

PLAN LOCAL D'URBANISME

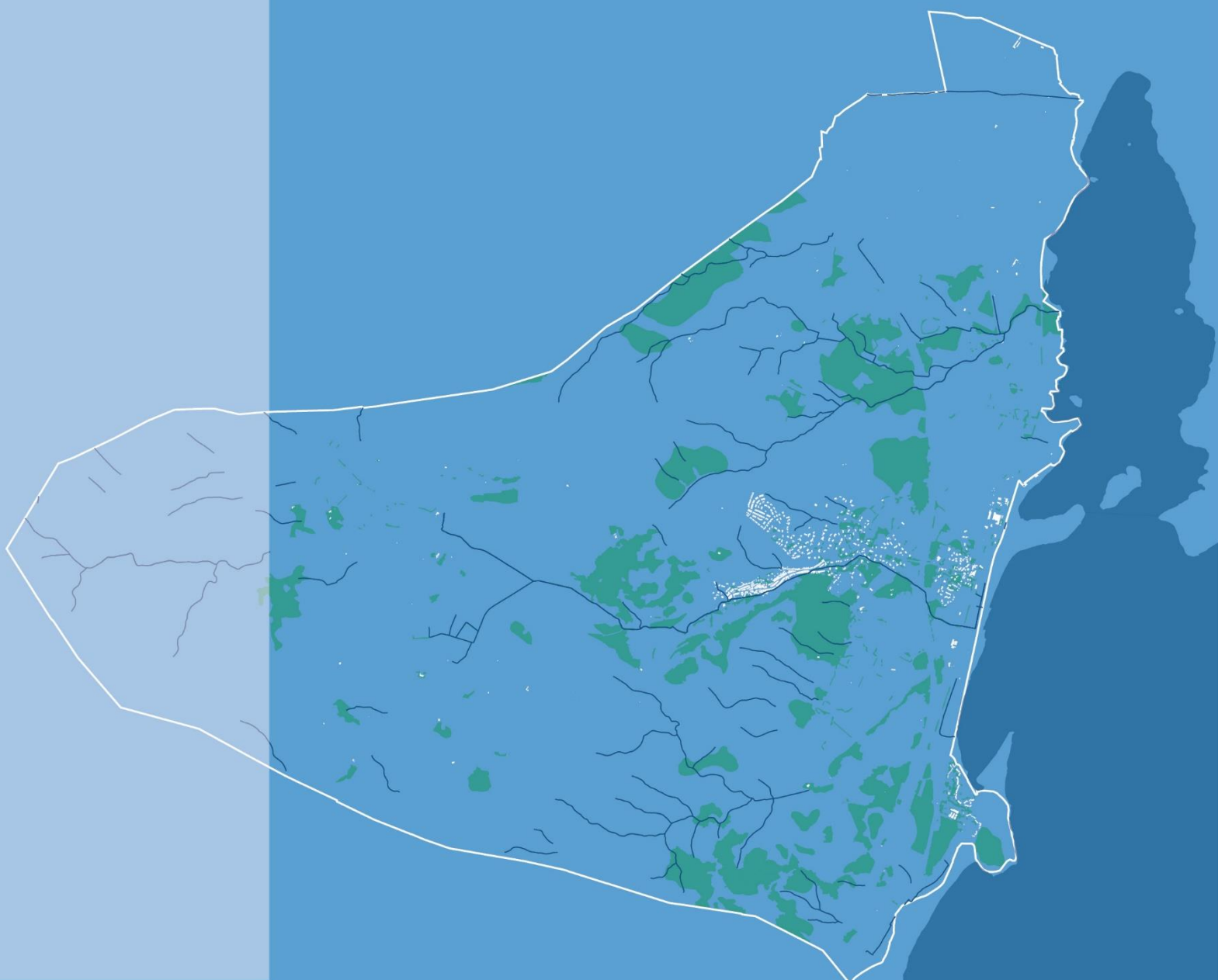
Commune de FITOU



I.A

SYNTHESE DU PROJET RESUME NON TECHNIQUE

APPROBATION - 11 MARS 2024



PREAMBULE	4
I. MISE EN EXERGUE DE LA LIGNE DIRECTRICE DU PROJET	5
II. SYNTHÈSE DES ÉLÉMENTS CHIFFRES DU PROJET	7
III. MISE EN PERSPECTIVE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC ET DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD.....	9
IV. SYNTHÈSE DE LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE	17
A. Le règlement graphique.....	17
B. Le règlement écrit	20
C. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	22
V. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE	24
A. Méthodologie d'évaluation des incidences du projet.....	24
B. Résultats de l'évaluation	25

PREAMBULE

Le présent document constitue une **notice permettant d'appréhender rapidement tant le projet communal** (de ses fondements à sa déclinaison réglementaire), **que les résultats de l'évaluation environnementale associée et la méthodologie de sa réalisation.**

Pour rappel, l'évaluation environnementale par sa démarche itérative a permis :

- D'évaluer et d'orienter le projet de territoire (PADD) en intégrant les enjeux liés à l'environnement qui ont été identifiés lors de l'établissement de l'Etat Initial de l'Environnement en phase de diagnostic ;
- D'évaluer les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement, avec un chapitre dédié aux sites Natura 2000 ;
- De proposer des mesures d'évitement et/ou de réduction des incidences ;
- Dans les autres cas, de définir les modalités de compensation des effets du PLU sur l'environnement ;
- De soumettre des indicateurs de suivi de la mise en œuvre du PLU.

I. MISE EN EXERGUE DE LA LIGNE DIRECTRICE DU PROJET

Le projet d'aménagement communal tend à replacer la commune de Fitou au cœur de son environnement territorial, à savoir :

- Sa localisation en interface de deux agglomérations d'échelle régionale, Narbonne et Perpignan ;
- Son positionnement géographique littoral ;
- Son rôle « d'agrafe paysagère » entre le complexe lagunaire de Salses-Leucate et Les Basses Corbières et ses contreforts agricoles.

Se structure dès lors une ambition communale visant à :

- Identifier les spécificités fonctionnelles et paysagères de la commune, notamment dans l'optique d'une transcription optimale des modalités d'application de la loi Littoral ;
- Se réapproprier les contours d'une « agglomération » afin d'affirmer des lieux de centralité fonctionnels ;
- Conforter un contexte agri-naturel présentant, au-delà d'une dimension paysagère et environnementale structurante, un potentiel ressources et économie non négligeable ;
- Limiter la vulnérabilité économique de la commune via notamment la valorisation des fonctions de centralité villageoise complémentaires à une dynamique écotouristique d'échelle intercommunale ;
- Replacer le site au sein d'un maillage territorial d'échelles intercommunale et interdépartemental.

Fort de ces objectifs cadres, la stratégie d'aménagement projette un rééquilibrage des dynamiques :

- Visant une perspective de croissance démographique au fil de l'eau conditionnée à la capacité du territoire à accueillir de l'emploi productif (agricole, artisanal et industriel), tout en prenant en compte les dynamiques de vieillissement inéluctables, et en cherchant à optimiser leurs impacts positifs ;
- Valorisant les potentiels géographiques du territoire, vecteurs d'attractivité, par la qualité des paysages, et plus largement les atouts patrimoniaux Fitounais.

La capacité d'accueil maximale fixée, compte tenu des spécificités du site, est conditionnée notamment à la prise en compte de la capacité à garantir l'accès suffisant à l'eau potable, à la maîtrise des eaux usées et pluviales et à l'exposition aux risques des populations et des biens.

S'en suit une projection présentielle permanente à horizon 2036 (15 ans) d'environ 1 300 habitants (taux de croissance démographique annuel moyen de 0.9%), doublée d'un effet de saisonnalité générant un pic de population de l'ordre de 2 500 habitants / usagers de la commune.

Cette projection (+160 nouveaux habitants permanents), quantifiée notamment au regard du potentiel de la zone urbanisée (estimé à environ 100 logements) et de son rayon d'attractivité, permet de répondre aux effets induits d'un point mort démographique révélant un rapport de « 1 pour 1 » en termes de gain de population par nouvelle unité d'habitation principale construite ou remise sur le marché.

Poursuivre les tendances constatées sans tenter d'y apporter une réorientation serait nier le potentiel de développement de la commune et même se résoudre à un déclin par :

- Un vieillissement débouchant à long terme sur un isolement de la commune au sein d'un espace fonctionnel ;
- Un phénomène d'enrayement à court terme de la dynamique économique et de l'emploi associé reposant aujourd'hui sur un unique effet démographique non pérenne.

Le PADD guide par conséquent ce nouvel horizon en :

- **Affirmant l'urbanité de la commune ;**
- **Révélaient ses éléments géographiques cadrant ;**
- **Conditionnant sa capacité d'accueil ;**
- **Insufflant une logique d'axes pour mailler durablement le territoire.**

II. SYNTHÈSE DES ÉLÉMENTS CHIFFRES DU PROJET

DEMOGRAPHIE		
Population INSEE communale 2019	1069 habitants	TCAM à 11 ans => 1.912%
Population communale actualisée décembre 2021	1136 habitants	TCAM à 3 ans => 2.047%
Population communale projetée à horizon 2036 (15 ans)	1300 habitants	TCAM à 15 ans => 0.903%
Capacité d'accueil maximale estimée à horizon 2036	2500 habitants	Effet de saisonnalité => pic de population globale
LOGEMENTS		
Nombre de résidences principales 2019	512	46% du parc de logements
Nombre de pers. par ménage 2019	2.09	
Nombre de résidences principales actualisé décembre 2021	588	48.15% du parc de logements
Nombre de pers. par ménage 2021	1.93	
Nombre de résidences secondaires 2019	536	48.1% du parc de logements
Nombre de résidences secondaires actualisé décembre 2021	566	46.35% du parc de logements
Point Mort Démographique passé	Environ 5.5 logements annuel	
Point Mort Démographique projeté	Environ 4.5 logements annuel (43%)	
Effet démographique projeté	Environ 6 logements annuel (57%)	
Nombre de logements projeté	160 logements	=> environ 11 logements / an
Nombre de personnes par ménage projeté en 2036	1.74	

CONSOMMATION D'ESPACES		
Consommation d'espaces 2011 / 2021		
8.46 ha		
Consommation d'espaces 2013 / 2023		
9.43 ha		
Consommation d'espaces 2021 / 2023		
0.94 ha		
Consommation d'espaces projetée PADD	6 ha à horizon 2036	4.23ha à horizon 2031
Densités brutes ¹ moyennes minimales projetées en zone AU	15 logements / hectares	
Résultante règlementaire	1AU (habitation) : 2.16ha 1AUep (équipements d'intérêt collectif) : 0.91ha	
RENOUVELLEMENT / REINVESTISSEMENT URBAIN		
Potentiel existant au sein de l'enveloppe urbaine constituée en 2021	103 équivalents logements	29 logements en dents creuses 26 logements en potentiels extensifs 33 logements en comblement des autorisations d'urbanisme récentes 15 logements en division parcellaire
Potentiel existant au sein de l'enveloppe urbaine constituée en 2023	69 équivalents logements	28 logements en dents creuses 24 logements en potentiels extensifs 2 logements en comblement des autorisations d'urbanisme récentes 15 logements en division parcellaire
Part du renouvellement / réinvestissement urbain projeté dans la production de logements PADD	A minima 55% de la production globale de logements	

¹ La densité brute prend en compte l'ensemble de la surface d'une opération, surface utilisée notamment par les équipements publics, la voirie et les espaces verts, aménagés pour les besoins de la population habitant les logements construits dans l'espace considéré.

III. MISE EN PERSPECTIVE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC ET DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

ENJEUX SPÉCIFIQUES [Diagnostic]	PRINCIPAUX OBJECTIFS [PADD]
Identifier, pour agir spécifiquement, les marges du site originel d'implantation de Fitou autour du château Tissu urbain médiéval très dense à « isoler »	Préserver le site élargi du château tout en favorisant son renouvellement et son occupation Favoriser une stratégie de réinvestissement / renouvellement urbain dans les logiques de développement communale. Porter une attention particulière à l'ensemble des fonctions et éléments de centralités de la zone agglomérée, notamment la centralité originelle et ses éléments patrimoniaux emblématiques.
Identifier pour agir spécifiquement les faubourgs 19/ 20^e siècles greffés le long de la rue principale du Plan / RD50	Conserver la typicité bâtie et fonctionnelle des faubourgs centraux du village de Fitou et optimiser leur mise en accessibilité Favoriser une stratégie de réinvestissement / renouvellement urbain dans les logiques de développement communale. Adapter de l'économie résidentielle de services aux habitants et usagers du territoire à travers : - L'optimisation du fonctionnement des commerces existants ; - La pérennisation des services marchands de proximité ; - L'optimisation du rôle commercial de la centralité Fitounaise en conservant et en réglementant le stationnement à l'intérieur des structures bâties de la rue du Pla, Avenue de la Mairie et rue Gilbert Salamo. Faire émerger une « culture commune » de la mobilité active notamment en confortant la centralité agglomérée originelle de Fitou.
Encadrer et qualifier le développement villageois de l'entre voie (A9 / RD6009)	Favoriser la requalification urbaine et fonctionnelle de la centralité des Cabanes de Fitou Prioriser une stratégie de réinvestissement des espaces urbanisés en favorisant notamment la requalification globale du bâti accompagnant la RD6009 du centre des cabanes de Fitou à la zone d'activités d'entrée de ville. Adapter de l'économie résidentielle de services aux habitants et usagers du territoire à travers : - L'optimisation du fonctionnement des commerces existants ; - La pérennisation des services marchands de proximité ; Reconcevoir la globalité du linéaire routier compris entre le croisement de la RD50 et de la RD6009 et l'entrée Nord

	d'agglomération en y greffant tous les éléments essentiels à la l'intégration de l'axe, en accompagnement des fonctions qui le ponctuent (végétalisation adaptée, accès sécurisés, stationnement adapté, partage des modes...).
Encadrer et qualifier le développement villageois de l'entre voie (A9 / RD6009)	Favoriser le réinvestissement des marges de la centralité des Cabanes de Fitou et son intégration à une destination touristique Prioriser le renouvellement urbain par comblement du potentiel de densification et de mutation encadré par le recensement des espaces non bâtis et des parcelles bâties pouvant accueillir de nouvelles constructions. Valoriser un traitement spécifique des abords Est de « l'axe pratiqué » via : - une participation au traitement paysager de l'entre voies et des marges sud autoroutières ; - une mise en relation des flux véhicules avec un parcours touristique thématique assuré par l'axe pacifié.
Encadrer et qualifier le développement villageois de l'entre voie (A9 / RD6009)	Circonscrire les extensions Sud-Ouest des Cabanes de Fitou Prioriser le renouvellement urbain par comblement du potentiel de densification et de mutation encadré par le recensement des espaces non bâtis et des parcelles bâties pouvant accueillir de nouvelles constructions.
Identifier pour agir spécifiquement les marges des faubourgs 19/ 20^e siècles	Conserver le niveau d'urbanité des marges des faubourgs de la centralité de Fitou et contenir son développement Sud Favoriser une stratégie de réinvestissement / renouvellement urbain dans les logiques de développement communale. Stopper le mitage progressif du secteur des Fontanilles. Maintenir et conforter l'offre de services à la personne. Pérenniser les services marchands de proximité en prenant en compte des formes diversifiées. Moderniser et diversifier les capacités d'accueil touristiques devant notamment accompagner la logique « d'axes ». Garantir le maintien d'une offre en services et équipements de proximité adaptée.
Circonscrire le développement villageois sur sa partie Nord-Ouest	Finaliser le développement villageois sur ses marges Nord-Ouest Limiter la dispersion du bâti. Prioriser le renouvellement urbain par comblement du potentiel de densification et de mutation encadré par le recensement des espaces non bâtis et des parcelles bâties pouvant accueillir de nouvelles constructions.

Encadrer le potentiel mutable des extensions pavillonnaires du village de Fitou et faciliter sa connexion douce aux éléments de centralité	Optimiser le réinvestissement des zones pavillonnaires et permettre leur accessibilité douce Limiter la dispersion du bâti. Prioriser le renouvellement urbain par comblement du potentiel de densification et de mutation encadré par le recensement des espaces non bâtis et des parcelles bâties pouvant accueillir de nouvelles constructions. Permettre l'affirmation de « l'axe habité » via : - une Limitation des coupures urbaines ; La mise en œuvre d'une politique de partage de la voirie en faveur des modes actifs, sécurisée et lisible (mise en valeur des itinéraires) ; - l'optimisation des démarches de réinvestissement des principaux espaces publics, intégrant l'évolution des usages et des pratiques.
Conforter les sites fonctionnels pouvant relayer les centralités originelles et optimiser leur accessibilité	Affirmer les sites fonctionnels de jonction des tissus agglomérés Garantir une offre en services et équipements de proximité adaptée. Maintenir les équipements favorisant un usage intergénérationnel. Conforter les équipements de proximité présents sur la commune notamment en privilégiant leur accessibilité active (modes doux). Une relation à l'espace public et au commerce de proximité doit par ailleurs être systématiquement recherchée. Permettre l'affirmation de « l'axe habité » via notamment l'émergence d'une nouvelle centralité au croisement des axes habité et pacifié localisée entre les rues des Marendes et de la Noria.
Conforter l'attractivité de Port Fitou. Valoriser sa capacité d'accueil touristique tout en limitant strictement son développement	Circonscrire l'entité bâtie de Port Fitou aux marges de ses aménagements et valoriser son potentiel et sa capacité d'accueil touristique Exclure Port Fitou de l'agglomération Fitounaise au sens de la Loi Littoral. Limiter fortement les possibilités d'évolution de son urbanisation (pas d'extension possible). Optimiser la dynamique touristique et l'organisation des loisirs de Fitou : - en prenant appui sur la mise en valeur du patrimoine paysager, naturel, bâti et économique et leur mise en relation avec l'accueil des loisirs de pleine nature, en intégrant les impératifs de la loi littoral et notamment les conditions optimales de fréquentation par le public des espaces associés. Une attention sera portée quant à la captation des flux

	touristiques associés aux activités nautiques proposées à proximité de la commune. - par la modernisation et la diversification des capacités d'accueil touristiques de la commune, devant notamment accompagner la logique « d'axes ». Intégrer l'exposition aux risques en portant notamment une attention particulière aux secteurs générateurs de flux (dont Port Fitou). Valoriser les usages de l'axe pratiqué notamment en sécurisant les accès à Port Fitou ».
Optimiser le potentiel équipementier et économique du site Valoriser le potentiel pôle d'échange multimodal de la gare Organiser la transition « Terre / Etang » via ce site stratégique d'entrée de Ville (Traiter complémentirement l'entrée de Ville)	Traiter la requalification du site de la zone d'activités des Cabanes et révéler son potentiel urbain global Affirmer le contexte urbain de Fitou dont les limites reposent : - au nord sur les premiers volumes bâtis greffés à la RD6009 ; - au sud sur une approche progressive du centre des cabanes depuis l'entrée d'agglomération marquée par la zone d'activités économiques. Réinvestir les espaces urbanisés en favorisant notamment la requalification globale du bâti accompagnant la RD6009 du centre des cabanes de Fitou à la zone d'activités d'entrée de ville. Optimiser la capacité communale à garantir une offre d'emplois structurante notamment à travers : - Le développement d'une économie productive économe en foncier basée sur l'émergence de projets immobiliers d'entreprises mixte en réinvestissement / renouvellement notamment sur la friche industrielle d'entrée de ville des Cabanes de Fitou. - Le développement de l'attractivité touristique et l'organisation des loisirs de Fitou à travers notamment la requalification de la friche industrielle d'entrée de ville des Cabanes de Fitou. Permettre au site d'optimiser les interconnexions avec les autres modes de transport. Faire de ce site le lieu privilégié de rabattement des flux motorisés dans une optique notamment de mise en relation de la commune aux zones d'emplois périphériques. Garantir une offre multimodale optimisée et efficace depuis ce site afin : - D'ouvrir la commune sur la découverte de l'étang depuis la zone d'activités des Cabanes de Fitou ; - De localiser l'office des équipements structurants au cœur de cette zone d'activités comme le point de départ d'un itinéraire thématique ; - De sécuriser le franchissement de la RD6009 au droit de la zone.

Préserver et conforter le pôle commercial et de services de jonction des entités bâties de Fitou	Conforter le pôle économique et de services d'agrafe urbaine entre Fitou et les Cabanes Optimiser le fonctionnement des commerces existants. Maintenir et conforter l'offre de services à la personne. Pérenniser les services marchands de proximité en prenant en compte des formes diversifiées. Conforter la centralité commerciale greffée à l'avenue des Corbières et la rue Via Domitia devant, au-delà de ses fonctions premières, participer au traitement de l'agrafe agglomérée en bordure d'infrastructure autoroutière.
Identifier, dans le respect des objectifs légaux de consommation d'espaces, une zone d'extension répondant aux enjeux d'accueil de la commune de Fitou et à son fonctionnement tripartite [Complémentairement aux capacités de réinvestissement / renouvellement de son tissu urbanisé]	Identifier une zone de développement à dominante résidentielle, complémentaire du potentiel identifié en zone urbanisée et répondant aux besoins identifiés dans la limite de la capacité d'accueil communale Proposer une typologie de logements diversifiée et limiter la dispersion du bâti. Les objectifs quantifiés de production de logements en renouvellement / réinvestissement urbain limitent le nombre maximal de logements à produire en extension urbaine. Au-delà, le projet d'aménagement conditionne les ouvertures à l'urbanisation : - A la continuité de l'urbanisation existante. Les greffes bâties devront optimiser leur intégration paysagère en relation directe avec les formes urbaines dominantes - A une diversification typologique du bâti dont les densités brutes moyennes minimales seront de 15 logements à l'hectare - A une réduction de moitié du rythme d'artificialisation (soit une consommation d'espaces d'environ 6 ha à horizon 2036). Traiter les interfaces entre les espaces urbains et agri-naturels de manière à optimiser l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage fitouin. Atténuer le phénomène d'urbanisation des contreforts et des crêtes dominant le village qui modifie la silhouette villageoise et son inscription dans le grand paysage et banalise des éléments patrimoniaux ne bénéficiant pas toujours de régime de protection. Structurer le développement communal autour d'une optique de réduction des distances/temps de déplacement quotidien interne (greffe aux axes habités et pacifiés).
	Permettre l'affirmation d'un site équipementiel de transition entre l'espace agri-naturel et la zone agglomérée Adapter l'économie résidentielle de services aux habitants et usagers du territoire notamment à travers :

Identifier un espace équipementiel dédié à la confluence de l'armature communale projetée	- Le maintien et le confortement de l'offre de services à la personne sur l'ensemble du territoire ; - La capacité à garantir une offre en services et équipements de proximité adaptée ; - Le maintien d'équipements favorisant un usage intergénérationnel. Conforter les équipements de proximité présents sur la commune notamment en privilégiant leur accessibilité active (modes doux). Une relation à l'espace public et au commerce de proximité doit par ailleurs être systématiquement recherchée. Structurer le développement communal autour d'une optique de réduction des distances/temps de déplacement quotidien interne (greffe aux axes habités et pacifiés).
Préserver le paysage et le fonctionnement des « poches agricoles » présentes sur le territoire : - La plaine viticole au Nord - Le Vigné au Sud du village - Le Pla de Ventenac à l'Ouest	Préserver des espaces agricoles fonctionnels et pérennes et accompagner l'économie agricole Préserver le paysage remarquable de la plaine viticole et des vignobles des contreforts. Permettre de placer la qualité du foncier agricole au cœur des choix d'aménagement. En ce sens, il convient notamment de : - Préserver en priorité les terres agricoles faisant l'objet d'un classement d'appellation d'origine, celles présentant le plus fort potentiel agronomique et qui participent aux continuités écologiques ; - Réserver en priorité aux activités agricoles les champs d'expansion de crues, les coupures d'urbanisation au titre de la loi littoral ainsi que les zones d'action prioritaire et périmètres de captages en eau potable (avec une forte ambition pour que ces secteurs soient exploités en agriculture biologique). Préserver des espaces agricoles fonctionnels et pérennes pour les exploitations agricoles. Accompagner l'économie agricole dans son développement, sa diversification et sa mutation environnementale.
Identifier les espaces agricoles constitutifs d'une trame verte et bleue (TVB) en zone littorale affirmant l'ambition de la commune en termes d'organisation future, tant dans la prise en compte du changement climatique et de ses conséquences sur les dynamiques en place que dans sa volonté de préserver son attractivité	Identifier et encadrer les secteurs agricoles participant à la définition d'une trame verte et bleue multifonctionnelle en zone littorale Préciser les contours des cœurs de biodiversité agricoles à considérer en tant qu'espaces remarquables du littoral (ERL). Affirmer l'ensemble des sous-trames agricoles permettant les continuités écologiques. Identifier les principaux corridors écologiques en s'appuyant notamment sur les secteurs agricoles les plus favorables aux continuités.

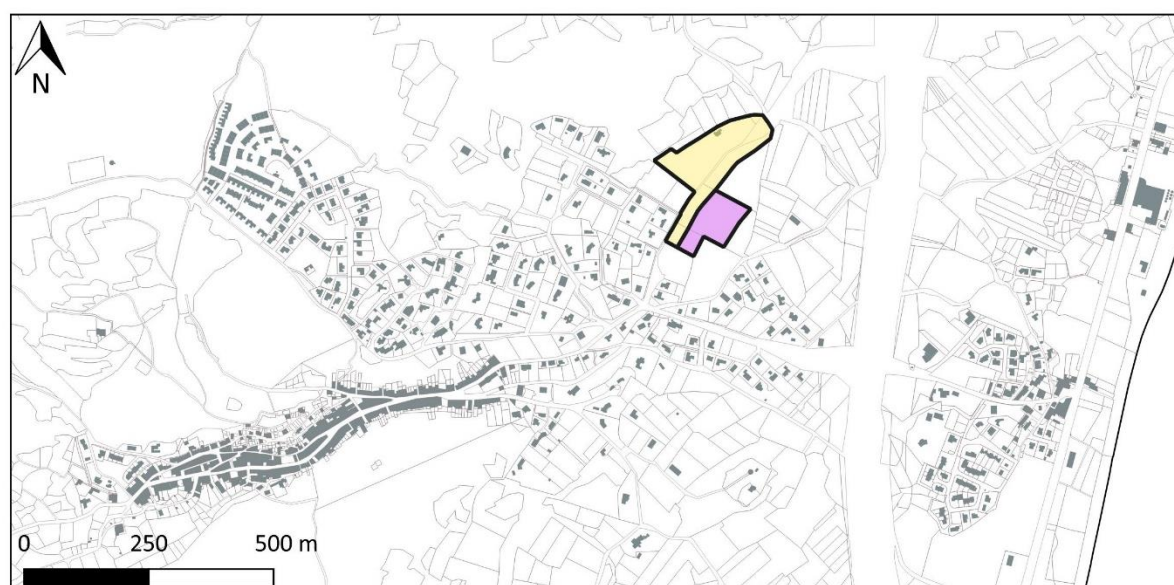
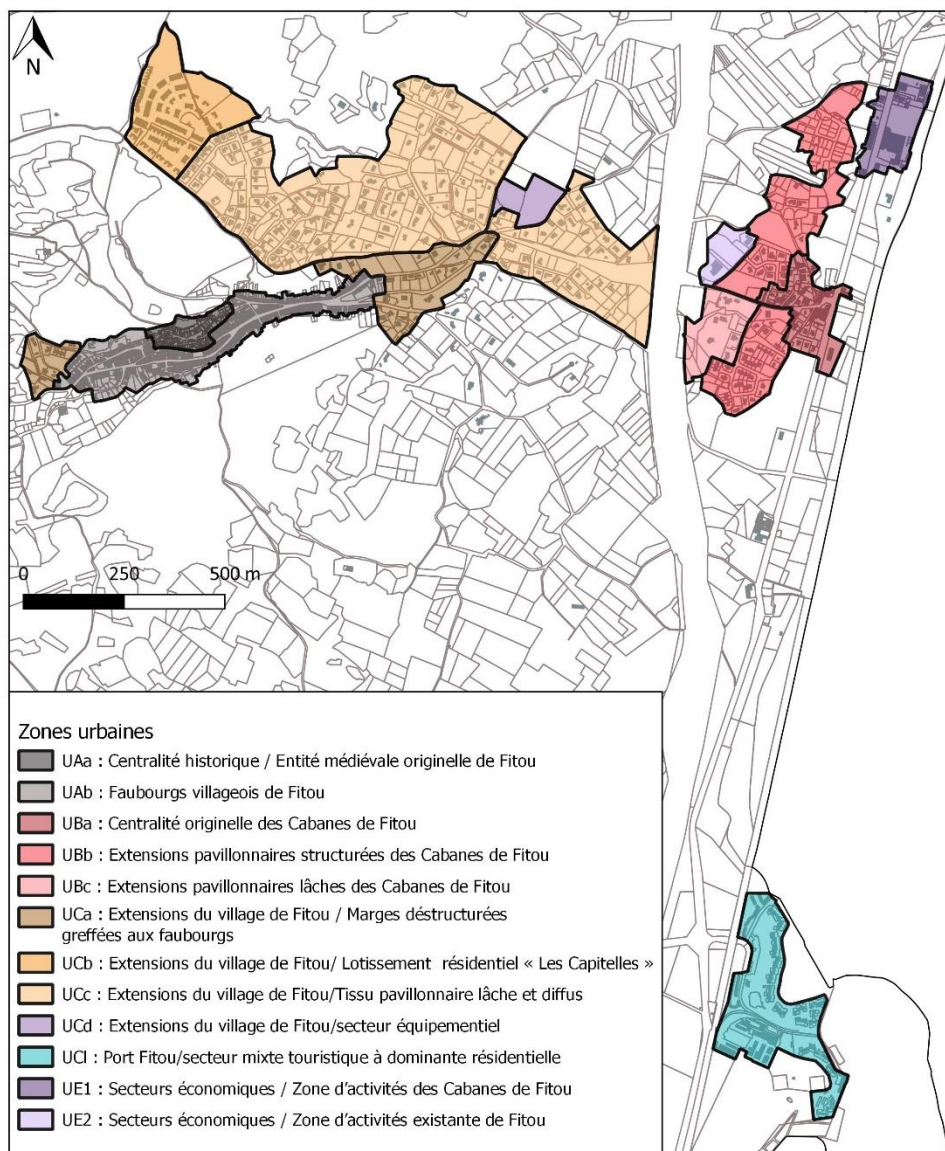
Préserver la mosaïque paysagère et le maillage écologique révélée notamment par les espaces naturels communaux	Valoriser les spécificités paysagères et patrimoniales de la commune et définir une trame verte et bleue multifonctionnelle notamment, hors ERL, via : - au sein de l'entre voies La préservation des milieux sensibles, notamment les structures arborées (pinède, alignement le long de la RD ou de l'autoroute). - au sein de la plaine viticole et les vignobles des contreforts La préservation de ces deux espaces cultivés présentant un paysage remarquable. La protection des structures arborées qui les ponctuent, ainsi que des éléments de patrimoine locaux telle que la tour des Marendes, doit être entreprise. - au sein des garrigues La préservation des éléments d'imbrication entre milieux naturels, pastoralisme et patrimoine bâti. Se confrontant avec ces traces du passé, les parcs éoliens représentent aussi un enjeu paysager inévitable. Leur valorisation doit être engagée, notamment via la formalisation d'un axe thématique « vent / vin/étang », tout en ayant une approche raisonnée quant à l'implantation de nouveaux parcs.
Préserver la mosaïque paysagère et le maillage écologique révélée notamment par les espaces naturels communaux	Identifier et encadrer les secteurs naturels participant à la définition d'une trame verte et bleue multifonctionnelle en zone littorale Préciser les contours des cœurs de biodiversité à considérer en tant qu'espaces remarquables du littoral (ERL). L'emprise des zones de protection spéciales (ZPS) des Basses Corbières et du complexe lagunaire de Salses-Leucate servent de référence à l'identification de ces ERL, conformément aux dispositions de la loi littoral. Affirmer l'ensemble des sous-trames permettant les continuités écologiques (boisée, agricole, aquatique et humide...). Identifier les principaux corridors écologiques en s'appuyant notamment sur les secteurs les plus favorables aux continuités. L'ensemble de ces deux derniers objectifs tend à permettre l'identification, pour protection : - de corridors boisés et/ou de garrigue dense cadrant notamment l'urbanisation au sud du village. - de corridors de milieux ouverts révélant que la disparition du pâturage sur la commune ainsi que les politiques de plantations de pinèdes et le développement de l'urbanisation, réduisent les fonctionnalités Nord/Sud depuis le col de Prat jusqu'au littoral. - de corridors de milieux humides et aquatiques conditionnant notamment la qualité de l'étang.

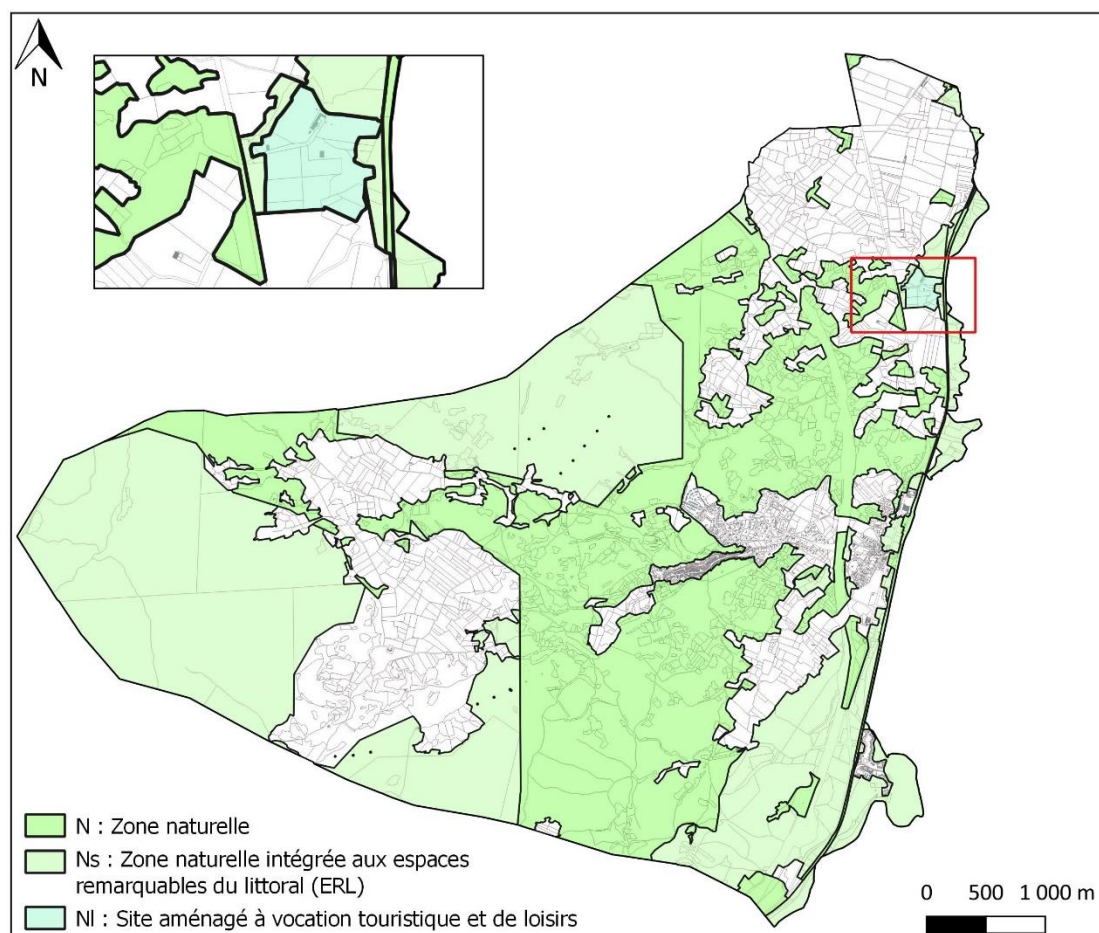
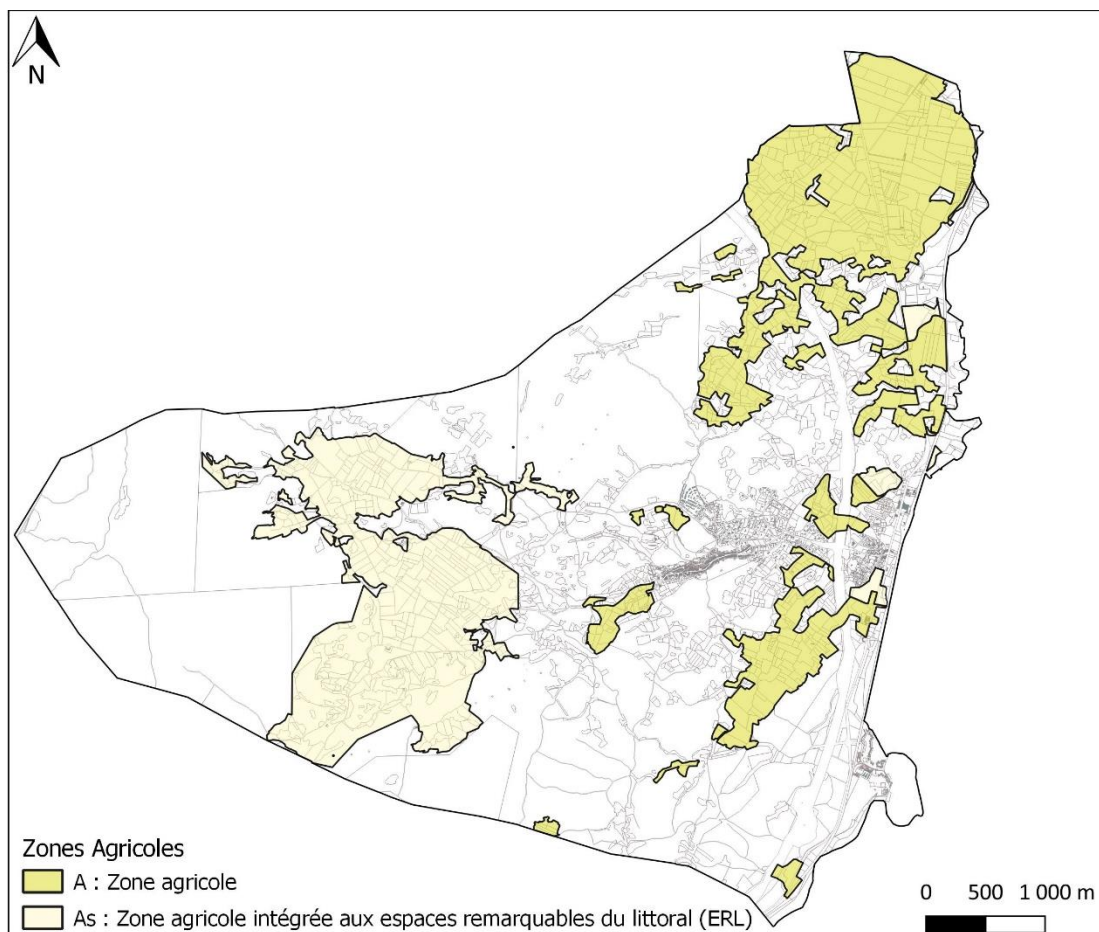
	S'appuyer stratégiquement notamment sur ces corridors pour identifier les coupures d'urbanisation conformément aux dispositions de la loi Littoral.
Circonscrire le périmètre d'exploitation du Camping « le Fun » tout en favorisant sa dynamique touristique	Encadrer de manière spécifique le site dévolu au camping « Le Fun », implanté au cœur de « l'entre-voies » en discontinuité du tissu aggloméré précité. Porter une attention particulière aux secteurs générateurs de flux et notamment ... aux sites touristiques de Port Fitou et du camping « Le Fun ». La sécurisation, sur l'axe pratiqué, des accès au camping « Le Fun » et à Port Fitou » doit de plus être étudiée.

IV. SYNTHÈSE DE LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

A. Le règlement graphique

ZONES	SOUS-ZONES	CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES
U (Urbaines)	UAa	Centralité historique / Entité médiévale originelle de Fitou
	UAb	Faubourgs villageois de Fitou
	UBa	Centralité originelle des Cabanes de Fitou
	UBb	Extensions pavillonnaires structurées des Cabanes de Fitou
	UBc	Extensions pavillonnaires lâches des Cabanes de Fitou
	UCa	Extensions du village de Fitou / Marges déstructurées greffées aux faubourgs
	UCb	Extensions du village de Fitou / lotissement résidentiel « Les Capitelles »
	UCc	Extensions du village de Fitou / Tissu pavillonnaire lâche et diffus
	UCd	Extensions du village de Fitou / secteur équipementier
	UCI	Port Fitou / secteur mixte touristique à dominante résidentielle
	UE1	Secteur économique / Zone d'activités des Cabanes de Fitou
	UE2	Secteur économique / Zone d'activités existante de Fitou
AU (A Urbaniser)	1AU	Zone d'ouverture à l'urbanisation prioritaire à vocations dominantes « habitat »
	1AUep	Zone d'ouverture à l'urbanisation prioritaire à vocations dominantes « équipements d'intérêt collectif et services publics »
A (Agricoles)	A	Zone agricole
	As	Zone agricole intégrée aux espaces remarquables du littoral (ERL) et/ou correspondant aux coupures d'urbanisation
N (Naturelles)	N	Zone naturelle
	Ns	Zone naturelle intégrée aux espaces remarquables du littoral (ERL) et/ou correspondant aux coupures d'urbanisation
	NI	Site aménagé à vocation touristique et de loisirs





B. Le règlement écrit

La pièce écrite du règlement est organisée comme suit pour chaque zone (U, AU, A et N) :

/ **Caractéristiques générales de la zone et division par secteur ou sous-zone**

/ **Contenu du règlement par chapitres :**

- **Chapitre 1 du règlement : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉ**

Ce chapitre est présenté sous forme de tableaux :

- Tableau 1 / §1 : Indication des destinations/sous destinations autorisées dans la zone ainsi que leurs conditions d'implantation lorsqu'elles existent et mixité sociale / fonctionnelle.
- Tableau 2 / §2 : « Usages et affectations des sols, constructions et activités » interdits
- Tableau 3 / §2 : « Usages et affectations des sols, constructions et activités » ne se rapportant pas directement à une destination/sous destination et soumis à conditions d'implantation

- **Chapitre 2 du règlement : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Ce chapitre est détaillé en plusieurs paragraphes numérotés de 3 à 6.

- §3 : « Volumétrie et implantations des constructions »
Ce paragraphe précise les règles générales et particulières régissant la volumétrie des constructions :
 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
 - Emprise au sol
 - Hauteur maximale des constructions
- §4 : « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère »
Ce paragraphe régit les aspects extérieurs des constructions :
 - Principes généraux
 - Toitures
 - Ouvertures/menuiserie
 - Façades
 - Clôture
 - Éléments techniques
 - Cas particuliers
- §5 : « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions »
Ce paragraphe indique le traitement attendu concernant :
 - Les espaces libres
 - L'imperméabilisation des sols

- Les espaces publics
- Les éléments protégés (L151-19 et 23)
- Les abords canaux, fossés,...
- La transition avec l'espace non urbanisé
- ...

▪ § 6 : « Stationnement »

Ce paragraphe indique les règles générales applicables en matière de stationnement et précise dans un tableau les normes attendues en fonction des destinations de constructions.

- **Chapitre 3 du règlement : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Ce chapitre regroupe les paragraphes 7 et 8 du règlement.

- §7 : « Desserte par les voies publiques et privées »
Il indique les caractéristiques des principes de desserte des terrains.
- §8 : « Desserte par les réseaux »
Il précise les conditions de raccordement aux différents réseaux (AEP, EU, EP, Electricité et communication électronique, réseau incendie) ainsi que les dispositions à suivre en matière de collecte des déchets.

➔ **Le contenu du règlement écrit et sa justification ne sont pas repris dans le présent document mais sont intégrés (et peuvent être consultés) dans les pièces suivantes :**

- I.D JUSTIFICATION DU PROJET
- IV.A REGLEMENT ECRIT

C. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Une **OAP sectorielle portant sur l'entrée de ville Nord des Cabanes** est mise en place (zone UE1).

Elle vise à participer à l'encadrement du dynamisme de l'économie et de la culture locale et à traiter l'entrée de ville Nord des Cabanes. Trois destinations dominantes sont ciblées, à savoir :

- Equipements d'intérêt collectif et services publics
- Commerce et activités de service
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

L'objectif est d'offrir une qualité de programmation permettant notamment de capter les usagers de la RD6009 et de développer une offre culturelle et écotouristique en lien avec les spécificités de la commune. Pour ce faire, l'OAP insiste notamment sur l'importance de :

- Traiter la frange urbaine Nord afin de valoriser la relation paysagère entre l'espace naturel remarquable de l'œil de la Magdeleine et le site ;
- Optimiser le volet paysager de la requalification du site afin que celui-ci participe à la valorisation de l'entrée Nord de l'entité villageoise des Cabanes ;
- Conserver les marqueurs architecturaux du site et notamment les éléments structurants de l'ancienne usine ;
- Assurer une intégration optimale des aménagements liés aux spécificités littorales du site et notamment la relation aux espaces remarquables de proximité (Ner) et au risque inondation submersion ;
- Optimiser le potentiel lié à la présence de la gare pour intégrer la desserte collective ferrée dans la structuration du projet et le dimensionnement / localisation des aires de stationnement (programmation d'un hub local) ;
- Intégrer un maillage doux intégrant la traversée sécurisée de la RD6009 et connectant la zone à la Rue des Marendes notamment pour la greffer aux pôles générateurs de flux (pôle équipementier, centralité villageoise...). L'objectif est de permettre le point de « départ / arrivée » d'une boucle modes actifs (piétonne, cyclable...) support d'un parcours thématique « vent/vin /étang » permettant la découverte de l'ensemble du patrimoine géographique, naturel, économique et architectural de la commune.

Au-delà, le **secteur de développement extensif marqué par les zones IAU et IAUep** fait l'objet d'une **OAP** contenant des dispositions sur la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, la mixité fonctionnelle et sociale, la qualité environnementale et la prévention des risques, les besoins en matière de stationnement, la desserte par les transports en commun, et la desserte des terrains par les voies et réseaux.

Une carte permet de visualiser la localisation et l'emprise des sites faisant l'objet d'une OAP et est accompagnée :

- . des caractéristiques générales de la zone d'étude ;
- . d'une mise en contexte du parti d'aménagement retenu ;
- . d'un schéma de principe encadrant l'aménagement de la zone et indissociable des orientations et principes d'aménagements écrits.

Une première partie encadre les principes communs à l'ensemble des zones :

- Les voies et les espaces publics ;
- Les ambiances et spécificités patrimoniales ;
- Les réseaux et la ressource en eau ;

- Le pluvial ;
- L'environnement ;
- Les risques.

L'OAP portant sur l'ensemble du secteur « Stade / Marendes » précise notamment les points suivants :

- Secteur dédié à la production de logements et l'aménagement d'équipements publics complémentaires au potentiel de la zone urbaine constituée. La production de logements doit notamment compenser une typologie résidentielle manquante visant à réduire l'impact du desserrement des ménages sur le parc résidentiel de la commune.
- Urbanisation qui se réalisera via une opération d'aménagement d'ensemble unique, répondant à l'objectif premier de réduction de la consommation d'espaces à horizon 2031 ;
- Affirmation de l'urbanité de la commune à travers deux types de zones qui assureront la finalisation de l'urbanisation Nord du Village. Une zone IAU dédiée à la destination habitation et une zone IAUep dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Anticipation d'un minimum de 36 logements dont au minima 7 logements dédiés au renforcement du parc de logements aidés (location et accession cumulés) et 12 logements intégrés à une typologie collective / intermédiaire. Concernant spécifiquement la zone IAUep, cette dernière tend à accueillir des équipements sportifs et locaux associés, ainsi qu'une aire de stationnement présentant une capacité d'accueil minimale de 20 places.
- Encadrement de la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère via notamment des éléments cadres :
 - Traiter paysagèrement l'interface « ville / nature » via :
 - Un maintien / renforcement de la végétation présente sur ce milieu de garrigue afin notamment d'affirmer les franges végétales adaptées au contexte du lieu (pistachier lentisque, olivier, amandier...)
 - Organiser l'opération autour d'un espace public central irrigateur intégrant les dessertes du site (véhiculée et douce), une partie du stationnement et ouvrant la zone sur le secteur de garrigue au Nord Est, marqué par la pente. Son traitement paysager devra s'imprégner du végétal présent sur ce milieu de garrigue et des parements en pierres (constructions et clôtures) en relation avec son patrimoine agricole ;
 - Accompagner la Rue des Marendes par une programmation typologique intermédiaire / collective intégrée (mitoyenneté dominante). Un front bâti dont la hauteur des constructions sera limitée au R+2 devra par conséquent traiter l'entrée de ville Nord (entrée de l'entité urbaine principale) ;
 - Conserver les linéaires végétaux les plus structurants afin de limiter l'impact sur l'ordonnancement naturel du site (associé notamment à la reconquête végétale) ;
 - Préserver, au sein de la zone, des percées visuelles vers les éléments du paysage lointain.
- Réduction des emprises dédiées à la voiture (largeurs des voies internes adaptées aux flux et gabarits de véhicules, stationnements groupés...) et intégration d'un maillage doux optimisant les connexions inter quartiers ainsi que l'ensemble des problématiques associées à l'accessibilité du site aux personnes à mobilité réduite (notamment en zone IAUep).

V. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La présente partie vise à établir un résumé non technique des résultats et de la manière dont a été réalisée l'évaluation environnementale.

Elle a permis de s'assurer de la prise en compte des enjeux environnementaux dans le projet de territoire, le PADD – Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Dans un second temps, il a été question d'évaluer les incidences de la mise en œuvre du projet à travers les pièces réglementaires du PLU, c'est-à-dire le plan de zonage, le règlement, les OAP, sur toutes les thématiques environnementales.

A. Méthodologie d'évaluation des incidences du projet

L'évaluation environnementale présentée ci-après est adaptée à l'ampleur du projet et aux enjeux concernés.

Elle fait l'objet d'une analyse selon toutes les thématiques abordées dans l'Etat Initial de l'Environnement et les incidences sont évaluées selon l'appréciation de différents paramètres :

- Etendue : locale, régionale, globale.
- Réversibilité : réversible, irréversible.
- Fréquence/durée : ponctuel, continu, long terme.
- Incidence directe ou indirecte.

Ainsi, il a été permis de définir si les différentes composantes du projet permettait soit :

- Une protection ou une valorisation de l'environnement avec des incidences directes sur l'environnement positives, structurantes et fortes.
- Une prise en compte des thématiques environnementales avec des incidences positives indirectes, ciblées et/ou localisées.
- D'avoir une incidence nulle ou non significative.
- Des effets défavorables à l'environnement et localisés ; ou une incidence résiduelle et inévitable liée au développement du territoire mais qui fait néanmoins l'objet de mesures dédiées.
- Des effets négatifs sur l'environnement directs, forts et/ou globaux.

Afin d'affiner l'évaluation, des visites de terrain concernant notamment les aspects biodiversité et milieux naturels ont été réalisées en février 2018, et une prospection des zones de projet en novembre 2021.

L'évaluation des incidences s'est faite de manière itérative via des échanges avec la commune et les urbanistes en charge du dossier.

Des indicateurs ont enfin été définis afin de suivre les incidences effectives de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement.

B. Résultats de l'évaluation

1. Enjeux environnementaux sur la commune

Les enjeux définis dans l'État Initial de l'Environnement ont été hiérarchisés notamment en fonction des critères suivants :

- Leur sensibilité actuelle sur le territoire à ce jour
- L'évolution prospective : augmentation/diminution de la pression sur cet enjeu

Enjeu fort	Enjeu modéré	Enjeu faible
------------	--------------	--------------

PAYSAGE ET PATRIMOINE

Préserver les éléments de patrimoine, d'architecture et de paysage qui font l'identité de Fitou

Valorisation des entrées de village
Traitement des interfaces milieux urbains/milieux naturels et agricoles
Arrêt de l'urbanisation en crête et linéaire le long de la RD6009
Valorisation des parcs éoliens (aménagement des cheminements permettant d'y accéder)
Protection, valorisation et gestion du patrimoine local
Préservation et/ou valorisation des espaces singuliers du paysage : les terroirs viticoles emblématiques du village de Fitou, l'étang de Salses-Leucate et les boisements
Valoriser et rendre plus facilement accessible aux fitounais l'étang de Salses-Leucate (sécurisation des accès)
Préserver et valoriser les points de vue remarquables
Entretien des coupures d'urbanisation le long de la RD6009

MILIEU NATUREL ET BIODIVERSITÉ

Préserver la diversité des milieux et leur qualité, afin que le territoire communal soit écologiquement fonctionnel et vivant

Protéger des réservoirs de biodiversité porteurs d'une importante biodiversité
Préserver des corridors écologiques indispensables à la fonctionnalité écologique du territoire
Préserver les zones humides rivulaires de l'étang et imbriquées dans le tissu urbain des cabanes de Fitou, et assurer une fréquentation maîtrisée des espaces rivulaires
Interdire l'artificialisation au droit des ouvrages de franchissement de l'autoroute, de la route départementale et de la voie ferrée, notamment au Sud du secteur urbain
Stopper l'étalement de la tâche urbaine
Soutenir l'agriculture et notamment l'activité d'élevage pour permettre entre autres, le maintien des milieux ouverts, et notamment les pelouses sèches

RESSOURCES EN EAU ET ARTIFICIALISATION DES SOLS

Tenir compte de la limite des ressources naturelles à disposition du territoire : eau, sol...

Assurer une gestion efficace des eaux de ruissellement urbaines afin de réduire les incidences sur les milieux récepteurs.

Prévenir l'augmentation des prélèvements associée à l'augmentation de la population et sensibiliser la population aux économies d'eau

Concevoir et gérer les espaces verts de manière à ce qu'ils soient peu consommateurs d'eau et non polluants.

Réduire le rythme d'artificialisation du territoire de 50% par rapport à la décennie précédente

Réinvestir le tissu urbain existant, combler des dents creuses, transformer les locaux non résidentiels, densifier...

Préserver les espaces agricoles de production et les espaces naturels

ÉNERGIE ET CLIMAT

Prendre en compte le changement climatique en modifiant nos modes de déplacement et d'habiter, en préservant le patrimoine arboré, ainsi qu'en produisant une énergie propre orientée sur les espaces artificialisés ou rudéraux

Agir sur l'habitat et les transports

Préserver le patrimoine arboré, régulateur climatique (îlot de fraîcheur) et puits de CO₂

Soutenir les initiatives portant sur la production d'énergie renouvelables

Donner l'exemple et améliorer le patrimoine communal

RISQUES ET CADRE DE VIE

Avoir un territoire adapté aux risques et limitant l'exposition aux nuisances

Intégrer l'existence des risques majeurs dans le projet urbain et notamment le risque inondation.

Prendre en compte les nuisances présentes sur le territoire et principalement celles liées au trafic routier

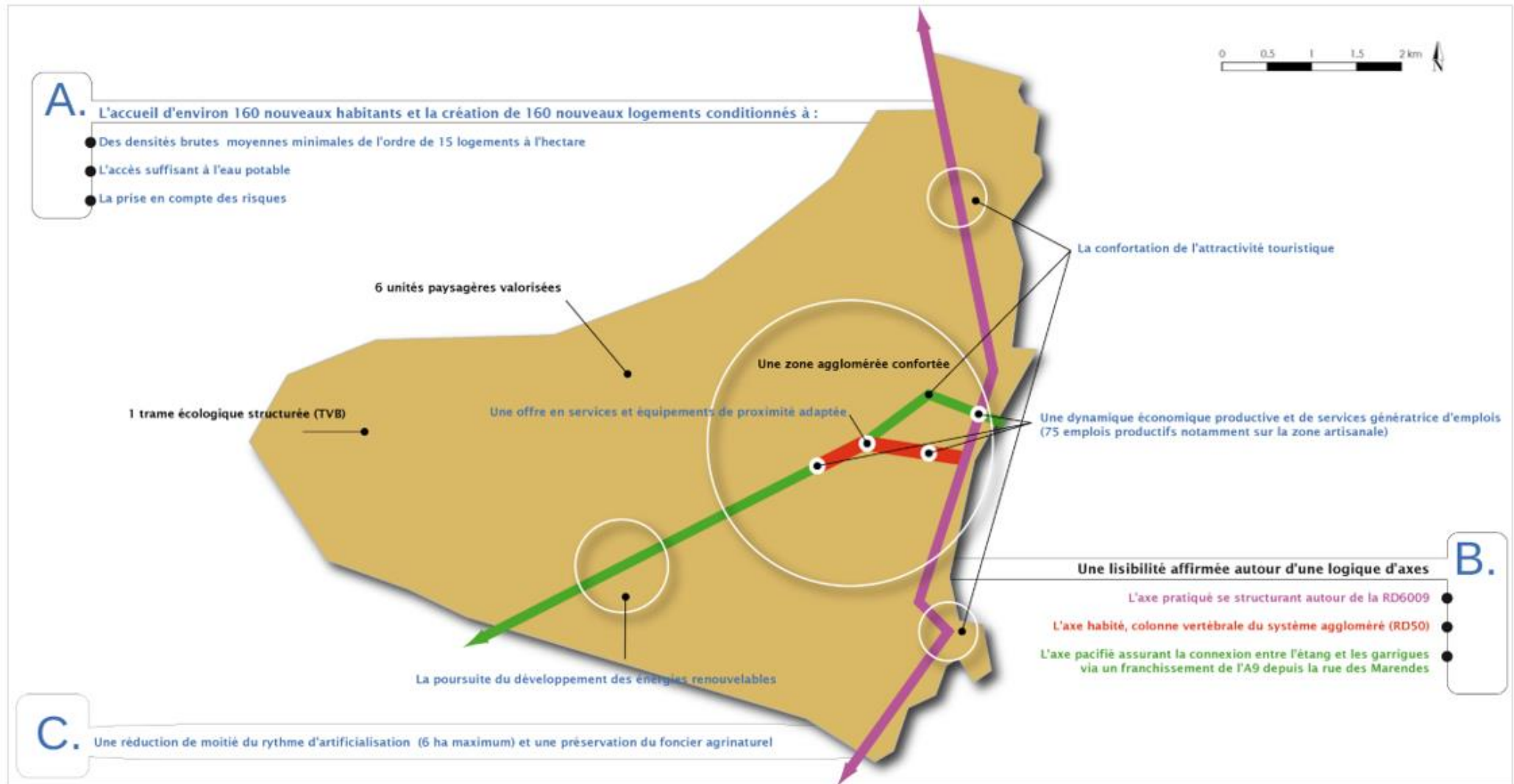
SYNTHÈSE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

- Protéger les réservoirs de biodiversité porteurs d'une importante biodiversité (trame verte et bleue)
- Protéger les espaces boisés notables
- Préserver les corridors écologiques indispensables à la fonctionnalité écologique du territoire (milieux ouverts et milieux boisés)
- Interdire l'artificialisation au droit des ouvrages de franchissement des principales infrastructures
- Soutenir l'agriculture (notamment l'élevage) et préserver les paysages viticoles
- Stopper l'étalement de la tache urbaine
- Valoriser les entrées de village
- Entretenir les coupures d'urbanisation le long de la RD6009
- Préserver et protéger les éléments patrimoniaux
- Traiter les interfaces entre les milieux urbains et les espaces agricoles et naturels
- Valoriser les parcs éoliens
- Valoriser les berges de l'étang et en sécuriser l'accès tout en préservant les zones humides rivulaires en assurant une fréquentation maîtrisée
- Protéger et valoriser les points de vue les plus remarquables
- Intégrer le risque inondation et prendre en compte le ruissellement urbain



2. Orientations générales du PADD

Le projet communal se structure autour des éléments suivants :

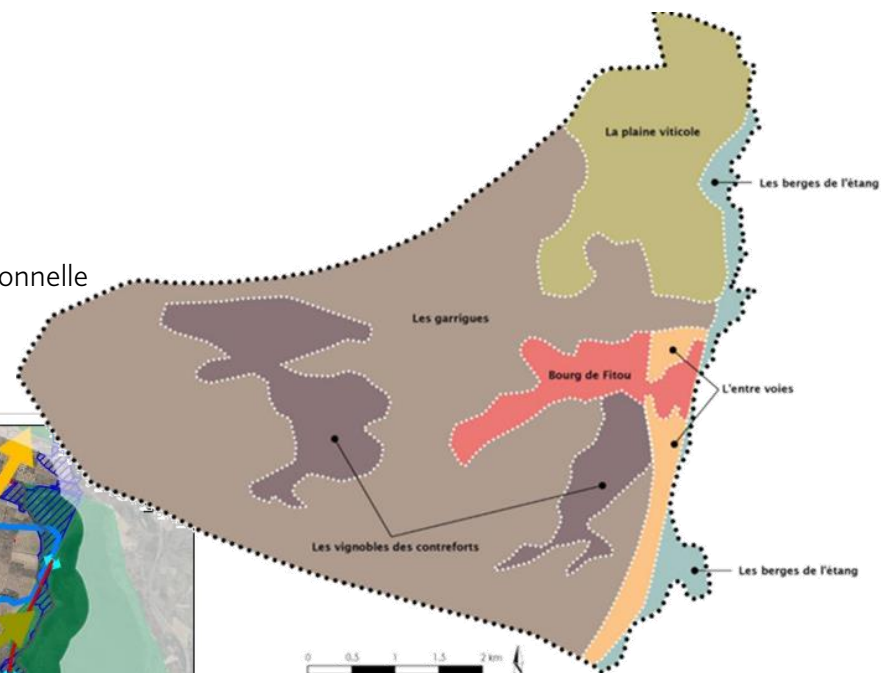
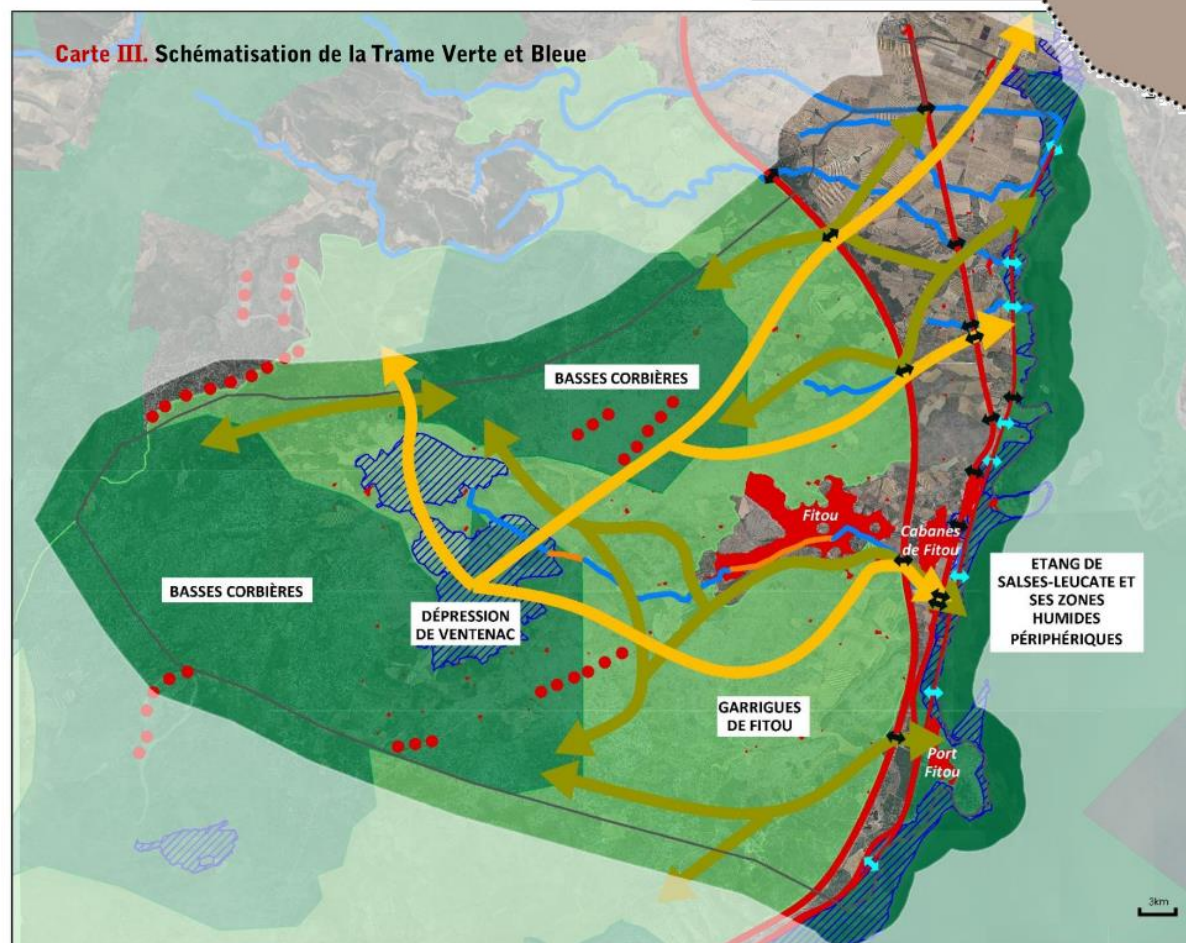


Les orientations suivantes sont définies :

I. Affirmer l'urbanité de la commune

II. Révéler les éléments géographiques cadrants

En valorisant les spécificités paysagères et en définissant une trame verte et bleue multifonctionnelle

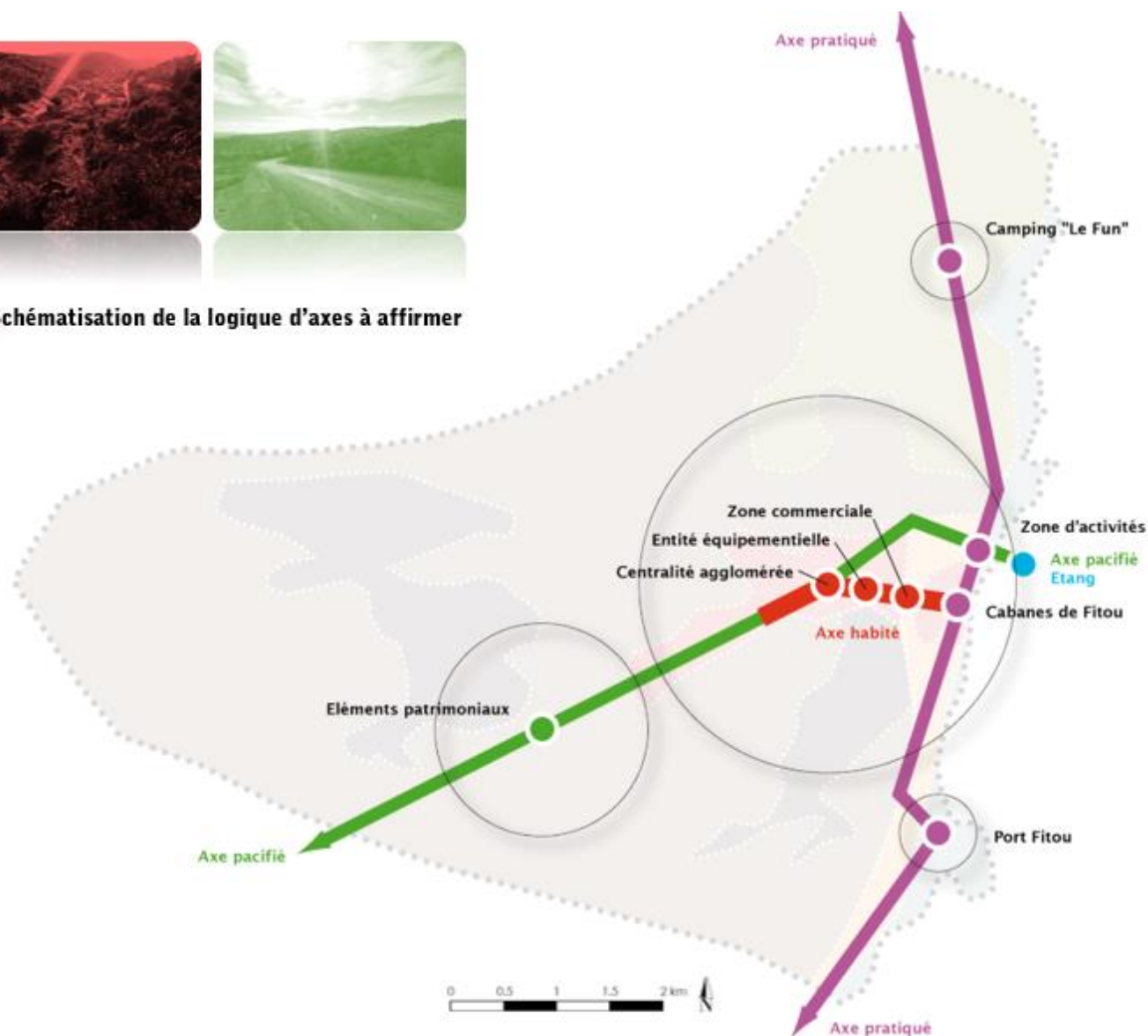


III. Conditionner la capacité d'accueil

IV. Insuffler une logique d'axes pour mailler le territoire

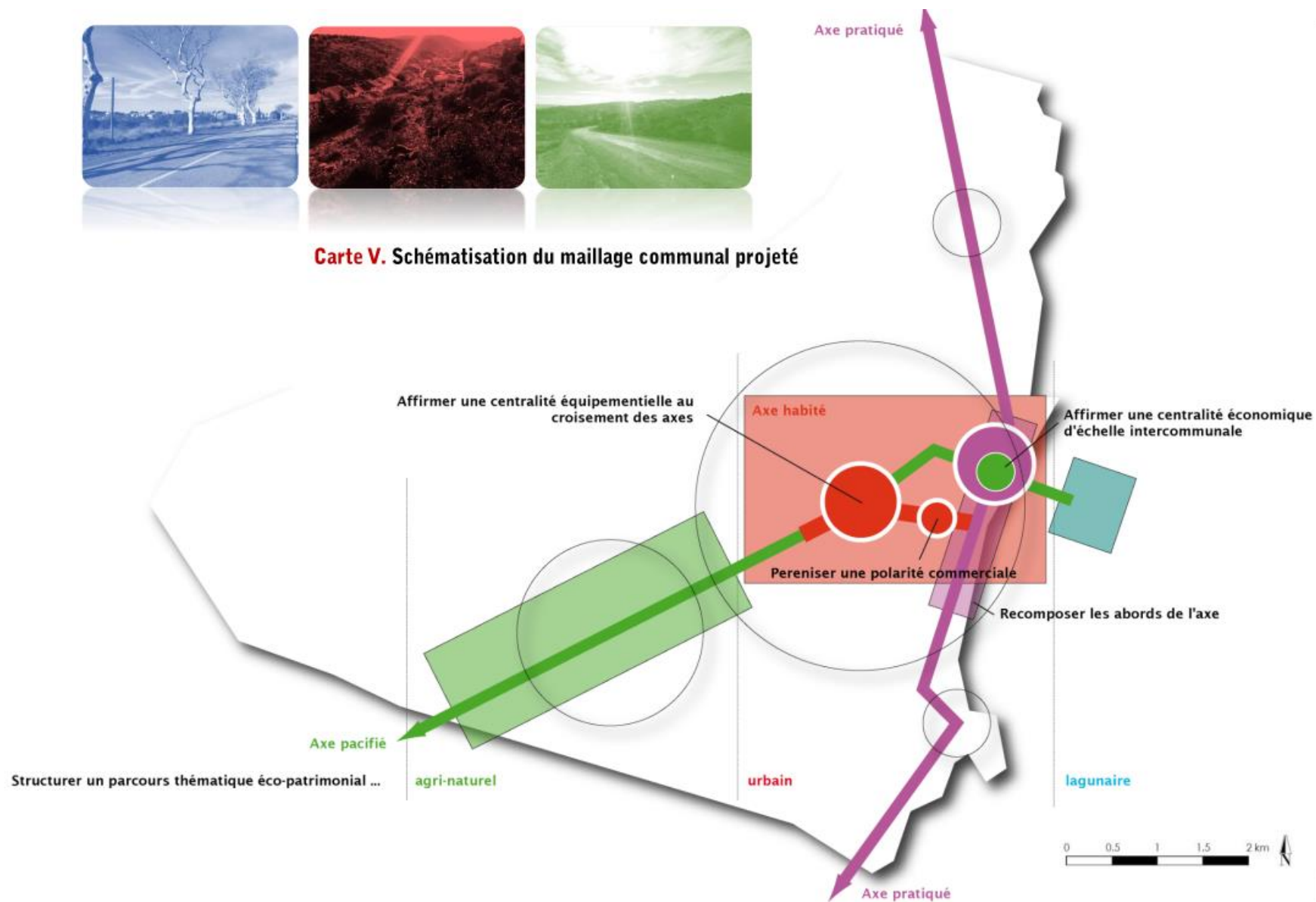


Carte IV. Schématisation de la logique d'axes à affirmer





Carte V. Schématisation du maillage communal projeté



3. Milieux naturels et biodiversité

Des milieux boisés principalement composés de pins



Plantations de pins sur les massifs au Sud

De vastes espaces de garrigues en mosaïque avec des pelouses sèches d'intérêt communautaire



Garrigues de Fitou et pelouses sèches en mosaïque

Des espaces agricoles à dominante viticole



Vigne au Sud du village

Des zones humides diversifiées



Abords humides de l'étang de Salses-Leucate



Prairies humides du Pla de Ventenac

Des cours d'eau intermittents souvent dégradés



Ruisseau de la Boucheyre

La commune, à l'interface entre le littoral et les Corbières, présente une palette de milieux allant des garrigues sèches aux rives humides de l'étang de Salses.

Les milieux sont globalement de bonne qualité à l'exception des cours d'eau et des espaces périurbains. Ils sont riches et variés, porteurs d'une biodiversité importante et patrimoniale, ce qui est un atout indéniable pour le territoire. Ils confèrent également à la commune une forte responsabilité de préservation ; c'est pourquoi la majeure partie du territoire communal est identifiée comme réservoir de biodiversité.

C'est enfin un atout pour la commune d'un point de vue paysager, identitaire. Il s'agit d'intégrer ces atouts du territoire au projet communal.

La fonctionnalité du territoire est bonne sur tout l'Ouest du territoire, malgré la fermeture des milieux ouverts. Les réservoirs des Corbières sont donc relativement bien préservés. A l'Est, l'étang est fortement isolé de sa composante terrestre avec une fragmentation importante des zones humides rivulaires. La voie ferrée agit comme un mur isolant l'étang vis à vis des fonctionnalités écologiques et également vis-à-vis des usages anthropiques ; la difficulté d'accès à l'étang (sauf Port Fitou) engendre de fait peu de perturbations liées à la fréquentation des berges : tourisme, sport nautique, randonneur, pêche, ostréiculture... ; préservant paradoxalement la faune et la flore du site. Dans son projet la commune doit donc veiller à préserver au mieux le maillage écologique, et donc la diversité, de son territoire. Un territoire fonctionnel permet à ses habitants de bénéficier des services gratuits que leur fournit la nature : pollinisation, épuration des eaux, attractivité des paysages... sans compter que la composante « nature » caractérise pleinement la commune et participe à son attractivité.

Ainsi, le PLU devra trouver un équilibre entre développement et préservation de ce qui fait son identité, en prenant en compte les enjeux suivants :

- **Préserver l'artificialisation au droit des ouvrages de franchissement de l'autoroute, de la route départementale et de la voie ferrée, notamment au Sud du secteur urbain**
- **Préserver les zones humides rivulaires de l'étang et imbriquées dans le tissu urbain des cabanes de Fitou, et assurer une fréquentation maîtrisée des espaces rivulaires**
- **Stopper l'étalement de la tâche urbaine**
- **Soutenir l'agriculture et notamment l'activité d'élevage pour permettre le maintien des milieux ouverts, et notamment les pelouses sèches**

Carte : Trame Verte et Bleue fitounaise (page suivante)



Commune de FITOU - Plan Local d'Urbanisme

Trame Verte et Bleue - Obstacles aux continuités écologiques



Réservoirs de Biodiversité

Cœurs de Biodiversité

Trame Verte

Trame Bleue

Pôle d'intérêt écologique

Trame Verte

Milieu d'intérêt écologique

Pelouses sèches

Corridors écologiques

Corridors boisés et/ou de garrigue dense

Corridors de milieux ouverts

Cours d'eau principaux

Tronçons du Ruisseau du Pla non fonctionnels (souterrains)

Obstacles

Entités bâties

Voies de déplacement

Futur LGV

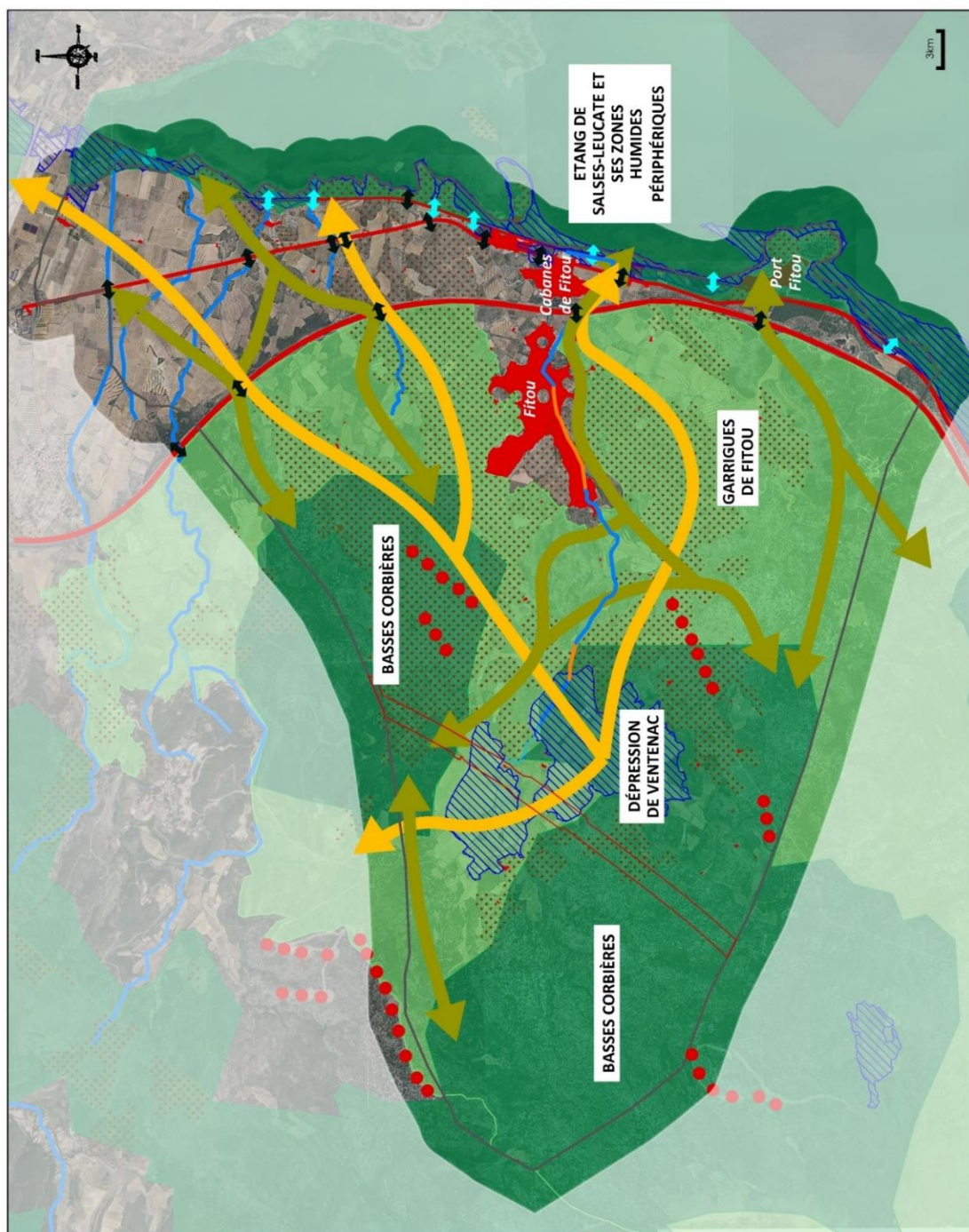
Eoliennes

Ouvrages de franchissement

Continuité terrestres sous les infrastructures de transport

Continuité des zones humides littorales sous voie ferrée

Périmètre communal



Source données: DREAL Occitanie, RIVAGE, IGN

Prise en compte au sein du PADD

Milieu naturel et biodiversité	
Enjeux	Prise en compte dans le PADD
Protéger des réservoirs de biodiversité porteurs d'une importante biodiversité	II B – Définition d'une trame verte et bleue multifonctionnelle : Protéger les cœurs de biodiversité, les corridors et les abords des ouvrages sous routes et voie ferrée. Préserver en priorité les terres agricoles [...] qui participent aux continuités écologiques
Préserver des corridors écologiques indispensables à la fonctionnalité écologique du territoire	
Soutenir l'agriculture et notamment l'activité d'élevage pour permettre le maintien des milieux ouverts, et notamment les pelouses sèches	
Interdire l'artificialisation au droit des ouvrages de franchissement de l'autoroute, de la route départementale et de la voie ferrée, notamment au Sud du secteur urbain	
Stopper l'étalement de la tâche urbaine	III – Conditionner la capacité d'accueil Les perspectives de développement sont conditionnées par [...] : La capacité à limiter la dispersion du bâti La capacité à intégrer le réinvestissement / renouvellement urbain
Préserver les zones humides rivulaires de l'étang et imbriquées dans le tissu urbain des cabanes de Fitou, et assurer une fréquentation maîtrisée des espaces rivulaires	III – Conditionner la capacité d'accueil [...] mise en valeur du patrimoine paysager, naturel, bâti et économique [...], en intégrant les impératifs de la loi littoral et notamment les conditions optimales de fréquentation par le public

Prise en compte, incidences et mesures au sein des pièces réglementaires

Enjeu concerné	Projet	Incidences	Mesures	Incidences résiduelles
Milieux naturels et Biodiversité				
Protéger des réservoirs de biodiversité porteurs d'une importante biodiversité	Zonage des réservoirs de biodiversité en Ns et N			
Préserver des corridors écologiques indispensables à la fonctionnalité écologique du territoire	Zonage des cours d'eau en N, A, Ns ou As Espace tampon non aménageable de part et d'autre du cours d'eau (15m)			
Soutenir l'agriculture et notamment l'activité d'élevage pour permettre entre autre, le maintien des milieux ouverts, et notamment les pelouses sèches	Zonage en A ou As des espaces agricoles, ainsi que N et Ns permettant le développement et le confortement de l'activité agricole et notamment de l'élevage			
Interdire l'artificialisation au droit des ouvrages de franchissement de l'autoroute, de la route départementale et de la voie ferrée, notamment au Sud du secteur urbain	Aucun projet ne se situe aux abords des ouvrages de franchissement. Mise en place d'un tampon L151-23 autour des ouvrages où aucun nouvel aménagement ou clôtures n'est possible.			
Stopper l'étalement de la tâche urbaine	Développement urbain à travers l'accueil de nouvelles populations en extension urbaine	Artificialisation des sols et destruction de milieux agricoles et naturels notamment garrigues et pelouses sèches.	MESURES DE REDUCTION Superficie des espaces consommés pour l'urbanisation réduite et en périphérie urbaine Réhabilitation de la friche urbaine des Cabanes Aménagements limités en zone A et N et sous conditions de préservation des espaces et des paysages Adaptation des périodes de travaux	
Préserver les zones humides rivulaires de l'étang et imbriquées dans le tissu urbain des cabanes de Fitou, et assurer une fréquentation maîtrisée des espaces rivulaires	Zones humides zonées en Ns Gestion de la fréquentation (OAP)			

Enjeu fort	Enjeu modéré	Enjeu faible
------------	--------------	--------------

Incidences négatives

Incidences non significatives

Incidences positives



Le territoire préserve ses grands espaces naturels riches en biodiversité et notamment ses pelouses sèches et ses zones humides en les zonant en N ou Ns ou A ou As, où les aménagements possibles sont restreints.

Les connexions entre ces différents milieux sont assurées par :

- des corridors en zone A ou N,
- une préservation des axes de franchissement des ouvrages routiers et ferrés via leur identification au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme,
- la préservation des abords des voies d'eau, via la mise en place d'un tampon non aménageable dans le règlement des zones concernées.
- la reconnaissance et la protection de boisements en EBC ou L151-19.

La commune a choisi les zones d'extension urbaine de faible superficie, densifiée et en continuité du noyau urbain principal. Ensuite, au sein de chaque zone à urbaniser, elle préserve les éléments d'importance pour la biodiversité (les alignements boisés, les cours d'eau, les murets de pierres sèches,...).

La destruction de milieux naturels et agricoles est donc limitée par l'utilisation principale de milieux rudéraux ou de friche urbaine. Néanmoins, quelques milieux intéressants pour la biodiversité intersectent les zones de projet et devront faire l'objet d'une attention particulière préalablement à la mise en œuvre effective.

4. Ressources naturelles

Les principales ressources naturelles concernées par la mise en œuvre du PLU sont l'eau, l'énergie et les sols, dans le sens de la consommation d'espace.

Pour son alimentation en eau potable, Fitou est alimentée via le réseau BRL, amenant jusqu'à la commune l'eau du bassin versant de l'Orb. L'augmentation même raisonnée de la population sur la commune va entraîner l'augmentation de la consommation d'eau, et donc des prélèvements supplémentaires.

D'un point de vue qualitatif, le milieu récepteur des eaux usées traitées et des eaux pluviales est l'étang de Salses.

L'énergie et le climat sont des thématiques qui sont peu à peu prises en compte, notamment à la faveur des contextes économique et géopolitique. Le territoire fitounais en est un exemple, peu d'actions ont été entreprises que ce soit sur l'habitat, les déplacements, la production d'énergie renouvelable. Le territoire compte un hangar agricole photovoltaïque et les déplacements sont principalement motorisés.

Notons que le rythme d'artificialisation est réduit et la production de nouveaux logements se porte en partie sur des espaces déjà artificialisés.

Prise en compte au sein du PADD

Ressource en eau	
Enjeux	Prise en compte dans le PADD
Prévenir l'augmentation des prélèvements associée à l'augmentation de la population et sensibiliser la population aux économies d'eau	II B – Définition d'une trame verte et bleue multifonctionnelle : Accompagner l'économie agricole dans son développement, sa diversification et sa mutation environnementale. III – Conditionner la capacité d'accueil : La capacité à garantir l'accès suffisant à l'eau potable La maîtrise des eaux usées et pluviales
Assurer une gestion efficace des eaux de ruissellement urbaines afin de réduire les incidences sur les milieux récepteurs.	
Concevoir et gérer les espaces verts de manière à ce qu'ils soient peu consommateur d'eau et non polluants.	
Artificialisation des sols	
Enjeux	Prise en compte dans le PADD
Fixer un objectif d'accueil de population et de production de logements par rapport à la capacité d'accueil du territoire	III – Conditionner la capacité d'accueil à la capacité : à garantir une offre d'emplois structurante à limiter la dispersion du bâti à intégrer le réinvestissement / renouvellement urbain
Réduire la consommation d'espaces et prévoir un développement progressif	
Prévoir une densité des secteurs résidentiels adaptée au territoire et aux besoins des ménages	
S'approprier des formes d'habitats variées permettant d'augmenter la densité et de limiter la consommation d'espaces	

Climat et énergie	
Enjeux	Prise en compte dans le PADD
Agir sur l'habitat et les transports	IV-Insuffler une logique d'axes pour mailler le territoire : Créer une commune de courtes distances, développer l'offre multimodale...
Donner l'exemple et améliorer l'efficacité du patrimoine communal.	Orientation Généralen°1 : réhabilitation de la friche maison des renouvelables III – Conditionner la capacité d'accueil à une économie productive poursuivant le développement des énergies renouvelables.

Prise en compte, incidences et mesures au sein des pièces réglementaires

Enjeu concerné	Projet	Incidences	Mesures	Incidences résiduelles
Eau				
Prévenir l'augmentation des prélèvements associée à l'augmentation de la population et sensibiliser la population aux économies d'eau	Accroissement de la population communale	Augmentation des prélèvements d'eau sur une ressource sensible	MESURES DE REDUCTION Maîtrise de l'accueil de populations par encadrement du nombre d'habitant accueilli. Maintien d'un rendement élevé des réseaux	
Assurer une gestion efficace des eaux de ruissellement urbaines afin de réduire les incidences sur les milieux récepteurs.	Imperméabilisation de nouveaux espaces	Réduction de l'infiltration des eaux et lessivage de surfaces polluées	MESURES DE REDUCTION Gestion des eaux pluviales imposées dans le règlement et les OAP Installation d'un coefficient de perméabilité des sols	
Concevoir et gérer les espaces verts de manière à ce qu'ils soient peu consommateur d'eau et non polluants.	Planter des espaces verts composés d'essences adaptées au climat et aux évolutions climatiques en cours			
Consommation d'espace				
Réduire le rythme d'artificialisation du territoire de 50% par rapport à la décennie précédente Réinvestir le tissu urbain existant, combler des dents creuses, transformer les locaux non résidentiels, densifier... Préserver les espaces agricoles de production et les espaces naturels	3,07 ha sont prévus en zone à urbaniser	Perte irréversible des états agricoles, ou naturels des parcelles concernées	MESURES D'EVITEMENT Extension réduite uniquement au droit du village MESURES DE REDUCTION Réduction de l'espace consommé par un réinvestissement de l'urbanisation existante, -50% d'espace artificialisé par rapport à la dernière décennie	
Energie Climat				
Agir sur l'habitat et les transports	Toutes les extensions urbaines sont en continuité du village, le règlement permet l'installation de systèmes de production renouvelable sur le bâti. Développement des mobilités douces			
Donner l'exemple et améliorer l'efficacité du patrimoine communal. Soutenir les initiatives portant sur la production d'énergies renouvelables.	Développement de la maison des renouvelables Le règlement permet la production d'énergie renouvelable en toiture sous certaines conditions et sur les espaces dégradés			

Incidences négatives

Incidences non-significatives

Incidences positives



Les annexes sanitaires indiquent que « *Les prévisions du PLU annoncent une augmentation de la consommation en eau passant de 105 000 m³/an en 2018 (rendement de 85,8%) à 115 941 m³/an estimé à l'horizon du PLU.* »

Toutefois, l'augmentation de la consommation d'eau restera réduite si le rendement des réseaux reste supérieur à 80% et/ou le ratio de consommation en eau par habitant diminue (il n'était que de 152 l/jour en 2016, contre 180 l/jour en 2018).

La station d'épuration est quant à elle suffisamment dimensionnée et permet de traiter les eaux usées supplémentaires générées par l'accueil de nouveaux habitants.

Les eaux pluviales seront gérées au sein de chaque périmètre de projet. Les OAP et le règlement indiquent les démarches durables liées à la gestion du pluvial à mettre en place.

Concernant la consommation d'espace, la commune réduit son rythme d'artificialisation de moitié.

La commune choisit une croissance démographique réduite, elle densifie ses zones à l'urbanisation et permet de stabiliser et maîtriser la superficie imperméabilisée à l'échelle du PLU. De plus, le phasage mis en place permet d'utiliser uniquement les superficies nécessaires selon le développement effectif de la commune. Enfin, elle projette de réhabiliter la friche industrielle des Cabanes.

Concernant les actions en faveur du climat et de l'énergie, le règlement permet l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur les bâtiments. Les OAP encouragent les aménagements et constructions bioclimatiques. La maison des renouvelables sera installée dans la zone réinvestie des Cabanes.

5. Risques et cadre de vie

La commune est concernée par les nuisances routières liées à la RD900 et l'A9 (bruit, pollution), ainsi que par la présence de sites et sols pollués anciens ou encore en activité (station essence).

La commune est également soumise au risque inondation et submersion marine, ainsi que feu de forêt.

La commune est concernée par des nuisances sonores au droit de l'autoroute A9, des routes départementales 6009 et 900, et de la voie ferrée.

L'augmentation de la population est de nature à augmenter la quantité de déchets produits sur la commune.

L'urbanisation de la commune peut favoriser la prolifération d'espèce invasive ou représentant un danger sanitaire si des précautions nécessaires ne sont pas prises.

Prise en compte au sein du PADD

Risques et cadre de vie	
Enjeux	Prise en compte dans le PADD
Prendre en compte les sources de nuisances (routes)	III – Conditionner la capacité d'accueil à : à l'exposition aux risques
Prendre en compte les zones inondables des cours d'eau et risque incendie.	

Prise en compte, incidences et mesures au sein des pièces réglementaires

La commune choisit d'étendre ses zones d'habitat hors zone inondable (secteur du stade), ainsi elle n'expose aucune nouvelle population au risque.

En revanche, la réhabilitation de la friche urbaine des cabanes se trouve en zone de submersion marine. L'OAP précise néanmoins que ce risque devra être intégré dans le futur projet.

Les zones de projet se trouvent en zone d'aléa incendie très faible à moyen. Néanmoins, elles sont situées en périphérie urbaine et à proximité des dispositifs de défense incendie (pistes, réservoirs...) réduisant ainsi les risques pour les personnes et les biens nouvellement installés.

Les zones d'habitat envisagées se trouvent à proximité de l'A9. Ainsi les constructions dans ce secteur devront respecter les normes d'isolement acoustique en vigueur.

Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation seront interdits en zone UA, UB, UC, UE, 1AU, A et N.

De plus, toute opération collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Il convient de se rapprocher des services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille et de la nature de l'opération. L'équipement sera à la charge de l'aménageur.

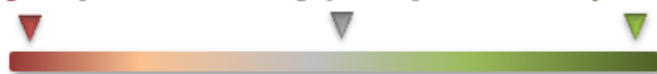
Le projet de PLU incite au renforcement de la végétation par des espèces locales. Une vigilance sera portée lors de l'aménagement paysager, en fonction des potentiels allergisants des espèces végétales envisagées, ou de leur faculté à abriter des espèces allergisantes comme la Processionnaire du Pin par exemple.

Notons que l'OAP « STADE / MARENDES » prévoit l'optimisation des « plantations d'essences locales, non allergènes, résistantes et peu consommatrices d'eau ».

Enjeu concerné	Projet	Incidences	Mesures	Incidences résiduelles
Risques et cadre de vie				
Intégrer l'existence des risques majeurs dans le projet urbain et notamment le risque inondation	Augmentation des superficies imperméabilisées sur le territoire communal.	Augmentation des volumes ruisselés et des risques d'inondations	MESURES D'EVITEMENT Projet de développement évitant les zones à risques identifiées par le PPRi et le porté à connaissance de la préfecture MESURES DE REDUCTION Peu de superficie ouverte à l'urbanisation Réduction de l'imperméabilisation à la source : végétalisation des ouvrages de collecte et de rétention	
Prendre en compte les nuisances présentes sur le territoire et principalement celles liées au trafic routier	Zone pour l'habitat à proximité de l'A9	Augmentation de l'exposition au risque de nuisances	MESURES DE REDUCTION Respect de la réglementation relative à l'isolement acoustique du bâti	
Prendre en compte la gestion des déchets sur la commune	Augmentation du nombre de déchets produits	Augmentation de l'exposition à des risques de santé publique	MESURES D'EVITEMENT Les dépôts sauvages de ferrailles , de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation seront interdits MESURES DE REDUCTION Toute opération collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets	
Prendre en compte la lutte contre les espèces invasives et/ou nuisibles pour la santé	Plantation volontaire ou involontaire d'espèces invasives ou allergènes		MESURES D'EVITEMENT Traitement paysager favorisant la plantation d'espèces locales et non allergènes Eviter la création de gîtes larvaires de moustiques vecteurs et les supprimer le cas échéant	

Incidences-
négatives

Incidences-non-
significatives

Incidences-
positives


6. Paysage

La commune présente des enjeux de préservation de son patrimoine architectural ancien de son centre historique, de l'église, du château, du patrimoine vernaculaire (tour des marendes, Phare de l'aéropostal, Combe de Rémiols...). Elle présente également des éléments de paysages singuliers et contrastés qui font l'identité de la commune : Corbières, pinèdes, lacs, zones humides, espaces viticoles, axes de déplacement.

Prise en compte au sein du PADD

Paysage et patrimoine	
Enjeux	Prise en compte dans le PADD
Valorisation des entrées de village	Le projet communal intègre la totalité des enjeux paysagers et patrimoniaux révélés par le diagnostic au sein des deux axes suivants :
Entretien des coupures d'urbanisation le long de la RD6009	
Freiner les développements urbains en crête et le long de la RD6009	
Aménager des espaces publics au sein du village	
Préserver et protéger les éléments patrimoniaux	I – Traitement des espaces de transition non bâtis de la zones agglomérées
Traiter les interfaces entre les milieux urbains et les espaces agricoles et naturels	
Valoriser les berges de l'étang et en sécuriser l'accès	II A – Valorisation des spécificités paysagères et patrimoniales
Valoriser les parcs éoliens	
Protéger les espaces boisés notables	
Préserver les paysages viticoles	
Protéger et valoriser les points de vue les plus remarquables	

Prise en compte, incidences et mesures au sein des pièces réglementaires

Les éléments du patrimoine sont reconnus et préservés à travers une identification au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Par un développement urbain réduit et intégré au noyau urbain central, et exclu des crêtes, les impacts paysagers sont réduits. Les franges urbaines sont traitées de manière qualitative dans les OAP.

Le réinvestissement de la friche urbaine est de nature à améliorer qualitativement la traversée et l'entrée de ville Nord.

Enfin, des Espaces Boisés Classés sont définis préservant ainsi les éléments boisés du territoire à caractère patrimonial.

Enjeu concerné	Projet	Incidences	Mesures	Incidences résiduelles
Paysage et patrimoine				
Valorisation des entrées de village	Requalification de l'entrée de ville Nord			
Arrêt de l'urbanisation en crête et linéaire le long de la RD6009	Extension urbaine en point bas en continuité du centre de Fitou Secteur du stade en partie à flanc de Corbières	Visibilité depuis les axes de transports	MESURES DE REDUCTION OAP cadrant l'urbanisation du piémont	
Protection, valorisation et gestion du patrimoine local	Eléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L151-19			
Préservation et/ou valorisation des espaces singuliers du paysage: les terroirs viticoles emblématiques du village de Fitou, l'étang de Salses-Leucate et les boisements	Espaces zonés en N, Ns, A ou As Identification des boisements patrimoniaux en EBC			
Valoriser et rendre plus facilement accessible aux fitouais l'étang de Salses-Leucate	Faciliter l'accès à l'étang depuis la zone industrielle réhabilitée	Sensibilisation et découverte des paysages littoraux	MESURES DE REDUCTION OAP imposant la gestion de la fréquentation des rives de l'étang.	
Préserver et valoriser les points de vue remarquables	Extension urbaine réduite, hors points hauts et non axée sur les voies de transport			
Entretenir des coupures d'urbanisation le long de la RD6009				

Incidences négatives

Incidences non-significatives

Incidences positives



7. Zones de projet

Durant toute l'évaluation environnementale, la logique Eviter, Réduire, Compenser a été appliquée en lien avec les facteurs d'incidence suivants :

1^{er} facteur d'incidences > la superficie ouverte à l'urbanisation hors du tissu urbain existant

La commune fait des choix de développement permettant de REDUIRE les incidences de l'extension urbaine :

- Croissance modérée
- Recensement et comblement des dents creuses
- Densité de 15 logt/ha
- Urbanisation prévue en continuité du tissu urbain existant

Ainsi la superficie qui sera artificialisée en extension urbaine est réduite à environ 6 ha à l'échéance du PLU, soit 15 ans, avec une consommation maximale d'espaces de 4.23ha à horizon 2031 (50% issus de la loi Climat et Résilience).

2^{ème} facteur d'incidences > le choix des zones de projet en extension (traduit par le zonage)

Initialement la commune envisage plusieurs zones d'extension urbaine sur son territoire



☞ Carte : Secteurs envisagés comme support au développement urbain de la commune

Les critères de choix des zones sont les suivants :

- La confortation du noyau historique
- La continuité avec les équipements récents
- Les enjeux paysagers
- Les enjeux naturalistes

La commune a ainsi choisi d'assurer son développement dans le **secteur du stade**, qui est l'endroit le plus facilement accessible, ne générant pas de circulation supplémentaire dans le centre bourg, se situant sur des milieux en partie dégradés (rudéral, surpâturage, remblais...), en continuité avec les équipements récents...

L'aspect paysager, même s'il est moins important que sur les points hauts, reste néanmoins prégnant sur ce secteur.

3ème facteur d'incidences > les modalités d'aménagement des zones retenues (traduit par le règlement et les OAP)

Secteur du stade



Zone à vocation d'habitat visant à l'accueil de 36 logements minimum

Incidences	Mesures
Imperméabilisation des sols, augmentation du ruissellement urbain	OAP et règlement : « Limiter au strict nécessaire les surfaces imperméabilisées »
Adaptation au changement climatique inhérente au choix d'aménagement et de construction	OAP : « Optimiser les conceptions architecturales durables (matériaux, couleurs, efficacité énergétique, végétalisation, orientation...) »
Augmentation de la consommation énergétique liée à l'habitat	
Augmentation des déplacements motorisés	Règlement : Intégrer qualité des espaces publics et gestion de la ressource en eau en optimisant les plantations d'essences locales non allergènes, résistantes et peu consommatrices d'eau
Augmentation des prélèvements d'eau	
Construction sur les hauteurs visibles depuis les hauteurs et l'autoroute	OAP : Traitement paysager de l'interface ville / nature, conservation des linéaires végétaux les plus structurants, optimisation de conceptions architecturales durables,...
Dégradation de la qualité des eaux potables et de la qualité de l'air	OAP : Traiter l'évacuation des eaux de pluie et de ruissellement par des aménagements

	intégrés pouvant participer à l'aménagement paysager du secteur tout en évitant l'anthropisation excessive de sols Règlement : Autorisation de travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux et de circulation douce
Augmentation du nombre de déchets produits	Règlement : Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation seront interdits Toute opération collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets
Prolifération des espèces envahissantes et/ou nuisibles à la santé	Règlement : Traitement paysager favorisant la plantation d'espèce locale et non allergènes De manière générale, éviter la création de gîtes larvaires de moustiques vecteurs et les supprimer le cas échéant

Réhabilitation de la friche industrielle



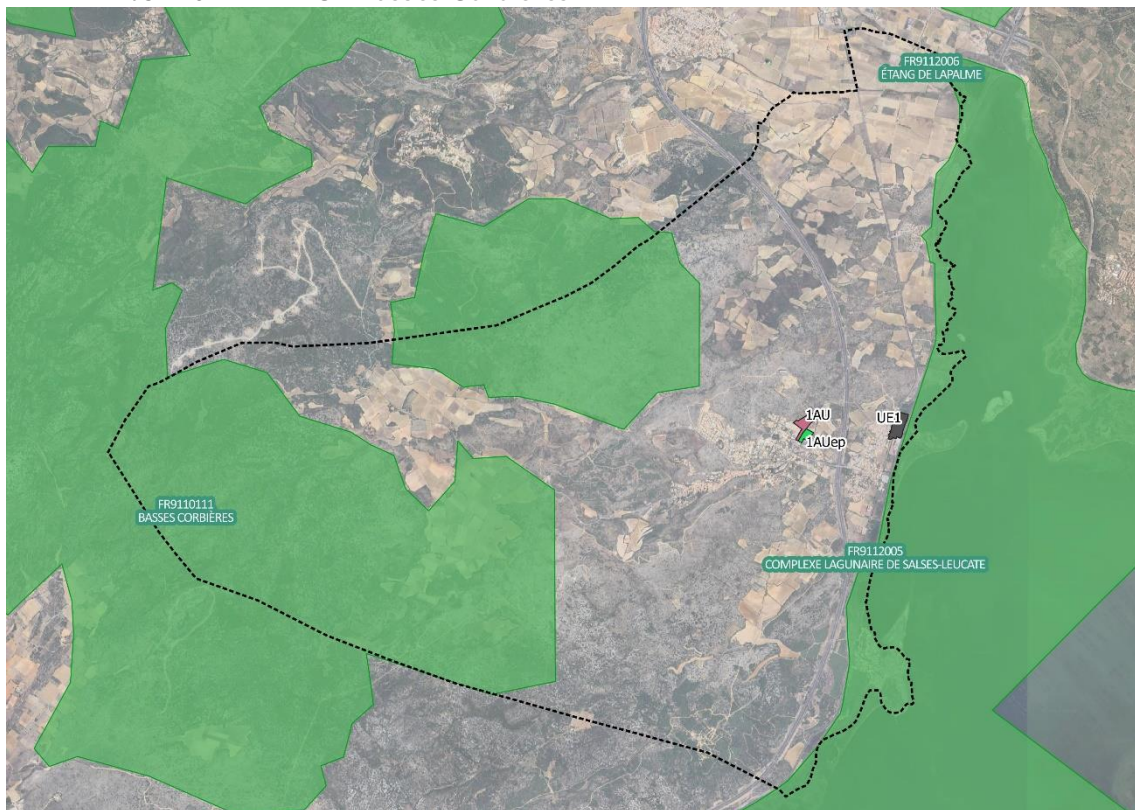
La requalification de cette friche industrielle permettra d'installer des équipements d'intérêt collectif et public, des commerces et activités de service, et des activités des secteurs secondaires et tertiaires.

Incidences	Mesures
Destruction, pollution possible de la zone humide Œil de la Madeleine	OAP : Préservation de la bande tampon boisée, Gestion et traitement des eaux de ruissellement.
Prise en compte des chiroptères	OAP : un inventaire relatif aux chiroptères pouvant gîter dans le bâtiment devra être réalisé en amont de toute intervention sur le bâtiment
Adaptation au changement climatique inhérente au choix d'aménagement et de construction	OAP : « Optimiser les conceptions architecturales durables (matériaux, couleurs, efficacité énergétique, végétalisation, orientation...) »
Augmentation de la consommation énergétique liée à l'habitat	Intégrer qualité des espaces publics et gestion de la ressource en eau en optimisant les plantations d'essences locales, résistantes et peu consommatrices d'eau
Augmentation des déplacements motorisés	
Augmentation des prélèvements d'eau	
Risques : De pollutions vis-à-vis des activités précédentes sur le site Inondation/submersion marine	OAP : Limitation de l'imperméabilisation des sols Intégration d'éventuelles pollutions
Amélioration de la qualité paysagère de l'entrée de ville Nord	OAP : Traitement végétalisé, maintien des arbres en place Conservation des marqueurs architecturaux

8. Analyse des incidences Natura 2000

Pour rappel la commune est concernée par trois sites NATURA2000 :

- FR 9101463 - SIC « Complexe lagunaire de Salses »
- FR 9112005 – ZPS « Complexe lagunaire de Salses-Leucate »
- FR 9110111 – ZPS « Basses Corbières »



☞ Carte : Localisation des projets en fonction des sites

A l'exception de la friche industrielle, toutes les zones de projets sont éloignées des sites Natura 2000 concernant la commune.

Le projet de LGV qui traverse la ZPS Basses Corbières à l'Ouest du territoire, pourrait avoir des incidences sur les espèces ayant permis la désignation du site. Ce projet supra-communal, fera l'objet des études nécessaires à sa réalisation, dont une évaluation des incidences vis-à-vis des sites Natura 2000. C'est dans ce cadre que seront définies les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation.

Le PLU protège les sites Natura200 en les zonant en Ns et gère la qualité de ses eaux pluviales et usées réduisant ainsi ses incidences sur le complexe lagunaire.

Aucune des zones ne présente d'habitats d'intérêt communautaire ayant justifiés la désignation du complexe lagunaire puisqu'elles sont situées sur des milieux périurbains, plus secs, cultivés ou en friche, ou déjà urbanisés.

Seules des incidences sur les Chiroptères sont possibles via la réhabilitation du bâtiment de la friche industrielle. Toutefois, l'OAP de la zone prévoit des inventaires en période de reproduction et d'hibernation, avant toute action au droit du bâtiment.



COGEAM

Urbanisme / Paysage
Environnement

940 Avenue Eole - Tecnosud II
66 100 PERPIGNAN

contact@cogeam.fr
04.68.80.54.11
cogeam.fr



CRB ENVIRONNEMENT

Environnement

5 Allée des Villas Amiel
66 000 Perpignan

contact@crbe.fr
04.68.82.62.60
crbe.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

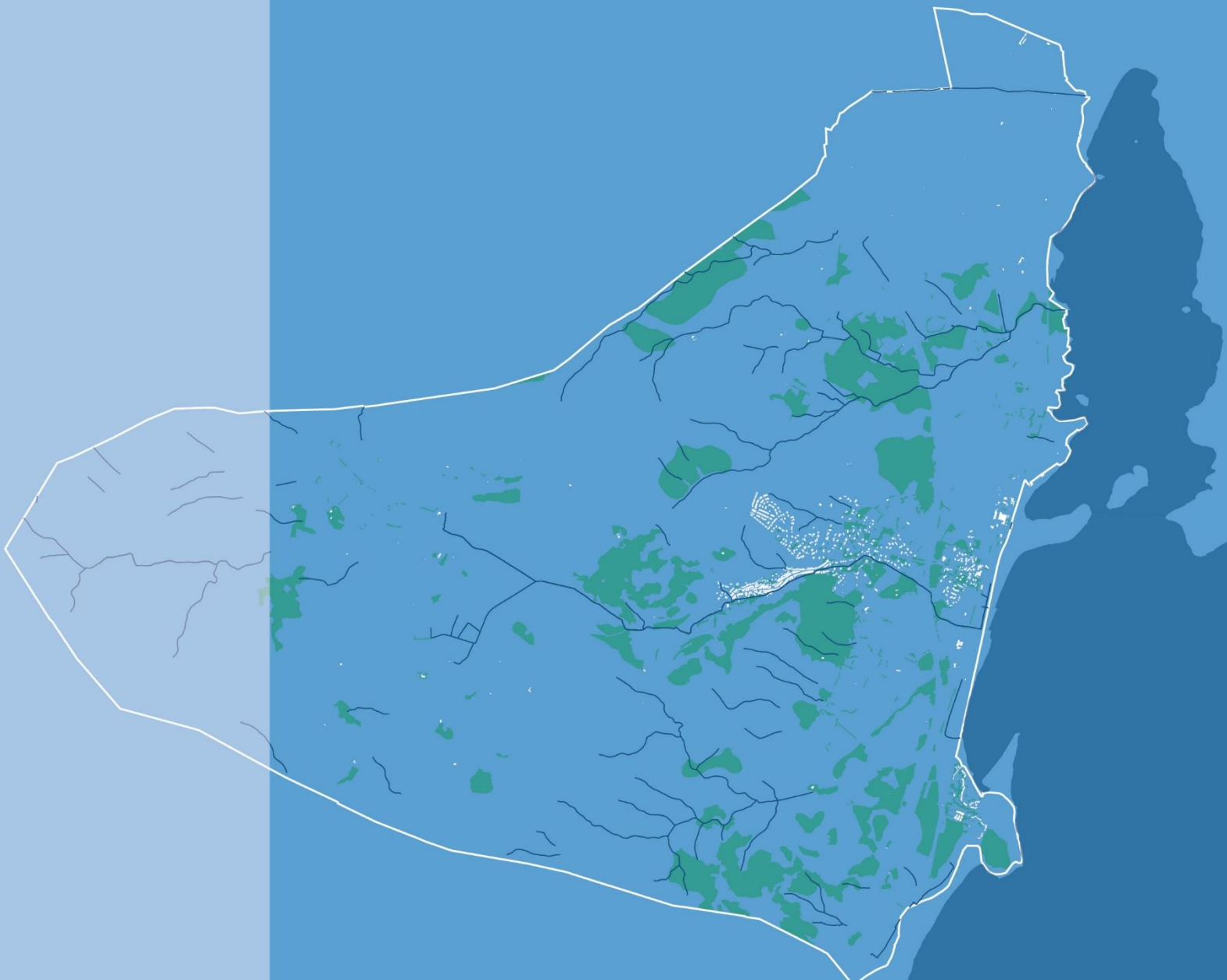
Commune de FITOU



I.B

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

APPROBATION - 11 MARS 2024



PREAMBULE.....	7
I. PRESENTATION GENERALE.....	8
A. Situation géographique	8
B. Le cadre règlementaire et institutionnel	10
1. Les principes et objectifs du droit de l’urbanisme	10
2. La Loi Littoral	11
3. Le Schéma de Cohérence Territoriale	12
4. La communauté de communes Corbières Salanque Méditerranée	12
5. Le Parc Naturel Régional de la Narbonnaise en Méditerranée	16
II. FONCTIONNEMENT URBAIN	19
A. Urbanisme	19
1. Fondation et évolution de l’urbanisation communale	19
2. Encadrement des modalités d’application de la loi Littoral.....	22
3. Le bourg de Fitou / ENJEUX	28
B. Déplacements et stationnements.....	29
1. La gestion du trafic de la départementale 6009... ..	29
2. ...jusqu’au centre historique	30
3. Port Fitou	32
4. Le stationnement	33
C. Echanges sur le territoire	39
1. Les superstructures lourdes	39
2. Les transports collectifs.....	40
3. Les voies cyclables	40
4. Les chemins de randonnées	40
D. Synthèse sur le fonctionnement urbain.....	42
III. POPULATION ET HABITAT	45
A. Population et démographie.....	45
1. Evolution de la population	45
2. Evolution de la démographie	46
B. Habitat et logements	50
1. L’évolution du parc.....	50
2. L’âge du parc	52
3. Evolution de l’habitat et analyse sociologique.....	52

IV. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES BÂTIS.....	54
A. Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	54
1. Consommation d'espaces 2011-2021	54
2. Consommation d'espaces 2013-2023	58
3. Analyse des permis de construire accordés pour création de logements	59
B. Analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis 60	
1. Méthodologie	60
2. Potentiel d'urbanisation.....	60
V. ELEMENTS SOCIO-ECONOMIQUES.....	63
A. Une population active en augmentation mais un nombre de demandeurs d'emplois élevé	63
1. La population active : des habitants aux profils variés	63
2. La population active occupée : de moins en moins de personnes travaillant sur place.....	64
3. La population active occupée : une utilisation massive de la voiture et une légère hausse des transports en commun	64
B. Activités économiques à caractère industriel, commercial et artisanal	65
1. L'économie communale	65
2. Les entreprises en 2015 (liste non exhaustive)	67
C. L'économie touristique.....	69
1. La position de la commune de Fitou en Languedoc-Roussillon	69
2. Les données communales	73
D. L'économie agricole.....	76
1. L'orientation technico-économique de l'agriculture communale : la viticulture	76
2. Les potentialités agronomiques	79
3. Les données du recensement agricole de 2010	80
4. Emprise spatiale des exploitations agricoles.....	81
5. Les bâtiments agricoles	83
6. Le patrimoine agricole.....	85
VI. LES RESEAUX HUMIDES ET SECS	89
A. Le réseau d'adduction en eau potable.....	89
1. La ressource.....	89
2. Volumes consommés et rendement des réseaux	91

B.	Le réseau d'assainissement.....	91
C.	Les communications électroniques et numériques.....	92
1.	Les communications électroniques et numériques et le PLU	92
2.	L'accès internet au Haut Débit sur la commune	92
3.	Le déploiement des réseaux mobiles	93
VII.	LES EQUIPEMENTS COMMUNAUX	94
A.	Les équipements communaux et leur accessibilité	94
B.	Les équipements présents sur la commune.....	95
C.	Les besoins de la commune et de ses habitants.....	96

RAPPEL L151-4 Code de l'urbanisme

Diagnostic établi au regard :

- Des **prévisions économiques et démographiques**
- Des besoins répertoriés en matière :
 - De **développement économique**
 - De **surfaces et de développement agricoles**
 - De **développement forestier**
 - D'**aménagement de l'espace**
 - D'**environnement**, notamment en matière de biodiversité
 - D'**équilibre social de l'habitat**
 - De **transports**
 - De **commerces**
 - D'**équipements et de services**

Il :

- **Analyse la consommation d'espaces** naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme
- **Analyse la capacité de densification et de mutation** de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales
- Expose les **dispositions qui favorisent la densification de ces espaces** ainsi que la **limitation de la consommation d'espaces** naturels, agricoles ou forestiers
- **Justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le SCoT et au regard des dynamiques économiques et démographiques
- **Etablit un inventaire des capacités de stationnement** de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités

PREAMBULE

Fitou est une commune située à l'Ouest du département de l'Aude (11) en région Occitanie, en limite avec le département des Pyrénées Orientales.

Elle est située dans les Corbières et plus précisément dans les Corbières maritimes.

Fitou est une commune du Parc Naturel Régional de la Narbonnaise en Méditerranée.

Entourée par les communes de Caves, Salses-le-Château et Leucate, Fitou est située à 4 km au Sud-Ouest de Leucate, la plus grande ville aux alentours.

Situés à 65 mètres d'altitude, les ruisseaux de Pierraguet, de la Palisse, et du Malet sont les principaux cours d'eau qui traversent la commune de Fitou.

La superficie de Fitou est de 3025 hectares (30.25 km²) avec une altitude minimum de 0 mètres et un maximum de 318 mètres.

La commune de Fitou fait partie de la Communauté de communes Corbières Salanque Méditerranée qui comprend 21 communes de l'Aude et des Pyrénées-Orientales.

La base du présent diagnostic territorial a été réalisée en 2016 par Mariette Fontaine (Architecte DPLG) et En territoires urbains (Magali Heurley).

I. PRESENTATION GENERALE

A. Situation géographique

La commune de Fitou se situe en Corbières maritimes, entre la plaine littorale et le piémont des Corbières.

Coincée entre le piémont des Corbières maritimes et les étangs, une étroite et longue plaine littorale constitue une gouttière dans laquelle passent les voies de communication (antique Via Domitia, actuelles RN9 et A9...). Cette bande de terre forme la transition entre le monde des étangs et celui des Corbières : la vigne y est largement cultivée et occupe le bas des pentes, descendant jusqu'aux berges des étangs.

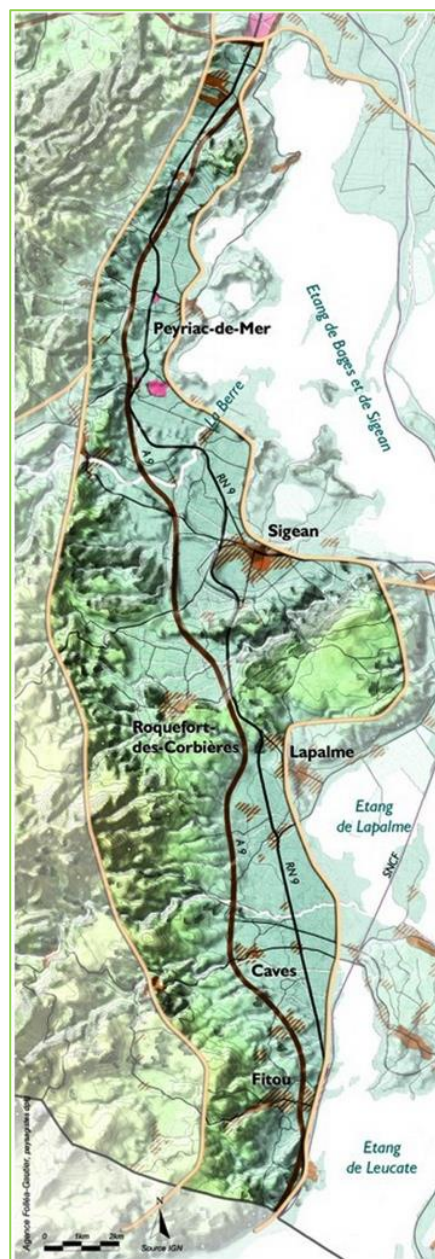
Les villages sont implantés soit en relation avec les étangs : Sigean, La Palme, Peyriac-de-Mer, soit dans les vallons des Corbières : Fitou, Portel-des-Corbières, Roquefort-des-Corbières.

Cette plaine se positionne entre le versant maritime des Corbières et les berges des étangs de Bages, La Palme et Leucate. Elle s'allonge sur 30 km de Narbonne à Fitou, pour seulement quelques 2 à 3 km de largeur avec des élargissements autour de Sigean et de Caves.

Territoire aux multiples facettes, la commune de Fitou couvre une superficie de plus de 30 Km².

La commune profite de l'attractivité estivale de l'ensemble du littoral audois, et notamment de la station de Leucate. Il s'agit d'un espace dynamique.

La commune s'insère dans le périmètre des Corbières Maritimes (Extrait de l'Atlas des paysages de l'Aude).

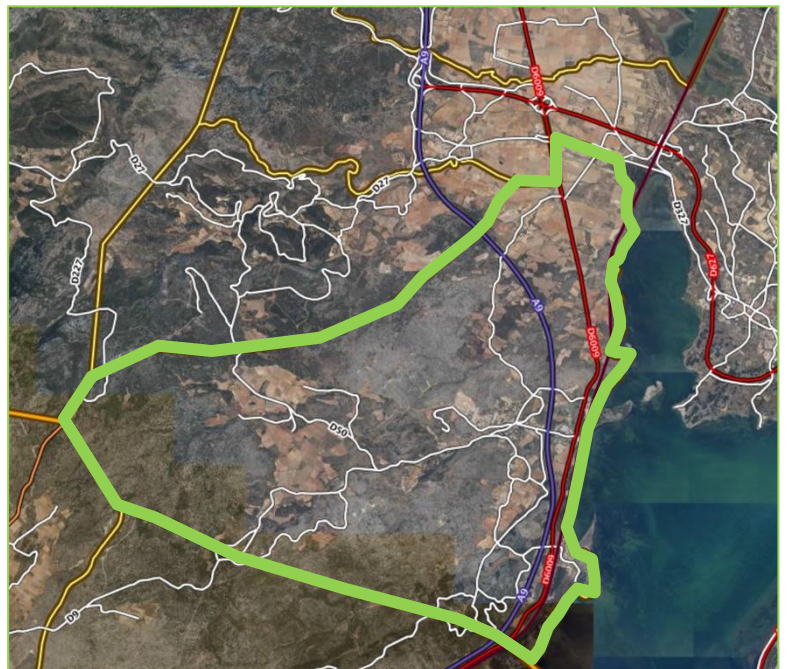
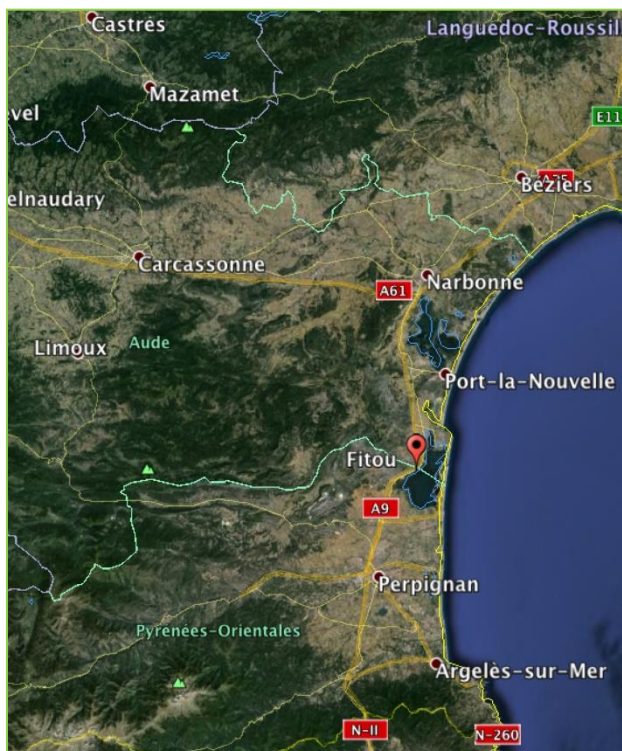


La commune de Fitou est marquée par des éléments anthropiques de grande envergure :

- La voie ferrée ;
- La départementale ;
- L'autoroute ;
- Les éoliennes.

Et des éléments naturels et paysagers aux importantes qualités environnementales :

- L'étang de Leucate ou de Salses ;
- Les coteaux et les plaines viticoles.



« Situation géographique » – Enjeu

- ➔ Valoriser la localisation stratégique de Fitou (situation d'interface, axe de passage,...)

B. Le cadre réglementaire et institutionnel

- ❖ Le Plan Local d'Urbanisme entre dans la catégorie juridique des documents d'urbanisme. A ce titre, il est soumis au respect des dispositions générales applicables à de tels documents ainsi qu'aux normes supérieures dans l'ordonnancement juridique qui régissent l'utilisation et l'occupation du sol.

1. Les principes et objectifs du droit de l'urbanisme

L'article L. 101-1 du Code de l'Urbanisme pose pour principe fondateur de la décentralisation en matière d'urbanisme l'harmonisation et la cohérence des actions d'aménagement qui doit habiter les politiques d'urbanisme des collectivités locales.

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

L'article L. 101-2 dudit code fixe, quant à lui, les principes et objectifs assignés aux documents d'urbanisme : principe d'équilibre entre l'extension de l'urbanisation et la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ; principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale ; principe de respect de l'environnement.

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

2. La Loi Littoral

La loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite loi Littoral, s'articule autour du principe général d'équilibre entre aménagement et urbanisme, qui implique une maîtrise de l'urbanisation.

La prise de conscience de l'importance économique du littoral et des nombreuses convoitises dont il fait l'objet a rendu indispensable l'intervention d'une norme de valeur juridique supérieure chargée d'arbitrer entre les multiples utilisations du littoral. C'est dans cet esprit qu'a été votée le 3 janvier 1986 la Loi Littoral.

Les espaces définis par la loi (espaces remarquables, espaces situés dans la bande des 100 m, espaces proches du rivage et territoire communal) sont respectivement concernés par des articles spécifiques du code de l'urbanisme concernant l'utilisation du sol.

Le document d'urbanisme permet de moduler le degré de protection en prenant en compte de manière fine la sensibilité des espaces : inconstructibilité d'une bande de 100 m hors des espaces urbanisés ; maintien de coupures d'urbanisation ; extension de l'urbanisation en continuité de l'existant ; extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage ; localisation des routes de transit à plus de 2 km du rivage ; préservation des espaces remarquables ou caractéristiques.

S'appliquant aux côtes métropolitaines et d'outre-mer, aux étangs salés et aux plans d'eau intérieurs de plus de 1 000 hectares, la loi Littoral associe des principes, parfois contradictoires, d'aménagement, de protection et de mise en valeur du littoral avec pour objectifs de :

- Préserver les espaces rares et sensibles ;
- Gérer de façon économe la consommation d'espace par l'urbanisation et les aménagements touristiques notamment ;
- Ouvrir plus largement le rivage au public, comme les plages, afin d'accueillir en priorité sur le littoral les activités dont le développement est lié à la mer.

Les communes littorales sont définies à l'article L.321-2 du Code de l'Environnement, conformément à l'article 2 de la Loi.

Ceux sont des communes :

- Riveraines des mers et océans, des étangs salés, des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1000 ha ;
- Riveraines des estuaires et des deltas lorsqu'elles sont situées en aval de la limite de salure des eaux et participent aux équilibres économiques et écologiques littoraux (liste à l'article R.321-1 du code de l'environnement).

❖ **Par la présence de l'Etang de Salses-Leucate, dont la superficie est de 5 400 ha, la commune de Fitou est donc concernée par la Loi Littoral.**

Définition des espaces proches du rivage :

L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage doit être justifiée et motivée, dans les PLU, selon les critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

On retient trois critères pour définir les espaces proches du rivage :

1. La distance des terrains par rapport au rivage ;
2. La co-visibilité entre ces terrains et la mer ;
3. La définition d'entités paysagères littorales à intégrer dans le volet paysage du PLU.

Au-delà, afin de révéler les spécificités géographiques du territoire, sept critères complémentaires peuvent être retenus :

1. Les reliefs dominants ;
2. Les ambiances marines (grand paysage) ;
3. La nature des espaces interstitiels ;
4. L'espace urbain à « économie littorale » ;
5. Les écosystèmes lagunaires et zones humides associées ;
6. Les activités littorales spécifiques et/ou ponctuelles ;
7. La salure des eaux supérieure ou égale à 50 %.

Définition des espaces remarquables :

Les espaces remarquables doivent intégrer, dès lors que ceux-ci constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral. Ils sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique.

Des aménagements légers peuvent y être implantés à condition qu'ils sont nécessaires que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

3. Le Schéma de Cohérence Territoriale

Les principales innovations introduites dans le cadre de la création des schémas de cohérence territoriale ont une double visée. Elles sont, pour partie, fondées sur un renforcement de la décentralisation (suppression de la procédure d'élaboration centralisée des schémas et abandon de l'association obligatoire de l'État). Pour l'autre partie, elles s'emploient à multiplier les mécanismes de participation, de consultation, d'association et de concertation (débat public, enquête publique, mise à disposition) et à cultiver le souci de la cohérence (les objectifs, le périmètre). Il s'établit ainsi une complémentarité entre les PLU et les SCoT, dans la perspective de la coordination des documents d'urbanisme : « toute ouverture à l'urbanisation doit nécessairement avoir été intégrée dans une dimension plus large de planification supra-communale ».

- ❖ **La commune de Fitou est actuellement non couverte par un SCoT. Cependant, le SCoT de la communauté de communes Corbières Salanque Méditerranée est en cours d'élaboration (phase diagnostic).**

4. La communauté de communes Corbières Salanque Méditerranée

Cette communauté de communes résulte de la fusion, le 1^{er} janvier 2017, de la Communauté de communes des Corbières, de la Communauté de communes Salanque - Méditerranée et des communes de Feuilla et Fraissé-des-Corbières issues du Grand Narbonne. Elle comprend 21 communes sur les départements de l'Aude et des Pyrénées-Orientales. Son siège est à Clairac.

La Communauté de communes est gérée par un conseil de communauté qui a le statut d'établissement public de coopération intercommunale.

a. Les compétences obligatoires

1. Aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire :
 - Schéma de cohérence territoriale, schéma de secteur et plan local d'aménagement concerté ;
 - Création, aménagement, gestion et entretien des ZAC d'une superficie de 25 hectares minimum réalisées à compter du 1^{er} janvier 2007.
2. Développement économique :
 - Aménagement, entretien et gestion des zones d'activités industrielles, commerciales ou tertiaires qui sont d'intérêt communautaire : toute zone d'activité créée à compter du 1^{er} janvier 2007 et d'une superficie de 30 hectares minimum, dont la zone Carrefour Espace Roussillon fait partie ;
 - Entretien et gestion de la zone Gran Selva à Clairia ;
 - Entretien et gestion de la zone artisanale chemin de l'Etang Long à Pia ;
 - Réalisation de toute étude en vue du développement économique ;
 - Action de prospection dans le domaine économique ;
 - Observatoire du foncier (analyse des flux et de la consommation du foncier).

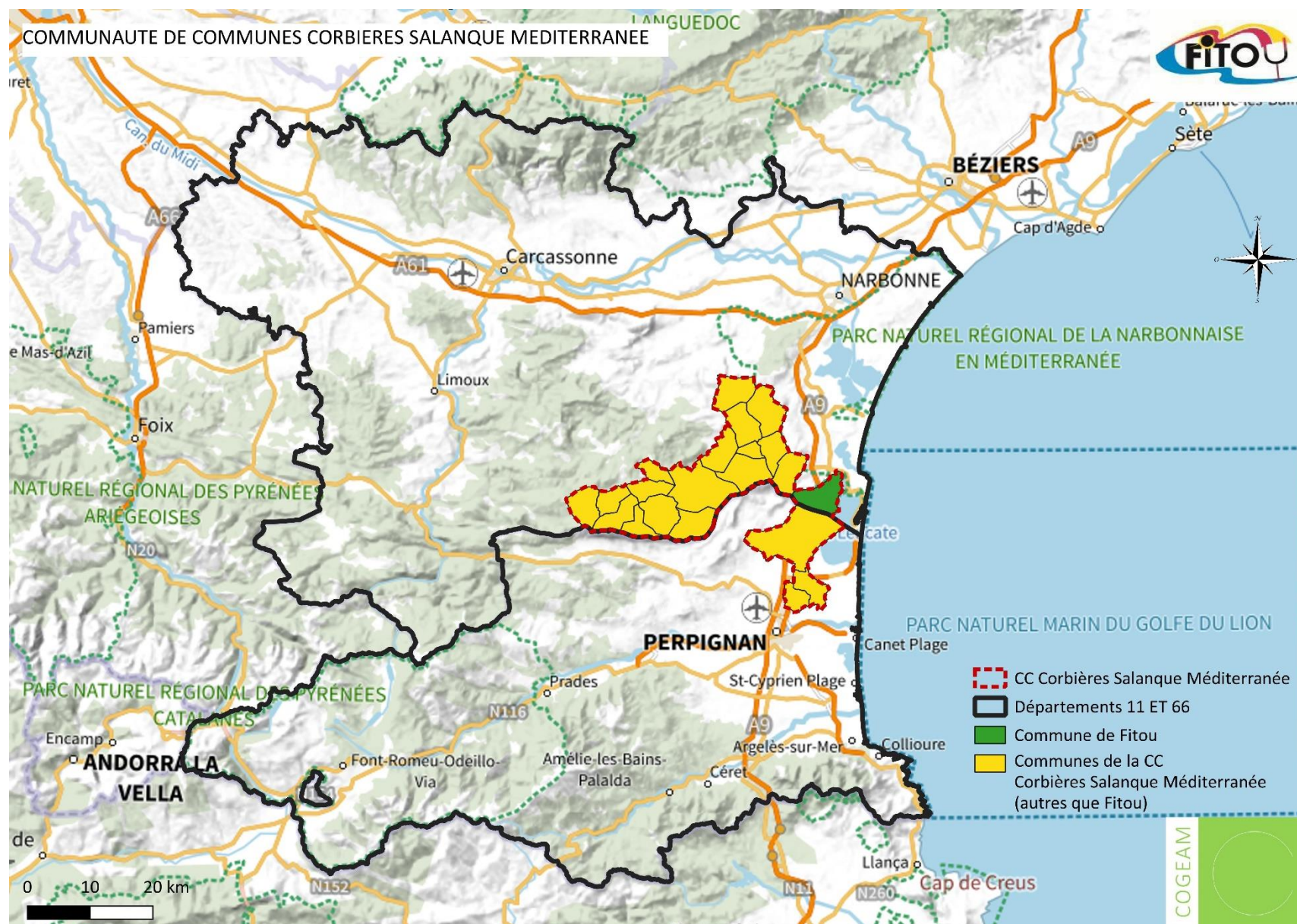
b. Les compétences facultatives

1. Politique du logement et du cadre de vie :
 - Accueil des gens du voyage : acquisition et gestion de l'aire d'accueil existant sur le territoire de Pia ainsi que la construction éventuelle et la gestion de nouvelles aires dans le cadre du schéma départemental ;
 - Politique du logement social d'intérêt communautaire et action par des opérations d'intérêt communautaire en faveur du logement des personnes défavorisées ;
 - Mise en œuvre des opérations programmées d'amélioration de l'habitat ;
 - Mise en place d'un service d'information sur les aides et l'amélioration de l'habitat ;
 - Coordination et concertation entre les communes membres en vue d'une répartition cohérente du logement social sur le territoire communautaire.
2. Création, aménagement et entretien de la voirie :
 - Voies piétonnes en dehors des agglomérations urbaines ;
 - Pistes cyclables en liaison interurbaines en dehors des agglomérations ;
 - Chemins de randonnées touristiques et de découvertes pédestres, cyclables ou équestres ;
 - Gestion de certaines voiries communales listées, situées sur les territoires de Clairia, Fitou, Pia et Salses-le-Château, et des travaux s'y afférant.
Sur Fitou, les voies suivantes sont considérées comme étant d'intérêt communautaire : Vigné, Fenals, chemin Caves, route Château, chemin du Tour, Noria, route d'Opoul, Olivettes, RD6009 et route des caves.
3. Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels, sportifs et d'équipements de l'enseignement préélémentaire et élémentaire :

- Tous les équipements sportifs et touristiques d'une valeur supérieure à 500 000 € seront considérés comme étant d'intérêt communautaire à compter du 1^{er} décembre 2006 ;
 - L'entretien des lieux, les accès et les frais de fonctionnement de ces équipements sont également à la charge de la Communauté de communes.
4. Entretien et gestion des milieux aquatiques, hors submersion marine et gestion de l'Etang et des zones humides afférentes

c. Compétences autres

1. Déchets des ménages et déchets assimilés (collecte, élimination et valorisation des déchets) ;
2. Lutte contre la divagation des animaux ;
3. Aide au sport collectif de haut niveau ;
4. Domaine scolaire : compétence restauration, hors le service local cantine ;
5. Eclairage public ;
6. Elagage des platanes et débroussaillage sur le domaine public (préservation des arbres en ville, débroussaillage des terrains communaux et des abords des voies communautaires afin notamment de réaliser des coupes feux).
7. Politique de gestion de milieux aquatiques et de prévention des inondations.



5. Le Parc Naturel Régional de la Narbonnaise en Méditerranée

Le PNR de la Narbonnaise en Méditerranée a été créé le 18 décembre 2003.

Il devrait compter 22 communes pour l'année 2022, Treilles ayant initié une procédure pour y entrer (délibération du 17 mars 2021 du CM pour l'intégration de la commune dans le périmètre Parc Naturel Régional de la Narbonnaise en Méditerranée).

La commune de Fitou étant dans le périmètre d'étude de la charte du PNR, les orientations prises dans celle-ci la concernent.

La charte du PNR est applicable jusqu'en fin 2025 (*révision entre 2021 et 2025 puis nouveau projet pour la période 2025-2040*).

La Charte du PNR qui regroupe tous les projets et actions prévus pour les 12 prochaines années (2010-2022) s'articule autour de 3 axes généraux :

- **AXE 1 / Protéger et valoriser nos patrimoines naturels et paysagers**
 - Objectif 1.1 : Mieux connaître et mieux s'organiser pour la préservation et la valorisation du patrimoine naturel*
 - Objectif 1.2 : Gérer durablement la biodiversité des écosystèmes aquatiques et terrestres*
 - Objectif 1.3 : Reconnaître et préserver la diversité des paysages méditerranéens de la Narbonnaise*
- **AXE 2 / Aménager, construire et produire de manière responsable**
 - Objectif 2.1. Innover pour un aménagement équilibré de l'espace et une préservation de l'environnement et des paysages*
 - Objectif 2.2 Anticiper les mutations et pérenniser les productions emblématiques du territoire : viticulture et pêche lagunaire*
 - Objectif 2.3 Structurer une offre d'accueil touristique et de loisirs liés aux patrimoines*
 - Objectif 2.4 Promouvoir et accompagner les démarches de qualité environnementale et l'accueil économique durable*
- **AXE 3 / Vivre le Parc et sa dynamique avec ses acteurs et ses habitants**
 - Objectif 3.1 Mettre en place une stratégie de coopération au service du projet de territoire*
 - Objectif 3.2 Prolonger l'émergence d'une plate-forme pour l'éducation à l'environnement et au territoire*
 - Objectif 3.3 Rendre accessible au grand public la compréhension des patrimoines culturels*

La charte est reconnue comme **Agenda 21**.

Concernant les zones d'intervention stratégiques :

- La partie Est de la commune (les zones urbanisées sont incluses dans le secteur) est reconnue en tant que **zone de mutation rapide à forte sensibilité paysagère** : zone traversée par les principaux axes de circulation du territoire et constitue la vitrine du territoire). Cela lui confère une attention toute particulière en termes d'accompagnement pour la requalification, l'aménagement, la gestion des espaces ruraux et périurbains ou l'accueil de nouvelles activités.
- Les périmètres Natura 2000 de la commune sont reconnus comme des zones majeures pour la préservation de la biodiversité : sur le territoire du parc, les zones à forte valeur paysagère sont toutes incluses dans les sites Natura 2000.

- Les zones agricoles qui doivent être préservées soit pour leur vocation économique, soit pour leur rôle paysager ou encore pour leur fonction de zones tampons vis-à-vis des incendies ou du risque inondation : **Zones de préservation et de valorisation des terroirs et des paysages agricoles.**

Plus précisément sur Fitou, sont répertoriés, sur le plan de la charte :

- Les parcs éoliens existants, mais il n'est pas prévu de nouvelles zones de développement de l'éolien dans la charte.
 - Des sites culturels à restaurer et/ou à valoriser : le patrimoine bâti du village, le patrimoine en pierre sèche (capitelles, murets,...).
- Ces sites sont considérés comme des sites où l'action du parc est prioritaire.

Il faut veiller sur la commune à :

- Sauvegarder et gérer la biodiversité : périmètres de ZNIEFF et de Natura 2000.
- Connaître et valoriser le patrimoine naturel : zones agricoles, garrigues, forêts et zones humides.
- Reconnaître et préserver la qualité paysagère : paysages de piémont et de Corbières maritimes.

Le Parc naturel a mené l'élaboration d'un coffret contenant 4 cahiers techniques de l'urbanisme, à l'attention des élus, des bureaux d'étude, des architectes, des promoteurs, des particuliers :

- cahier n°1 : transposer les dispositions pertinentes de la charte du parc dans les documents d'urbanisme
- cahier n°2 : favoriser l'urbanisme durable dans les PLU en Narbonnaise
- cahier n°3 : imaginer de nouvelles formes urbaines en Narbonnaise
- cahier n°4 : connaître et rénover le bâti traditionnel de village en Narbonnaise

Les PLU sont particulièrement concernés par les cahiers techniques n°1 et n°2 :

- 29 dispositions peuvent être transposer dans les documents d'urbanisme (cahier n°1)
- Eléments de connaissance et de transposition dans les documents d'urbanisme des enjeux liés au paysage, à la biodiversité et à la trame verte et bleue, à la qualité de l'eau et à la ressource en eau, au climat et à l'énergie, ainsi que ceux liés à la production d'énergie renouvelable (cahier n°2).

Les cahiers techniques n'ont pas un caractère opposable mais les cahiers n°1 et n°2 comprennent toutes les dispositions à transposer dans les documents d'urbanisme.

« Cadre institutionnel » – Enjeux

- ➔ S'inscrire dans une démarche collective durable prenant appui notamment sur la Communauté de communes Corbières Salanque Méditerranée
- ➔ Travailler de concert avec l'intercommunalité, surtout dans les domaines sensibles sur le territoire communal : ressource en eau, risques, déchets,...
- ➔ Structurer l'offre économique communale afin qu'elle réponde à la stratégie intercommunale (zone d'activités, tourisme, commerces et services de proximité)



PLAN DE PARC

1 - Zones d'intervention stratégique

- Z1 - Zones majeures pour la préservation de la biodiversité (site Natura 2000)
- Z2 - Zone de mutation rapide à forte sensibilité paysagère (Piémont)
- Z3 - Zone de planification prioritaire (voir ci-dessous Carte B : SCOT de la Narbonnaise)
- Z4 - Zone de préservation et de valorisation des terroirs et des paysages agricoles
- Z5 - Zone propice au développement éolien (voir ci-dessous Carte A : Charte éolienne)

2 - Déclinaison "Littoral" de la Charte (1)

- Coupures d'urbanisation
- Requalification des stations littorales

3 - Liaisons & transitions à renforcer (2)

- Connexions écologiques aquatiques
- Connexions écologiques terrestres

(1) Considérant les principales caractéristiques du territoire, la Charte du Parc naturel régional (2010-2021) fait l'objet d'une approche cartographique détaillée dans le rapport de charte pour les communes du littoral, sous l'appellation de "Déclinaison Littoral" de la Charte.

(2) Ces connexions sont indispensables au bon fonctionnement écologique du territoire, en permettant notamment les déplacements vitaux des espèces (étude en cours pour leur identification précises et la définition des actions à mener) et la préservation de la qualité des milieux.

4 - Sites d'action prioritaire

Sites naturels pour le maintien de la biodiversité

- Plan de gestion prioritaire
- Maîtrise de la fréquentation et accueil du public
- Reconversion ou gestion des salins et des terrains du Conservatoire du littoral
- Lutte contre la fermeture des milieux, gestion forestière, prévention des incendies
- Qualité de l'eau et/ou fonctionnement hydraulique
- Maintien de la pêche lagunaire
- Protection réglementaire
- Projet de Réserve Naturelle Nationale (Massif de Fontfroide)
- Projet de Réserve Naturelle Régionale (Ile, lido et salins de Sainte-Lucie)

Sites naturels à enjeux touristiques

- Sports de nature : mise en cohérence des projets et des bonnes pratiques
- Mise en cohérence des réseaux de randonnées
- Développement des transports doux

Sites culturels à restaurer et/ou à valoriser

- Patrimoine bâti des bourgs et villages (espaces publics, maisons de villages, ...)
- Patrimoine en pierre sèche (capitelle, muret, puit, ...)
- Patrimoine fortifié (oppidum, tours et châteaux médiévaux, redoute d'époque moderne)
- Passages et voies (cheminement historique, pont, gué, ...)

Autres sites prioritaires

- Qualité des terroirs (paysages viticoles, accueil, oenotourisme, ...)
- Démarches AEU et HQE pour la conception ou la réhabilitation de zones d'activités
- Bilan - évaluation des parcs éoliens existants

Lagunes, lidos et réseau hydrographique

- Lagunes
- Lidos
- Principaux cours d'eau
- Principaux canaux

Réseaux de communication & voiries

- Autoroutes A9 / A61
- Réseau routier
- Voie ferrée
- Servitude de projet ferroviaire en cours de redéfinition

Zones artificialisées

- Zones urbaines (habitat)
- Zones industrielles ou commerciales
- Carrières, abords routiers et décharges
- Zones de loisirs et campings

Points culminants

Limites communales

Limites du périmètre d'étude

Sources : SCAN 300 - BD ALTI © IGN - DIREN - Parc naturel régional de la Narbonnaise en Méditerranée / Réalisation : Parc naturel régional de la Narbonnaise en Méditerranée (Juillet 2010)

II. FONCTIONNEMENT URBAIN

A. Urbanisme

1. Fondation et évolution de l'urbanisation communale

a. Fondation et histoire de Fitou

La première mention écrite du village de Fitou date de 990 et se trouve dans le deuxième testament d'Adélaïde, vicomtesse de Narbonne. Les lieux sont ensuite régulièrement évoqués dans les possessions des divers seigneurs exerçant leurs juridictions sur le *castrum* (lieu fortifié) de Fitou. Cependant, de nombreux vestiges archéologiques témoignent d'une occupation des lieux dès le I^{er} siècle. La Via Domitia, voie de communication reliant l'Italie à l'Espagne depuis l'Antiquité passait à proximité du village et se séparait à son niveau en deux branches parallèles : l'une de plaine, correspondant approximativement à l'actuelle autoroute et une autre de colline au lieu-dit « le Pla », à l'Ouest de la commune. Le nom de Fitou proviendrait du terme latin *Fita* (borne ou limite), en raison de sa position longtemps frontalière. Le village s'est développé au fond d'une combe, aux pieds de son château, en direction de l'étang à l'Est.

L'agriculture a connu plusieurs évolutions notables dans le village. La viticulture fait la réputation de Fitou depuis plusieurs siècles, mais elle en deviendra l'unique forme d'exploitation des terres à la fin du XIX^e siècle. Une série d'hivers rigoureux mit à mal la plupart des cultures céréalières et oliveraies, et la vigne particulièrement adaptée aux sols ingrats leur fut préférée. La qualité réputée des vins produit sur ce territoire conduisit les viticulteurs à s'organiser en comité de défense des vins de Fitou, notamment après la loi de 1935 instituant les Appellations d'Origine Contrôlée. La Seconde Guerre Mondiale interrompit les démarches qui n'aboutirent finalement qu'en 1948 avec la publication des décrets officiels reconnaissant l'AOC des vins de Fitou, la plus ancienne du Languedoc-Roussillon.

Longtemps l'élevage fut également prospère, les troupeaux de caprins et d'ovins arpentant toute la garrigue et participant à son déboisement intensif. Les très nombreux enclos de pierre sèche et toutes les capelles démontrent l'importance qu'eurent durant une longue période tous ces élevages sur le territoire fitounais.

Le village disposait également d'une industrie notable, dédiée à l'extraction du gypse (minéral entrant dans la composition du plâtre). Les carrières se situaient à l'Ouest du village, à proximité du Pla. Au gré des propriétaires, l'ensemble des installations fut peu à peu modernisé, jusqu'à la construction d'une grande usine à plâtre à proximité des Cabanes, à la Madeleine, au milieu du XX^e siècle. L'exploitation fut arrêtée en janvier 1951 et depuis les installations sont laissées à l'abandon et les carrières se sont peu à peu remplies d'eau.

Le trafic ferroviaire pâtit de l'arrêt de cette industrie. Installée dès la moitié du XIX^e siècle, la gare de Fitou voyait passer un important trafic en raison tant de la production de vin que du commerce florissant du plâtre. Mais avec la démocratisation des modes de déplacement individuels et la disparition de la principale industrie du village, la prospérité ferroviaire connut un coup d'arrêt. En 1951, la gare ne devint qu'une halte entre Narbonne et Perpignan pour finalement disparaître dans les années 70.

b. Composition urbaine



Périmètre du vieux Fitou

Le village de Fitou était initialement concentré autour de son château en un tissu urbain très dense de petites maisons accolées. Avec l'évolution des pratiques agricoles et la plantation de nombreuses vignes, il a fallu envisager la construction de caves afin de stocker le vin. Afin de ne pas empiéter sur les pâturages et les vignobles, celles-ci furent bâties dans le seul endroit disponible, le fond du vallon, et ce malgré les risques liés au cours d'eau. Ainsi le village a acquis sa morphologie atypique, très linéaire.

L'ensemble des bâtiments est organisé de part et d'autre d'une rue principale, ainsi que de quelques ruelles parallèles. Le centre-bourg est ainsi très linéaire, présentant une succession de façades de part et d'autre de la voie, dominées par les coteaux de garrigue. A l'extrémité Ouest du périmètre du « vieux » Fitou se trouve l'église du village datant en partie du XIe siècle. A l'Est, le bâtiment de l'hôtel de ville, accueillant également l'école dessine la limite de ce vieux centre. La contrainte topographique et la densité d'habitations ne laissent que très peu de place pour des espaces publics et les quelques jardins se trouvent à l'arrière des maisons, au bas des pentes, parfois aménagées en terrasses successives. Les dernières constructions dans ce périmètre datent de la fin du XIXe au début du XXe siècle (notamment l'hôtel de ville construit dans les années 1880).



L'accessibilité du village, via les divers axes de communication, et sa proximité au rivage ont décuplé son attractivité depuis la seconde moitié du XXe siècle. Plusieurs opérations de lotissements ont donc été conduites afin d'y répondre et de permettre l'arrivée de nouveaux habitants. Seulement, ces constructions récentes et de faible densité ont été implantées hors de la silhouette générale du vieux village, gravissant les coteaux au Nord-Est. Bien qu'entourés de jardins et d'aspects plus végétalisés que le centre-bourg, ces quartiers de maisons individuelles ne laissent également que très peu de place à l'espace public. Du fait de leur positionnement en crête, ils offrent une vue remarquable sur les étangs, la mer et les Corbières, mais sont également fort perceptibles depuis les axes de communication et le territoire alentour.



Le quartier des Cabanes de Fitou était un port durant l'Antiquité, permettant d'exporter la production du village de l'arrière-pays. Il s'est développé durant les XIXe et XXe siècles, avec l'implantation de la voie ferrée et d'une gare. Les activités industrielles ont notamment profité de ce mode de communication pour prospérer. Le bâtiment de l'usine du traitement de gypse, bien que fermé depuis les années 1950, est encore visible au cœur d'une friche industrielle en bordure des voies. Réparti autour de ce témoin du temps industriel du village se trouve l'essentiel des bâtiments

d'activités de la commune, faisant des Cabanes le cœur économique de Fitou. La proximité de l'autoroute, mais surtout de la RD 6009, encourage ce développement, bien qu'il ne mette pas en valeur l'entrée dans le village.



Fitou est située dans une région où le tourisme estival, en raison du littoral méditerranéen, est très important. La commune est dès lors dotée de deux structures destinées à l'accueil touristique : un camping au Nord de la commune, et la résidence de Port Fitou, essentiellement composée de résidences secondaires ou de location saisonnière (près de 100 constructions sur une superficie urbanisée d'environ 7 hectares). Le premier occupe un espace entre la RD6009 et la voie ferrée, à l'écart du village, au cœur de la plaine viticole. Le second, présentant une déconnexion importante avec l'entité urbaine de Fitou, ne participant aucunement à son fonctionnement et ne pouvant être apparenté à un quartier à part entière, affirme sa dimension saisonnière et profite d'une situation privilégiée, au-delà de la voie ferrée, en bord d'étang.

2. Encadrement des modalités d'application de la loi Littoral

a. Identification des typologies urbaines au sens de la loi Littoral

Compte tenu de la spécificité littorale de la commune de Fitou, l'identification d'une typologie des entités bâties se révèle nécessaire afin de mettre en exergue les éléments cadrant les possibilités de constructions et d'aménagements strictement encadrées dans les conditions fixées par la loi Littoral.

En effet, en vertu des dispositions de l'article L 121-8 du Code de l'urbanisme, l'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

Le présent diagnostic cartographie dès lors la limite des agglomérations et des villages existants sur la base des éléments suivants :

- La présence d'une densité significative de constructions ;

- le fait que ces constructions aient différents usages et notamment d'activités et d'habitation et intègrent des éléments de vie collective structurants (espace public central, équipement public, services et commerces...).

Sur la base des éléments précités, le diagnostic identifie, dans les limites cartographiées¹ ci-après :

→ UNE AGGLOMERATION AU SENS DE LA LOI LITTORAL COMPOSEE :

- D'une entité bâtie originelle et principale



- De deux quartiers densément urbanisés participant au fonctionnement urbain de la commune :

- L'entité bâtie à dominante résidentielle des Cabanes de Fitou caractérisée par :

/ Une zone construite comprenant près de 180 constructions majoritairement à usage d'habitation ;

/ Une densité significative de constructions (environ 15 logements / ha) ;

/ Des commerces et activités de service : commerce de détail dont un SPAR, restaurant, hôtel, centre médical...



¹ Limites révélant les parties actuellement urbanisées et n'intégrant pas l'ensemble des projets urbains en cours de réalisation. Notons toutefois que l'urbanisation est considérée comme engagée, si avant le 1er janvier 2019, la délivrance d'autorisations de construire est effective et que les premiers travaux de viabilisation sont réalisés.

- L'entité bâtie à dominante économique d'entrée de ville Nord de la commune, caractérisée par :

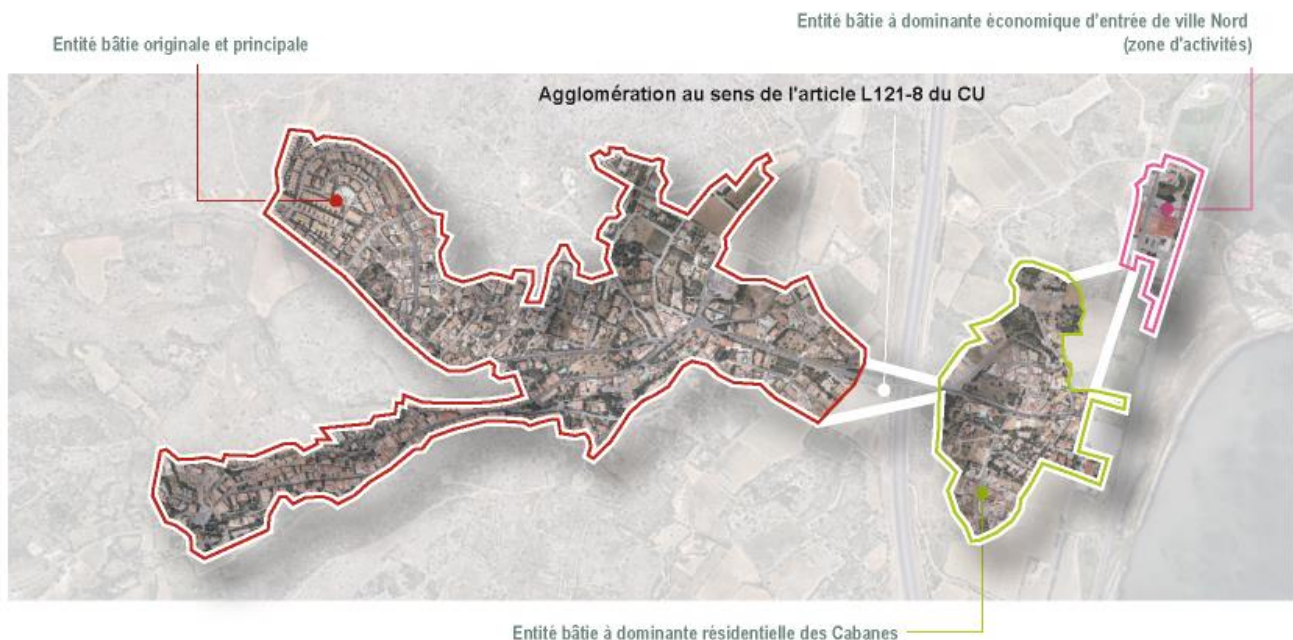
/ La présence d'une vingtaine de constructions sur 3 hectares d'emprise globale, dont certaines à dominante économique présentant des emprises constructibles allant de 500m² à plus de 3500m² au sol ;

/ Une vingtaine de constructions présentant une mixité d'usages : industriel, commercial/services et habitation.

Au-delà, cette entité bâtie comprend l'ancienne gare de la commune et présente ainsi une greffe à l'actuelle voie ferrée régionale, infrastructure structurante en cas de réactivation du fonctionnement de la gare de Fitou.



Cartographie des typologies urbaines de la commune de Fitou au sens de la loi Littoral



b. Les Espaces Proches du Rivage (EPR)

L'article L121.13 du Code de l'urbanisme énonce que « l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage doit être justifiée et motivée, dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ».

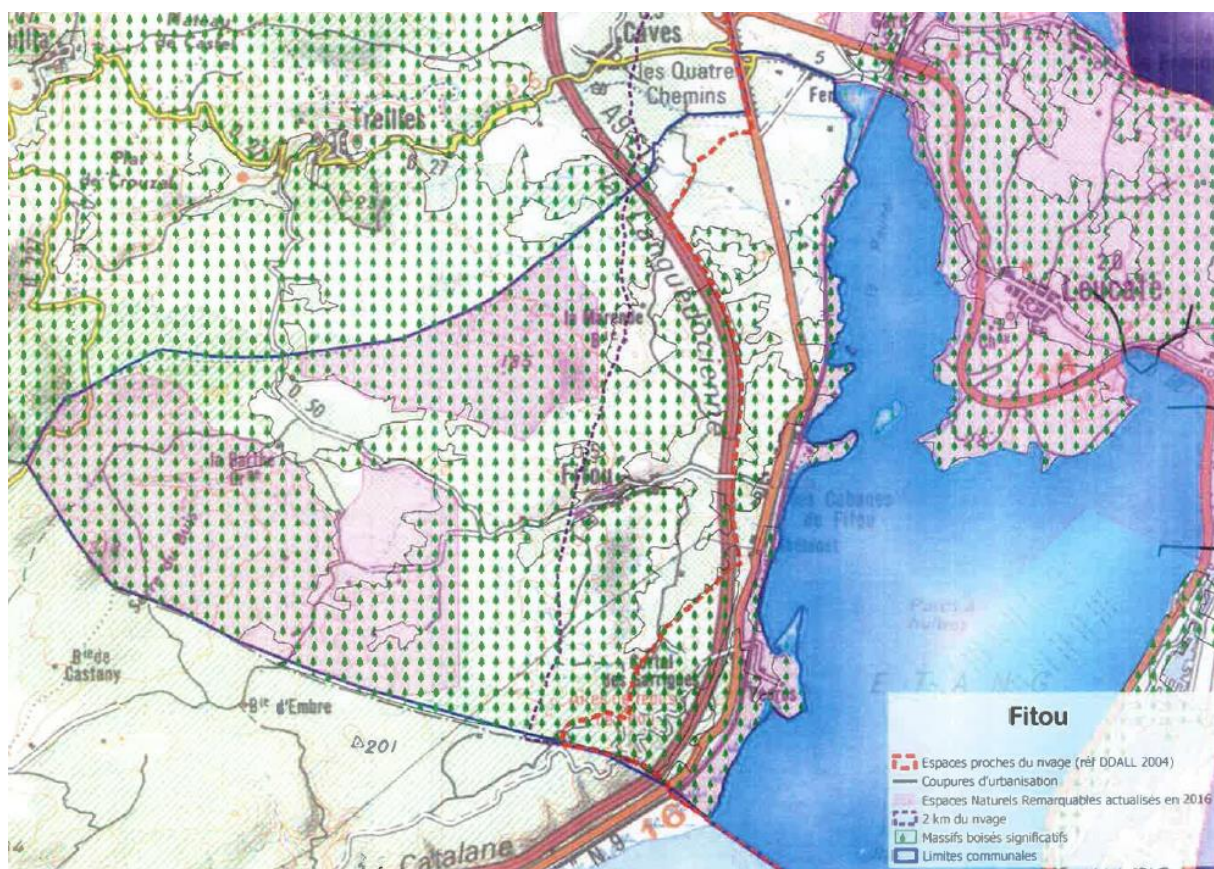
Il ajoute que ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale.

Aussi, en l'absence de SCoT, le PLU identifie les espaces proches du rivage du territoire sur l'ensemble des **critères suivants** :

- La distance des terrains par rapport au rivage ;
- La covisibilité entre ces terrains et la mer et l'étang ;
- La nature des espaces intermédiaires, urbanisés ou non, en prenant en compte en particulier les espaces urbains à « économie littorale », les écosystèmes lagunaires et zones humides associées, les activités littorales spécifiques et/ou ponctuelles et la présence ou non d'une coupure physique entre la mer et/ou l'étang et l'espace considéré.

Comme le souligne la circulaire du 14 mars 2006, il convient "qu'un soin tout particulier soit apporté à la délimitation des espaces proches du rivage en veillant à éviter le double écueil d'une délimitation trop restrictive, qui ne permettrait pas de protéger les espaces les plus proches des côtes ou d'une délimitation trop large, qui aboutirait à interdire l'urbanisation « rétro littorale », ce qui serait contraire à l'esprit de la loi".

Le document départemental d'application de la Loi Littoral, actualisé en mai 2016 identifie de manière indicative, comme présenté ci-dessous, la délimitation de l'EPR sur la commune.



Le présent diagnostic modifie sur deux secteurs communaux ces limites comme précisé sur la carte ci-dessous :



c. La capacité d'accueil comme socle du projet

La commune de Fitou structure l'élaboration de son PLU autour de la notion cadre de capacité d'accueil. Cette dernière constitue une référence précise, spécifique et justifiée pour dimensionner le développement propre à l'ensemble de la commune. Cette notion, cadrée par l'article L121-21² du Code de l'urbanisme, fonde le seuil d'acceptabilité du territoire dans une volonté d'équilibre harmonieux entre enjeux de développement urbain, de fréquentation par le public, de protection / préservation et valorisation des espaces et de prise en compte des risques.

Pour ce faire, le PLU encadre la capacité d'accueil du territoire communal autour du renseignement de **14 indicateurs** susceptibles :

- de préciser le rôle et le potentiel de la commune au sein d'un territoire d'appartenance ;
- de conditionner les orientations du PADD pour une applicabilité optimale à l'échelle locale.
- La capacité à garantir l'accès suffisant à l'eau potable et un système d'assainissement performant ;
- La sensibilité écologique, paysagère et littorale ;
- L'impact des risques majeurs sur les opportunités foncières de développement ;
- Le dynamisme de l'économie agricole ;
- La capacité à garantir une offre d'emplois structurante ;
- La capacité à garantir une offre commerciale adaptée ;
- La capacité à diversifier et structurer l'offre touristique ;
- La capacité à limiter la dispersion du bâti ;
- La capacité à proposer une typologie de logements diversifiée ;
- La capacité à intégrer le réinvestissement / renouvellement urbain dans ses perspectives de développement ;
- La capacité à garantir une offre en services et équipements de proximité adaptée (services médico-sociaux / scolaires / ludico-sportifs) ;
- La capacité à organiser la mobilité des populations autour de services multimodaux et à limiter les temps et les besoins en déplacements ;
- La capacité à développer les communications numériques ;
- La capacité à développer les énergies renouvelables.

En se basant sur ce principe, le PLU permet de conditionner la capacité d'accueil de la commune à l'identification d'un potentiel de développement.

L'objectif de cette méthode n'est pas d'aboutir à une approche « quantitative » mais de déterminer les tendances souhaitées pour assurer une dynamique territoriale intégrée.

Ces indicateurs, renseignant notamment « l'état actuel » des thématiques cadres de l'aménagement, structurent ainsi la justification des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et les transcriptions règlementaires de ce dernier en :

- Guidant les « actions » susceptibles de garantir une capacité d'accueil optimale sur la commune ;
- Permettant d'argumenter la « soutenabilité » globale du projet de développement.

² Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte :

1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ;

1° bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine ;

2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;

3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

3. Le bourg de Fitou / ENJEUX

➔ *Rappels des enjeux paysagers intégrés à l'Etat initial de l'Environnement (EIE)*

L'agglomération de Fitou n'est pas une entité homogène et les enjeux varient selon qu'ils concernent le vieux village, les lotissements récents sur la crête ou vers l'autoroute, ou bien le quartier des Cabanes. Les entrées du village représentent un fort enjeu, tant elles nécessitent une valorisation importante, notamment aux abords de la RD6009. Le franchissement de l'autoroute qui forme une coupure d'urbanisation bienvenue doit être préservé et valorisé comme tel.

Les interfaces entre les espaces urbains et agricoles ou naturels représentent un fort enjeu pour l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage fitounais, notamment les lotissements récents sur la crête. La poursuite de cette dynamique qui modifie la silhouette du village et son inscription dans le grand paysage doit être freinée absolument. De même que les développements linéaires aux abords de la RD6009, qu'ils soient destinés à de l'habitat ou à des activités économiques. Il faut leur préférer un développement plus raisonné et intégré.

L'aménagement de nouveaux espaces publics est un enjeu important pour le village tant ils y sont rares, particulièrement dans les lotissements. Le village est doté de plusieurs éléments patrimoniaux ne disposant pas toujours de régime de protection et la valorisation de ces monuments est un enjeu important.

B. Déplacements et stationnements

1. La gestion du trafic de la départementale 6009...

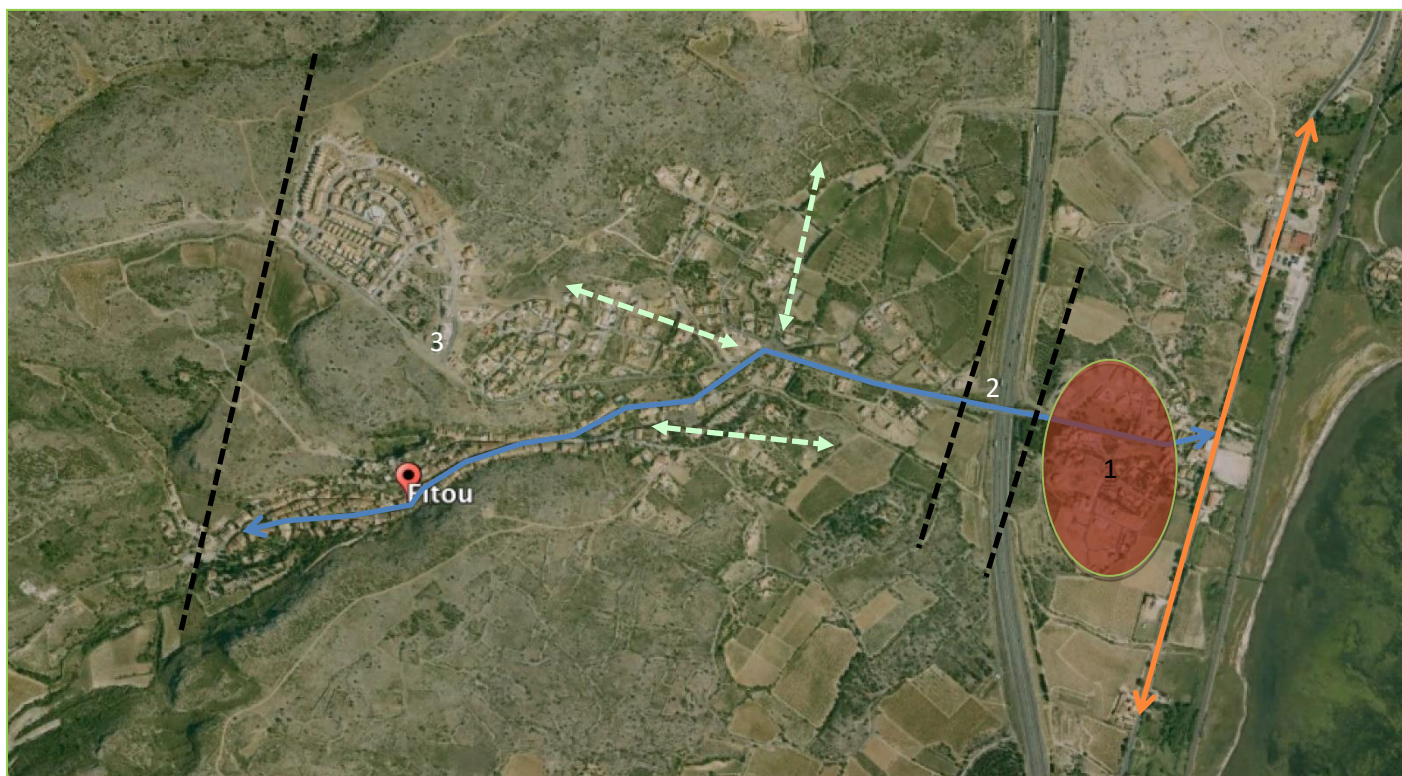
La commune doit se positionner sur l'opportunité de capter les flux vers le village historique : au niveau de l'embranchement vers le village historique, il y a un panneau indiquant le centre-ville, ce qui peut induire des flux importants dans le vieux village.

- ❖ **Pour le moment, l'absence de mise en valeur du plateau urbain au niveau de la traversée de la commune par la départementale engendre peu d'attractivité au centre village.**

Il s'agit d'un trafic permanent, et important dont l'intensité croît fortement lors de la saison touristique estivale, et d'événements de début et de fin de saison, tel que le Mondial du vent sur la commune de Leucate.

- Points positifs :
 - Capter les flux et les encadrer jusqu'au terminus : le village historique.
 - Développer l'activité touristique autour de l'œnologie par exemple, en prenant appui sur les caves et les restaurants présents dans le vieux village, et les possibilités de développement de cette activité dans la zone industrielle pouvant servir de vitrine aux produits locaux.
 - Développer l'économie communale.
- Points négatifs :
 - Nécessité de réaliser les équipements d'accompagnement, de refonte et d'aménagement du plateau urbain de la traversée par la D6009.
 - Gérer les flux notamment ceux qui peuvent emprunter l'avenue des Corbières.
 - Gérer les nuisances et réaliser les infrastructures/services qui sont associés : places de stationnement, mise en sécurité des piétons et des différents usagers...
 - Avoir une véritable réflexion sur la signalisation générale de la commune.

2. ...jusqu'au centre historique



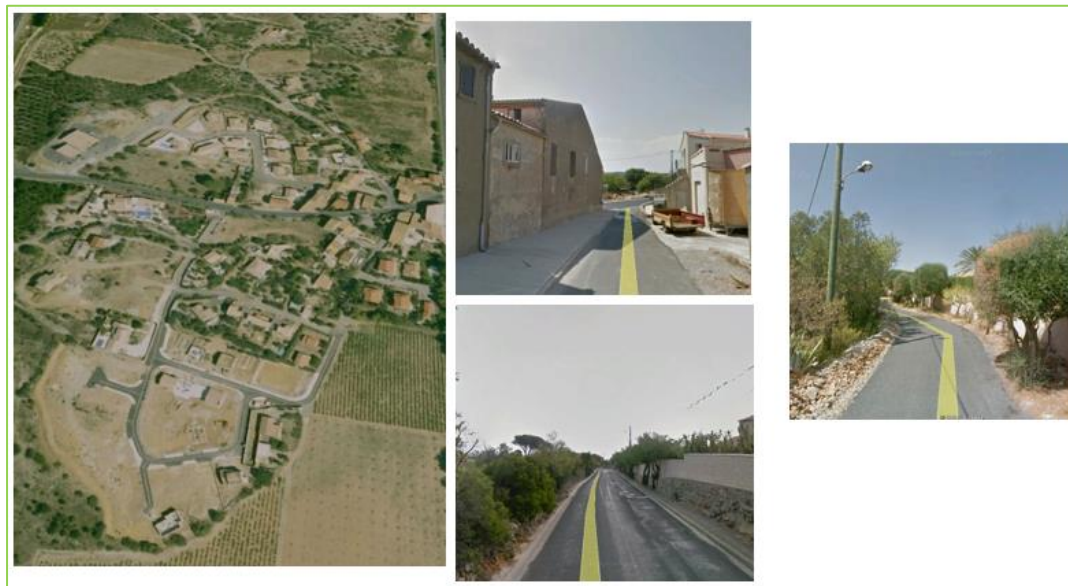
La circulation de la départementale jusqu'au centre village se fait via le passage au travers de plusieurs séquences. Elle se caractérise toutefois par un axe central, colonne vertébrale de la circulation, où viennent se greffer des voies secondaires.

1. La traversée des Cabanes de Fitou

Véritable quartier résidentiel, la circulation est soit dédiée au passage jusqu'au centre village, soit à la desserte des constructions.

L'empâtement et la structuration des voiries sont sommaires. Le plateau urbain est peu aménagé.

❖ Il n'existe pas de réel maillage des voiries, beaucoup d'entre elles se terminent en cul-de-



2. Du pont de l'autoroute A9 à l'entrée du village

Le passage de l'autoroute sur le territoire communal est une cicatrice importante dans son paysage et un élément fort quant à la coupure de son urbanisation.

Néanmoins, son franchissement permet de relier le cœur historique à l'ensemble du territoire. Il existe deux passages, dont le plus utilisé à partir des Cabanes de Fitou bénéficie d'aménagements conséquents qui marquent véritablement l'entrée du village.

Eclairage public, piste cyclable, signalétique importante, tout est mis en œuvre pour matérialiser clairement l'entrée de ville de la commune.

Le plateau urbain est propre et sécurisé.



3. Le village historique et ses extensions



- ❖ La vue aérienne sur le village historique et ses extensions fait apparaître une autre constante dans le dessin des voies de circulation : le maillage y est faible, beaucoup de voies se terminent en cul-de-sac.

Cette donnée est encore plus flagrante dans les extensions, ce qui montre que l'urbanisation répond plus à une demande au coup par coup, plutôt qu'à une réelle réflexion issue d'une volonté d'aménagement global de la commune.

Les voies de circulation dans le village historique correspondent à l'usage d'autrefois : les rues et ruelles sont étroites, la circulation s'effectue de manière ordonnée. On retrouve souvent du stationnement longitudinal le long des chaussées.

Néanmoins, la place de la voiture est prioritaire, les trottoirs sont étroits, et souvent encombrés (jardinières, panneaux publicitaires ...). La piétonisation se fait sur la chaussée.

Les extensions de l'urbanisation sont caractérisées par une voirie relativement large, et appropriée à la circulation motorisée. Il est regrettable que le piéton n'ait pas trouvé sa place. L'absence de voie et de cheminement doux est contraire à l'image rurale qui est donnée lorsque l'on arrive sur le village via le pont de l'autoroute.

3. Port Fitou

Cette entité est aujourd'hui privée. Elle est coupée du reste de la commune. Seuls les résidents y ont réellement accès.

Ne reste accessible que la partie dédiée aux garages et au stockage des ordures ménagères. Au titre de la loi Littoral, cet espace donne sur « le sentier des douaniers », laissant les piétons accéder aux bords de l'Etang.

Son accès se fait par la départementale. Il faut pour cela également traverser la voie ferrée via un passage à niveau.

- ❖ Lors des périodes de grandes fréquentations de la départementale, la création d'un carrefour aménagé et sécurisé peut être un projet à envisager.



4. Le stationnement

a. La traversée par la départementale

- ❖ L'ensemble du plateau urbain, sur l'ensemble de la traversée, doit faire l'objet d'une refonte totale.

Il s'agit principalement d'une friche industrielle, avec des dents creuses, où l'aménagement sommaire ne permet pas de mettre en sécurité les différents usagers.

Les accès aux peu de commerces présents sont accidentogènes. La vitesse y est souvent trop rapide. Le positionnement des poches de stationnement est longitudinal à l'axe pour les commerces qui sont directement situés en bordure.



b. Les Cabanes de Fitou

- ❖ Il n'existe pas de réel problème de stationnement d'un point de vue quantitatif puisque le stationnement s'organise principalement dans les parcelles.

Quelques poches ont été prévues, certaines ont été aménagées, pour du stationnement de plus ou moins longue durée.





Le stationnement des Cabanes de Fitou s’organise le long de la départementale D50, dans ses délaissés.

1 et 3. Délaissés de la départementale D50 : stationnements à destination des habitations présentes sur le secteur ; places non matérialisées.

2. Placette aménagée et plantée : 4 places sont matérialisées au sol.

Une aire de stationnement a été aménagée en retrait de la départementale afin de sécuriser les poses et déposes des utilisateurs du réseau de bus du Grand Narbonne.

c. Le village

❖ La commune a anticipé la problématique du stationnement.

En effet, la réhabilitation de certaines bâtisses et le changement de destination de garages ou de granges ont accru la problématique de la place de la voiture, dans un espace contraint et inapproprié.

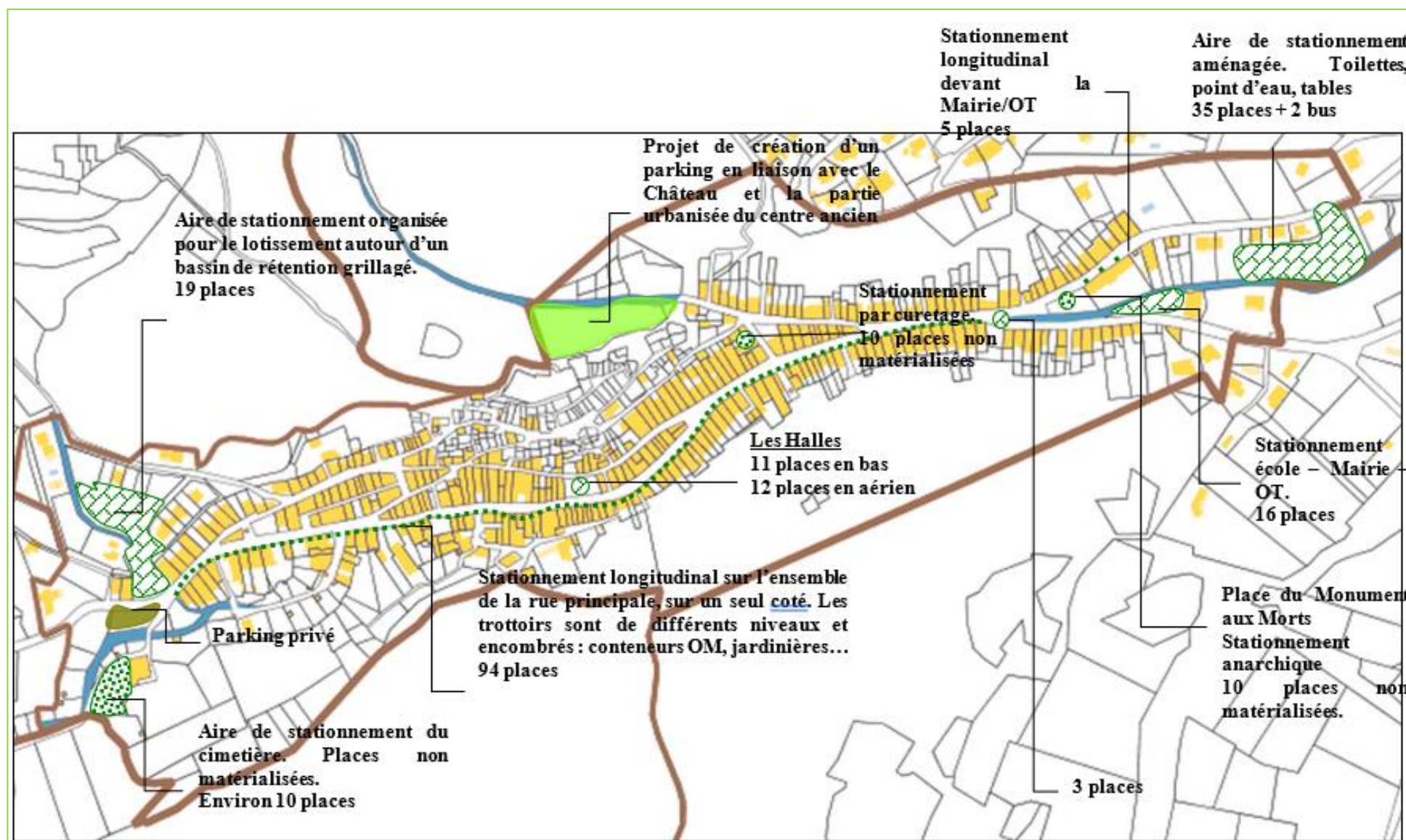
La présence de nombreuses poches de stationnement montre une prise de conscience de ce phénomène.

Néanmoins, la typologie des rues et ruelles du centre historique pose la problématique de la place la voiture. Certaines sont tellement étroites que le passage d'une voiture y est presque impossible. Les maisons ne sont pas dotées de places de stationnement, et ne peuvent l'être dans la configuration de largeur des ruelles.

Afin de limiter le stationnement anarchique, la commune a matérialisé, dans la mesure du possible, de nombreuses places de stationnement, notamment longitudinalement, le long de la voirie. Le curetage de certains bâtiments a permis la réalisation de placettes qui donnent un peu de respiration dans cet espace fortement minéralisé et « serré », ainsi que quelques places de stationnement.

Il reste encore du stationnement anarchique. Le manque de civisme en est une cause, mais pas la principale. Il manque de nombreuses places de stationnement pour les habitations du centre historique, et certains équipements communaux comme l'église.

La commune a par ailleurs des projets de création d'aires de stationnement, notamment en contre-bas du château (environ 50 places), en liaison avec les limites de la zone urbanisée du centre historique.



En entrée de village, depuis le pont de l'autoroute, il y a une aire de stationnement de près de 40 places (37 au recensement) qui est relativement éloignée du centre village et de ses équipements. Elle bénéficie néanmoins aux commerces de bouche situés à proximité et aux départs des randonnées.



d. Port Fitou



Bien qu'une servitude de passage induite par la loi Littoral soit obligatoire pour laisser l'accès au sentier du littoral (sentier des douaniers), il n'existe pas de place de stationnement.

C. Echanges sur le territoire

1. Les superstructures lourdes

- ✓ Le territoire de la commune est traversé au Sud par la départementale 6009, ancienne route nationale 9. Bien que cette voie de grand trafic impacte et contraint le développement communal, elle en permet sa desserte. Le village est desservi par la départementale D50.

Les passages de la ligne de chemin de fer et de l'autoroute A9, quant à eux, procurent principalement des contraintes à la commune qui n'en tire que peu d'avantages.

La commune est située par transport routier à 25 minutes de Port-Leucate (attraction touristique), à 35 minutes de Narbonne (attraction économique et administrative), 30 minutes de l'aire urbaine de Perpignan (286 000 habitants), 1h30 de Montpellier (500 000 habitants en aggro), 2 heures de Toulouse (860 000 habitants en aggro).

La pression touristique de la société des loisirs la place dans le créneau des zones périphériques en termes de fréquentation.

- ✓ En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

- ❖ **La commune est concernée par la Loi Barnier (amendement Dupont) le long de l'autoroute A9 et de la RD6009**

L'article L111-8 du Code de l'Urbanisme prévoit que « *Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude, justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.* »

2. Les transports collectifs

- ❖ La desserte de la commune par les lignes de bus n'a pas pour objectif d'assurer de fonction de transport en commun intra-communale.

Il s'agit d'un service intercommunal en cohérence avec les périodes scolaires (desserte du collège de Sigean et Lycée de Narbonne).

Ces lignes pouvant être utilisées uniquement en période scolaire, par n'importe quel citoyen en achetant le ticket.

La commune dispose d'une ligne de bus qui s'arrête à la gare routière de Perpignan (pour les lycéens), même principe que ci-dessus.

Il n'y a pas de ligne de bus desservant d'autres communes, les plages, les centres commerciaux ou les autres sites touristiques de la commune ou intercommunalité.

3. Les voies cyclables

- ❖ Il n'existe pas de maillage des voies cyclables sur la commune.

Une amorce est faite en entrée de commune après le passage au-dessus de l'autoroute A9, sur quelques mètres Avenue des Corbières.

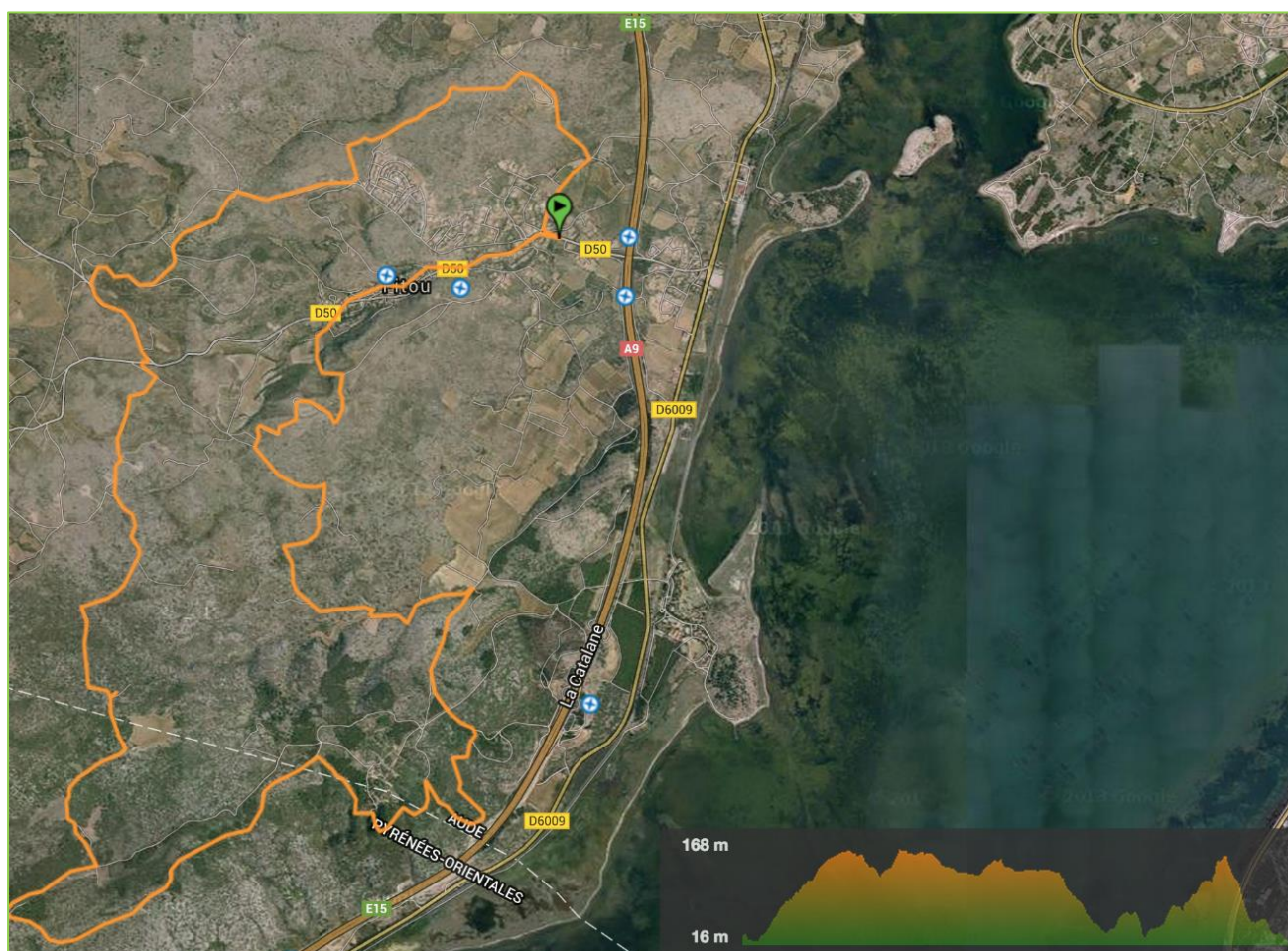
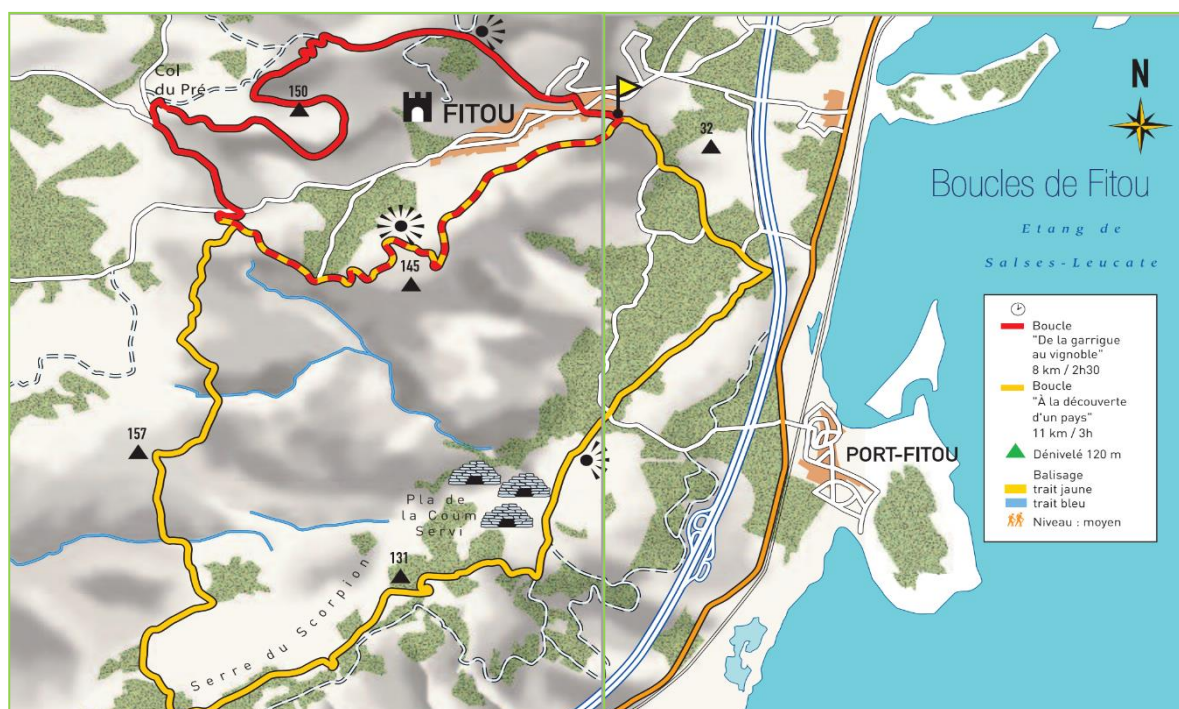


4. Les chemins de randonnées

Le territoire communal est riche en chemins et sentiers, son environnement naturel et son patrimoine agricole sont propices au développement des parcours de randonnées.

Plusieurs boucles sont proposées :

- De la Garrigue au Vignoble
- A la découverte d'un pays



Fitou Les Capitelles 18500m

D. Synthèse sur le fonctionnement urbain

- Le fonctionnement urbain de la commune de Fitou s'appuie sur les grands éléments de superstructures qui « découpent » son territoire en 3 entités :
 - Le village historique et ses extensions :
 - Zone privilégiée de l'habitat dont le village historique, ensemble patrimonial de qualité en pied de château féodal ;
 - Des extensions dont pour certaines un manque de raccord avec les zones de vie et une perte identitaire ;
 - Un plateau urbain souffrant d'un manque de mise en valeur.
 - Les Cabanes de Fitou et sa traversée par la Départementale :
 - Zone privilégiée de l'économie et des fonctions industrielles : zone de transit ;
 - Zones industrielles en reconversion ou abandonnées ;
 - 1^{ère} zone d'approche de la partie urbanisée traversée par des flux importants de véhicules ;
 - Absence de hiérarchisation des espaces bâtis, non bâtis, agricoles, naturels, de service... ;
 - Prédominance du système routier qui, vieillissant, confère une image très dégradée de l'ensemble ;
 - Absence d'esthétique dans l'ensemble.
 - Port Fitou :
 - Zone touristique sur une presqu'île ;
 - Située dans l'espace proche du rivage et devant rester en l'état.



« Fonctionnement urbain » – Enjeux

- ➔ Préserver et rénover le patrimoine existant pour conserver l'identité historique du village de Fitou.
- ➔ Requalifier le plateau urbain sur toute la traversée de la départementale.
- ➔ Définir les actions primordiales pour l'avenir économique et social de la commune au niveau de l'aménagement de chaque zone (village historique, zone des Cabanes de Fitou, zone économico-touristique de part et d'autre de la départementale 6009).
- ➔ Relier les différentes composantes du territoire entre elles.

- L'absence de mise en valeur du plateau urbain au niveau de la traversée de la commune par la départementale 6009 engendre peu d'attractivité au centre village, donc peu d'opportunité de capter les flux vers le village historique.
- Une constante dans le dessin des voies de circulation : le maillage y est faible, beaucoup de voies se terminent en cul-de-sac. C'est le cas pour le village historique et ses extensions mais aussi au niveau du plateau urbain (quartiers résidentiels des Cabanes de Fitou).

Le passage de l'autoroute sur le territoire communal est une cicatrice importante dans son paysage et un élément fort quant à la coupure de son urbanisation. Cependant, des aménagements conséquents ont été faits et marquent véritablement l'entrée du village.

Les voies de circulation dans le village historique correspondent à l'usage d'autrefois : les rues et ruelles sont étroites. La chaussée sert à la fois au stationnement et aux piétons.

Les extensions de l'urbanisation sont caractérisées par une voirie relativement large et appropriée à la circulation motorisée, mais le piéton n'a pas sa place (absence de cheminement doux).

Port Fitou est une entité privée coupée du reste de la commune. Lors des périodes de grandes fréquentations de la départementale, la création d'un carrefour aménagé et sécurisé peut-être un projet à envisager.

- En matière de stationnement, on note :
 - L'ensemble de la traversée de la départementale 6009, sur le plateau urbain, doit faire l'objet d'une refonte totale : mise en sécurité des usagers avec besoin de revoir le stationnement.
 - Sur le village, la commune a anticipé la problématique du stationnement en créant de nombreuses poches de stationnement.
Il manque encore des places de stationnement pour les habitations du centre historique, et certains équipements communaux, comme l'église.
La commune projette de créer d'autres aires de stationnement, notamment une cinquantaine de places en contre-bas du château.
 - Pas de réel problème de stationnement au niveau des Cabanes de Fitou.
- Les passages de la ligne de chemin de fer et de l'autoroute A9 procurent principalement des contraintes à la commune qui n'en tire que peu d'avantages.
- Le territoire de la commune est traversé par la départementale 6009, ancienne route nationale 9. Voie de grand trafic qui impacte et contraint le développement communal, elle en permet sa desserte et le captage de flux touristiques.
Le développement économique de la commune passe donc par sa capacité à capter les flux touristiques.

- La desserte de la commune par les lignes de bus n'a pas pour objectif d'assurer de fonction de transport en commun intra-communale.
Il n'y a pas de ligne de bus desservant d'autres communes, les plages, les centres commerciaux ou les autres sites touristiques de la commune ou intercommunalité.
- Il n'existe pas de maillage des voies cyclables sur la commune. Une amorce est faite en entrée de commune après le passage au-dessus de l'autoroute A9, sur quelques mètres Avenue des Corbières.
- Le territoire communal est riche en chemins et sentiers, son environnement naturel et son patrimoine agricole sont propices au développement des parcours de randonnées.

« Fonctionnement urbain » – Enjeux

- ➔ Capter les flux et les encadrer jusqu'au terminus : le village historique.
- ➔ Capter les flux touristiques pour le développement économique de la commune.
- ➔ Développer l'activité touristique autour de l'œnologie par exemple, en prenant appui sur les caves et les restaurants présents dans le vieux village, et les possibilités de développement de cette activité dans la zone industrielle pouvant servir de vitrine aux produits locaux.
- ➔ Développer l'économie communale.
- ➔ Réaliser les équipements d'accompagnement, de refonte et d'aménagement du plateau urbain de la traversée par la D6009.
- ➔ Gérer les flux notamment ceux qui peuvent emprunter l'avenue des Corbières.
- ➔ Promouvoir les liaisons transversales en générant des possibilités d'usage de circulations douces entre les différents pôles et en généralisant les circulations douces par secteur.
- ➔ Gérer les nuisances et réaliser les infrastructures/services qui sont associés : places de stationnement, mise en sécurité des piétons et des différents usagers,...
- ➔ Avoir une véritable réflexion sur la signalisation générale de la commune.
- ➔ Mettre en exergue et valoriser la gare de Fitou.

III. POPULATION ET HABITAT

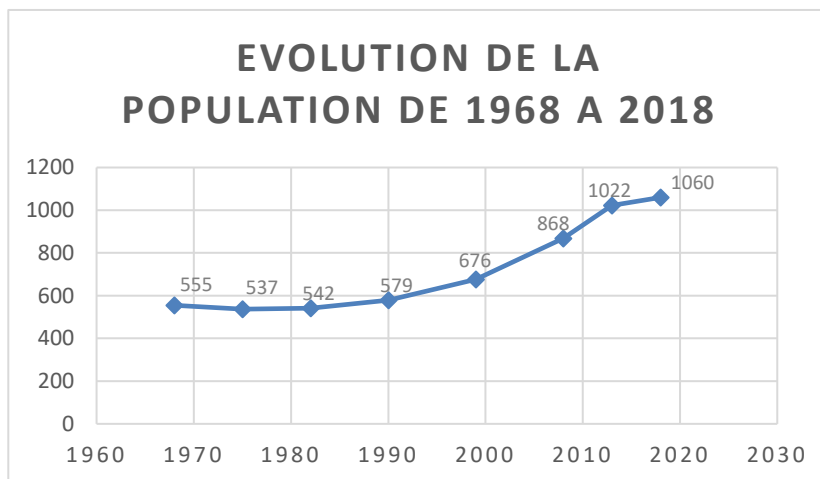
A. Population et démographie

L'analyse de la population et de la démographie est faite à partir des données issues des recensements de la population émises par l'INSEE.

1. Evolution de la population

Nombre d'habitants à
Fitou

1968	555
1975	537
1982	542
1990	579
1999	676
2008	868
2013	1 022
2018	1 060



Source : Insee, séries historiques du RP, exploitations principales

L'analyse de la croissance démographie de la commune révèle plusieurs tendances :

- De 1968 à 1982, soit un peu moins de 15 ans, la population a légèrement diminué (-13 habitants) ;
- De 1982 à 1999, on constate une augmentation modérée de la population (+134 habitants en 17 ans) ;
- De 1999 à 2013, la population a augmenté de manière plus significative en passant de 676 à 1 042 habitants, soit +346 habitants sur une période d'environ 13 ans.
- Entre 2013 et 2018, la croissance a nouveau connu un ralentissement.

En 2018, la commune de Fitou comptait 1 060 âmes.

L'augmentation constante de sa population démontre l'absence d'exode rural qui touche une grande majorité des communes françaises dans les années 1960-1970.

Le maintien de l'activité agricole, et surtout viticole, a permis à la commune de « garder » ses habitants.

La pression urbaine et foncière de ces dernières années, qui pèsent sur les communes du littoral audois, a engendré une augmentation importante de la population communale.

Ainsi entre 1990 et 2018, la population est passée de 579 à 1060 habitants, ce qui représente une augmentation de près de 80%.

2. Evolution de la démographie

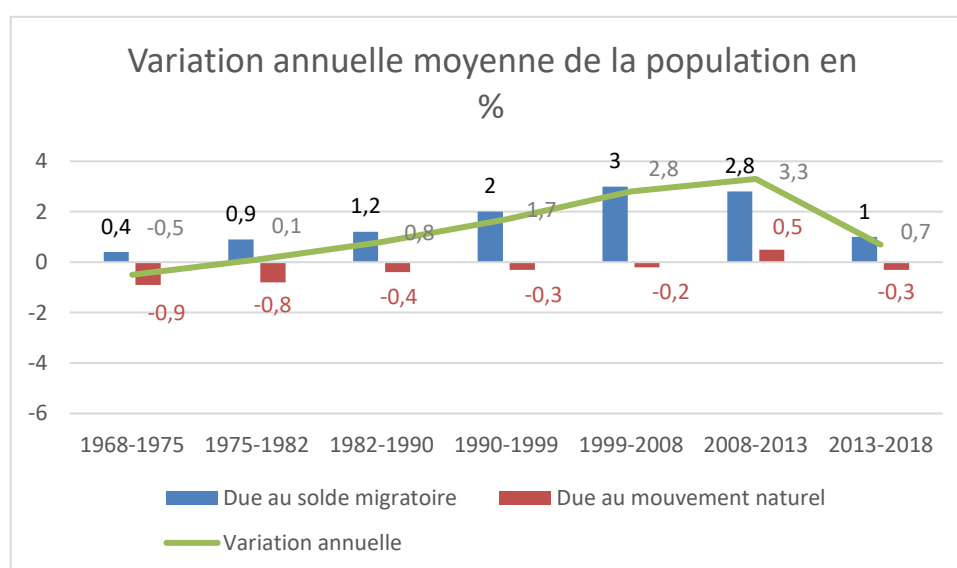
L'analyse de l'évolution de la démographie permet de déterminer les composantes d'une population. Ainsi, il devient possible d'évaluer les besoins de la population qui varient en fonction des âges de celle-ci.

a. Solde migratoire et naturel, Taux de natalité et de mortalité

L'évolution de la démographie de la commune de Fitou s'étudie par la mise en parallèle du solde naturel et du solde migratoire, d'une part, et des taux de natalité et de mortalité d'autre part.

EVOLUTION DES TAUX DE CROISSANCE	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2018
Taux de croissance annuels moyens %	-0,5	0,1	0,8	1,7	2,8	3,3	0,7
dû au solde naturel %	-0,9	-0,8	-0,4	-0,3	-0,2	0,5	-0,3
dû au solde des entrées-sorties %	0,4	0,9	1,2	2,0	3,0	2,8	1,0

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2018 exploitations principales - État civil



L'analyse du solde naturel et du solde migratoire sur l'ensemble de la période allant de 1968 à 2018 met en évidence une caractéristique forte du territoire : la commune de Fitou est très attractive pour l'implantation de nouvelles populations, ce qui se traduit par un solde migratoire (entrées/sorties) positif.

Le solde naturel est plus fragile puisqu'il n'est positif, et de manière très légère (+0.5%), que sur la période 2008-2013. Cela implique que la croissance démographique est uniquement due à l'arrivée de nouvelles populations sur le sol communal.

Le passage du solde naturel en positif sur la période 2008-2013 traduit l'arrivée sur la commune d'une population jeune (en âge de procréer), qui s'explique notamment par l'urbanisation récente en lotissements ayant permis à des primo-accédants de s'installer sur la commune.

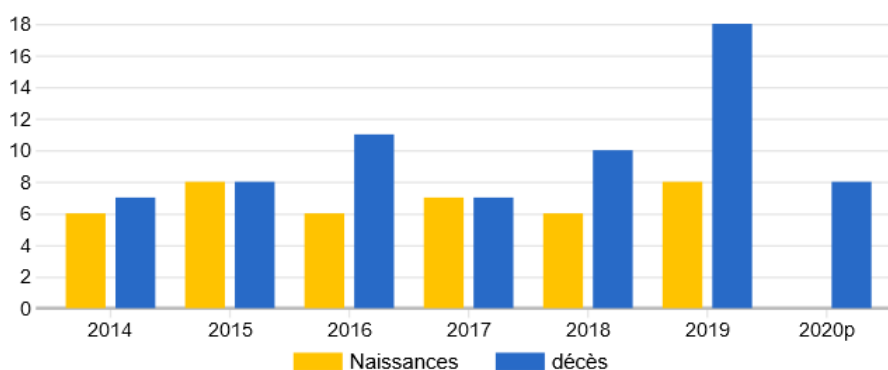
L'élaboration de ce PLU définit les objectifs communaux quant au devenir de l'aménagement global du territoire communal. Cela doit se traduire notamment par le maintien de son attractivité pour une population jeune.

La comparaison des taux de natalité et de mortalité confirme la mortalité importante sur la commune qui s'explique par des populations démographiquement peu dynamiques (taux de fécondité faible).

La commune de Fitou suit les tendances nationales d'une population vieillissante, sauf sur la période 2008-2013 où le taux de natalité est supérieur au taux de mortalité.

A partir de 2014, on constate que le nombre de décès par année est soit supérieur soit égal au nombre de naissances, les naissances n'étant jamais supérieures aux décès.

Naissances et décès domiciliés



Source : Insee, État civil

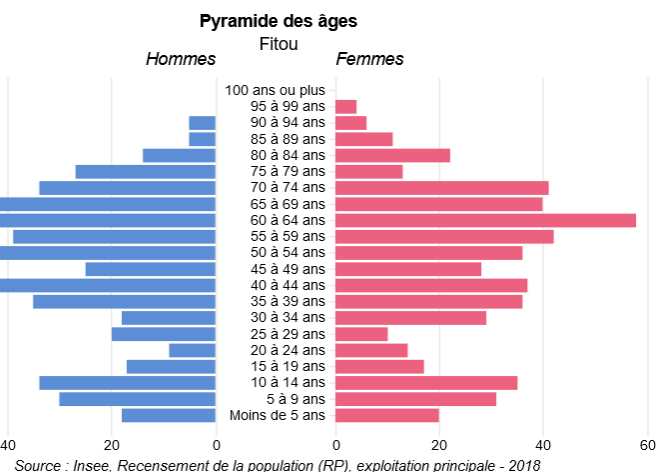
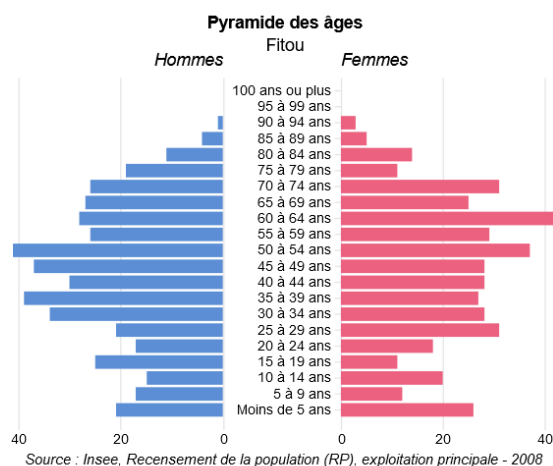
- ❖ Les dernières données disponibles, pour la période 2013-2018 confirment l'attractivité communale mais celle-ci a tendance à être moins importante.

b. Structure de la population par âge

Structure de la population de Fitou, par âge

POPULATION PAR TRANCHES D'ÂGES	2008	%	2013	%	2018	%
0 à 14 ans	112	12,9	162	15,9	169	15,9
15 à 29 ans	124	14,3	105	10,3	87	8,2
30 à 44 ans	186	21,4	219	21,4	200	18,9
45 à 59 ans	198	22,8	235	23,0	222	20,9
60 à 74 ans	181	20,9	203	19,9	274	25,8
75 ans ou plus	69	7,9	98	9,6	108	10,2
Ensemble	868	100,0	1022	100,0	1060	100,0

Source INSEE, RP 2008, 2013 et 2018



En 2018 :

- Les 0-29 ans représentent 24,1% de la population communale, mais la part des 0-14 ans, en légère augmentation par rapport à 2008, montre une tendance à la dynamisation de la démographie ;
- Les 30-59 ans sont les plus représentés, avec 39,8% de la population. Il s'agit de la tranche généralement la plus dynamique ;
- Les 60 ans et plus rassemblent 36% de la population en 2018, contre 29,5% en 2013. Cette évolution relativement importante met en exergue le caractère vieillissant de la population.

L'analyse de la population met en évidence plusieurs points :

- La population communale est vieillissante. Par glissement de la tranche des 40-59 ans, si aucune mesure n'est prise, pour attirer une population plus jeune et dynamique démographiquement, son vieillissement va s'accroître.
- L'accroissement de ces dernières années de la tranche des 0-14 ans est à maintenir.

La commune de Fitou suit relativement la tendance des communes françaises.

La comparaison entre 2013 et 2018 montre une amorce d'augmentation des tranches jeunes de la population. Il est nécessaire pour la commune de mettre en œuvre ses projets afin de conforter cet essor.

- ❖ La période 2013-2018 montre que la population communale a tendance à vieillir avec la tranche des 60 à 74 ans qui passe en tête.

La structure par âge de la population communale engendre plusieurs axes de réflexion :

- La prise en compte de la structure de la population peut se traduire par l'émergence de nouveaux modes d'habitation.
- L'attractivité de la commune doit se solder par une réflexion quant aux possibilités d'accueil de nouvelles populations en termes d'habitation, comme en capacité d'accueil des équipements communaux.

- Une analyse de l'habitat doit être réalisée et mise en parallèle avec l'évolution de la population et de ses besoins à court, moyen et long terme.
- La commune doit répondre aux besoins de sa population en fonction de sa structure par âge : crèches, garde d'enfants en bas âge, équipements communaux (sportifs, éducatifs, culturels).

L'évolution démographique engendre plusieurs axes de réflexion :

- Créer une dynamique territoriale afin de retenir les populations jeunes sur la commune.
- Mettre en place une politique du logement afin que l'offre suive le « parcours de vie » des différentes générations.
- Faire correspondre les équipements communaux (capacité d'accueil, types) à la population (permanente et saisonnière).

« Démographie » – Enjeux

- ✓ Créer une dynamique territoriale afin de retenir les populations jeunes sur la commune.
- ✓ Mettre en place une politique du logement afin que l'offre suive le « parcours de vie » des différentes générations.
- ✓ Faire correspondre les équipements communaux (capacité d'accueil, types) à la population (permanente et saisonnière).
- ✓ Offrir des alternatives au « tout voiture » pour les actifs : modes doux, transports collectifs et covoiturage.

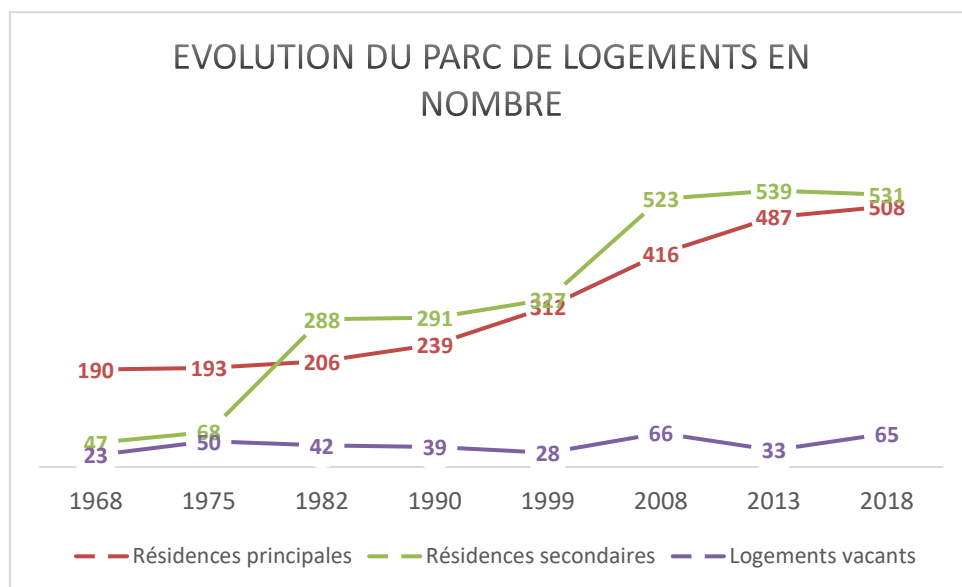
B. Habitat et logements

1. L'évolution du parc

a. L'ensemble du parc des logements

NOMBRE DE LOGEMENTS	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2018
RESIDENCES PRINCIPALES	190	193	206	239	312	416	487	508
RESIDENCES	47	68	288	291	327	523	539	531
LOGEMENTS VACANTS	23	50	42	39	28	66	33	65
TOTAL DES LOGEMENTS	260	311	536	569	667	1004	1059	1104

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2007 au RP2017 exploitations principales



❖ Le parc total de logements de la commune est en augmentation constante depuis 1968.

Entre 1999 et 2018, le nombre de logements est passé de 667 à 1104 logements. Cette évolution importante du parc (+40%) traduit l'attractivité de la commune.

Le territoire communal subit une pression foncière importante et le marché de l'immobilier doit faire sans cesse face à une demande accrue en logements permanents d'une part, mais également en logements secondaires ou occasionnels d'autre part.

❖ En 2018, la part des résidences principales représente 46% et celle des résidences secondaires 48,1 % du nombre de logements.

L'analyse de la dernière période disponible (2013-2018), révèle que l'écart entre résidences principales et résidences secondaires tend à se réduire. En effet, il y a toujours plus de résidences secondaires que de résidences principales en 2018, mais la part de ces dernières a augmenté entre 2013 et 2018 (+8,48%), tandis que celle des résidences secondaires a diminué de 3,33% sur la même période.

Cette tendance récente est liée à la forte pression immobilière mais ne remet pas en cause la place significative des résidences secondaires sur la commune, qui traduit une dynamique immobilière engendrée par l'économie touristique, laquelle ne se concentre plus sur les stations balnéaires mais de plus en plus vers l'arrière-pays.

La diminution récente du nombre de résidences secondaires est certainement liée à l'augmentation du nombre de logements vacants. Ils ont presque doublé entre 2013 et 2018, passant de 33 à 65 logements.

Par contre, la croissance des logements permanents a continué à être régulière : pas d'évolution en dents de scie depuis 1968 et une hausse soutenue depuis 1990.

Le nombre de logements a doublé entre 1990 et 2018 mais la proportion de logements vacants reste faible.

L'analyse du nombre de logements en fonction de leur type (résidence principale, secondaire...) permet de mettre en relief la réalité du territoire de Fitou. Le parc de logements a, encore, des caractéristiques de station touristique : plus de résidences secondaires que de principales.

b. Typologie de l'habitat principal

Catégorie	2008		2013		2018	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Maisons	769	76,6	787	74,3	697	63,1
Appartements	227	22,6	266	25,1	402	36,4
Autres logements	8	0,8	6	0,6	5	0,5
Total	1004	100%	1059	100%	1104	100%

Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale

Les résidences principales sont majoritairement des maisons, mais la part des appartements tend à augmenter.

La configuration de l'urbanisation de la commune ne laisse pas apparaître d'ensemble d'immeubles à proprement parler. De grandes maisons de maître, sur plusieurs étages, via des réhabilitations, ont permis à la commune de développer son offre en matière de logements de type « appartements ».

- ❖ La réhabilitation des logements vacants pourrait se faire au bénéfice d'une augmentation du nombre d'appartements.

2. L'âge du parc

Résidences principales construites AVANT 2016 selon la période d'achèvement		
	Nombre	%
Avant 1919	126	24,9
De 1919 à 1945	37	7,3
De 1946 à 1970	35	6,9
De 1971 à 1990	81	16,0
De 1991 à 2005	138	27,3
De 2006 à 2015	88	17,4
Total	506	100,0

Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale - 2018

L'analyse des résidences principales selon l'époque d'achèvement permet de déterminer le rythme des constructions et le vieillissement du parc de logements.

La commune possède un parc de logements relativement récent.

Toutefois, il apparaît nécessaire, à ce stade de l'analyse du parc de logements, de prendre en compte le nombre moyen des occupants des résidences principales.

Cela a pour double objectif de déterminer les besoins futurs de la population en matière d'habitat, mais également d'appréhender l'évolution future de l'emprise spatiale de l'urbanisation.

Actuellement la taille des ménages n'est plus que de 2.09 occupants par résidence principale (2.4 en 1990 et 2.2 en 1999).

3. Evolution de l'habitat et analyse sociologique

Afin de déterminer les besoins futurs de la population en matière d'habitat, il convient maintenant d'analyser la composition des logements en nombre de pièces, ainsi que le statut d'occupation.

a. Résidences principales selon le nombre de pièces

	2008		2013		2018	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
1 pièce	14	3,4	9	1,8	19	3,7
2 pièces	56	13,5	65	13,3	62	12,2
3 pièces	75	18,0	106	21,8	95	18,7
4 pièces	124	29,8	147	30,2	163	32,1
5 pièces ou plus	147	35,3	160	32,9	168	33,1
Total	416	100	487	100	508	100

Source : Insee, Recensement de la population (RP), exploitation principale

En 2018, 84% des résidences principales sont composées de 3 pièces et plus. Ce chiffre s'explique par la typologie des constructions qui sont constituées de grandes maisons de maîtres, pour le bourg ancien, et de grands pavillons pour les extensions récentes de l'urbanisation.

A l'heure actuelle, la taille des résidences principales doit être adaptée au développement du locatif.

- ❖ La commune doit diversifier son parc de logements principaux notamment dans leur typologie.

Afin d'accueillir des populations jeunes et de maintenir les populations vieillissantes, il devient important pour la commune mettre en œuvre une politique d'habitat qui permette la réalisation de **parcours résidentiels complets** sur son territoire.

b. Résidences principales selon le statut d'occupation

Nombre et part des résidences principales selon le statut d'occupation : évolution

	2008		2013		2018	
Catégorie	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Propriétaires occupants	282	67,8	332	68,3	343	67,5
Locataires	109	26,2	127	26,1	148	29,1
Dont Locatif social (HLM loué vide)	4	1,0	6	0,8	4	0,8
Logés gratuitement	25	6,0	27	5,6	17	3,4
Total	416	100	486	100	508	100

La part des propriétaires qui occupent leur résidence principale reste une caractéristique importante sur la commune.

Cependant, entre 2010 et 2015, on constate une légère évolution des statuts d'occupation :

- La part des propriétaires est passée de 68,3% à 67,5% ;
- La part des locataires est passée de 26,1% à 29,1 %.

Considérant l'ancienneté moyenne d'emménagement, le statut de « locataire » constitue une étape dans le parcours résidentiel des habitants de la commune.

L'INSEE recense 4 logements HLM en 2020, soit seulement 0,8% du parc des résidences principales.

- ❖ La commune doit diversifier son parc de logements principaux notamment en augmentant son parc de logements sociaux.

A noter que la construction de 9 logements sociaux est programmée pour l'année 2021.

« Habitat et logements » – Enjeux

- ✓ Mettre en œuvre une politique d'habitat qui permet la réalisation de parcours résidentiels complets sur son territoire.
- ✓ Valoriser la mobilité résidentielle en permettant une bonne intégration des habitants et en favorisant leur installation pérenne sur la commune
- ✓ Accompagner les projets de requalification urbaine, notamment en matière de stationnement (combler le manque de stationnement privé par du stationnement public par exemple)
- ✓ Poursuivre les efforts engagés en matière de production de logements sociaux afin de permettre une diversification du parc et répondre à l'ensemble des besoins en permettant notamment un parcours résidentiel complet

IV. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES BÂTIS

A. Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

1. Consommation d'espaces 2011-2021

Dans un calendrier particulièrement contraint, la loi Climat et résilience du 22 août 2021 impose aux auteurs de documents d'urbanisme de diminuer par deux leur consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de mettre le cap vers l'absence de toute artificialisation nette des sols (ATANS) à l'horizon 2050.

Du point de vue de la méthode, un phasage de la réduction du rythme de l'artificialisation est décliné en trois décennies successives d'ici 2050, date à laquelle l'ATANS devra pouvoir être vérifiée. Les trois décennies qui nous séparent de 2050 constituent trois phases successives dont chacune devra permettre de réduire l'artificialisation des sols comptabilisée dans la précédente.

Pour assurer ce bilan, à l'échelle des documents de planification et d'urbanisme, un décret (n° 2022-763 du 29 avril 2022) précise sous forme de nomenclature, les catégories de surfaces qui seront appréciées comme étant « artificialisées » et « non artificialisées » eu égard à l'occupation des sols observée et indépendamment des limites parcellaires.

La nomenclature du décret du 29 avril 2022 ne s'applique pas pour la première tranche de 10 ans pendant laquelle les objectifs porteront uniquement sur la réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) de 50 % par rapport à celle observée sur la période 2011-2021.

Pour cette tranche (2021-2031), le texte de loi précise que « la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme « la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné » et aussi « qu'un espace naturel ou agricole occupé par une installation de production d'énergie photovoltaïque n'est pas comptabilisé dans la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dès lors que les modalités de cette installation permettent qu'elle n'affecte pas durablement les fonctions écologiques du sol, en particulier ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques ainsi que son potentiel agronomique et, le cas échéant, que l'installation n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elle est implantée. »

Le tableau, page suivante, s'appuie sur la nomenclature des cartes d'occupation des sols et appréhende ce qui pourrait être considéré comme de l'espace consommé.

URBAIN/NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS	NOM	DESCRIPTION
ENAF (espaces naturels, agricoles ou forestiers)	Forêts	
	Milieux semi naturels	Espaces ouverts à végétation herbacée ou arbustive, berges
	Espaces agricoles	Terres labourées, prairies, vergers, maraîchage, cultures sous serres
	Surface en eau	
Urbain	Espaces ouverts artificialisés	Parcs, jardins de l'habitat, terrains de sport en plein air (dont parcours de santé), golfs, hippodromes, campings, parcs de loisirs, cimetières, surfaces engazonnées, terrains vacants et terrains viabilisés pas encore bâtis
	Habitat	
	Activités	Équipements pour eau, assainissement, énergie, et activités, logistique, commerces, bureaux + bâtiments agricoles <i>Une installation de production d'énergie photovoltaïque n'est pas comptabilisé dans la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dès lors que les modalités de cette installation permettent qu'elle n'affecte pas durablement les fonctions écologiques du sol, en particulier ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques ainsi que son potentiel agronomique et, le cas échéant, que l'installation n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elle est implantée</i>
	Equipements	Installations sportives couvertes, enseignement, santé, centre de congrès, équipements culturels, administrations, lieux de culte
	Transports	Emprises ferrées, parcs de stationnement, voiries de plus de 8 m de large, installations aéroportuaires <i>Les voiries et espaces de stationnement de taille réduite sont inclus dans le tissu urbain correspondant (exemple : voiries et stationnements des lotissements)</i>
	Carrières, décharges et chantiers	

Afin de calculer la consommation d'espace du 22 août 2011 (00.00) au 21 août 2021 (23.59) (Cf. date de la loi Climat et résilience) ont été réalisées les actions suivantes :

- La délimitation de l'espace urbanisé communal à la date du 21 août 2011 nommée « enveloppe urbaine constituée en 2011 ». Cette dernière permet de cerner ce qui est alors considéré comme ENAF (espace naturel, agricole et forestier) à la même date par opposition à l'enveloppe urbaine constituée.

L'habitat individuel et les hangars ou autres bâtiments, jardins, espaces verts et parkings associés qui participent au « mitage » du territoire sont considérés comme de la consommation d'ENAF.

- La « spatialisation » des autorisations d'urbanisme accordées entre le 22 août 2011 et le 21 août 2021.

On ne retient dans la consommation d'espace que les autorisations d'urbanisme situées hors des enveloppes urbaines constituées (au sein des ENAF de 2011).

- En plus des permis, ont été prises en compte les réalisations ayant donné lieu à des équipements d'intérêt collectif : parkings, aménagements de places, aménagement VRD structurants, bâtiments publics...

Tout ce qui a été réalisé, au sein des ENAF, par le privé, sans autorisation d'urbanisme, n'a pas été pris en compte dans le calcul de la consommation d'espaces.

La carte réalisée, page suivante, localise dès lors :

➤ La **consommation d'espaces** pour :

- L'habitat : lotissements (avec voiries, espaces verts, bassins de rétention...) et tout habitat avec le jardin attenant ayant fait l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme ;
- Les activités (dont bâtiments agricoles) ;
- Les équipements, dans lesquels ont été inclus les parcs de stationnement et les voiries de plus de 8 m de large (descriptif des « transports » du tableau de la page précédente) ;

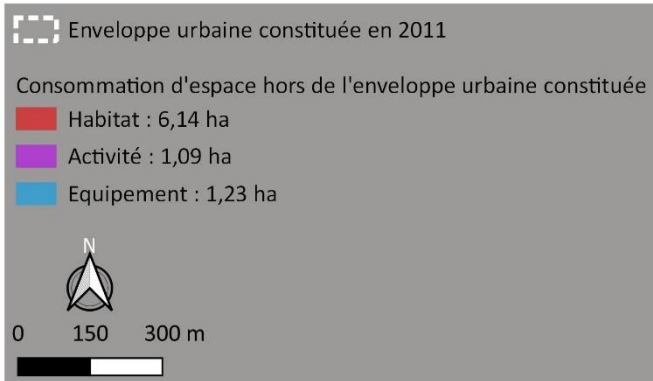
➤ Les opérations d'aménagement comprises dans « l'enveloppe urbaine constituée » de 2011 **qui ne comptent pas dans le total de la consommation d'espace** : réhabilitation de friches, comblement de dents creuses et artificialisation à l'intérieur de l'enveloppe urbaine constituée de 2011.

👉 **La consommation d'espaces a été de 8,46 ha sur la période 2011-2021.**

La consommation d'espaces sur la période 2011-2021 a été évaluée à 8ha46 :

- 6,14 ha pour l'habitat,
- 1,09 ha pour des équipements publics,
- 1,23 ha pour les activités.

CONSOMMATION D'ESPACE 2011-2021



TOTAL
 8,46 ha

Orthophoto et cadastre 2021



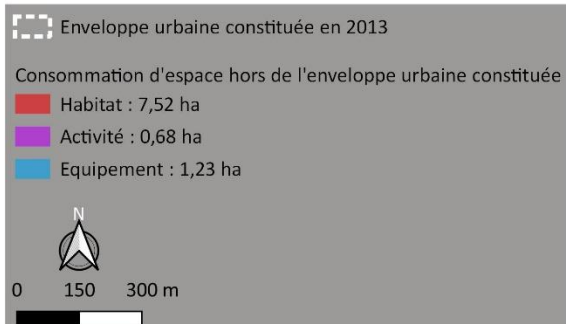
2. Consommation d'espaces 2013-2023

Conformément à l'article L151-4 du Code de l'urbanisme, le PLU doit analyser « la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ».

Sur la base de la méthodologie détaillée dans la partie précédente, la consommation d'espaces a été analysée pour la période 2013-2023.

Ainsi, **9,43ha** ont été consommés au cours des dix années précédant l'arrêt du projet.

CONSOMMATION 2013-2023



TOTAL
9,43 ha

Orthophoto et cadastre 2021



3. Analyse des permis de construire accordés pour création de logements

Sur la période 2007-2020, on comptait 143 permis individuels accordés pour du logement, soit une moyenne de 10 logements par an.

PERMIS DE CONSTRUIRE ACCORDES SUR LA COMMUNE POUR CREATION DE LOGEMENTS		
Année	Nombre de logements dans l'ancien	Nombre de logements dans le neuf
2007	3	13
2008	1	10
2009	0	3
2010	1	6
2011	1	3
2012	0	0
2013	1	1
2014	0	8
2015	0	4
2016	1	6
2017	1	4
2018	1	8+ 9 logements sociaux
2019	0	18
2020	0	41
2021 (du 01/01 au 29/10)	0	28
Total	10	153 + 9 logements sociaux

Source : mairie, d'après le registre des permis de construire

« La consommation foncière et les densités observées ces dernières années » – Enjeux

- ➔ Fixer un objectif d'accueil de population et de production de logements par rapport à la capacité d'accueil du territoire.
- ➔ Réduire la consommation d'espaces et prévoir un développement progressif.
- ➔ Travailler sur le fonctionnement urbain via une approche qualitative et non uniquement quantitative.
- ➔ Prévoir une densité des secteurs résidentiels adaptée au territoire et aux besoins des ménages.
- ➔ S'approprier des formes d'habitats variées permettant d'augmenter la densité et de limiter la consommation d'espaces.

B. Analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis

1. Méthodologie

En application du L151-4 du CU, le présent diagnostic analyse "la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales" afin de révéler les dispositions possibles visant à favoriser la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Cette analyse, tout en permettant de répondre à la diversité des besoins des ménages, repose sur le recensement des dents creuses, du potentiel mutable et du potentiel extensif intégré à la Zone Urbaine constituée (ZUC) tels que définis comme suit :

- **La dent creuse** : espace contigu non bâti d'une superficie minimale de 200 m² et maximale de 2000 m² qui se caractérise par une discontinuité dans la morphologie urbaine environnante. Cet espace contigu doit être inclus dans la zone urbaine ou villageoise constituée (ZUC) / (morphologie actuelle ou zones U et/ou NA aménagées de l'ancien POS).

Pour qu'il y ait dent creuse, au moins trois des parcelles incluses dans la zone urbaine ou villageoise constituée et attenantes ou situées au-delà des voiries adjacentes à l'espace contigu concerné doivent être bâties ou représenter une zone aménagée à usage d'intérêt général.

- **Le potentiel mutable** : évolution typologique et/ou morphologique d'un secteur bâti et/ou aménagé, participant à l'augmentation du parc résidentiel à travers notamment, sur la commune :
 - ✓ la remise sur le marché d'une partie des logements vacants,
 - ✓ le changement de destination.

Ne pouvant, sur la commune, localiser l'action à l'échelle du bâti, l'analyse des dynamiques en cours depuis 2009 révèle une production de 2 logements par an associés à ce potentiel. Sera donc majoré d'autant la capacité de densification globale.

Notons qu'il convient de considérer le projet de requalification de la friche industrielle d'entrée de ville Nord de la commune comme intégré au potentiel mutable du territoire, à dimension économique. En vertu des dispositions de l'article L.121.13, et en absence de SCoT, le PLU définira les conditions de forme devant être remplies pour que ce projet soit considéré comme extension limitée de l'urbanisation et ce afin de pouvoir légalement être autorisé au sein des espaces proches du rivage (EPR) (cf. typologies urbaines au sens de la loi littoral).

- **Le potentiel extensif intégré à la Zone Urbaine constituée (ZUC)**, à savoir tout le potentiel de développement intégré à la ZUC, non considéré comme une dent creuse.

2. Potentiel d'urbanisation

Un travail précis a été réalisé en concertation avec les services de la commune afin de définir et quantifier le potentiel d'urbanisation en considérant les autorisations en cours et acceptées (notion d'urbanisation engagée).

Ne sont pas considérées comme dents creuses, les parcelles qui permettent le libre écoulement des eaux, les parcelles maintenues en « naturel », les espaces dédiés au stationnement, les jardins d'habitation, les bassins de rétention, et les emprises dédiées aux équipements publics (boulodrome, jardins d'enfants).

- En tenant compte des formes urbaines et architecturales du tissu urbain existant, l'analyse de la capacité de densification fait état d'un potentiel de :
 - 29 logements sur les dents creuses
 - 26 logements en potentiel extensif
 - 15 logements en potentiel par division parcellaire

Le seul potentiel résiduel associé est de 5,49 Ha, ventilé comme suit :

- dents creuses hors lotissements récents : 2,39 Ha
- potentiel extensif : 1,66 Ha
- potentiel par division parcellaire : 1,44 Ha

- Les possibilités de renouvellement urbain sur la commune sont relativement restreintes : elles peuvent se faire majoritairement par la réutilisation des habitations vacantes et le changement de destination.
Bien que l'action sur le logement vacant et le changement de destination révèle une production globale de 2 logements par an (analyse des dynamiques depuis 2009), cette tendance s'essouffle progressivement (augmentation du nombre et de la part de logements vacants).

- Pour les permis d'aménager récents, des permis ont été déposés : il reste, en 2021, un potentiel de 33 logements.

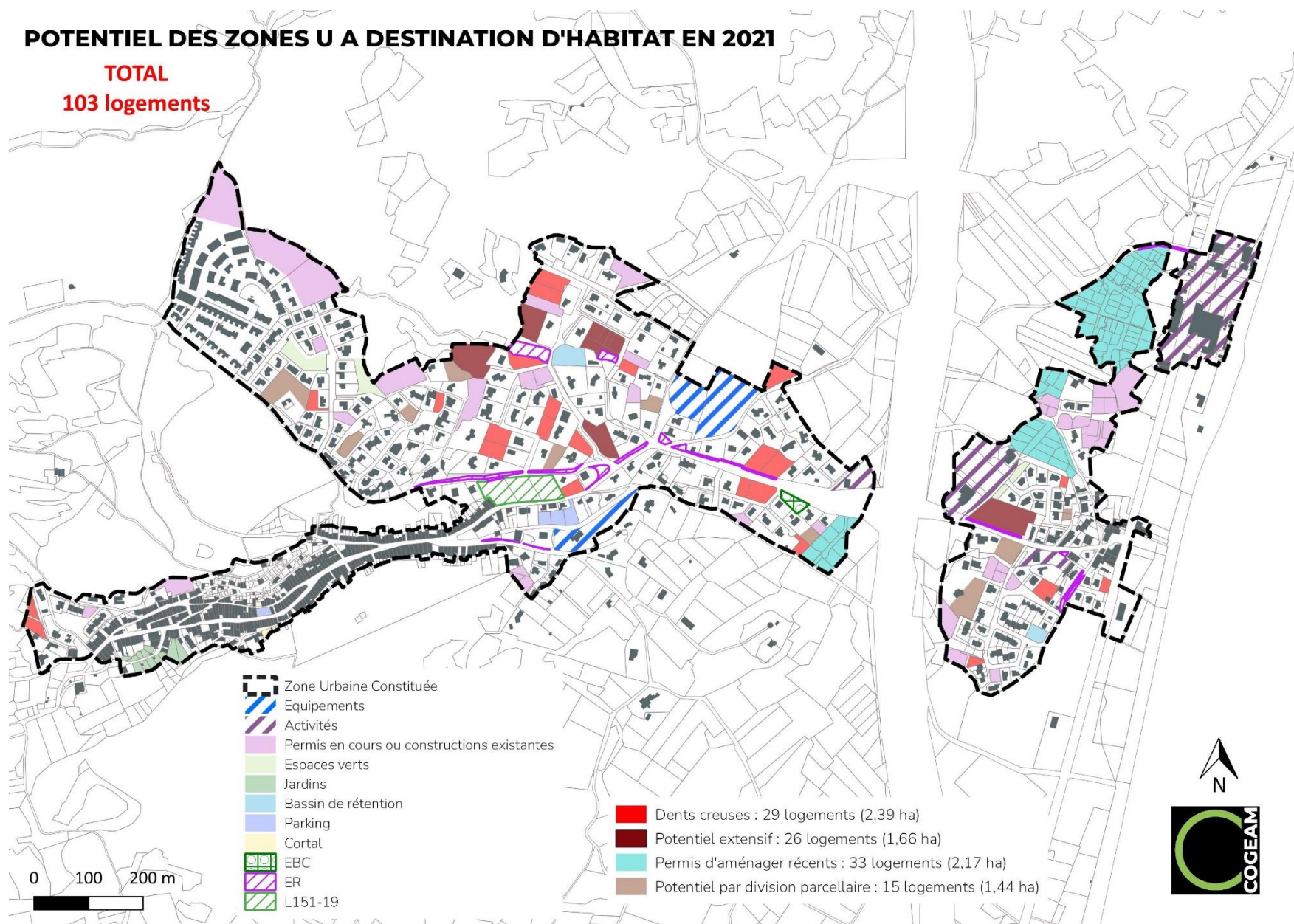
S'en suit l'évaluation globale d'une capacité d'accueil en logements de la zone urbaine du PLU d'**environ 103 logements**, participant de fait à la capacité d'accueil globale projetée à 15 ans.

« La capacité de densification et de mutation des espaces bâtis » – Enjeux

- ➔ Anticiper la participation du potentiel réel de densification, identifié dans l'enveloppe villageoise constituée (dent creuse, potentiel par division parcellaire, potentiel extensif intégré à la zone urbaine), aux perspectives de développement communal
- ➔ Optimiser le potentiel villageois afin de renforcer la notion de proximité et de lutter contre l'étalement urbain et réduire la consommation d'espaces

POTENTIEL DES ZONES U A DESTINATION D'HABITAT EN 2021

TOTAL
103 logements



Les fitounais de la catégorie « professions intermédiaires » ont doublé en 5 ans, passant de 77 à 136 personnes.

Entre 2008 et 2013, c'était le nombre de personnes travaillant dans la catégorie « Artisans, commerçants, chef d'entreprise » qui avait plus que doublé, passant de 30 à 73.

Par contre, le nombre d'employés et d'ouvriers a baissé entre 2013 et 2018 : 246 à 160.

2. La population active occupée : de moins en moins de personnes travaillant sur place

FITOU : actifs dans la zone d'emplois	2008	2013	2018
Nombre d'emplois dans la zone	167	212	192
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	298	357	345
Indicateur de concentration d'emplois³	56,0	59,3	55,7
Actifs travaillant dans la commune de résidence	118	157	135
en % des actifs ayant un emploi résidant dans la zone	39,7%	43,8%	39,1%

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail

Les déplacements de la population active constituent un facteur à prendre en considération pour l'ouverture de parcelles à l'urbanisation. En effet, il faut anticiper les mouvements pendulaires et les points noirs que la circulation routière peut engendrer à certaines heures de la journée, non seulement sur le territoire communal, mais également au niveau du grand territoire, dans un objectif de mise en sécurité des différents usagers.

L'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE) calcule l'indicateur de concentration d'emploi qui mesure le rapport entre le nombre d'emplois total d'un territoire sur le nombre de résidents qui en ont un. Cet indicateur permet ainsi d'informer sur l'attractivité du territoire : plus cet indicateur est proche de 100, plus on tend vers l'équilibre entre le nombre d'emplois dans la zone et le nombre d'actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Le territoire de Fitou peut être qualifié de résidentiel, le nombre d'emplois sur le territoire étant inférieur au nombre de résidents.

Sur les 192 emplois présents sur la zone, seulement 32,9% sont des emplois salariés contre 49,1% en 2008.

- ❖ En 2018, 39.1% des actifs ayant un emploi travaillent et résident sur la commune de Fitou.

3. La population active occupée : une utilisation massive de la voiture et une légère hausse des transports en commun

Les travailleurs de Fitou, comme la majorité des français, utilisent leur voiture particulière pour se rendre à leur travail.

- ❖ En 2018, l'utilisation des transports en commun est quasi nulle. Elle est néanmoins en augmentation puisque sa part est passée de 2% en 2013 à 3.2% en 2018.

³ L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

La commune peut apparaître, de par cette analyse, comme enclavée alors qu'il n'en est rien. Sa position géographique et la mobilité des habitants quant à leur lieu de travail, laisse penser qu'il existe un potentiel important quant au devenir de la mise en place d'un réseau de transport en commun qui, dans une politique de gestion et d'économie d'échelle, doit se réaliser à une échelle intercommunale.

FITOU : part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en %	2013	2018
Pas de déplacement	9,9	9,9
Marche à pied	7,1	5,5
Vélo (y compris à assistance électrique)	0,8	0,9
Deux roues motorisé		2,9
Voiture, camion, fourgonnette	80,2	77,6
Transports en commun	2,0	3,2

Sources : Insee, RP2012 et RP2017, caractéristiques de l'emploi

La quasi-inexistence de transports en commun peut être à l'origine de nuisances. En effet, les mouvements pendulaires journaliers de la population active entraînent, à des heures régulières, un transit important sur les voies de circulation, qui n'ont pas le gabarit et/ou les aménagements adaptés pour les contenir de façon sécurisée, notamment lors des afflux touristiques estivaux. Par ailleurs cela peut accroître le sentiment d'insécurité (vitesse) que ce soit de la part des usagers du réseau, que de la part des habitants qui habitent à proximité des voies de circulation.

B. Activités économiques à caractère industriel, commercial et artisanal

1. L'économie communale

La commune est aujourd'hui orientée sur une économie basée sur la viticulture et le tourisme. L'activité agricole fait partie de l'essor économique historique communal et l'appellation Fitou valorise le terroir et en fait sa renommée.

- ❖ Ainsi, le tourisme trouve ses « bases » historiques et identitaires dans le passé agricole du secteur « des Cabanes de Fitou ».

a. Les établissements présents sur la commune en 2019

Il existe deux secteurs d'emplois : le secteur public et le secteur privé.

Soumis aux aléas des crises économiques, les emplois salariés du secteur privé donnent une connaissance relativement précise de l'assise financière des entreprises de la commune.

L'analyse des types d'activités sur une commune permet également de déterminer les tendances de son économie en matière de développement.

La commune de Fitou, au 31 décembre 2018, comptait 120 établissements, classées selon différents secteurs d'activité.

- ❖ L'économie locale repose sur les commerces, transports et services, si l'on s'en réfère aux statistiques issues du recensement de 2018 réalisé par l'INSEE.

En effet, l'économie communale repose sur les services et commerces associés à l'activité agricole et touristique.

Autre pôle important de l'économie locale : la construction.

Nombre d'établissements au 31 décembre 2018 par secteur d'activité	Nombre		%	
	Fitou	France	Fitou	France
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	16	393 285	13,3	6,9
Construction	14	685 872	11,7	12,1
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	40	1 673 387	33,3	29,5
Information et communication	4	210 974	3,3	3,7
Activités financières et d'assurance	1	231 445	0,8	4,1
Activités immobilières	9	262 687	7,5	4,6
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	12	1 031 096	10,0	18,2
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	8	745 198	6,7	13,1
Autres activités de services	16	436 388	13,3	7,7
Total	120	5 670 332	100,0	100,0

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (REE) – 2019

Champ : activités marchandes hors agriculture

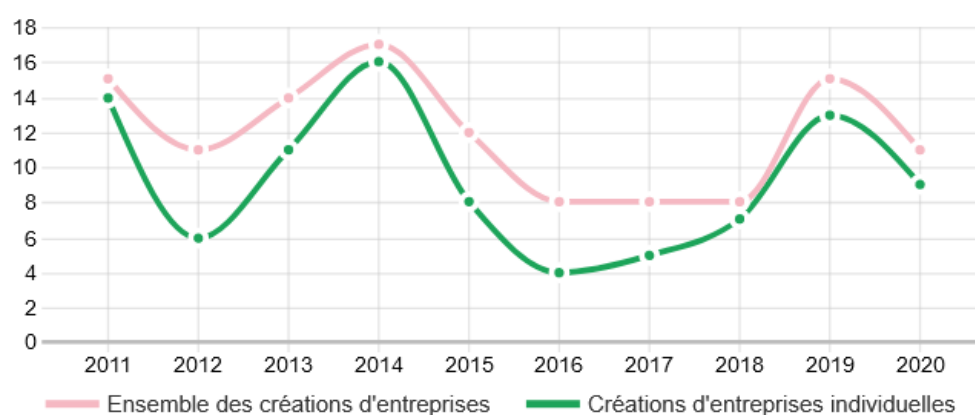
L'âge des entreprises est un bon indicateur de la stabilité économique de ces entreprises.

Dans l'ensemble, l'économie locale se montre pérenne.

De nombreuses activités familiales sont bien représentatives de l'économie communale.

b. Le développement économique, quel potentiel communal ?

Évolution des créations d'entreprises



Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (REE)

Il y a eu 11 entreprises créées en 2020 dont 9 individuelles.

Sur la période 2011-2020, c'est en 2014 qu'il y a eu le plus de créations d'entreprises mais 16 des 17 étaient des entreprises individuelles.

5 entreprises non individuelles ont été créées en 2012 et 4 en 2016.

Les créations d'entreprises sont assez fluctuantes d'années en années mais restent comprises entre 8 et 17 par an depuis 2011. Quelle que soit l'année, les entreprises individuelles sont majoritaires.

- ❖ Le nombre des créations est le reflet d'une économie locale qui reste tournée sur une dynamique de développement autour des commerces et services.

c. Les entreprises communales et le monde salarial au 31 décembre 2017

Postes salariés par secteur d'activité agrégé et taille d'établissement fin 2017	Ensemble	1 à 9 salarié(s)	10 salariés ou plus
Ensemble	86	47	39
Agriculture, sylviculture et pêche	7	7	0
Industrie	5	5	0
Construction	14	2	12
Commerce, transport, services divers	28	28	0
- dont commerce et réparation automobile	7	7	0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	32	5	27

Source : Insee, Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salaré (Flores) - 2018

Au 31 décembre 2017, 86 établissements sont présents sur le territoire communal.

La commune possède 2 établissements de plus de 10 salariés : 1 de 12 dans la construction et 1 de 27 dans « l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale ».
26 établissements ont entre 1 et 9 salariés et comptabilisent 47 postes salariés dont 28 dans la catégorie « Commerce, transport, services divers ».
11 établissements n'avaient aucun salarié fin 2017.

Il s'agit donc d'établissements d'échelle locale, des petites et moyennes entreprises. Caractéristique de l'économie générale de la commune, le secteur du commerce, transports, services divers et celui de la construction sont les plus représentés.

- ❖ L'économie locale est assise sur des activités liées au secteur tertiaire.

2. Les entreprises en 2015 (liste non exhaustive)

RESTAURATION

- HOTEL RESTAURANT « CHEZ NOUS »
- HOTEL BAR RESTAURANT « LE RELAIS ROUTIER ST ROCH »
- PIZZERIA « PIZZA OCCITANIA »
- RESTAURANT « LA CAVE D'AGNES »
- HOTEL-RESTAURANT « LES CORBIERES »
- RESTAURANT « LOU COURTAL DES VIDAL »
- TRAITEUR RESTAURANT CHAMBRES D'HOTE « LE TOIT VERT »
- RESTAURANT « LE MOULIN DE FITOU »
- RESTAURANT « LE PRESBYTERE »

COMMERCES

- LA POSTE
- BAR-TABAC-PRESSE « CHEZ DENIS »
- BOULANGERIE – PATISSERIE SIRE
- ESPACE IMMO
- SALON DE COIFFURE « Cécil'Hair »
- SPAR SUPERMARCHÉ
- CABINET MEDICAL
- CABINET D'INFIRMIERES A DOMICILE
- CABINET DE KINESITHERAPIE
- ESPACE LIBERTIN – CHAMBRES D'HOTES
- POINT CHAUD-FRUIITS ET LEGUMES « CHEZ CELINE ET JOEL »
- « OLIAUDE » MOULIN A HUILE
- ATELIER PASQUER – POTIER

SERVICES

- MARECHAL-FERRANT
- HOME SERVICES DU FITOU'NET
- MULTI-SERVICES 3Les petits sacs de Véro »
- TAXI FITOU
- FITOU ELEC
- INFORMATICIEN
- RB-ASSISTANCE INFORMATIQUE
- PLASTURGISTE
- ELEVAGE CANIN « ELEVAGE DU PLA DE LA JASSE »
- ELEVAGE EPAGNEULS BRETONS « ELEVAGE DU SECRET DES CATHARES »
- COCOATE.COM
- CHARPENTES Éric ESTEBAN
- PRODUCTEURS D'HUILE D'OLIVE
- SARL S2D – Maçonnerie générale
- GTR (Générale de travaux ruraux)
- CAP ALU (Menuiserie Aluminium)
- ENTREPRISE DUCARME – Maçonnerie générale et aménagements intérieurs/extérieurs
- ENTREPRISE JCF – Pose cuisine/meuble salle de bain/Dressing
- SOLUTIONS 11
- ENTRETIEN APPARTEMENTS VACANCES
- CORRESPONDANT INDEPENDANT/MIDI-LIBRE
- PROVOLET 66
- COURS DE LANGUES ET SERVICES A LA PERSONNE
- SARL AMC
- TRAVAUX AGRICOLES – DEBROUSSAILLAGE – ESPACES VERTS – MINI PELLE
- ENTREPRISE MVD
- ENTREPRISE STEPHANE GOMEZ
- ESTHETE DECO
- DIETETICIENNE-NUTRITIONNISTE
- SECRETARIAT INDEPENDANT - LOISELLE CORINNE
- ECLAIR FITOU LAVERIE
- GARAGE D&D
- GPO GEOMETRE
- MEDIUM – ACCOMPAGNEMENT SPIRITUEL

ASSISTANTES MATERNELLES : 3

ACCUEIL FAMILIAL DE PERSONNES AGEES ET/OU HANDICAPEES

C. L'économie touristique

1. La position de la commune de Fitou en Languedoc-Roussillon

(Source : Les chiffres clés du tourisme en Languedoc-Roussillon, 2013, La Région – Sud de France)

La capacité globale d'accueil en Languedoc-Roussillon est de 2,2 millions de lits touristiques dont trois-quarts dans les hébergements non marchands, près de deux tiers de la capacité d'accueil touristique marchande est représentée par l'hôtellerie de plein air.

La loi du 22 juillet 2009 de développement et de modernisation des services touristiques a réformé le classement des hébergements marchands. Hôtels et campings sont désormais classés de 1 à 5 étoiles à l'aide de nouveaux critères de qualité et de confort relatifs aux équipements, au service offert à la clientèle, à l'accessibilité et au développement durable.

Le classement est volontaire et valable cinq ans, l'a

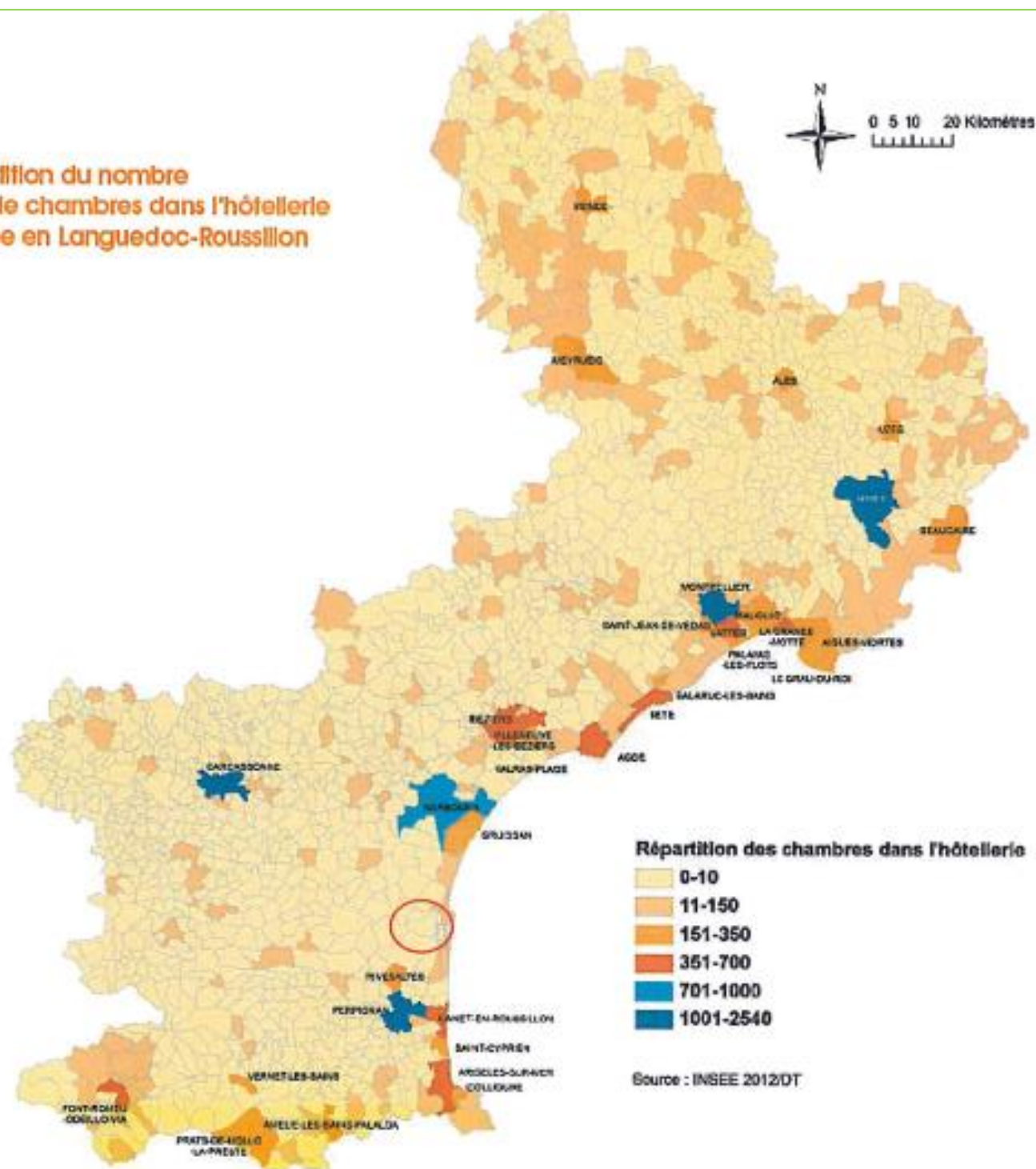
ncienne classification étant caduque depuis le 23 juillet 2012. Les statistiques présentées cumulent les résultats sur les établissements appartenant à l'ancien et au nouveau classement.

En parallèle, pour répondre à la demande des clientèles, qui recherchent davantage de confort, s'opère depuis plusieurs années un processus de montée en gamme des hébergements touristiques. Ainsi, entre 2004 et 2010, avant la montée en charge du nouveau classement, la part des chambres offertes dans les hôtels 1 et 2 étoiles diminue au profit des catégories 3 étoiles et plus. Dans l'hôtellerie de plein air, le nombre d'emplacements progresse uniquement dans les établissements 4 étoiles.

À partir de 2010, les deux effets se cumulent : la montée en gamme des établissements et l'entrée en vigueur de la nouvelle classification des hébergements. Dès lors, les tendances s'accroissent, avec un recul de l'entrée et du milieu de gamme, tandis que la part de l'offre dans les hôtels de catégories 3 étoiles et plus progresse sensiblement.

Les évolutions de l'offre observées révèlent donc aussi bien d'une restructuration notable du secteur en termes d'offre mais aussi des effets de la mise en œuvre du nouveau classement hôtelier. Cette remarque est également valable pour les analyses concernant les données de fréquentation.

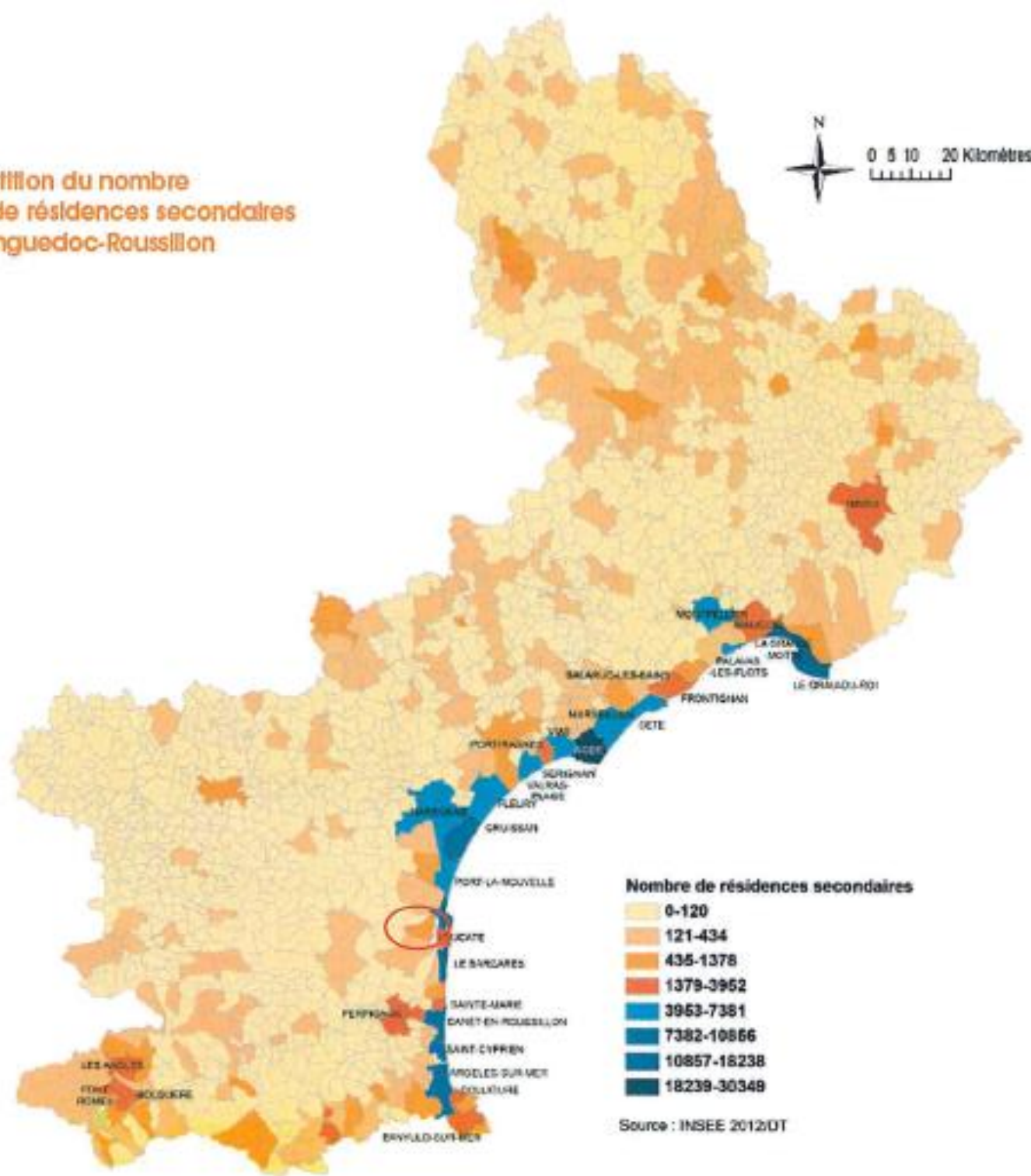
Répartition du nombre total de chambres dans l'hôtellerie classée en Languedoc-Roussillon



**Répartition du nombre
total de résidence de tourisme
en Languedoc-Roussillon**
(unité : nombre de lits)



Répartition du nombre total de résidences secondaires en Languedoc-Roussillon



2. Les données communales

Les données communales sur le volet touristique sont très restreintes et succinctes.

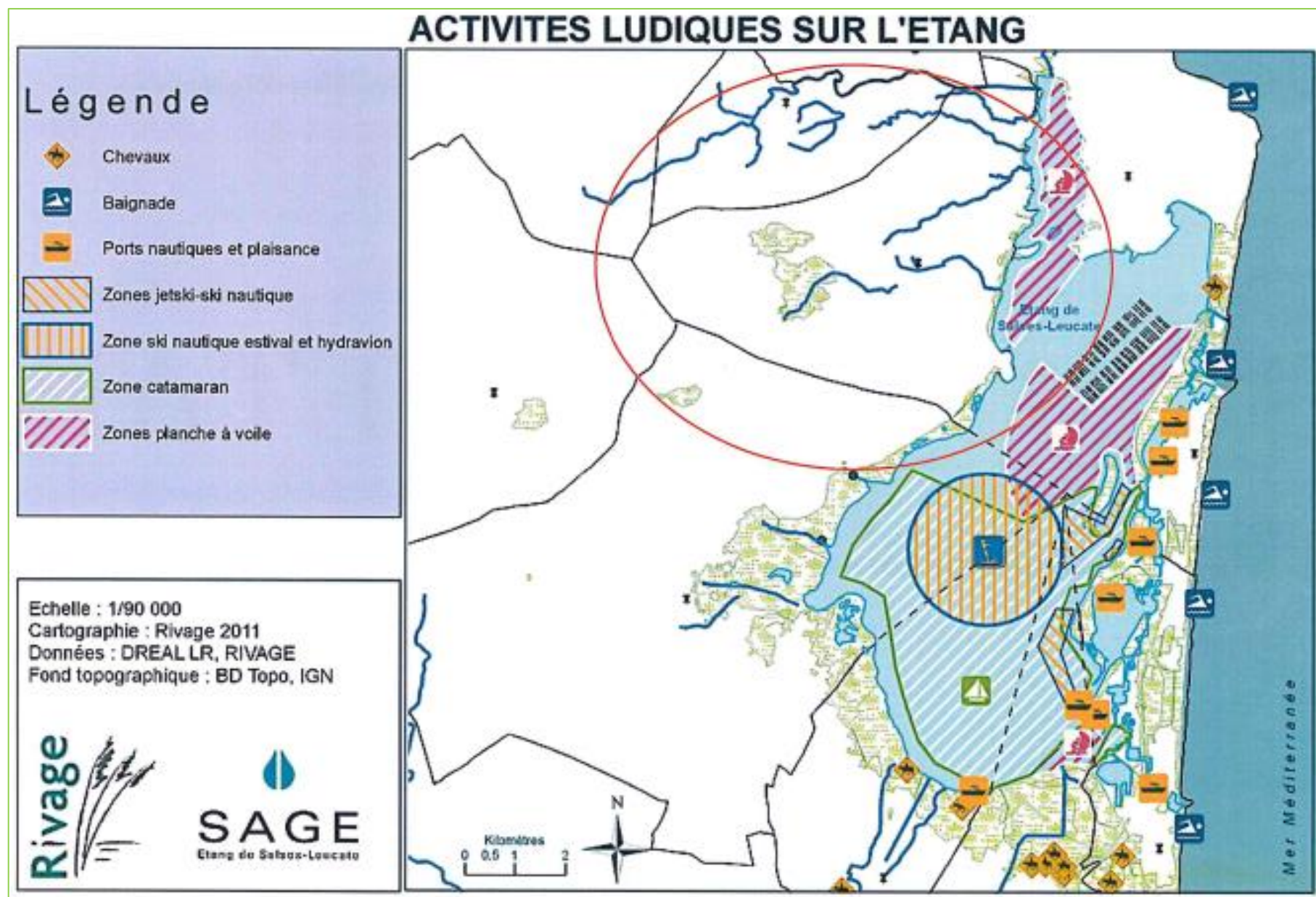
L'INSEE recense, au 1^{er} janvier 2021, sur la commune :

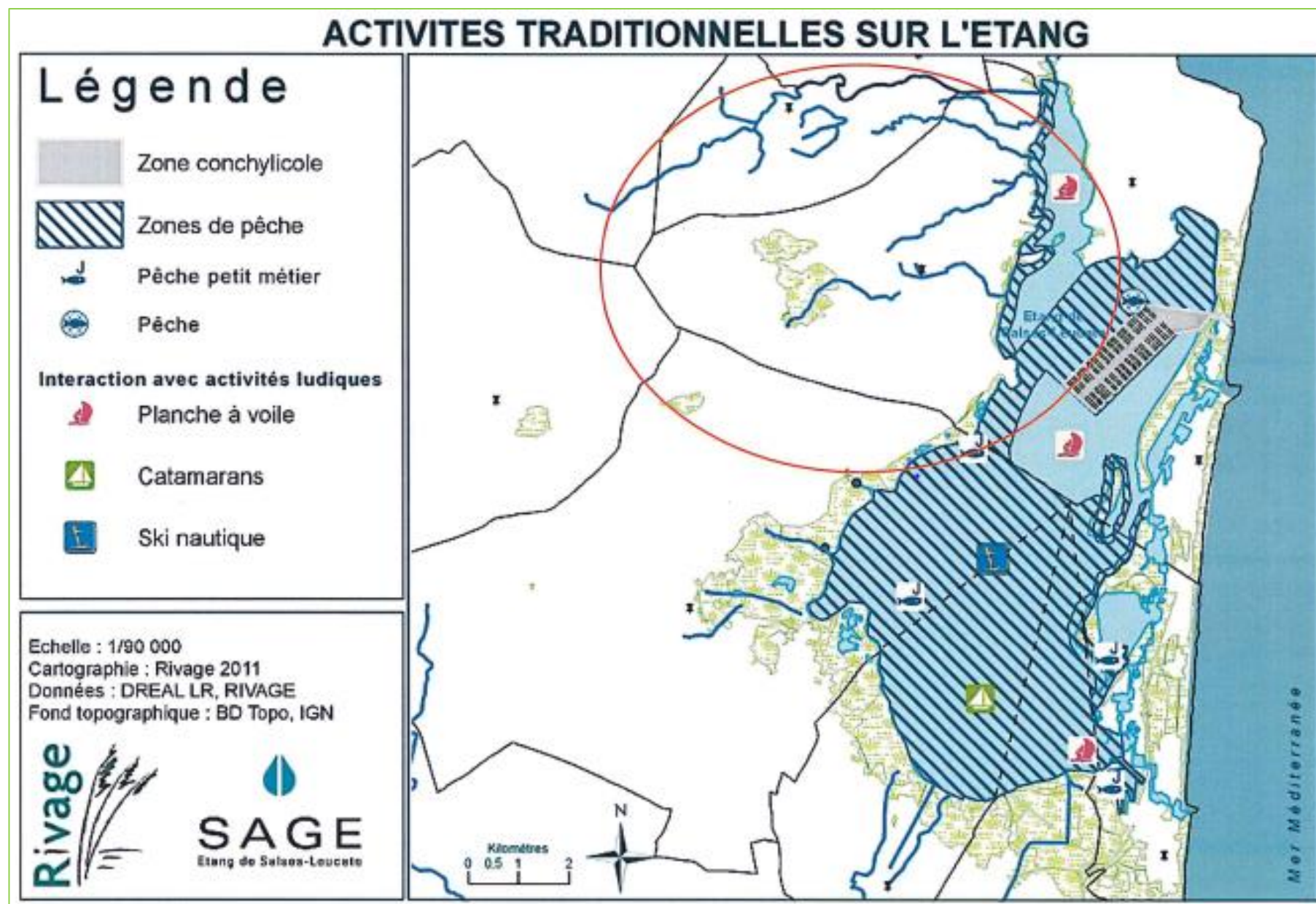
- 2 hôtels sans étoile d'une capacité totale de 15 chambres
- 1 camping 3 étoiles de 132 places

Le camping de la commune (Le Fun) se situe entre la départementale et la voie ferrée. Il bénéficie toutefois d'un accès à l'étang de Leucate-Salses via un passage sous la voie ferrée. Il est attractif, notamment, pour les amateurs de glisse, et dans le respect du zonage qui délimite les activités autorisées sur l'étang.

En plus de cette offre, des chambres, gîtes et autres locations saisonnières sont proposés (« L'abri du vent », « Le Toit Vert », « Mas des 4 vents », « Tilley lounge B&B,... »).

La taxe de séjour n'est pas appliquée par la commune. Cela complique le recueillement de données plus précises sur les hébergements dont dispose la commune, en termes qualitatif et quantitatif. Il n'existe pas de données sur le parc de logements secondaires de la commune.





V. ELEMENTS SOCIO-ECONOMIQUES

A. Une population active en augmentation mais un nombre de demandeurs d'emplois élevé

Le découpage de la population par type d'activité permet de mettre en relief ses composantes et les besoins qui y sont associés.

Population de 15 à 64 ans par type d'activité	2008	2013	2018
Ensemble de la population	579	644	623
Actifs en %	66,2	68,7	70,5
Actifs ayant un emploi en % (taux d'emploi)	51,2	54,5	54,7
Chômeurs en %	15,0	14,1	15,8
Inactifs en %	33,8	31,3	29,5
Elèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	5,8	4,7	4,0
Retraités ou préretraités en %	13,4	14,9	13,9
Autres inactifs en %	14,7	11,8	11,6

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales

Evolution du taux de chômage des 15-64 ans	FITOU	FRANCE
2008	22,6%	11,6%
2013	20,5%	13,6%
2018	22,4%	13,4%

Source INSEE, RP 2008, 2013 et 2018

L'augmentation de la population active ayant un emploi ne se fait pas au profit du nombre de chômeurs, dont la part a augmenté.

Il y a moins d'inactifs sur la commune : moins de jeunes et moins de retraités.

1. La population active : des habitants aux profils variés

FITOU : Population active selon la catégorie socioprofessionnelle	2008		2013		2018	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Ensemble	364	100	460	100	426	100
Agriculteurs exploitants	39	10,7	32	7,0	35	8,2
Artisans, commerçants, chef d'entreprise	30	8,2	73	15,8	70	16,4
Cadres et professions intellectuelles supérieures	47	12,9	32	7,0	25	5,9
Professions intermédiaires	77	21,2	77	16,7	136	31,9
Employés	89	24,5	125	27,2	90	21,1
Ouvriers	82	22,5	121	26,3	70	16,5

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations complémentaires

D. L'économie agricole

1. L'orientation technico-économique de l'agriculture communale : la viticulture

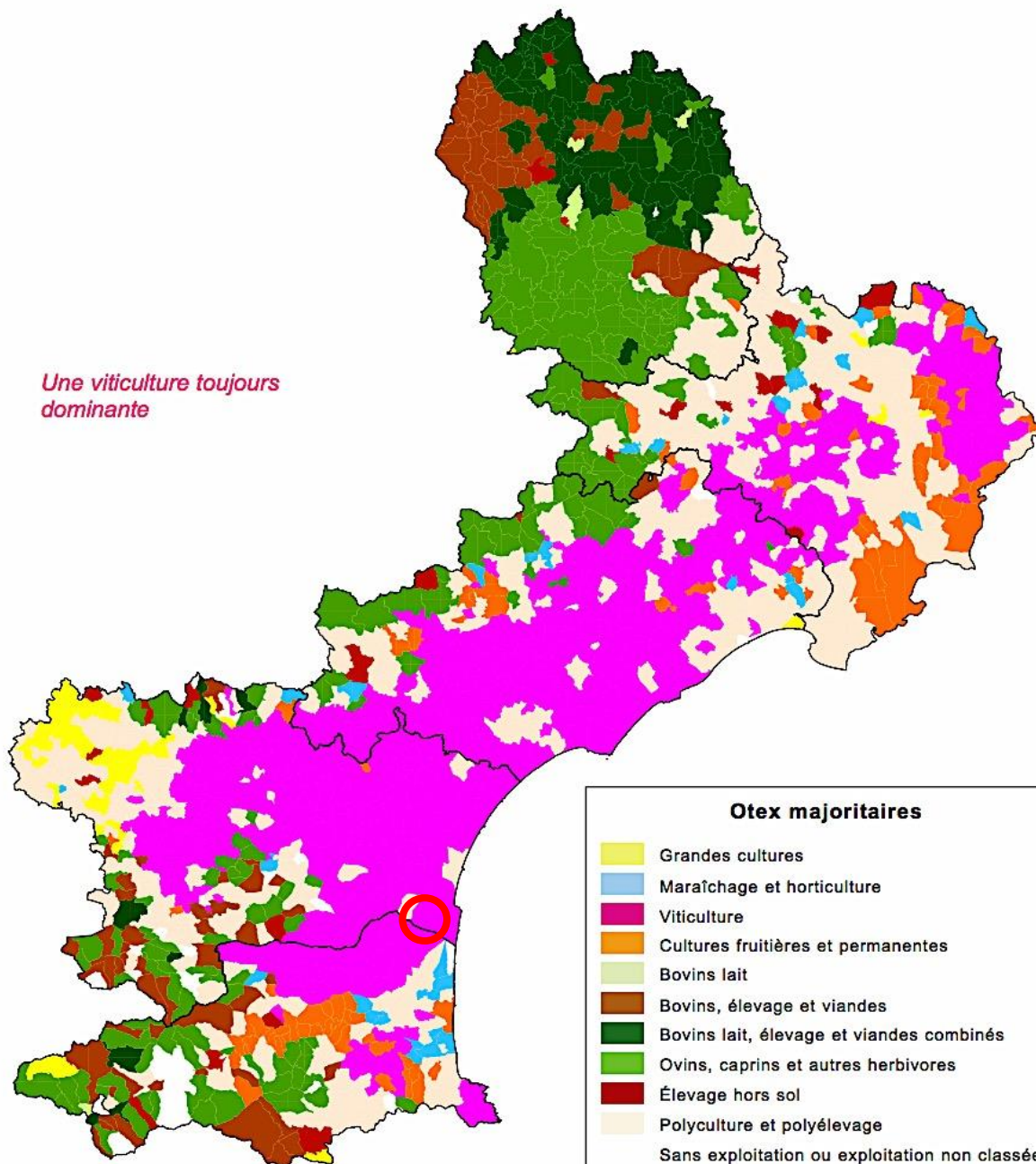
Ce n'est qu'au début du XXème siècle avec les grandes crises viticoles dont la formidable révolte des vignerons méridionaux, en 1907, que se manifeste l'exigence d'une organisation de la profession et d'une protection pour éviter les fraudes et les tromperies. En 1919 une loi permet de s'opposer en justice à quiconque aurait commercialisé une appellation sans que le produit corresponde à l'origine et aux "usages locaux, loyaux et constants" de la dite appellation. En réalité la jurisprudence limita la compréhension de ces "usages" à la seule notion de terroir.

C'est en 1935, à l'initiative d'un sénateur du Bordelais, Jean Capus, qu'est adoptée la loi sur les appellations d'origine contrôlée. Une AOC est désormais définie avec ses aires de production, le choix des cépages, un degré alcoolique minimal, des procédés de culture. Un examen organoleptique par une dégustation préalable doit précéder la mise en marché. Un Comité national des Appellations d'Origine Contrôlée est formé. Les représentants de la profession : viticulteurs, négociants y sont majoritaires, mais des représentants des Ministres de l'Agriculture, des Finances et de la Justice y siègent aussi. Ce Comité est doté par le législateur d'une délégation d'état puisque ses décisions sont publiées sous forme de décret par le Ministre de l'Agriculture et ont force de loi. Le Comité deviendra en 1947 l'Institut National des Appellations d'Origine (INAO).

Languedoc-Roussillon
Orientation technico-économique
des exploitations agricoles en 2010



Une viticulture toujours
dominante



DRAAF Languedoc-Roussillon
Service régional de l'information statistique et économique
Sources : recensement agricole 2010, ©IGN BD CARTO®,
Échelle : 1/1 480 000
Date de création : septembre 2011
Réalisation : C. Foyer-Bénos, B. Deltour



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

COMMUNE DE FITOU
Tableau d'assemblage

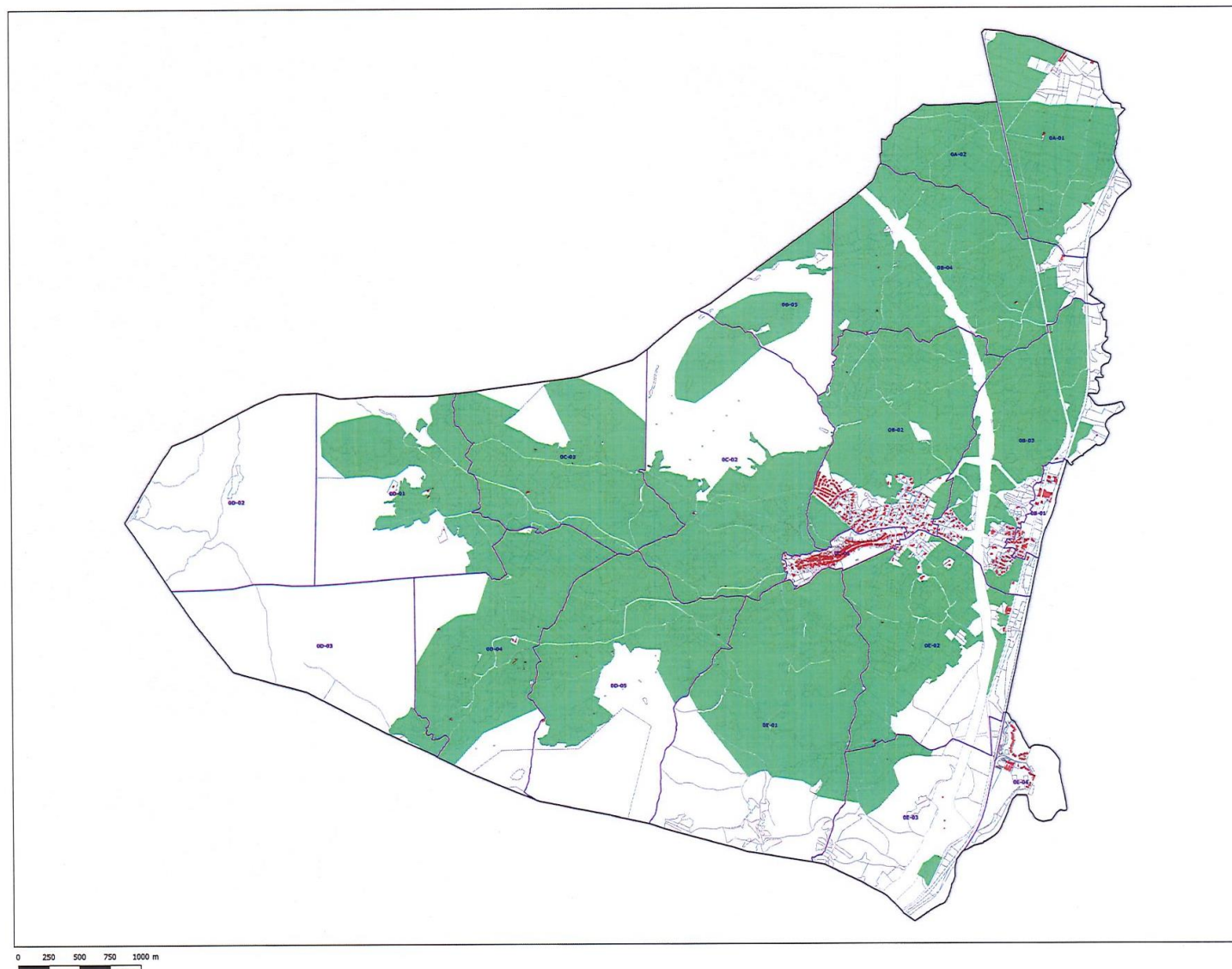


Légende

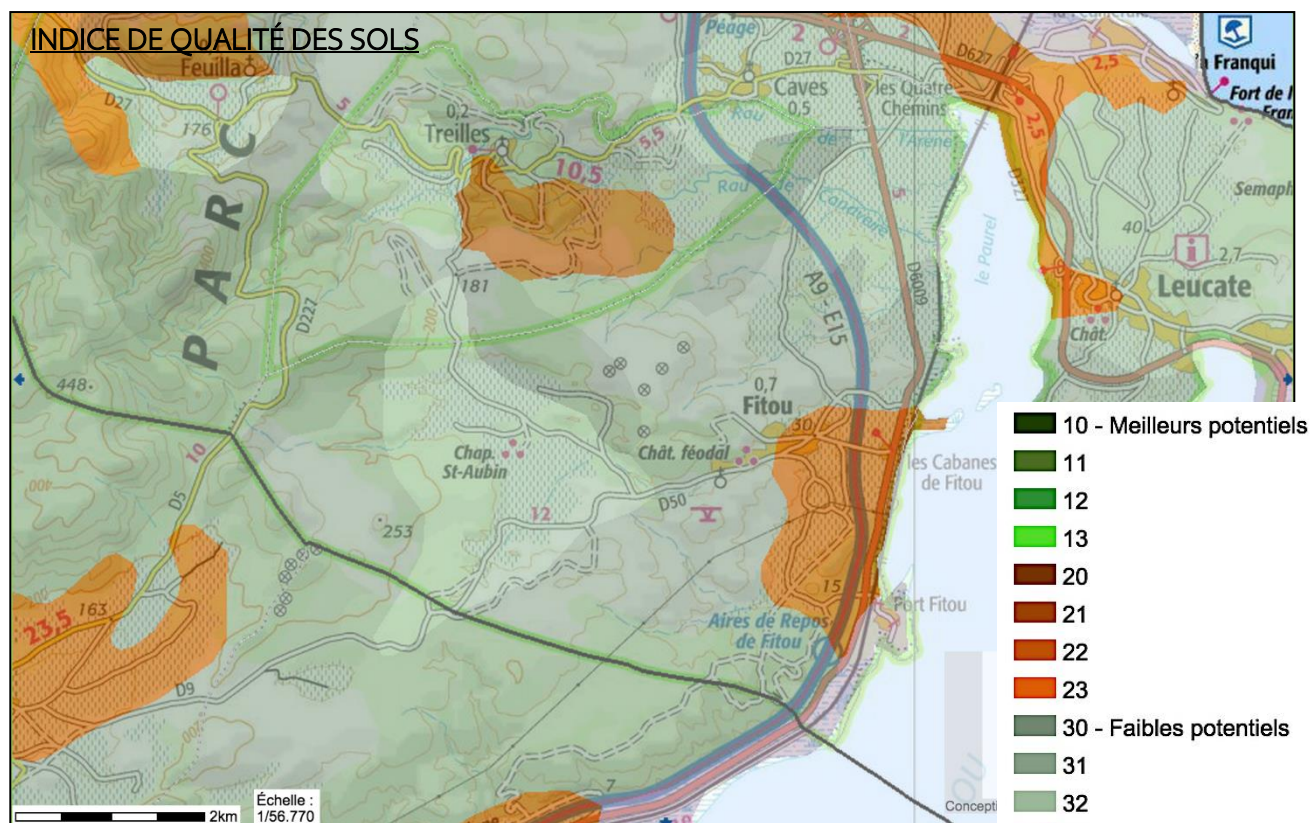
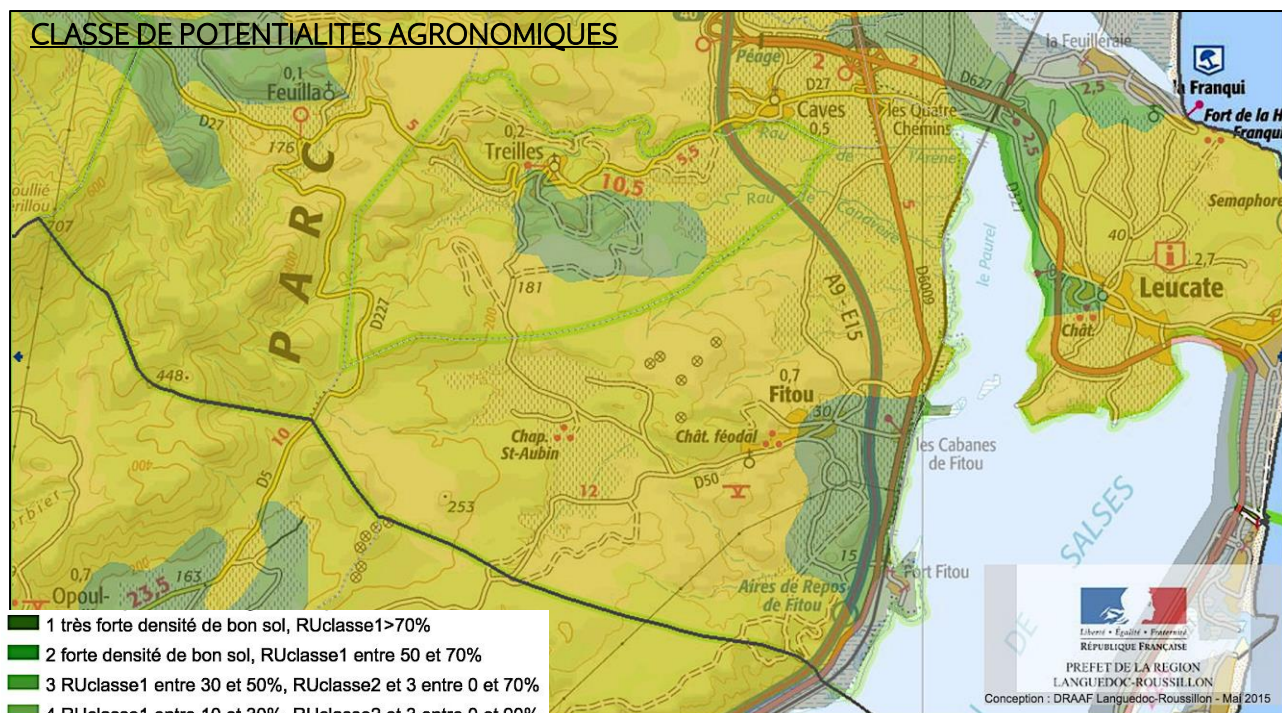
- Sections cadastrales
- Bâti
- Parcelles
- AOC FITOU

DELIMITATION DEFINITIVE APPROUVEE PAR DECISION
DU COMITE NATIONAL DES APPELLATIONS D'ORIGINE
RELATIVES AUX VINS ET AUX BOISSONS ALCOOLISEES,
ET DES BOISSONS SPIRITUEUSES DE L'INAO EN SA
SEANCE DU 15/11/2018

Sources :
INAO
Cadastrer : IGN 2016 et DGRP 2019



2. Les potentialités agronomiques



Le potentiel agronomique des terres est celui de terres favorables à la vigne.

3. Les données du recensement agricole de 2010

	Exploitations			Superficie agricole utilisée (ha)		
	1988	2000	2010	1988	2000	2010
Ensemble des exploitations agricoles	78	53	25	512	452	362
dont moyennes et grandes exploitations	31	23	19	433	402	350

	Exploitations			Superficie agricole utilisée (ha)		
	1988	2000	2010	1988	2000	2010
Tous statuts	78	53	25	512	452	362
dont exploitations individuelles	77	s	21	472	s	275
dont groupements agricoles d'exploitation en commun (Gaec)	0	s	s	0	s	s

Source : Ministère en charge de l'agriculture, Agreste, recensements agricoles

	Exploitations			Superficie agricole utilisée (ha)		
	1988	2000	2010	1988	2000	2010
Ensemble	78	53	25	512	452	362
dont moins de 40 ans	20	9	10	207	123	160

Source : Ministère en charge de l'agriculture, Agreste, recensements agricoles

	Personnes			Volume de travail (UTA)		
	1988	2000	2010	1988	2000	2010
Chefs et coexploitants	80	57	28	47	32	23
Salariés permanents (hors famille)	9	s	s	7	s	s

Source : Ministère en charge de l'agriculture, Agreste, recensements agricoles

En 2010, il n'y avait plus que 25 exploitations agricoles (21 en exploitations individuelles) ayant leur siège sur la commune de Fitou pour une SAU de 362 ha, soit une moyenne de 14,5 ha par exploitation.

Au recensement de 2020 (données de cadrage du RGA), il y avait davantage d'exploitations en 2020 qu'en 2010 : 29 contre 25, avec une moyenne de seulement 12,1 ha par exploitation en 2020, soit une baisse de -3,2% par rapport à 2010 (351 ha de SAU en 2020 contre 362 ha en 2010).

4. Emprise spatiale des exploitations agricoles

La concertation avec les agriculteurs de la commune a permis le recensement foncier de 18 exploitations agricoles en caves privées ; et près d'une vingtaine de coopérants. Les coopérants sont pour la plupart rattachés à la cave coopérative VIGNOBLE CAP LEUCATE FITOU.

L'orientation principale est la viticulture.

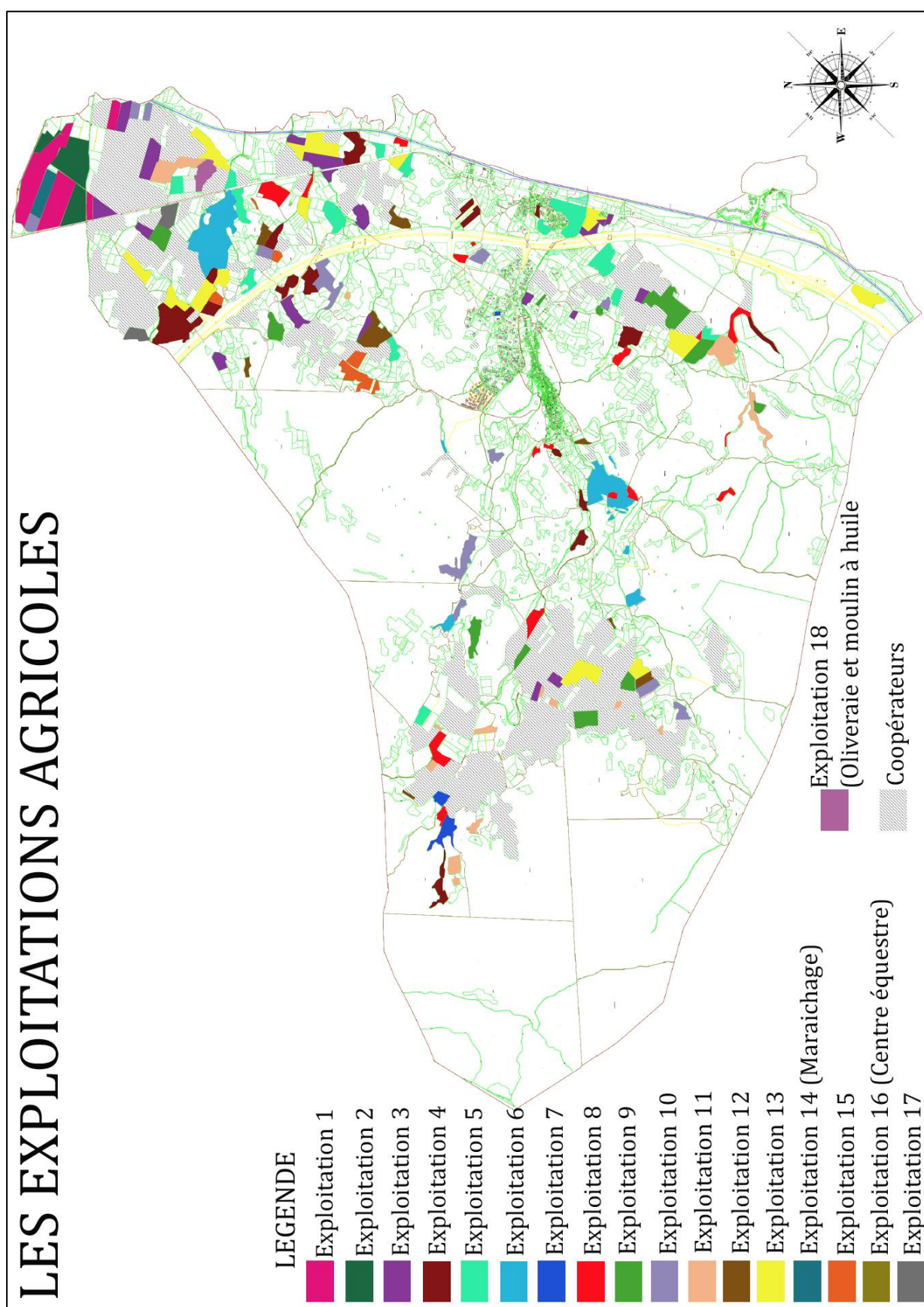
Il existe également un centre équestre, un maraicher et une activité tournée sur les produits issus de la culture de l'olive.

Ce recensement laisse place à des parcelles non identifiées, pourtant dédiées à l'activité agricole. Il s'agit de particuliers propriétaires de quelques hectares de vigne.

La répartition spatiale des exploitations agricoles fait apparaître une spécificité locale : le parcellaire des exploitations agricoles est éclaté sur l'ensemble du territoire. Des échanges et des ventes entre viticulteurs permettent cependant le regroupement progressif des terres.

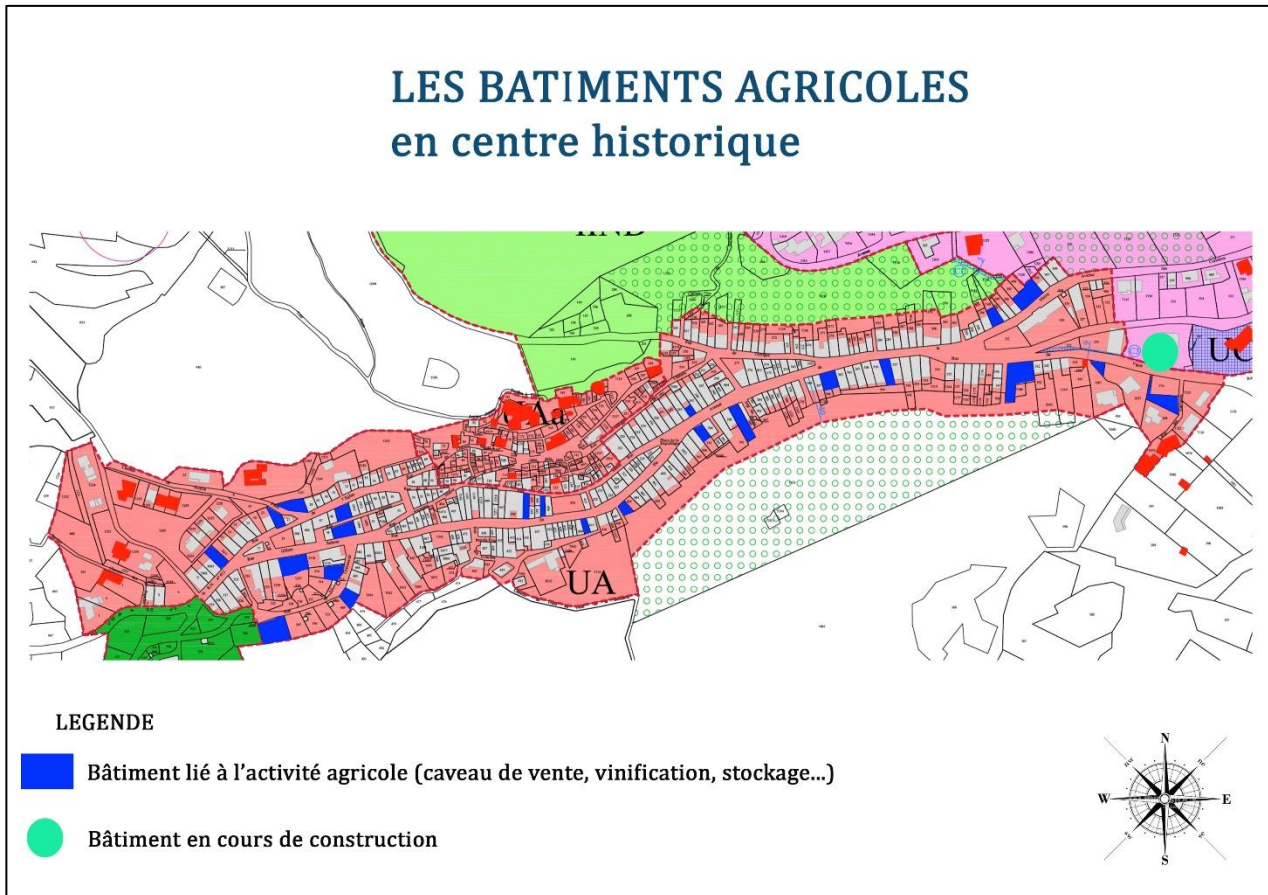
Le fermage est rare sur la commune. Il s'agit principalement de viticulteurs à la retraite qui n'ont pas encore vendu leurs terres.

Les viticulteurs présents sur le territoire ont leur siège social sur la commune. Moins de 5 exploitants rencontrés ont leur siège social ailleurs, parmi eux au moins 2 cherchaient à s'installer définitivement sur Fitou.

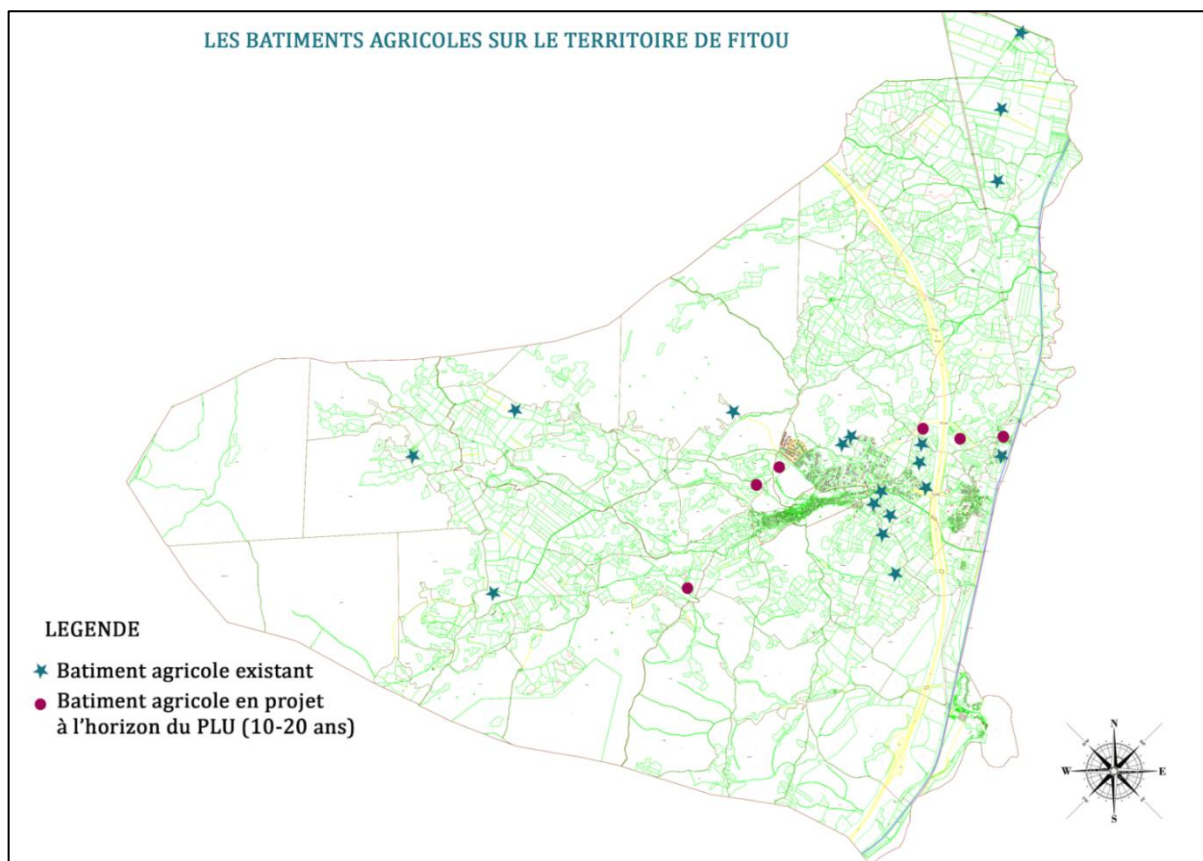


5. Les bâtiments agricoles

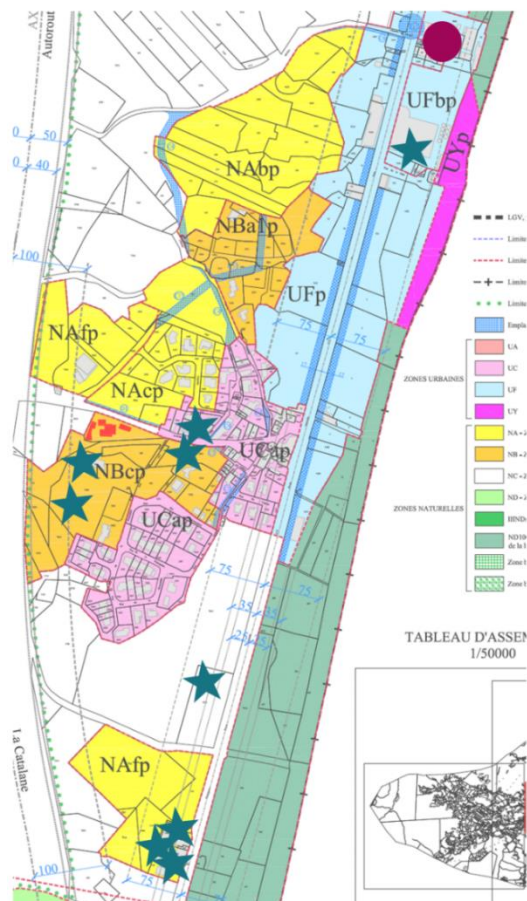
Le centre historique du village est marqué par la forte présence de l'activité agricole en son sein. Il existe près de 30 habitations dédiées à l'activité agricole, que ce soit pour la vente (caveau), le stockage ou la vinification.



- ❖ Le monde agricole est à l'heure actuelle le fer de lance de l'économie touristique qui s'oriente vers l'oenotourisme.



LES BATIMENTS AGRICOLES secteur des Cabanes de Fitou



6. Le patrimoine agricole

- ✓ Les bergeries font parties du patrimoine agricole de la commune.
Certaines ont été réhabilitées en logements, d'autres pourraient l'être et d'autres sont en état de ruines.
- ✓ Les « capitelles », cabanes en pierre sèche, font parties du patrimoine agricole de la commune.

A ce jour, plus de 200 ont été recensées pour la seule commune de Fitou dont la moitié sont intactes. En effet, en région Languedoc-Roussillon, La commune de Fitou se distingue par rapport à toutes les autres communes où l'on trouve des cabanes de pierres sèches par l'importance quantitative de son patrimoine.

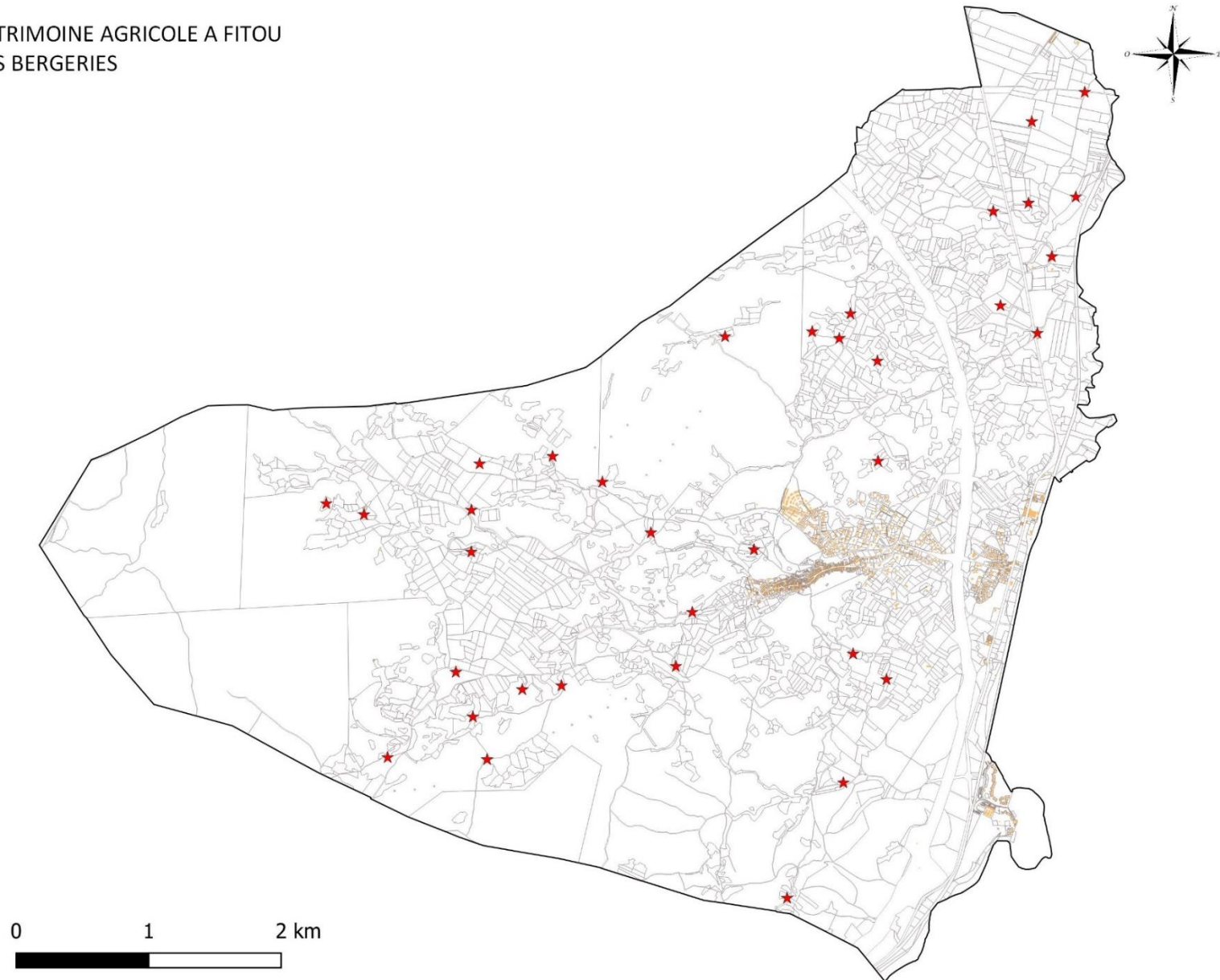
Cette concentration de cabanes de pierres sèches est certainement à rapprocher de celui des foyers de propriétaires fonciers de la commune à une période donnée (pic de population aux alentours de 1880).

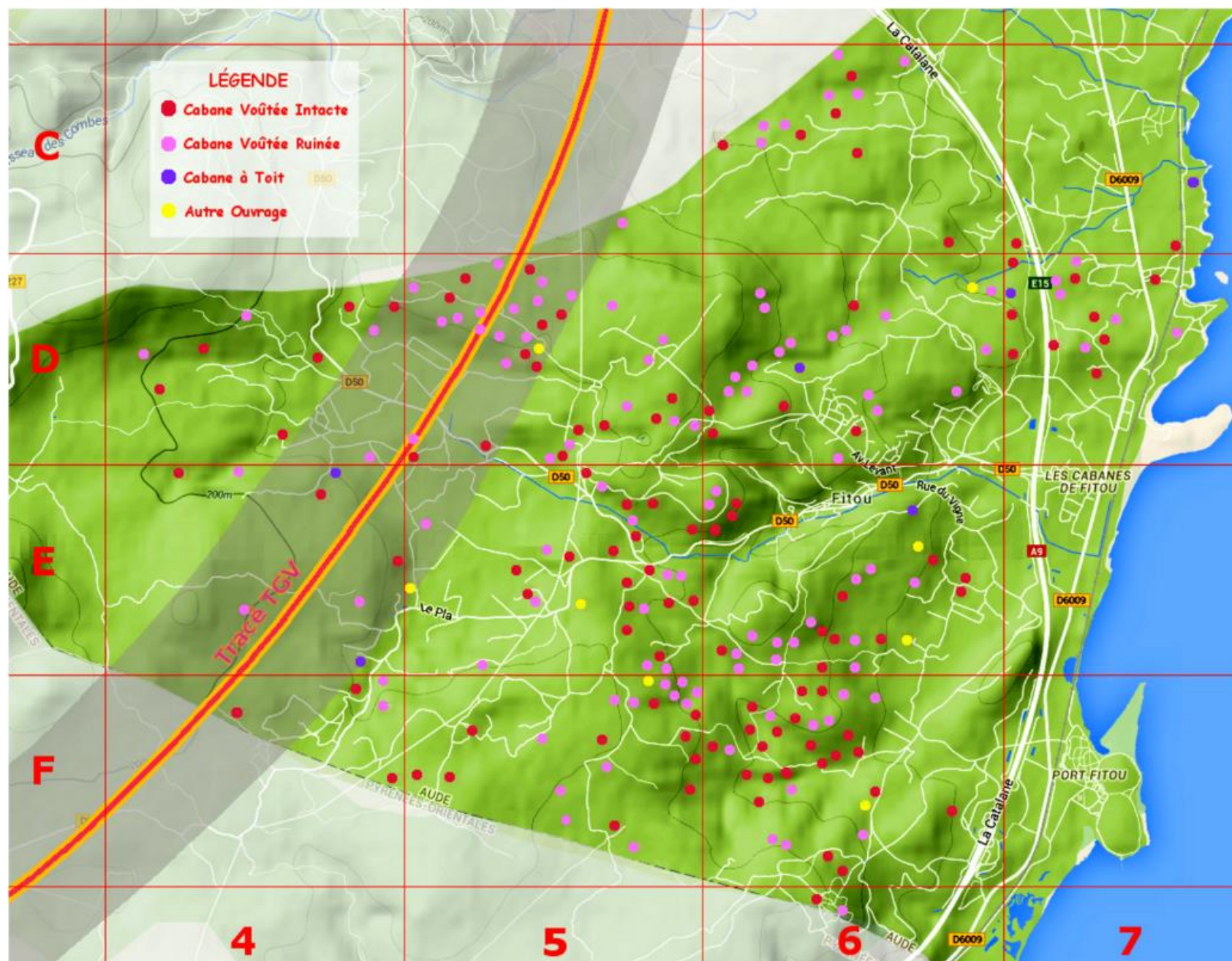
C'est l'Association Pierres Sèches des Corbières Orientales qui est à l'origine de ce travail de recensement (cartographie pages suivantes).

À Fitou, il a donc été recensé et visité 284 ouvrages dont :

- 108 cabanes voûtées intactes, repères rouges
- 108 cabanes voûtées ruinées, repères roses
- 6 cabanes à toit, repères violets
- 27 autres ouvrages
- 35 ouvrages sans intérêt.

PATRIMOINE AGRICOLE A FITOU
LES BERGERIES





« Economie » – Enjeux

- ✓ *Pérenniser les établissements et emplois existants sur la commune*
- ✓ *Anticiper les mouvements pendulaires et les points noirs que la circulation routière peut engendrer à certaines heures de la journée, non seulement sur le territoire communal, mais également au niveau du grand territoire, dans un objectif de mise en sécurité des différents usagers.*
- ✓ *Mettre en place un réseau de transport en commun qui, dans une politique de gestion et d'économie d'échelle, doit se réaliser à une échelle intercommunale.*
- ✓ *La traversée de la commune par la départementale 6009 doit devenir un atout, une « vitrine » pour le territoire communal.*
- ✓ *L'attraction de l'arrière-pays et du caractère naturel des villages périphériques des stations balnéaires doit être mis en valeur, et les aménagements associés doivent être réalisés sur Fitou.*

« Evolution et devenir de l'agriculture » – Enjeux

- ✓ *Préserver le potentiel des terres agricoles*
- ✓ *Stopper le mitage dans l'espace agri-naturel*
- ✓ *Encadrer strictement l'usage de l'espace agri-naturel*
- ✓ *Limiter les possibilités de changements de destination afin de conserver le potentiel agricole*

VI. LES RESEAUX HUMIDES ET SECS

A. Le réseau d'adduction en eau potable

La commune n'est pas grevée de servitude de type AS1. Il n'y a donc ni source ni captage sur la commune qui fasse l'objet d'une autorisation préfectorale.

1. La ressource

Le barrage des Monts d'Orb a été construit par la Compagnie d'Aménagement de la région du Bas Rhône Languedoc (BRL) entre 1960 et 1962 dans le cadre d'une concession d'Etat. Cette concession a été transférée à la Région Languedoc Roussillon en 2008.

Le barrage contrôle à peine 8% de la totalité du bassin versant de l'Orb (125 km²). Il permet toutefois de réguler les apports saisonniers de l'Orb et de stocker plus de 30 Millions de m³ d'eau pour garantir la satisfaction estivale des besoins notamment agricoles (irrigation du bitterois) et touristiques (alimentation en eau potable du littoral entre Vendres et Leucate).



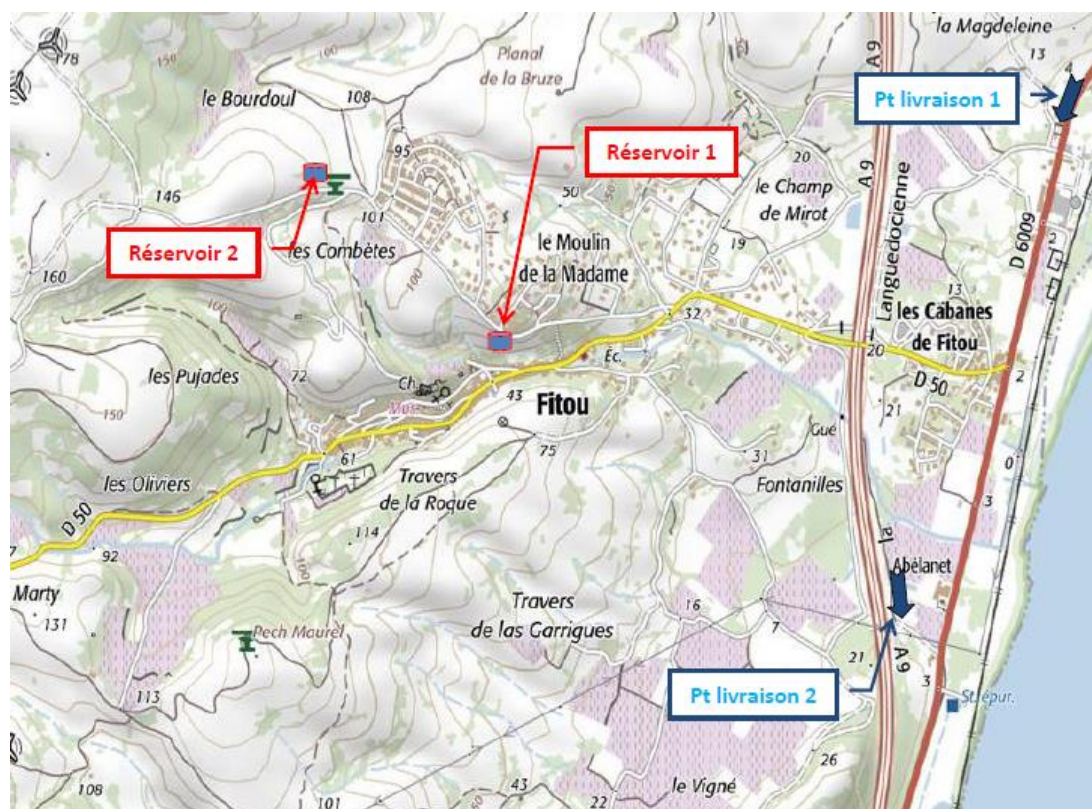
L'eau stockée dans la retenue du barrage des Monts d'Orb durant l'automne et l'hiver est restituée dans le fleuve au printemps et en été. Cette régulation permet le soutien des étiages du fleuve et participe à l'alimentation de sa nappe d'accompagnement. Une partie de cette restitution est captée à Réals grâce à une station de pompage créée et gérée par BRL dans le cadre de la concession régionale. Elle est ensuite transférée, via des conduites sous pression, pour irriguer plus de 5000 ha de terres agricoles à l'ouest de Béziers et pour être potabilisée. Deux stations de potabilisation ont été créées par BRL pour alimenter les populations à partir de la régulation de l'Orb : Cazouls les Béziers (alimentation du SIVOM d'Ensérune) et Puech de Labade (alimentation du littoral héraultais et audois, entre Vendres et Leucate). Les agences de BRL Exploitation situées à Servian et Gruissan assurent le service de l'eau, 24h sur 24, toute l'année. L'ensemble des ouvrages est télé-géré et télé-surveillé. Dans le cadre du transfert de la concession d'Etat à la Région Languedoc-Roussillon, il est envisagé d'étendre ce réseau. Le projet Aqua Domitia a pour objectif d'amener l'eau du Rhône jusqu'aux réseaux du système Orb. Il permettrait, notamment en période de sécheresse, de mieux préserver les ressources locales et de sécuriser l'ensemble des besoins en eau de la zone.

La station de Puech de Labade située à Fleury d'Aude, alimente en eau potable environ 100 000 personnes dans les communes de :

- Bages, Coursan, Gruissan et Peyriac de Mer, au sein de l'agglomération Narbonnaise (elle permet également de sécuriser, grâce à des interconnexions récentes, Fleury d'Aude et les stations littorales de Saint Pierre la Mer et Narbonne Plage),
- Caves, **Fitou**, La Palme, Roquefort des Corbières, Sigean et Treilles (Syndicat Sud Audois),
- Leucate, Port la Nouvelle, Valras, Portel et Vendres Plage. Elle permet actuellement de produire un volume maximum d'eau potable de 28 000 m³ par jour. Après la mise en service de la 3ème tranche cette capacité sera portée à 41 000 m³ par jour.

La production de la commune de FITOU est assurée par le réseau BRL par deux points de livraison, le premier est comptabilisé par le compteur C1 pour le secteur du village et des cabanes de Fitou, le second est comptabilisé par le compteur C3 comptabilisant le secteur du port de Fitou.

Les positions des points de livraison et des réservoirs sont les suivantes :



2. Volumes consommés et rendement des réseaux

En moyenne, la distribution tourne autour de 333 m³/j. En saison, elle peut atteindre 480 m³/j. En basse saison, elle est de l'ordre de 200 m³/j. Au global, le coefficient du jour moyen mois de pointe est de 1,45.

En moyenne, le rendement est de **73.6 %** sur les années 2013, 2014, 2015 mais en 2018 il est de **85.8%**, ce qui est un bon rendement.

B. Le réseau d'assainissement

Les eaux usées collectées sont traitées sur **la station d'épuration d'une capacité globale de 3000 EH**, implantée sur la commune de **Fitou**.

Le rejet des eaux traitées se fait dans l'étang de Salses Leucate.

La gestion du réseau a été confiée à VEOLIA EAU (Affermage).

Sur l'ensemble des valeurs mesurées en sortie de station d'épuration sur la période de 2015-2016, aucun dépassement n'a été constaté (même en période de vendanges).

On notait que les concentrations et rendements obtenus sont nettement meilleurs que les valeurs limites.

D'après les bilans bactériologiques de l'autosurveillance 2015-2016, aucun dépassement n'a été observé.

C. Les communications électroniques et numériques

1. Les communications électroniques et numériques et le PLU

La loi Grenelle et le déploiement des infrastructures numériques

La loi Grenelle II portant engagement national pour l'environnement (ENE) de 2010 a ajouté dans le Code de l'Urbanisme l'obligation de traiter des communications électroniques dans les documents d'urbanisme.

Le déploiement d'infrastructures numériques à très haut débit représente un enjeu majeur, en termes de compétitivité des entreprises, d'égalité et d'attractivité des territoires, de développement de nouveaux services et usages pour les citoyens.

☛ Le Code de l'Urbanisme prévoit que le PADD du PLU « arrête les orientations générales » concernant divers thèmes parmi lesquels figure « le développement des communications électroniques ». Aucune obligation ne porte sur les OAP ou le règlement du PLU.

Dans le cadre de l'Aménagement Numérique des Territoires, les **Schémas Directeurs Territoriaux d'Aménagement Numérique** ont été élaborés dans chaque département de la région en 2012.

« Le SDTAN est un document opérationnel de court, moyen et long terme décrivant une situation à atteindre en matière de couverture numérique du département. Il identifie les moyens d'y parvenir, dans l'optique notamment de mobiliser tous les acteurs concernés autour d'un projet partagé. »

☛ Le Code de l'Urbanisme n'impose pas de compatibilité ni de prise en compte entre le SDTAN, qui a valeur indicative, et les documents d'urbanisme, qui sont opposables.

Le volet infrastructure dans le PLU

Une démarche de PLU nécessite d'approfondir le volet infrastructures :

- identifier des points de vigilance ou des difficultés du déploiement,
- recommander la pose anticipée de fourreaux lors de travaux d'enfouissement de réseaux quand cela est nécessaire,
- desservir en THD une zone d'urbanisation nouvelle.

Une excellente coordination pourrait permettre de positionner les sites techniques des réseaux de communications électroniques et de les articuler avec une éventuelle stratégie foncière (emplacements réservés, droit de préemption).

Enfin, il est fortement recommandé de vérifier que le règlement du PLU n'engendre pas de situation de blocage pour les déploiements à venir.

- ❖ Le règlement peut, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, « imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques des critères de qualité renforcés qu'il définit ».

2. L'accès internet au Haut Débit sur la commune

A Fitou, 14.08% des habitants étaient éligibles au **Très Haut débit** (THD, >30Mbits/s) au 4ème trimestre 2020. Depuis 2015, c'est 14% de Fitounais supplémentaires qui ont pu bénéficier d'un accès internet THD.

A Fitou, la fibre est déployée par Emeraude THD (EMER). C'est un réseau d'initiative publique (RIP) dont l'exploitation est confiée à Altitude.

Avec 6 locaux raccordables à la fibre au 4ème trimestre 2020, **le taux d'éligibilité fibre atteint 0.5% à Fitou.**

Le **Haut Débit** (entre 8 et 30Mbit/s) concerne 82% des 1 055 Fitounais, la technologie DSL (ADSL ou VDSL) étant présente sur la totalité de la commune.

Il y a encore 3% des habitants qui ont des difficultés d'accès à internet.

3. Le déploiement des réseaux mobiles

La commune de Fitou possède 2 antennes 5G mais aucune sur la nouvelle bande de fréquence à 3,5GHz.

En mai 2021 :

- Orange dispose de 1 antenne mobile à Fitou dont 1 en 4G+.
- SFR compte 2 antennes mobiles à Fitou dont 2 en 4G+.
- Bouygues Telecom est présent sur 1 antenne mobile à Fitou dont 1 en 4G+.
- Free a équipé 2 antennes mobiles à Fitou dont 2 en 5G.

« Réseaux » – Enjeux

- ✓ *S'assurer de l'adéquation « accueil de nouvelle population » avec des ressources en eau suffisante et une station d'épuration performante*
- ✓ *Accompagner le développement des communications électroniques et numériques sur le territoire communal*

VII. LES EQUIPEMENTS COMMUNAUX

Le diagnostic des équipements communaux permet de faire le point sur les nécessités en emplacements réservés, mais également de définir les prémices en matière d'organisation des « poches » ouvertes à l'urbanisation.

A. Les équipements communaux et leur accessibilité

La loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées comporte deux principes fondateurs :

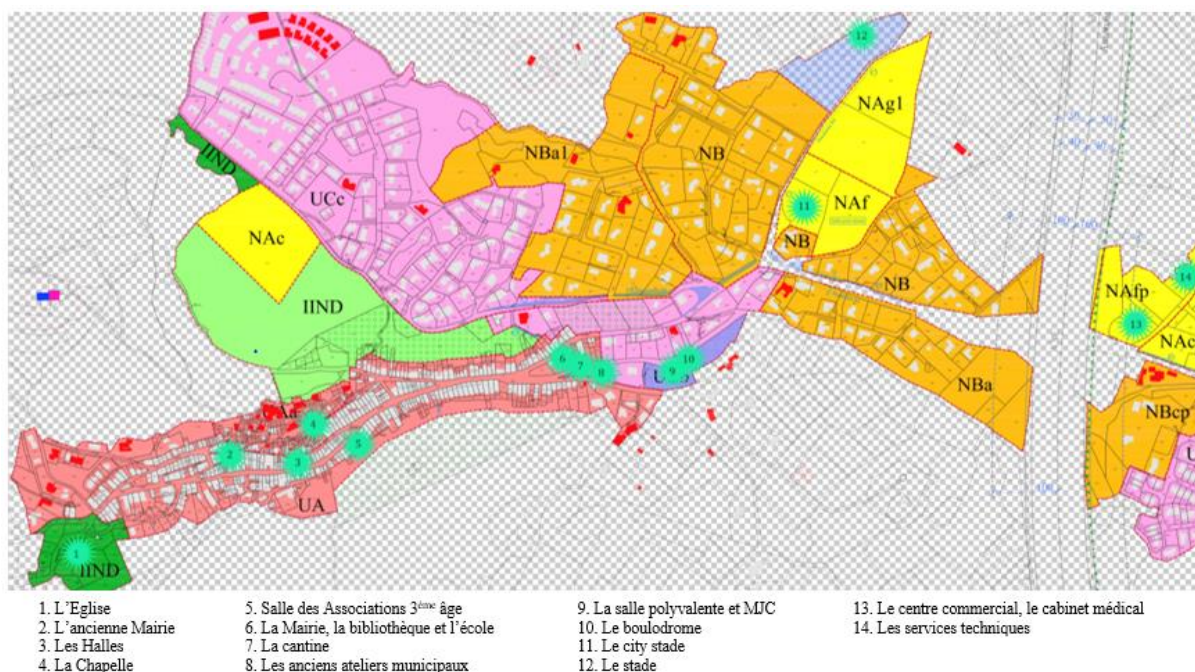
- Prendre en compte tous les types de handicap, qu'ils soient dus à une ou plusieurs déficiences – motrice, auditive, visuelle, mentale, cognitive, psychique ou autre (respiratoire, cardiaque, taille...) – qu'elles soient temporaires ou non (article 2), et prendre plus largement en compte les personnes à mobilité réduite étant donné que l'accessibilité bénéficie à tous les usagers (femmes enceintes, parents avec des poussettes, personnes âgées, livreurs, voyageurs avec des bagages, touristes ne connaissant pas les lieux et ne parlant éventuellement pas la langue...) (article 45),
- Rendre accessible l'intégralité de la chaîne du déplacement, qui comprend le cadre bâti, la voirie, les aménagements des espaces publics, les systèmes de transport et leur intermodalité.

Le décret n° 2006-1657 du 21 décembre 2006, pris en application de cette loi, précise dans son article 2, que toutes les communes doivent élaborer un plan de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics (PAVE), dans un délai de trois ans après sa publication. L'échéance du 23 décembre 2009 était ambitieuse : les projets se sont mis en place de manière progressive mais beaucoup de communes ont pris du retard.

Étant donné la volonté de rendre accessible la chaîne du déplacement, l'élaboration du PAVE devrait se faire en assurant la cohérence avec les deux autres dispositions de planification et de programmation qui sont :

- Le schéma directeur d'accessibilité des services de transports collectifs, d'autant plus que leurs emplacements d'arrêt appartiennent au domaine de la voirie ;
- Les diagnostics d'accessibilité des établissements recevant du public (ERP),

B. Les équipements présents sur la commune



La commune via l'intercommunalité, a fait réaliser un diagnostic de l'ensemble des équipements communaux en 2010.

Les équipements communaux qui ont bénéficié des travaux, à la date de 2010, et qui sont accessibles aux personnes à mobilité réduite sont :

- La cantine : c'est un équipement récent, aux normes accessibilité. Les capacités d'accueil maximales ne sont pas atteintes.
- Le centre commercial.
- Les ateliers communaux.

Les équipements non accessibles ou en partie en 2010 :

- L'église n'est pas accessible à cause de la présence de marches.
- L'ancienne mairie : des travaux ont été réalisés sur le bâtiment, c'est au niveau de l'accessibilité depuis la rue que le bâtiment ne l'est pas.
- Les Halles : elles sont accessibles, mais l'absence d'ascenseur ne permet pas son accessibilité totale.
- La Chapelle : elle n'est pas accessible du tout. L'escalier et la topographie remettent en cause la réalisation de travaux et son accessibilité.
- La salle des associations du 3^{ème} âge : elle n'est pas accessible, des travaux sont nécessaires car il y a un escalier.
- La mairie et la bibliothèque : la rampe d'accès, les escaliers, l'absence d'ascenseur... ne permettent pas son accessibilité.
- L'école : son accessibilité est remise en cause du fait de l'absence de mains courantes et de marches au niveau de toilettes, notamment. Ces capacités d'accueil sont presque atteintes avec 89 élèves inscrits (maternelles et primaires). Il n'y a pas de place pour l'ouverture d'une classe supplémentaire.
- Les ateliers municipaux : ils constituent une réserve foncière pour la création d'un groupe scolaire.

- La salle polyvalente et la MJC : la salle polyvalente est accessible, mais la MJC non car il y a des marches et la largeur de la porte ne convient pas.
- Le boulodrome : l'espace « jeux » est accessible, seul le local ne l'est pas.
- Le city stade et le stade : la pente est trop importante, le revêtement au sol n'est pas conforme, il manque le signallement des cheminements et une place de parking pour les PMR.
- Le cabinet médical : les portes ne sont pas de largeur suffisante.

C. Les besoins de la commune et de ses habitants

La commune souhaite développer de manière générale les équipements sur le territoire communal, avec comme objectif d'accroître ses services en cohérence avec sa population permanente et secondaire.

A l'heure actuelle, l'école communale (primaire + maternelle) accueille 90 élèves pour une capacité d'accueil de 100. La commune assure la cantine dans des locaux spécifiques. Il y a deux services pour environ 60 enfants.

La commune ne dispose pas de crèche ni de MAM (Maison d'Assistants Maternelles), mais il y a 3 assistantes maternelles agréées.

La commune dispose d'une salle des associations en cœur de village en liaison avec un parc de stationnement équipé de toilettes, d'un point d'eau et de table pour le pique-nique. A proximité se trouve également le boulodrome qui bénéficie d'un espace grillade.

Un stade, un city stade font également partie des équipements communaux.

Des études pour une nouvelle salle polyvalente sont en cours de réalisation.

- La commune doit prévoir les besoins futurs d'agrandissement ou de création d'équipements tels que ceux pouvant accompagner le groupe scolaire actuel.
- Par ailleurs, la commune souhaite développer de manière générale les équipements sur le territoire communal, avec comme objectif d'accroître ses services en cohérence avec sa population permanente et secondaire.

« Equipements communaux » – Enjeux

- ✓ Affirmer le rôle essentiel des espaces publics dans le fonctionnement villageois
- ✓ Rendre les espaces publics fonctionnels et attractifs pour tous
- ✓ Mettre en cohérence les capacités des équipements communaux avec leur accessibilité.
- ✓ Anticiper les besoins futurs d'agrandissement ou de création d'équipements.
- ✓ Accroître les services communaux en cohérence avec la population permanente et secondaire.
- ✓ Favoriser l'utilisation des transports collectifs
- ✓ Accompagner et valoriser les initiatives associatives (intégration des nouveaux habitants, unité villageoise, lien social, échanges intergénérationnels,...)



COGEAM

Urbanisme / Paysage
Environnement

940 Avenue Eole - Tecnosud II
66 100 PERPIGNAN

contact@cogeam.fr
04.68.80.54.11
cogeam.fr



CRB ENVIRONNEMENT

Environnement

5 Allée des Villas Amiel
66 000 Perpignan

contact@crbe.fr
04.68.82.62.60
crbe.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

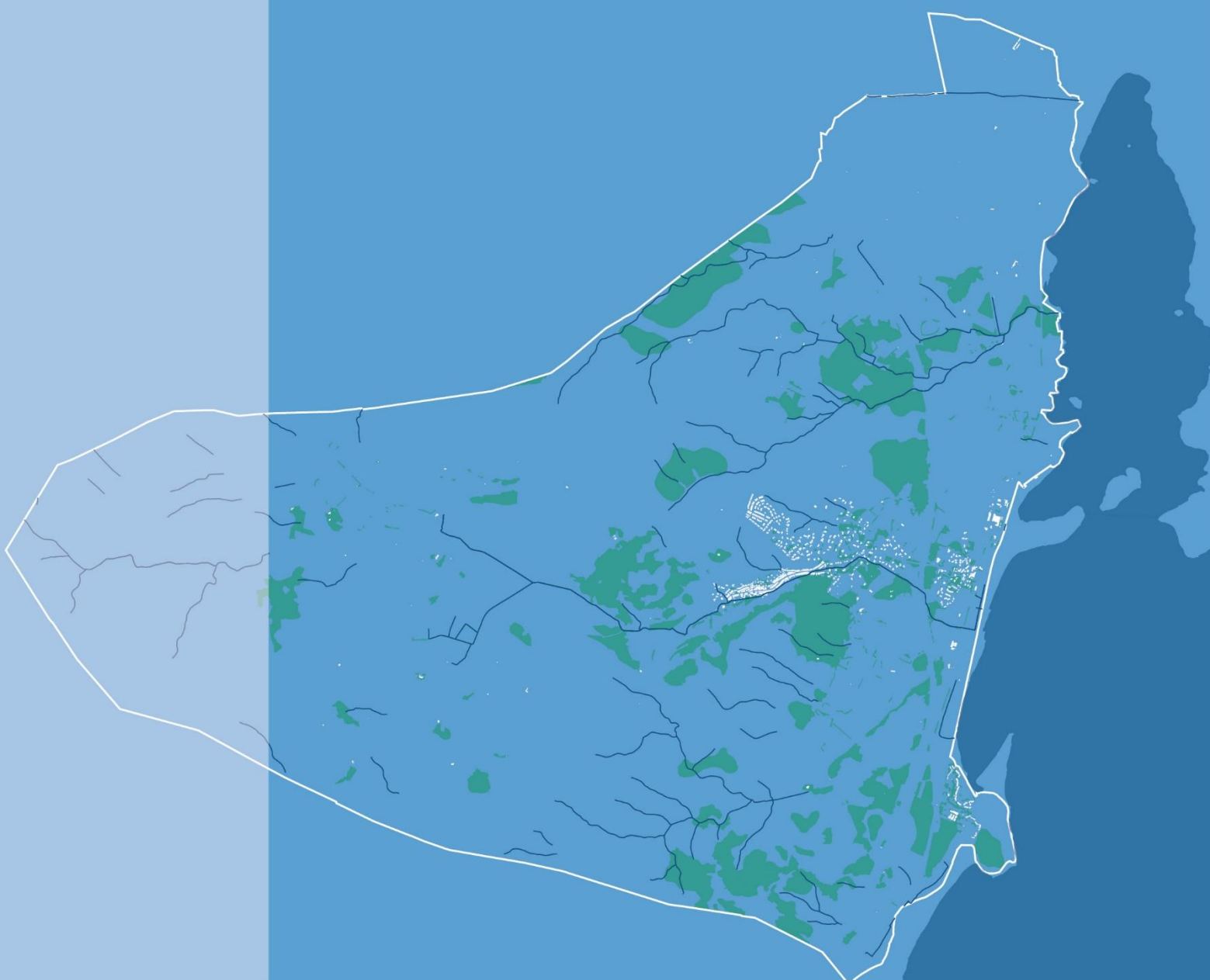
Commune de FITOU



I.C

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

APPROBATION - 11 MARS 2024



I.	LES CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL.....	5
A.	Climatologie	5
B.	Géologie.....	9
C.	Le chevelu hydraulique	10
II.	PAYSAGE ET PATRIMOINE.....	12
A.	Les grandes entités paysagères du territoire	12
B.	Le paysage du territoire communal.....	18
1.	Présentation générale	18
2.	Fondation et évolution de l'urbanisation communale.....	22
3.	Patrimoine bâti, paysager et naturel.....	26
4.	Entités paysagères	33
C.	Synthèse.....	40
III.	BIODIVERSITE ET ZONAGES NATURALISTES.....	42
A.	Sites soumis à mesures de protection et/ou de gestion	43
B.	Sites faisant l'objet d'inventaires.....	46
1.	Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique.....	46
2.	Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux.....	48
3.	Espace Naturel Sensible.....	48
C.	Sites faisant l'objet d'un Plan National d'Actions.....	50
D.	Synthèse des différents périmètres naturalistes.....	52
IV.	LES DIFFERENTS MILIEUX NATURELS DU TERRITOIRE.....	53
A.	Les milieux boisés.....	53
B.	Les garrigues et pelouses	53
C.	Les milieux agricoles	55
D.	Les milieux aquatiques et humides	58
V.	MAILLAGE ECOLOGIQUE ET FONCTIONNALITE DU TERRITOIRE.....	63

A. Biodiversité et Trame Verte et Bleue.....	63
B. Schéma de cohérence écologique	66
C. Plan de parc du PNR de la Narbonnaise.....	67
D. Trame Verte et Bleue fitounaise	68
VI. LA GESTION DES RESSOURCES NATURELLES	86
A. La gestion de l'eau.....	86
B. La consommation énergétique et les émissions de gaz à effets de serre.....	91
1. Lois et documents supra-communaux à prendre en compte	91
2. Les énergies renouvelables en région	91
3. Les énergies renouvelables dans le département de l'Aude.....	93
4. Les énergies renouvelables et la commune de Fitou.....	94
VII. POLLUTIONS ET NUISANCES	95
A. La pollution de l'air	95
B. Les nuisances sonores.....	97
C. Sites et sols pollués ou potentiellement pollués recensés.....	97
VIII. LA GESTION DES RISQUES.....	99
A. Risques naturels.....	100
B. Transport de matières dangereuses	109
C. Risque technologique et ICPE.....	109
D. Le Plan de Gestion des Risques Inondation Rhône-Méditerranée.....	109
1. Les objectifs et les orientations fondamentales du PGRI.....	109
2. Les Stratégies Locales de Gestion des Risques Inondation dans l'Aude (2022-2027)...	110
IX. HIERARCHISATION DES ENJEUX.....	111

I. LES CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL

Fitou est une commune française, située dans le département de l'Aude (11) en région Languedoc-Roussillon.

La commune est située à l'Ouest du département de l'Aude, en limite avec le département des Pyrénées Orientales.

Elle est située dans les Corbières et plus précisément dans les Corbières maritimes.

Fitou est une commune du Parc Naturel Régional de la Narbonnaise en Méditerranée.

Entouré par les communes de Caves, Salses-le-Château et Leucate, Fitou est situé à 4 km au Sud-Ouest de Leucate la plus grande ville aux alentours.

Situé à 65 mètres d'altitude, le Ruisseau de Pierraguet, le Ruisseau de la Palisse, le Ruisseau du Malet sont les principaux cours d'eau qui traversent la commune de Fitou.

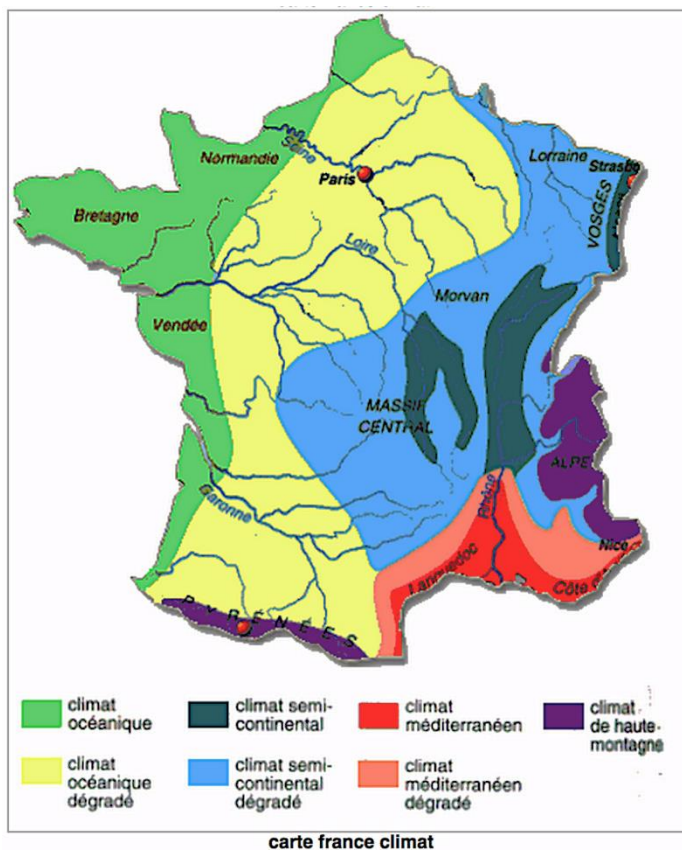
La superficie de Fitou est de 3025 hectares (30.25 km²) avec une altitude minimum de 0 mètres et un maximum de 318 mètres.

La commune jouit d'une très grande qualité paysagère, tant au niveau de son environnement naturel et agricole que de son milieu bâti, ce qui lui confère une forte identité patrimoniale.

A. Climatologie

Le climat méditerranéen est un type de climat tempéré (ou « tempéré chaud » ou « subtropical de façade Ouest », selon les considérations), qui se caractérise par des étés chauds et secs et des hivers doux et humides.

La position intermédiaire des régions à climat méditerranéen entre les dépressions tempérées et les anticyclones subtropicaux fait que la saison froide est humide et soumise à un temps variable et que la saison chaude est sèche et soumise à un temps peu variable. Plus on va vers les pôles, plus la sécheresse estivale est courte et moins marquée ; plus on s'approche de l'équateur, plus la sécheresse estivale dure. En hiver, les zones de climat méditerranéen sont balayées par les dépressions de moyenne latitude correspondant à la cellule de Ferrel, tandis qu'en été, ces mêmes régions se trouvent sous l'influence des hautes pressions subtropicales où l'air est subsident (zone Nord de la cellule de Hadley dans l'hémisphère Nord). La subsidence élimine en pratique les précipitations et c'est la raison pour



laquelle, le centre du Sahara ne connaît pratiquement aucune précipitation car les dépressions extra tropicales n'atteignent jamais ces régions.

Il y a donc une transition continue entre le climat océanique, le climat supra méditerranéen, le climat méso méditerranéen, le climat xéro méditerranéen, puis le climat désertique.

Bien souvent, la limite de la culture de l'olivier correspond à la zone d'extension de ce climat. Cet arbre est endommagé par le gel si la température descend au-dessous de -10°C en période de repos végétatif hivernal et supporte plusieurs mois de sécheresse.

1. Les précipitations

La sécheresse estivale est une caractéristique du climat méditerranéen : pendant les mois les plus chauds, les précipitations deviennent rares voire inexistantes, et le ciel est lumineux et dégagé. L'anticyclone subtropical remonte en latitude et recouvre les régions méditerranéennes. Elle augmente quand on va vers le Sud.

En revanche, les hivers sont bien arrosés dans les régions pas trop abritées des influences maritimes. Les zones les plus proches de l'équateur et celles situées sur les façades Ouest des continents connaissent leur maximum de précipitations en hiver, tandis que les régions au Nord du bassin méditerranéen connaissent des maxima de précipitations en automne (Nord-Ouest) ou au printemps (Nord-Est), avec quelquefois un minimum hivernal dans les régions un peu abritées des influences maritimes (Espagne, Provence intérieure, Sicile intérieure).

L'autre caractéristique des précipitations en milieu méditerranéen est leur faible fréquence et leur intensité.

Si les cumuls annuels moyens sont compris entre 300 et 1 000 mm (un peu plus dans certaines montagnes), la fréquence est faible : moins de 100 jours par an. Les températures élevées favorisent de développement d'orages violents quand la masse d'air devient instable. L'équivalent de la moitié de la lame d'eau annuelle moyenne peut s'abattre en une journée lors d'épisodes pluvieux intenses (ex. épisodes cévenols).

La douceur des hivers rend la neige très rare sur le littoral, mais l'arrière-pays montagneux, soumis à un climat refroidi par l'altitude, peut connaître des chutes de neige quelquefois abondantes en hiver comme au Maroc (Rif, Haut et Moyen Atlas) et en Algérie (Kabylie).

2. Les températures

En hiver, les températures moyennes connaissent une douceur remarquable dans le Nord du bassin méditerranéen (côtes espagnole, française et italienne) due à la température de la Méditerranée.

La température en été est très variable. Sur les façades océaniques, les étés sont tempérés par la fraîcheur de l'océan près des côtes. Autour de la Méditerranée et à l'intérieur des terres, les étés sont très chauds (température moyenne supérieure à 22°C tout autour du bassin) ; dans l'intérieur des terres, les températures maximales dépassent très souvent les 30°C en été, et approchent facilement les 40°C , en particulier vers l'Est ou le Sud du bassin, y compris dans les régions montagneuses.

L'hiver est doux et les températures moyennes du mois le plus froid sont généralement supérieures à 9°C ($9,5^{\circ}\text{C}$ en janvier à Rabat), sauf dans le Nord du bassin où les influences océaniques et continentales se font sentir (7°C en Catalogne, 6°C en Provence, 5°C au Nord de la Grèce et en Dalmatie). La variabilité thermique est importante en hiver et aux intersaisons, quand les dépressions des latitudes moyennes avancent vers l'équateur, et faible en été, car un anticyclone stationne et garantit un temps sec et stable. Dans les zones les plus exposées aux influences maritimes, le réchauffement est lent au printemps et l'automne est très doux.

3. Les vents

Le régime des vents est variable d'une région à l'autre. Les régions de climat méditerranéen sont réputées pour leurs vents locaux catabatiques. La tramontane en Languedoc-Roussillon et les Baléares, le mistral en Provence et Catalogne et la bora (Adriatique), froids et asséchants, soufflent du continent européen vers la mer. En général, ces vents parfois violents dégagent le ciel et y apporte un temps remarquablement ensoleillé qui fait la réputation des régions soumises à un climat méditerranéen. Le sirocco et le khamsin, chauds et secs, soufflent de l'Afrique vers la mer.

En saison froide, des perturbations pluvieuses circulent principalement d'Ouest en Est sur la Méditerranée. Les deux tiers de celles-ci se forment sur la mer, les autres, originaires de l'océan Atlantique, sont réactivées au contact des eaux chaudes. Le gradient thermique vertical est souvent important, ce qui active la cyclogénèse. Sur les façades océaniques, les côtes sont touchées par les perturbations provenant de l'océan, qui atteignent leur maximum d'activité en hiver.

Les invasions froides sont plus marquées sur le Nord que sur le Sud du bassin. Dans le Nord-Ouest, de l'Espagne à l'Italie, elles peuvent être plus fréquentes aux intersaisons (surtout en automne) qu'au cœur de l'hiver. Elles peuvent aussi, mais plus rarement, se produire en été. Dans le Nord-Est, de la Grèce au Proche-Orient, les invasions ont surtout lieu en plein hiver, apportant froid et neige quelquefois jusque dans les régions côtières. L'air froid atteint plus rarement le littoral Nord de l'Afrique, ce qui explique la diminution progressive des pluies et l'augmentation de la saison sèche du Nord vers le Sud.

L'été, le mécanisme est plus simple. Les hautes pressions subtropicales associées à des masses d'air chaud et sec typiques des latitudes des chevaux, où se trouvent les grands déserts chauds de la planète, remontent au Nord pendant les mois les plus chauds à cause de la remontée de l'équateur météorologique qui correspond à la zone de convergence intertropicale. Ces anticyclones dynamiques règnent sur le bassin méditerranéen alors qu'en même temps, les perturbations d'Ouest des moyennes latitudes du front polaire circulent beaucoup plus au Nord. La subsidence qu'entraînent ces immenses zones de haute pression réchauffe et assèche la masse d'air en altitude par compression, ce qui occasionne un temps clair et une sécheresse sévère. De plus, les températures y sont en général élevées, souvent autour de 30 °C. Seul le Nord de la zone peut subir quelques advections froides d'altitude qui occasionnent des orages, ou recevoir des queues de dépressions océaniques.

4. La végétation méditerranéenne

Les formations végétales naturelles sont très variées en zone méditerranéenne, car la disponibilité des ressources en eau est très variable d'un endroit à l'autre. En dehors des vallées, on trouve principalement 3 types de végétation :

- La garrigue, sur les sols calcaires où domine le chêne kermès ou le chêne vert. Il s'agit d'une végétation basse considérée comme une dégradation de la forêt méditerranéenne originelle.
- Le maquis, sur les sols acides (siliceux) et qui regroupe des espèces comme l'arbousier, le lentisque ou le chêne-liège.
- La pinède, formée généralement de pins d'Alep ou de pins parasols.

On trouve aussi des forêts de feuillus dans les régions les plus humides (exemples Ligurie, Toscane, Rif).

Les sols des régions soumises au climat méditerranéen sont souvent très sensibles. La brutalité des précipitations et le relief favorisent l'érosion des terrains où les arbres ont disparu.

5. Atouts, contraintes et risques pour les hommes du climat méditerranéen

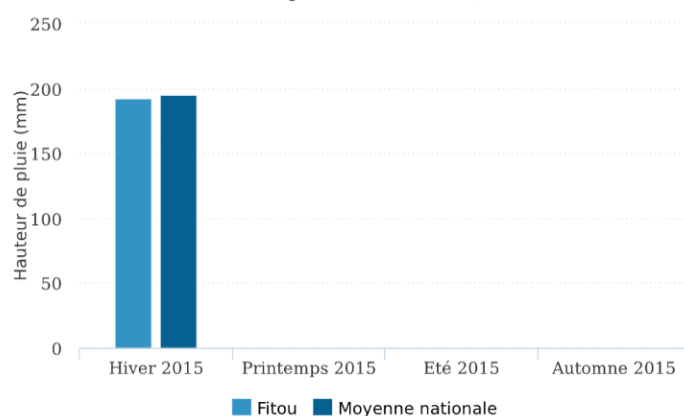
Pour les hommes, le climat méditerranéen présente un ressenti agréable, avec ses longues périodes ensoleillées et sa douceur hivernale. Cela favorise le tourisme, d'autant plus qu'en été les épisodes de pluie sont presque inexistants. Il n'est pas surprenant que le bassin méditerranéen ait été un des grands foyers de civilisation antique, car les hommes pouvaient y pratiquer une agriculture variée assurant leurs besoins alimentaires, et très peu soumise au gel. Cependant l'irrigation est souvent nécessaire, particulièrement en été.

Mais le climat méditerranéen est aussi sujet à des phénomènes météorologiques brutaux, en particulier les pluies orageuses des intersaisons, courtes dans le temps mais pouvant être très violentes et dévastatrices (en matériel et en vies humaines). L'aridité estivale peut aussi être source de pénuries d'eau et d'incendies de maquis et de forêts, même si ces derniers sont souvent d'origine humaine.

6. Le climat en chiffre

La commune de Fitou a connu 192 millimètres de pluie en hiver 2015, contre une moyenne nationale de 195 millimètres de précipitations. Fitou se situe à la position n°14 080 du classement des villes les plus pluvieuses.

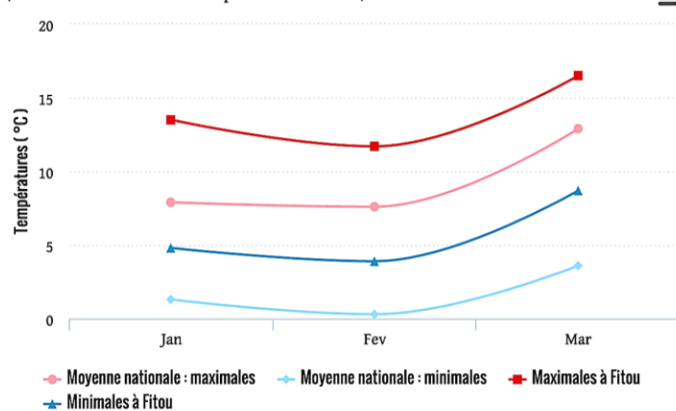
(Source : Linternaute.com d'après Météo France)



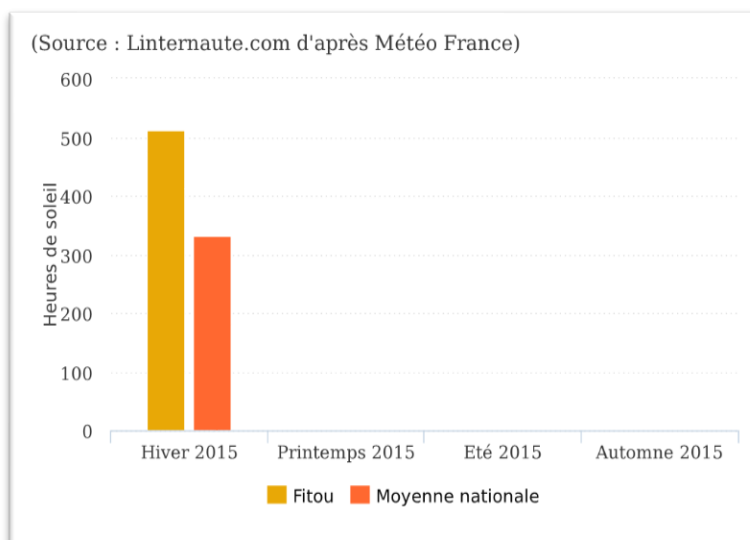
La commune de Fitou a connu 511 heures d'ensoleillement en 2015, contre une moyenne nationale des villes de 331 heures de soleil. Fitou a bénéficié de l'équivalent de 21 jours de soleil en 2015. La commune se situe à la position n°1 410 du classement des villes les plus ensoleillées.

TEMPÉRATURES À FITOU EN 2015

(Source : Linternaute.com d'après Météo France)



- ❖ Les données climatiques de la commune de Fitou sont à l'origine de la typologie des villages anciens, des ruelles, de l'urbanisation de manière générale, mais également des espèces de faune et de flore présentes sur le territoire.



CLIMAT À FITOU PAR SAISON EN 2015

	Hiver	Printemps	Eté	Automne
Soleil				
Heures d'ensoleillement	511 h	nc	nc	nc
Moyenne nationale	331 h	nc	nc	nc
Equivalent jours de soleil	21 j	nc	nc	nc
Moyenne nationale	14 j	nc	nc	nc
Pluie				
Hauteur de pluie	192 mm	nc	nc	nc
Moyenne nationale	195 mm	nc	nc	nc
Vent				
Vitesse de vent maximale	122 km/h	nc	nc	nc
Moyenne nationale	173 km/h	nc	nc	nc

B. Géologie

Le département de l'Aude peut se diviser en trois secteurs géologiques :

- au Nord, la Montagne Noire appartient au Massif Central ;
- au Sud, du Pays de Sault aux Corbières, la géologie et les reliefs sont liés au système pyrénéen ;
- entre les deux, une zone de sédiments tertiaires et quaternaires forme le sillon audois drainé par le Fresquel et l'Aude.

A l'ère primaire, le territoire départemental est occupé par le massif montagneux hercynien. Il y a 245 millions d'années, les montagnes disparaissent par érosion ; il n'en reste que le socle ancien que forment aujourd'hui les roches profondes : granites et roches métamorphiques.

A l'ère secondaire (-245 à -65 millions d'années), ce socle est couvert par la mer au niveau des Pyrénées. D'épaisses couches de sédiments calcaires, marneux et argileux s'y déposent durant plus de 100 millions d'années.

A l'ère tertiaire (-65 à -1,65 millions d'années), la chaîne pyrénéenne s'élève et se plisse. Le socle, fortement fracturé, est porté en altitude. L'érosion dégage la couverture sédimentaire et met en relief les blocs granitiques dans la partie centrale la plus élevée. À des altitudes plus basses, cette couche sédimentaire a subsisté. Elle forme le plateau de Sault et les Corbières.

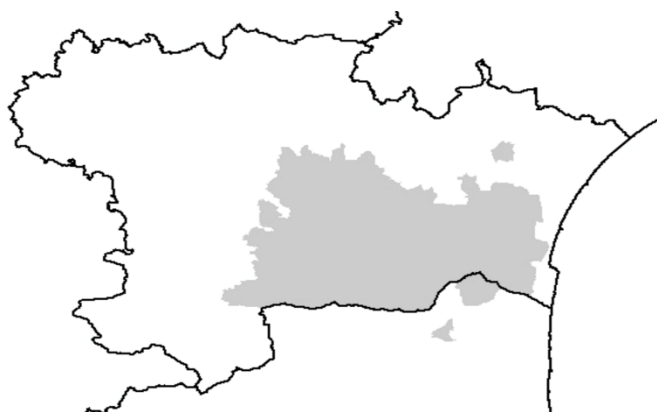
❖ **Les reliefs de la commune de Fitou se sont formés au tertiaire : les calcaires sont la dominante à Fitou.**

C. Le chevelu hydraulique

Source de biodiversité et de risques, le chevelu hydraulique est appréhendé dans ce diagnostic de l'état initial de l'environnement sous deux angles :

- Le premier fait état de son positionnement géographique et des caractéristiques des entités qui le composent.
- Le deuxième dresse le bilan des risques et des contraintes en matière d'urbanisation qu'il impose.

La commune de Fitou appartient au bassin des Corbières maritimes.

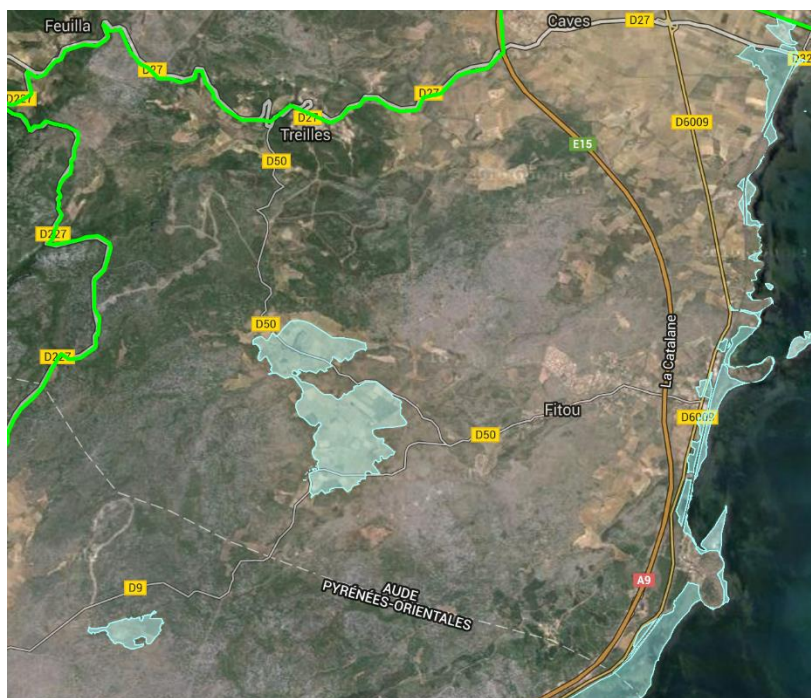


La commune possède un réseau hydraulique encaissé. Il s'agit principalement d'eaux de ruissellement qui sont contenues dans des combes jusqu'à un point de rassemblement : le Pla de Fitou, l'Etang de Salses-Leucate.

Les zones humides sont principalement situées à la limite Est de la commune, correspondant principalement à la présence de l'Etang de Salses-Leucate.

L'ensemble des zones humides fait parties des espaces remarquables et significatifs à préserver au titre de la Loi Littoral.

Les ruisseaux contribuent quant eux à la biodiversité de l'ensemble de la commune, et doivent par conséquent être préservés et entretenus car ils créent également lors de forts épisodes orageux des inondations en contre bas, et notamment dans le cœur du village.



II. PAYSAGE ET PATRIMOINE

La convention européenne du paysage définit le paysage comme « *une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations*¹ ». Le paysage est donc une notion complexe, reposant sur la perception d'un espace par ceux qui l'habitent ou le pratiquent. Percevoir en tant qu'action physique, celle de voir, qu'action culturelle qui reconnaît selon divers filtres un paysage dans un lieu – à partir de représentations picturales, littéraires, etc.

Un paysage est donc un espace physique, mais qui a besoin d'une reconnaissance par un spectateur pour gagner la qualité de paysage. Un tel lieu est le résultat de l'histoire de l'établissement humain sur un territoire : habitat, agriculture, industrie et loisirs façonnent et ont façonné certains espaces selon des besoins spécifiques, quantifiables et repérables. Ces actions – partant du simple regard posé jusqu'au creusement d'une carrière ou la construction d'une ville – ont modifié le naturel pour l'adapter à notre condition physique et culturelle.

L'analyse transversale tant du socle physique que des actions de l'homme pour l'adapter ou s'y adapter permet de saisir l'identité du territoire dans toute sa complexité, de déchiffrer et définir les différentes facettes des paysages communaux, liées à des manières de l'habiter, de l'exploiter et de le percevoir.

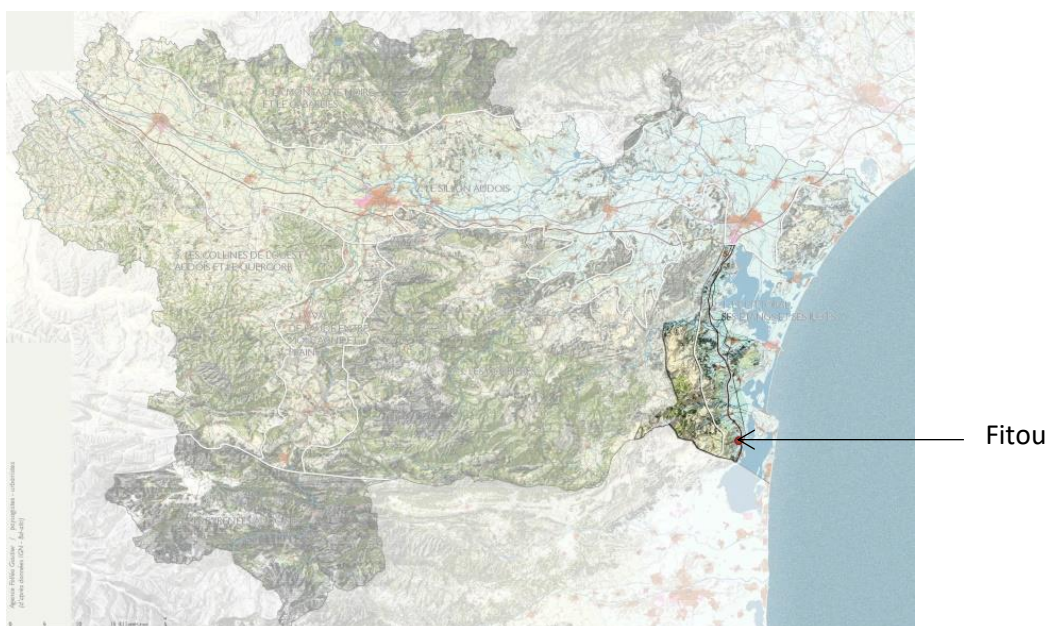
Ce diagnostic paysager a pour but de faire mieux comprendre Fitou et ses paysages, au travers d'un inventaire de leurs différentes composantes et thématiques et de sensibiliser pour proposer un référentiel de dialogue commun. Cette première approche permettra de définir des orientations collectives, de mobiliser et d'orienter les actions en sachant mieux sur quoi, à quel niveau et comment agir, afin de garantir un développement territorial de qualité.

A. Les grandes entités paysagères du territoire

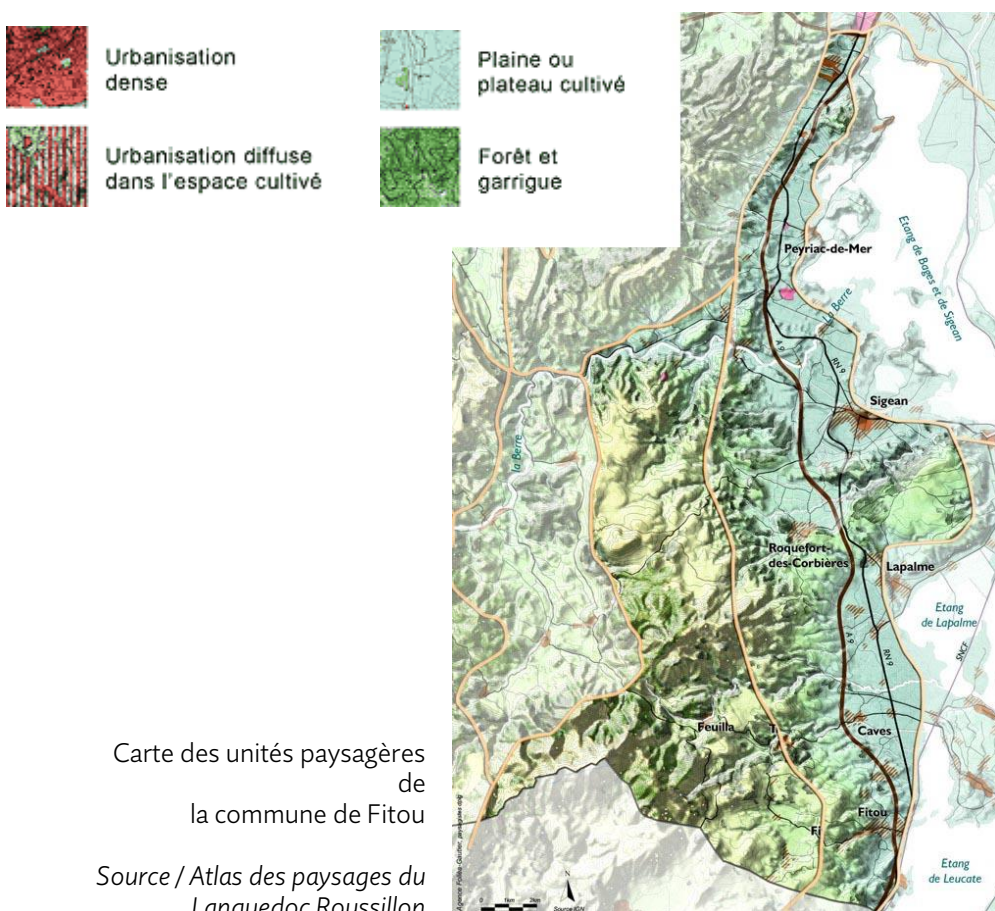
L'Atlas des paysages de l'Aude décompose le département en sept grands ensembles de paysages : le littoral, ses étangs et ses îlots ; le Sillon Audois ; les Corbières ; la Montagne Noire et le Cabardès ; les collines de l'Ouest audois et du Quercorb ; les Pyrénées Audoises ; la Vallée de l'Aude entre montagne et plaine. La commune de Fitou se situe le long du littoral aux pieds du rebord oriental des Corbières.

¹ Source : *Convention Européenne du Paysage*

1. Présentation du territoire dans son contexte paysager



Carte des unités de paysage de l'Aude
Source / Atlas des paysages du Languedoc Roussillon



Carte des unités paysagères
de
la commune de Fitou
Source / Atlas des paysages du
Languedoc Roussillon

L'aire d'étude se concentre sur le versant des Corbières maritimes, et plus particulièrement leurs piémonts cultivés. La commune de Fitou est ainsi couverte par deux unités paysagères : le rebord oriental des Corbières d'une part, et la plaine littorale et le piémont des Corbières d'autre part. Cette seconde unité est située entre les contreforts arides à l'Ouest et les espaces inondables des étangs à l'Est. C'est une plaine viticole qui s'étend en longueur sur près de trente kilomètres, et sur une faible largeur n'excédant pas quatre kilomètres. Bien qu'à proximité des étangs et du littoral, ce paysage est marqué par sa terre sèche, propice à la culture de la vigne. Les A.O.C. de Fitou et Corbières pointent la grande qualité de ce terroir. Ainsi entre les garrigues et les étangs, le rythme des lignes de ceps se déploie.

Si d'un côté les reliefs des Corbières viennent fermer les vues lointaines, l'horizon maritime est prodigieusement présent, de même que les étangs qui dessinent une transition entre mer et montagne. La fine plaine en piémont a constitué un espace privilégié pour le passage de voies de communication, et ce dès l'Antiquité puisque la Voie Domitia empruntait déjà ce chemin naturel. Aujourd'hui elle est remplacée par un faisceau d'infrastructures : autoroute A9, l'ancienne Route Nationale 9, aujourd'hui Départementale 6009, et la voie ferrée reliant Montpellier et Perpignan.

Le rebord oriental des Corbières s'étire parallèlement à cette bande de plaine et au littoral. Il se compose d'une succession de plateaux et de puech dont l'altitude ne dépasse pas les 700 mètres. Il domine à l'Ouest la plaine de Durban-Corbières, et au Nord, la vallée de la Berre le coupe du massif de Fontfroide. Ces reliefs sont principalement couverts de garrigue entrecoupés ponctuellement de plateau ou de vallon viticole et quelques rares villages.

2. Un paysage viticole de bord de mer

a) Une géographie complexe de piémont calcaire

Le socle du paysage des piémonts des Corbières repose essentiellement sur des calcaires des périodes du Jurassique et du Crétacé. Ils sont issus de la période du Mésozoïque s'étendant de -252 à -66 million d'années. A cette époque une mer couvrait cette portion du territoire, et les dépôts sédimentaires s'accumulent, formant des épaisseurs considérables de calcaires, issus des animaux vivant dans cette eau chaude et peu profonde.

Cette pierre dessine des paysages clairs, parfois presque blancs, où croît une végétation méditerranéenne typique des garrigues. En effet, le calcaire est une roche très poreuse et l'eau s'écoule dans des failles orientées Sud-Ouest Nord-Est dans la partie maritime du massif. Le paysage est ainsi très sec et la roche affleure régulièrement, teintant la garrigue de sa couleur blanchâtre.

Par ailleurs, le calcaire est une pierre qui se dissout dans l'eau. Dès lors l'érosion est un élément important de la formation de ce paysage. Cette dissolution produit des formes topographiques très accidentées tout en découpant le territoire via des failles ou vient s'écouler l'eau avant de rejoindre le rivage.

Avant d'atteindre ce dernier, une fine plaine se déploie sur des piémonts de calcaire dur. Les étangs sont eux le résultat de dépôts alluvionnaires qui ont formé de larges lagunes en arrière de cordons dunaires littoraux.

b) Un territoire découpé par les infrastructures

La bande de terre coincée entre les collines blanchâtres et les étangs littoraux constitue un corridor naturel pour franchir les Corbières et atteindre plus au Sud le Roussillon puis l'Espagne. Dès l'Antiquité, le passage a été aménagé afin de faciliter les échanges entre Rome et l'Espagne tout en permettant l'installation et la circulation de garnison dans les villes conquises. Cette voie romaine s'appelait la Via Domitia. Il en reste aujourd'hui de nombreuses traces, et son tracé a été en grande partie repris par l'Autoroute A9.

Cette dernière est l'un des deux grands axes routiers appartenant au faisceau d'infrastructures qui traverse tout ce territoire. L'ancienne Route Nationale 9, devenue localement Départementale 6009 depuis son déclassement suit un tracé plus sinueux mais globalement parallèle à l'autoroute. La voie ferrée s'éloigne beaucoup plus du pied du versant des Corbières. Entre Narbonne et Fitou elle circule essentiellement sur des cordons dunaires entre les étangs et les lagunes. Au niveau de Fitou, tout ce faisceau se resserre pour franchir la passe en direction du Roussillon.

c) Une attractivité littorale marquée

Du fait de la très bonne desserte du territoire par divers modes de déplacement, toute cette bande de territoire et celle du littoral à l'Ouest font l'objet d'un fort attrait. La plupart des communes ont profité de la proximité de la mer et de la RN9 d'abord, puis de l'A9. Cela leur a permis d'éviter l'exode rural qui a dépeuplé tous les reliefs de l'arrière-pays.

Néanmoins, l'arrivée de nouveaux habitants et la demande en logements ont conduit à une expansion des zones urbaines. Par ailleurs, le développement des infrastructures routières a engendré un essor des zones d'activités économiques. Celles-ci ont eu tendance à suivre les axes routiers et à créer des formes d'urbanisation linéaire dégradant la perception des paysages locaux.

Mais dans l'arrière-pays, dans les vallons des Corbières, les quelques villages subissent des dynamiques plus contrastées, typique des arrière-pays littoraux, avec une population et un développement stagnant ou au dynamisme plus léger.

d) Un terroir agricole différemment valorisé

Le sol de la fine bande de terre qui constitue le piémont maritime du massif des Corbières est composé de calcaires durs aux sols peu profonds et caillouteux. C'est un sol peu propice aux cultures de type céréalières ou maraichères, mais c'est un terroir favorable à la culture de la vigne. Il bénéficie également d'un climat doux et d'un taux d'ensoleillement important. Cette culture, et la production de vin qui en découle, est l'un des marqueurs de ce territoire : d'abord par l'importance paysagère des parcelles viticoles, mais également par la reconnaissance de la qualité du vin par deux A.O.C. : Fitou et Corbières.

La culture de la vigne est contemporaine d'une présence hellénistique, lorsque les Phocéens fondèrent Massilia et entamèrent des échanges commerciaux avec les populations des Corbières maritimes. L'implantation de la Via Domitia, en rendant les échanges commerciaux plus aisés engendra un essor de la production viticole et donc des espaces mis en culture pour cette industrie. Par la suite les vignobles traversèrent diverses crises liées aux instabilités politique de la région

jusqu'en 1659 puis suite à diverses maladies de la vigne. Cependant, les cultures résistèrent, souvent mieux qu'ailleurs où frappaient les même maux. Après la Seconde Guerre Mondiale, l'Institut National de l'Origine et de la Qualité reconnaît une Appellation d'Origine Contrôlée pour le vignoble de Fitou.

L'élevage fut aussi un élément important de l'économie agricole, notamment au cœur des Corbières, bien qu'aujourd'hui les garrigues soient beaucoup moins pâturées. Les boisements gagnent ainsi peu à peu du terrain. On voit encore de nombreux reliquats de murs de pierre destinés à délimiter des enclos pour parquer les animaux. Les hauteurs de Fitou sont par exemple quadrillées de ces formes géométriques irrégulières.

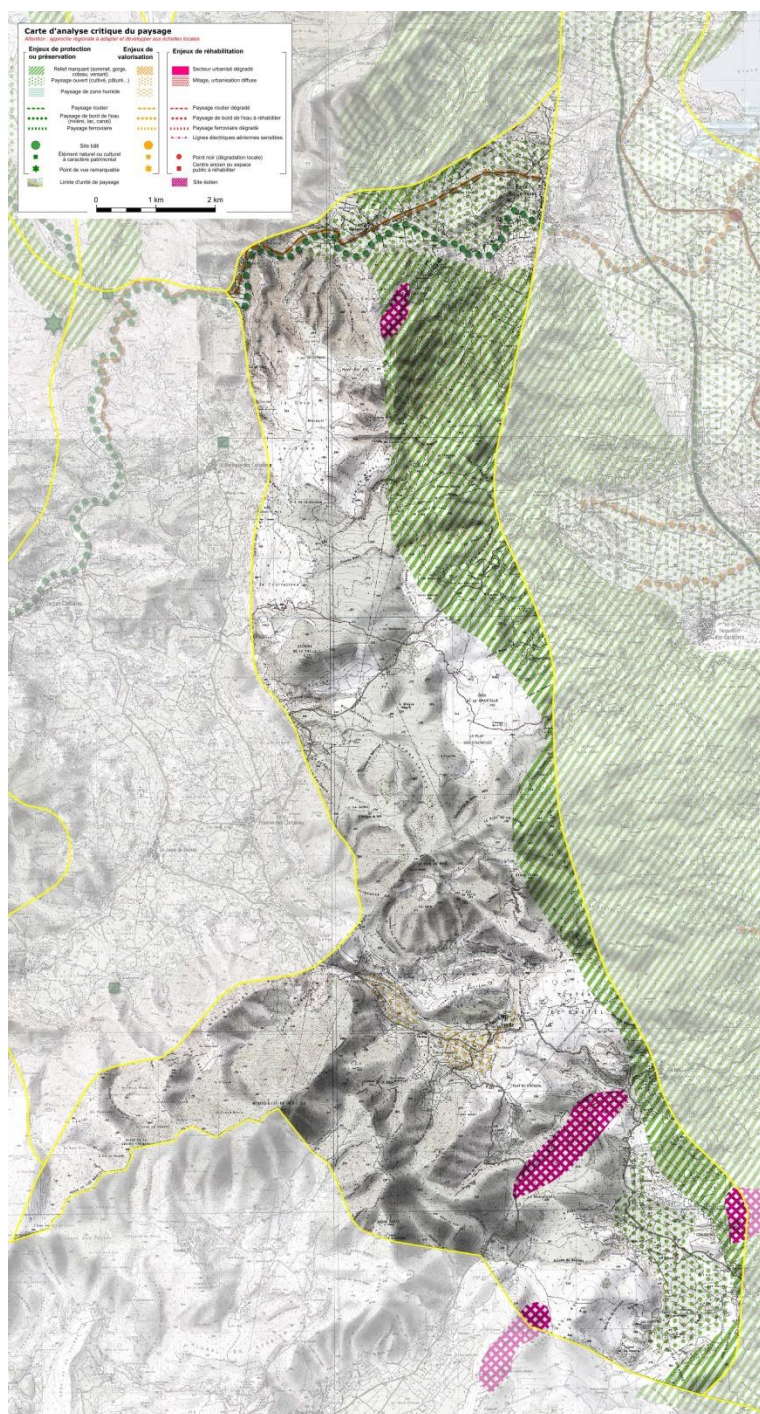
e) Un couvert boisé récent et des arbres isolés précieux

La partie maritime des Corbières et la plaine en piémont ne sont pas caractérisées par d'importants boisements, la garrigue et les cultures représentant l'essentiel des composantes paysagères. L'aridité du sol conjugué à une longue tradition de pâturage n'ont pas permis la conservation de grande forêt sur les coteaux du massif, et la plaine est toute dévolue à la culture viticole, où les haies sont rares.

Au cœur de la garrigue, on ne distingue que de ponctuels et spontanés taillis de chêne vert, mais suite à des politiques de replantation, quelques boisements de pin parasol ont été disséminés sur le territoire, notamment au Sud de Fitou ou aux alentours de l'autoroute.

Cette rareté d'éléments verticaux émergeant au-dessus du sol et pouvant constituer des repères rend ces quelques boisements et tous les arbres isolés beaucoup plus précieux pour le paysage local.

3. Enjeux du grand paysage



Carte des unités paysagères
de
la commune de Fitou

Source / Atlas des paysages du
Languedoc Roussillon

L'Atlas des paysages du Languedoc-Roussillon produit une analyse critique des territoires faisant émerger un ensemble d'enjeux liés à la préservation, la valorisation ou la réhabilitation des caractéristiques des paysages locaux.

Le principal enjeu que détermine l'atlas pour les Corbières maritime concerne la préservation des espaces agricoles et du patrimoine qui leur est associé. La viticulture est emblématique de cette région et les structures qui l'accompagnent (muret, haie de cyprès, architecture vigneronne, etc.) doivent être préservées et valorisées. Même si l'élevage et le pastoralisme ont en grand partie disparu, tout le patrimoine vernaculaire associé doit être identifié, repéré et protégé, notamment au

sein des documents d'urbanisme. Les rares boisements qui ponctuent les pentes des Corbières nécessitent une réhabilitation et une gestion, afin notamment de diversifier les essences des peuplements. Les reliefs et la végétation rase qui couvre le territoire permettent de nombreux points de vue sur les étangs et le littoral. Ceux-ci doivent être localisés et préservés.

L'urbanisation des villages implique également des enjeux, afin notamment de préserver la silhouette des villages et la perception du paysage alentour. Les extensions sur les crêtes arides doivent être maîtrisées absolument et bénéficier de campagne de plantation afin de les intégrer au mieux. Les entrées des villages doivent être mieux qualifiées, notamment les abords des voies principales comme la RN9. La requalification des zones d'activités ou de l'urbanisation diffuse est nécessaire pour une meilleure perception des paysages alentours. Les ouvertures visuelles doivent ainsi être identifiées, préservées et gérées.

B. Le paysage du territoire communal

1. Présentation générale



Croquis du village de Fitou

a) Description de la commune

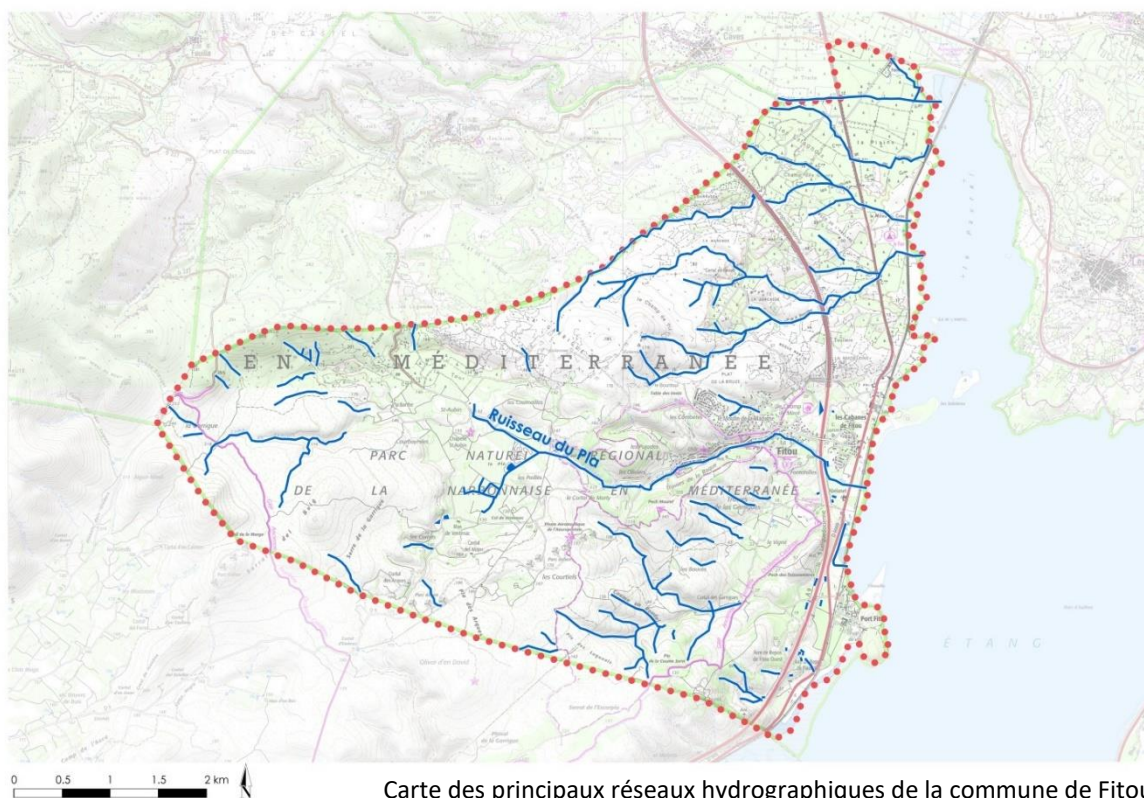
Le village de Fitou est situé dans le fond d'une vallée barrant les coteaux des Corbières et dominant l'étang de Salses-Leucate. Historiquement, le bourg s'est étendu de manière linéaire entre son église à l'Ouest et les berges du plan d'eau à l'Est, mais les extensions récentes ont gravi le coteau Nord, modifiant la silhouette originelle du village. Le château féodal, dont il ne reste aujourd'hui que quelques portions et des ruines, fut bâti sur éperon à la confluence d'un vallon et de la vallée principale d'où il domine Fitou.

Le territoire communal est peu urbanisé et la garrigue domine le paysage. Les espaces cultivés sont disséminés autour de trois pôles. Au Nord, la bande de plaine aux pieds des collines sur les rives de l'étang se resserre brusquement à l'approche du village. Elle est couverte dans sa quasi-totalité de vignoble, culture emblématique du village qui bénéficie d'une A.O.C. à son nom. On trouve

également des vignobles à l'Ouest, entre les sommets bombés des Corbières, dans une cuvette naturelle provenant de l'assèchement d'un ancien lac. Enfin au Sud entre deux reliefs dominant l'autoroute se trouve la troisième et dernière poche agricole du territoire, composée également de vignoble. Si aujourd'hui la production de raisin est la culture principale du village, de nombreux murets en pierre sèche et capitelles (petites cabanes de pierre destinées aux bergers) témoignent de l'importance passée de l'élevage.

La mince bande de terre entre l'étang et les premiers coteaux accueille tout un faisceau d'infrastructure de transport : l'autoroute A9, la RD6009 (ancienne RN9) et la voie ferrée reliant Narbonne à Perpignan. Entre les deux premières se trouvent le quartier le plus oriental du village, les Cabanes de Fitou, un ancien port, où l'on trouve aujourd'hui des habitations mais aussi l'essentiel des espaces à vocation économique. A l'extrémité Sud est localisé Port Fitou, un village vacances sur les berges de l'étang de Salses-Leucate, à deux pas de l'autoroute. Le village est ainsi facilement accessible et très bien desservi.

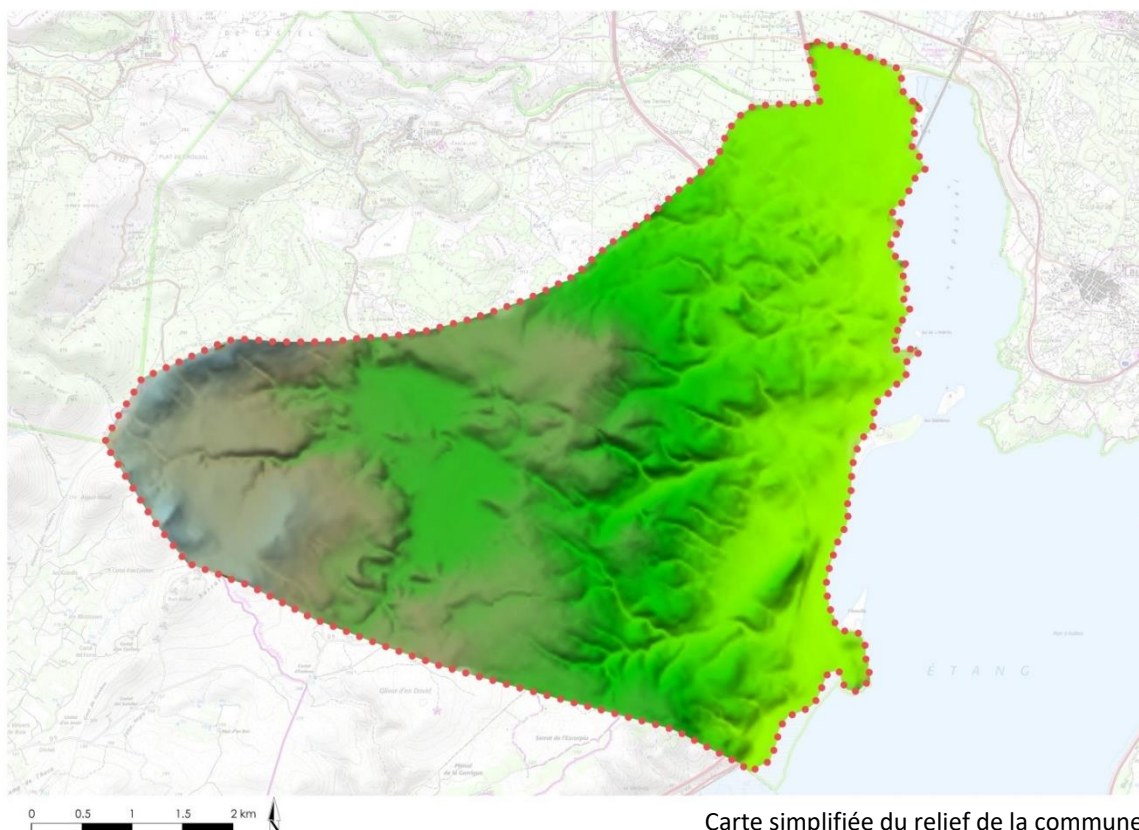
b) Hydrographie



Carte des principaux réseaux hydrographiques de la commune de Fitou
Source / IGN

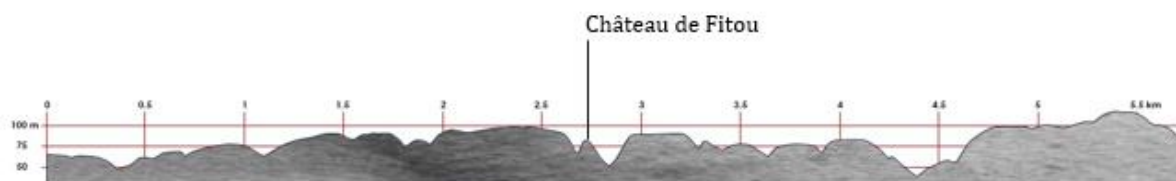
Le réseau hydrographique de la commune est dirigé vers l'Est et l'étang qui borde Fitou. Il est essentiellement composé de talwegs et de minces ruisseaux. Ces derniers sont bien souvent asséchés. Ces lits d'eau servent à évacuer l'eau de ruissellement du territoire en direction de l'étang. Fitou est ainsi caractérisée par une certaine aridité qui contraste fortement avec la proximité de l'étang.

c) Reliefs

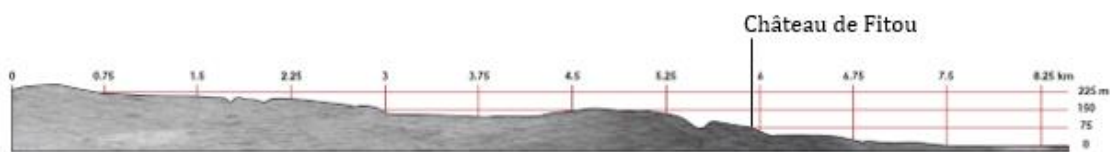


Carte simplifiée du relief de la commune
Source / IGN

Le relief de Fitou est très marqué, entre la plaine au Nord et les premiers sommets des Corbières à l'Ouest. Les talwegs permettant à l'eau de s'écouler sont particulièrement lisibles. On devine également le passage naturel vers le Sud et le Roussillon, à l'endroit où le pincement entre les berges de l'étang et les premiers coteaux des Corbières laissent suffisamment d'espace pour l'emprise des voies de communication. Un plateau intermédiaire se trouve également à l'Ouest au lieu-dit du Pla de Ventenac. Il correspond à un ancien lac aujourd'hui asséché et devenu vignoble. Le village s'insère dans la vallée principale qui en émerge au niveau de son embouchure avec la plaine dominant l'étang. Le village paraît donc encadré de reliefs, dans un cirque naturel qui met en scène le village et son environnement.

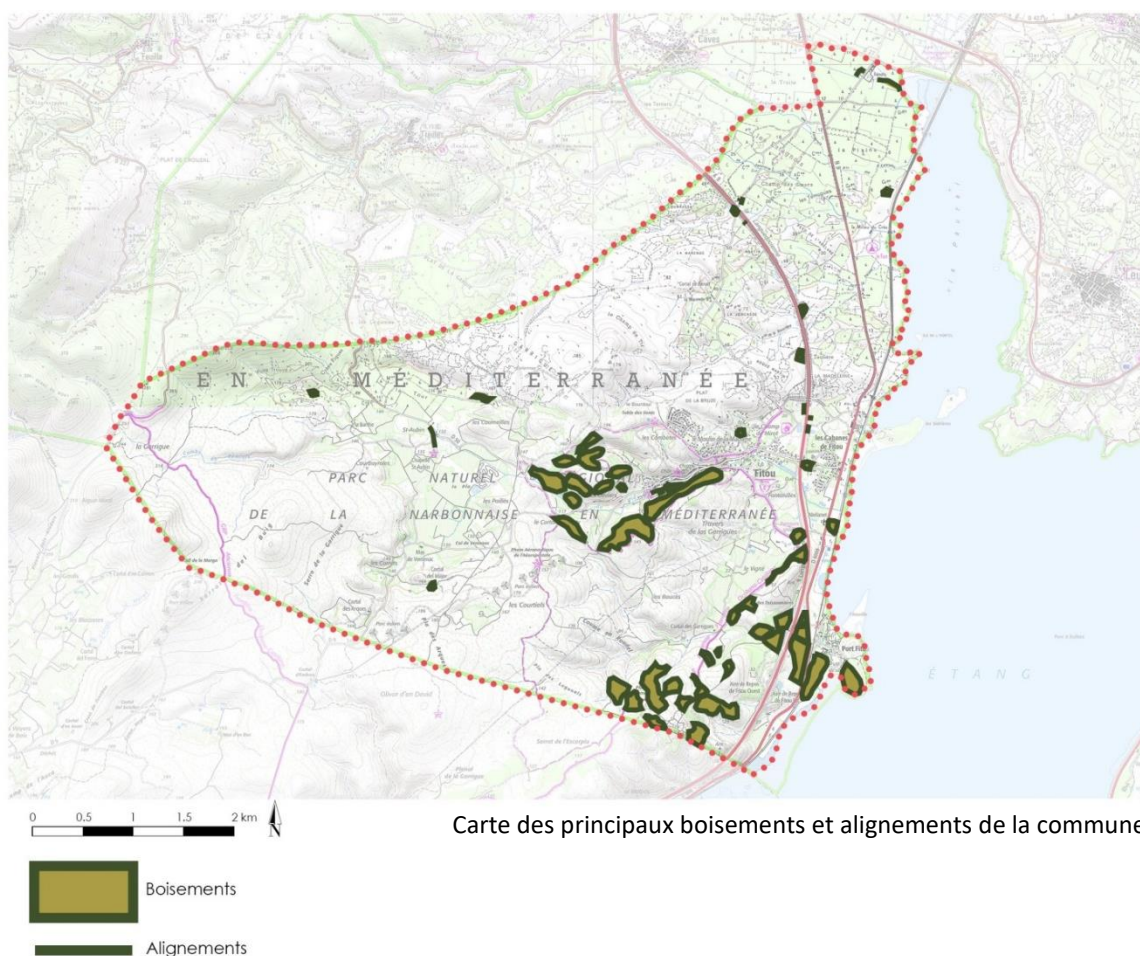


Profil topographique Nord-Sud du territoire communal



Profil topographique Ouest-Est du territoire communal

d) Boisements



Le territoire de Fitou est très peu boisé. Essentiellement composé de garrigues émaillées de quelques arbres isolés, les boisements principaux et remarquables sont en majeure partie des pinèdes plantées concentrées au Sud et à l'Ouest du village et autour du faisceau des voies de communication. Les pinèdes à proximité du village sont issues de campagnes de plantation de la fin des années 80 destinées à prévenir l'érosion et le ravinement du vallon à son amont.

Au-delà, les boisements sont disséminés, mais ceux d'ampleurs restent des pinèdes. Les espaces agricoles étant en quasi-totalité des vignobles, les haies et les arbres y sont rares, cette culture ne nécessitant aucune protection contre le vent et ayant besoin d'un ensoleillement maximum.

2. Fondation et évolution de l'urbanisation communale

a) Fondation et histoire de Fitou

La première mention écrite du village de Fitou date de 990 et se trouve dans le deuxième testament d'Adélaïde, vicomtesse de Narbonne. Les lieux sont ensuite régulièrement évoqués dans les possessions des divers seigneurs exerçant leurs juridictions sur le *castrum* (lieu fortifié) de Fitou. Cependant, de nombreux vestiges archéologiques témoignent d'une occupation des lieux dès le I^{er} siècle. La Via Domitia, voie de communication reliant l'Italie à l'Espagne depuis l'Antiquité passait à proximité du village et se séparait à son niveau en deux branches parallèles : l'une de plaine, correspondant approximativement à l'actuelle autoroute et une autre de colline au lieu-dit « le Pla », à l'Ouest de la commune. Le nom de Fitou proviendrait du terme latin *Fita* (borne ou limite), en raison de sa position longtemps frontalière. Le village s'est développé au fond d'une combe, aux pieds de son château, en direction de l'étang à l'Est.

L'agriculture a connu plusieurs évolutions notables dans le village. La viticulture fait la réputation de Fitou depuis plusieurs siècles, mais elle en deviendra l'unique forme d'exploitation des terres à la fin du XIX^e siècle. Une série d'hivers rigoureux mit à mal la plupart des cultures céréalières et oliveraies, et la vigne particulièrement adaptée aux sols ingrats leur fut préférée. La qualité réputée des vins produit sur ce territoire conduisit les viticulteurs à s'organiser en comité de défense des vins de Fitou, notamment après la loi de 1935 instituant les Appellations d'Origine Contrôlée. La Seconde Guerre Mondiale interrompit les démarches qui n'aboutirent finalement qu'en 1948 avec la publication des décrets officiels reconnaissant l'AOC des vins de Fitou, la plus ancienne du Languedoc-Roussillon.

Longtemps l'élevage fut également prospère, les troupeaux de caprins et d'ovins arpentant toute la garrigue et participant à son déboisement intensif. Les très nombreux enclos de pierre sèche et toutes les capitelles démontrent l'importance qu'eurent durant une longue période tous ces élevages sur le territoire fitouais.

Le village disposait également d'une industrie notable, dédiée à l'extraction du gypse (minéral entrant dans la composition du plâtre). Les carrières se situaient à l'Ouest du village, à proximité du Pla. Au gré des propriétaires, l'ensemble des installations fut peu à peu modernisé, jusqu'à la construction d'une grande usine à plâtre à proximité des Cabanes, à la Madeleine, au milieu du XX^e siècle. L'exploitation fut arrêtée en janvier 1951 et depuis les installations sont laissées à l'abandon et les carrières se sont peu à peu remplies d'eau.

Le trafic ferroviaire pâtit de l'arrêt de cette industrie. Installée dès la moitié du XIX^e siècle, la gare de Fitou voyait passer un important trafic en raison tant de la production de vin que du commerce florissant du plâtre. Mais avec la démocratisation des modes de déplacement individuels et la disparition de la principale industrie du village, la prospérité ferroviaire connut un coup d'arrêt. En 1951, la gare ne devint qu'une halte entre Narbonne et Perpignan pour finalement disparaître dans les années 70.

b) Composition urbaine



Le village de Fitou était initialement concentré autour de son château en un tissu urbain très dense de petites maisons accolées. Avec l'évolution des pratiques agricoles et la plantation de nombreuses vignes, il a fallu envisager la construction de caves afin de stocker le vin. Afin de ne pas empiéter sur les pâturages et les vignobles, celles-ci furent bâties dans le seul endroit disponible, le fond du vallon, et ce malgré les risques liés au cours d'eau. Ainsi le village a acquis sa morphologie atypique, très linéaire.

L'ensemble des bâtiments est organisé de part et d'autre d'une rue principale, ainsi que de quelques ruelles parallèles. Le centre-bourg est ainsi très linéaire, présentant une succession de façades de part et d'autre de la voie, dominées par les coteaux de garrigue. A l'extrémité Ouest du périmètre du « vieux » Fitou se trouve l'église du village datant en partie du XIe siècle. A l'Est, le bâtiment de l'hôtel de ville, accueillant également l'école dessine la limite de ce vieux centre. La contrainte topographique et la densité d'habitations ne laissent que très peu de place pour des espaces publics et les quelques jardins se trouvent à l'arrière des maisons, au bas des pentes, parfois aménagées en terrasses successives. Les dernières constructions dans ce périmètre datent de la fin du XIXe au début du XXe siècle (notamment l'hôtel de ville construit dans les années 1880).



L'accessibilité du village, via les divers axes de communication, et sa proximité au rivage ont décuplé son attractivité depuis la seconde moitié du XXe siècle. Plusieurs opérations de lotissements ont donc été conduites afin d'y répondre et de permettre l'arrivée de nouveaux habitants. Seulement, ces constructions récentes et de faible densité ont été implantées hors de la silhouette générale du vieux village, gravissant les coteaux au Nord-Est. Bien qu'entourés de jardins et d'aspects plus végétalisés que le centre-bourg, ces quartiers de maisons individuelles ne laissent également que très peu de place à l'espace public. Du fait de leur positionnement en crête, ils offrent une vue remarquable sur les étangs, la mer et les Corbières, mais sont également fort perceptibles depuis les axes de communication et le territoire alentour.



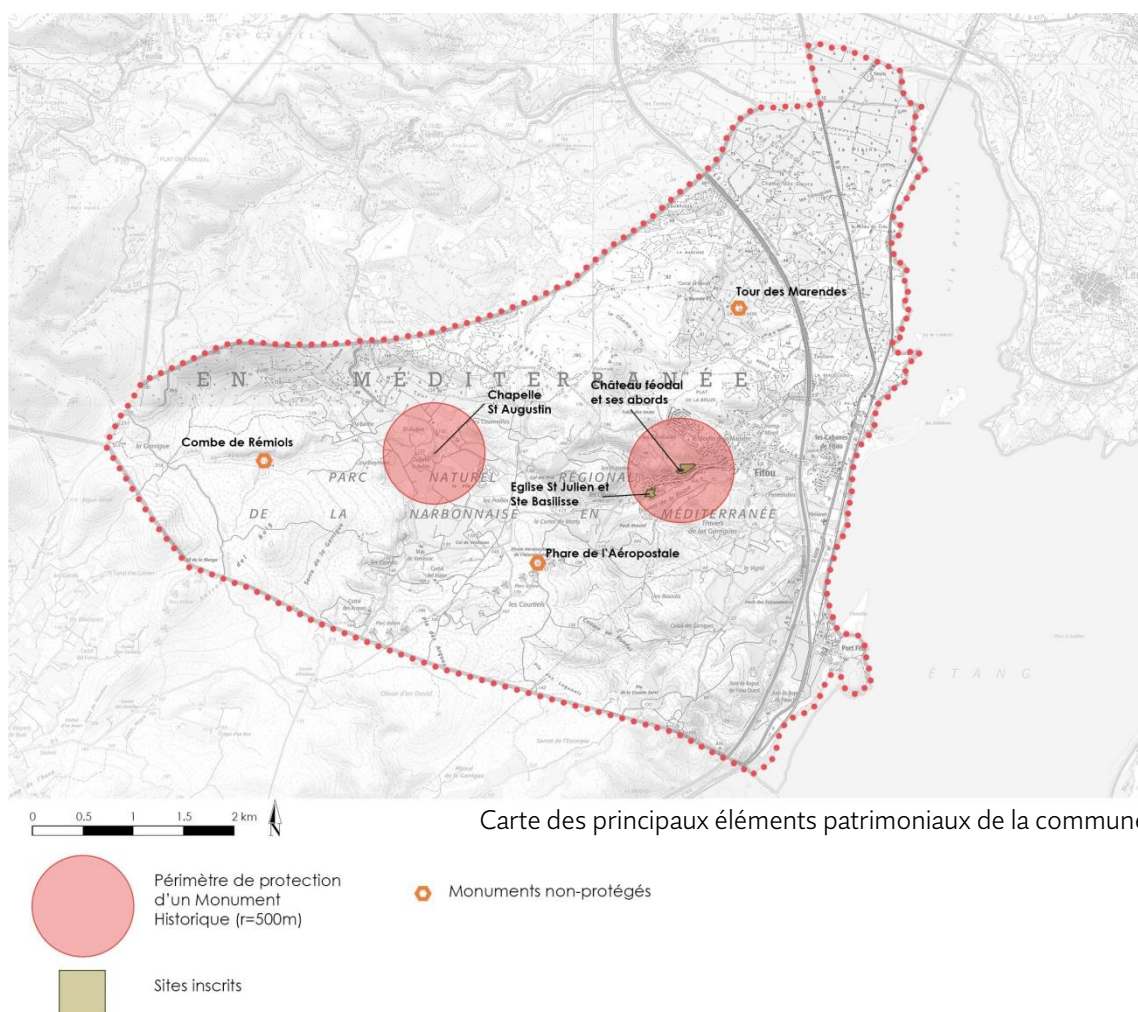
Le quartier des Cabanes de Fitou était un port durant l'Antiquité, permettant d'exporter la production du village de l'arrière-pays. Il s'est développé durant les XIXe et XXe siècles, avec l'implantation de la voie ferrée et d'une gare. Les activités industrielles ont notamment profité de ce mode de communication pour prospérer. Le bâtiment de l'usine du traitement de gypse, bien que

fermé depuis les années 1950, est encore visible au cœur d'une friche industrielle en bordure des voies. Réparti autour de ce témoin du temps industriel du village se trouve l'essentiel des bâtiments d'activités de la commune, faisant des Cabanes le cœur économique de Fitou. La proximité de l'autoroute, mais surtout de la RD 6009, encourage ce développement, bien qu'il ne mette pas en valeur l'entrée dans le village.



Fitou est située dans une région où le tourisme estival, en raison du littoral méditerranéen, est très important. La commune est dès lors dotée de deux structures destinées à l'accueil touristique : un camping au Nord de la commune, et la résidence de Port Fitou, essentiellement composée de résidences secondaires ou de location saisonnière (près de 100 constructions sur une superficie urbanisée d'environ 7 hectares). Le premier occupe un espace entre la RD6009 et la voie ferrée, à l'écart du village, au cœur de la plaine viticole. Le second, présentant une déconnexion importante avec l'entité urbaine de Fitou, ne participant aucunement à son fonctionnement et ne pouvant être apparenté à un quartier à part entière, affirme sa dimension saisonnière et profite d'une situation privilégiée, au-delà de la voie ferrée, en bord d'étang.

3. Patrimoine bâti, paysager et naturel



Trois bâtiments sont protégés au titre des Monuments Historiques sur la commune de Fitou : la chapelle Saint-Aubin, monument classé ; les ruines du château, monument inscrit et placé sous le régime des sites inscrits avec ses abords ; l'église Saint Julien et ses abords placés sous le régime des sites inscrits.

Notons que le Périmètre Délimité des Abords (PDA) « Château et église Saint-Julien », dont la procédure de création est en cours, a vocation à se substituer au périmètre de protection des abords de 500m actuellement en place autour du monument inscrit « Ruines du Château », dès qu'il sera approuvé par le préfet de région (une mise à jour du PLU sera nécessaire).

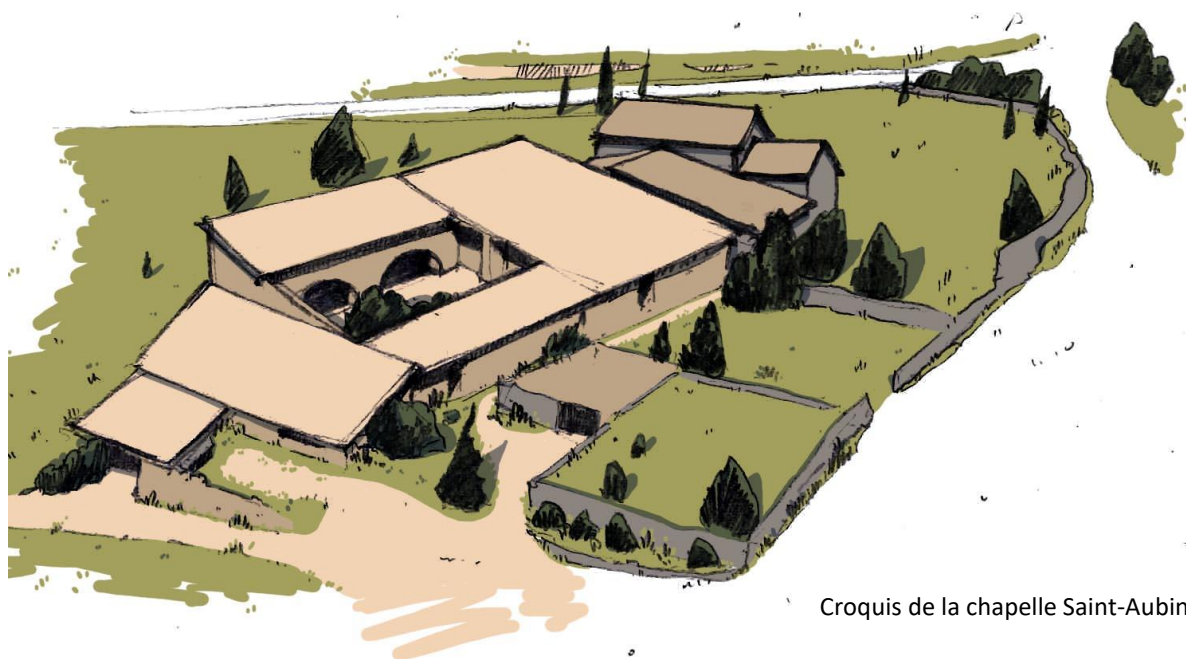
Au-delà, quelques éléments remarquables mais non protégés sont disséminés sur le territoire notamment un ancien phare aéronautique de l'Aéropostale et de nombreuses Capitelles de pierres sèches. Cette architecture vernaculaire est particulièrement remarquable dans la combe de Rémiols, à l'Ouest du territoire communal.

Autour des objets classés ou inscrits est déployé un périmètre de 500 mètres de rayon au sein duquel tout dossier (permis de construire ou de démolir, déclaration de travaux, autorisation d'enseigne, etc.) est transmis pour avis à l'Architecte des Bâtiments de France.

a) La chapelle Saint-Aubin

L'ancienne chapelle de Saint-Aubin est située à proximité d'un chemin rural que divers vestiges semblent dater de l'époque gallo-romaine. L'édifice aurait été bâti entre le IXe et le Xe siècle, sur les vestiges d'un ancien hôpital romain. Son architecture est représentative d'un type d'architecture peu présent dans la région dit « mozarabe », et remarquable notamment par ses volumes et l'utilisation d'arcs outrepassés. L'ensemble des bâtiments qui entourent la petite chapelle, de construction plus récente, est considéré localement comme une ancienne maladrerie. Aujourd'hui, après être devenu un ermitage, le lieu est la propriété d'un particulier et inaccessible au public.

Depuis 1966, l'ancienne chapelle Saint-Aubin est classée Monument Historique.

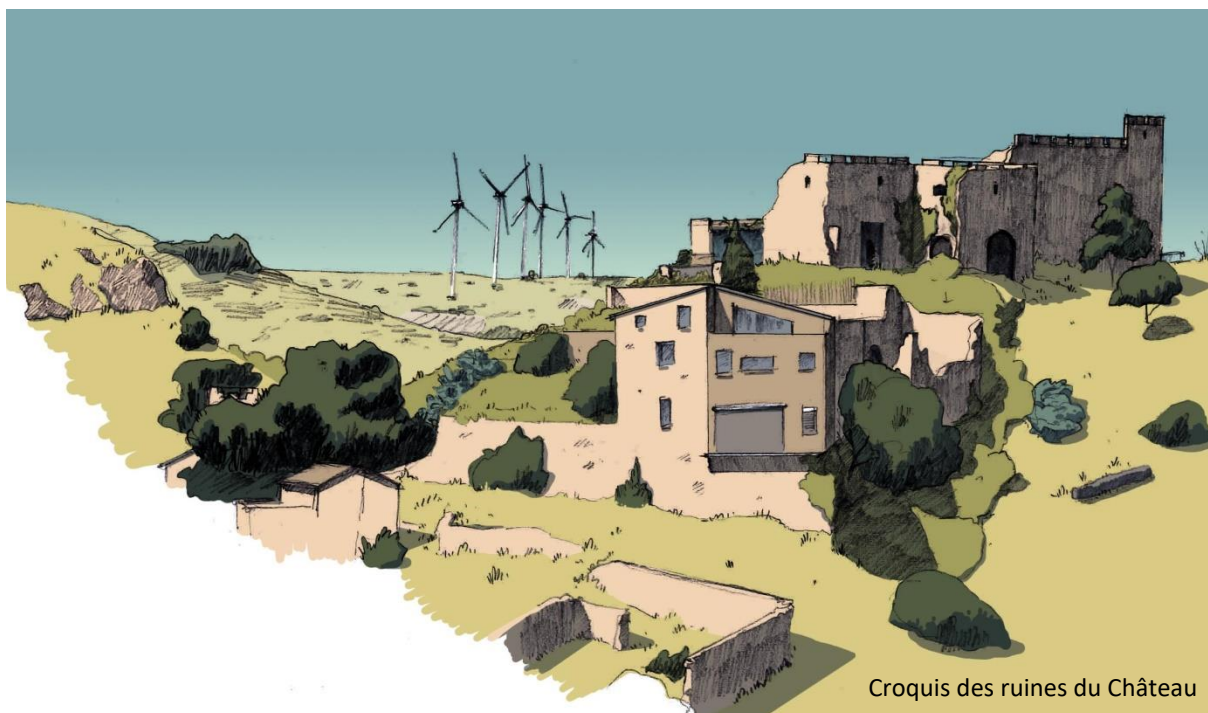


Croquis de la chapelle Saint-Aubin

b) Les ruines du château

La première mention du château de Fitou est datée de 990, alors que la vicomtesse de Narbonne léguait la '*vila de Fictorius*' à Ermangaud de Narbonne. La situation du bâtiment l'a exposé plusieurs fois aux affres de la guerre : il fut assiégé, brûlé et reconstruit plusieurs fois. Il fut occupé par une seigneurie jusqu'en 1789 et la Révolution Française. En 1843 il fut pillé et brûlé et par la suite il servit de carrière de pierre pour les maisons du village, après que la préfecture ait émis un procès-verbal de destruction. Dominant Fitou, les ruines devinrent menaçantes et la commune n'avait pas les moyens de restaurer l'édifice. Elle le vendit alors à un couple qui entreprit les rénovations nécessaires. Accueillant un temps un espace muséal, le château de Fitou est aujourd'hui un espace privé.

Depuis 1948, l'ensemble des vestiges du château constitue un Monument Historique inscrit. Par ailleurs, ses abords sont couverts par un site inscrit, couvrant également quelques maisons du village à proximité.



c) L'église Saint Julien et Sainte Basillise

L'église de Fitou est mentionnée pour la première fois en 1065. Initialement composée d'une nef et d'une abside semi circulaire voutée en cul-de-four, on lui adjoignit au XVIIe ou XVIIIe siècle une seconde nef, séparée de la première par un grand arc. Dédicée à Saint Julien et Sainte Basillise, elle servit de sépulture à la famille Aragon, seigneurs de Fitou jusque la Révolution Française.

L'église et ses abords sont placés sous le régime des sites inscrits.



d) Le phare de l'Aéropostale

En 1927, la Compagnie Générale Aéropostale érige un phare de jalonnement appartenant à une ligne de lumières permettant d'acheminer le courrier de Toulouse à Dakar en 24h. A l'origine, celui de Fitou était activé manuellement par un habitant du village, avant qu'il ne soit équipé de tubes au néon alimenté par un réseau électrique. Situé au lieu-dit « Les Courtiels », il est aujourd'hui désaffecté mais se dresse toujours, aux côtés des éoliennes du Sud-Ouest de la commune.

Ce phare ne bénéficie aujourd'hui d'aucune protection.



Photographie du phare de l'aéropostale aux pieds des éoliennes de Fitou

e) La combe de Rémiols et l'architecture vernaculaire

L'élevage eu une grande importance pour le village de Fitou et aujourd'hui de très nombreux vestiges maillent la garrigue des collines. Ceux-ci sont essentiellement constitués des murs en pierre sèche élevés pour délimiter des enclos pour les troupeaux de chèvres ou de moutons. Pour que les bergers puissent s'abriter tout en surveillant les bêtes, de petites cabanes, des capitelles, ont été érigées ponctuellement, également en pierre sèche. Ces constructions lithiques ne sont pas protégées, mais des campagnes de recensement des capitelles ont régulièrement été menées par des associations de défense du petit patrimoine.

A l'Occident du territoire communal se trouve un ensemble plus remarquable encore, au fond de la combe de Rémiols. Il s'agit d'un ensemble de terrasses abandonnées et de quelques capitelles entourées d'un mur destiné semble-t-il à les abriter des troupeaux paissant dans la garrigue alentour. On y voit quelques reliquats de cultures (olivier, amandier, figuier, etc.), et des aménagements d'enclos bien délimités. L'implantation de ces aménagements est faite très exactement au croisement de deux combes où sont recueillies les eaux de ruissellement, et profitent ainsi de cette humidité dans un territoire où l'aridité règne. Ces lieux ne bénéficient d'aucune

protection à ce jour mais une association fitounaise a entrepris ces dernières années une grande campagne de restauration des murets et des capitelles.



Photographie de la combe de Rémiols



Photographie d'une capitelle

f) Hôtel de ville

L'actuel hôtel de ville de Fitou, accueillant également un groupe scolaire, fut construit au tout début des années 1880. Originellement, la Mairie se trouvait au centre du bâtiment séparant les deux ailes, l'une étant l'école des garçons et l'autre celle des filles. Mais Fitou disposait déjà d'une Mairie bien avant la fin du XIXe siècle qui se trouve encore au cœur du vieux village, en contrebas du château. Le bâtiment arbore encore sur son fronton quelques symboles de son ancienne fonction.

Ni l'ancienne, ni l'actuelle Mairie ne bénéficient de protection.

g) Chapelle Saint-Joseph

A deux pas du château, dans son ombre, se trouve une petite chapelle dédiée à Saint-Joseph. Le bâtiment est relativement récent, datant du XIXe siècle, mais il est édifié à l'emplacement d'un ancien lieu de culte, évoqué en 1777 comme la chapelle Saint-Roch. Aujourd'hui le lieu est sécularisé et sert chaque été à diverses expositions d'art et de concerts, sous la gouverne d'une association de passionnés.

Cette chapelle ne dispose aujourd'hui d'aucune protection.

h) Tours Chappes



Photographie de la tour des Marendes

En 1840, le conseil municipal de Fitou céda des terrains à l'Etat destinés à la réalisation d'un réseau de communication télégraphique dit « de Chappe ». Il s'agissait de l'ancêtre de télégraphe électrique de Morse fonctionnant à l'aide de signaux visuels reproduits le long d'un réseau de tours pour communiquer les informations. Fitou disposait de deux de ces tours, appartenant à la dernière ligne mise en service et officiant jusqu'en 1853. Les vestiges des deux tours sont encore visibles aujourd'hui : l'une est la tour dite « des Marendes », positionnée sur un mamelon dans la plaine agricole au Nord ; l'autre, dont il ne reste plus que des vestiges, est dite de « Pédro » et se situe sur la limite communale de Fitou et Salses-le-Château, sur un relief dominant le village.

Aujourd'hui, aucun de ces bâtiments ne bénéficie d'une protection.

i) Les Espaces Boisés Classés

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de Fitou identifie plusieurs zones boisées sur le territoire communal, réparties en deux types. Le premier concerne des espaces à proximité des lieux habités du village, représentés sur le plan de zonage par un figuré composé de cercles. Près de 5 hectares sont délimités de cette manière. A l'extérieur du village, le POS repère près de 287,2 hectares (figuré de cercle inscrit dans un carré) ce qui porte la surface des zones boisées à près de 291,5 hectares pour la commune de Fitou soit 9,6% du territoire communal. Toutefois, le POS ne les désigne pas nommément comme des Espaces Boisés Classés (EBC).

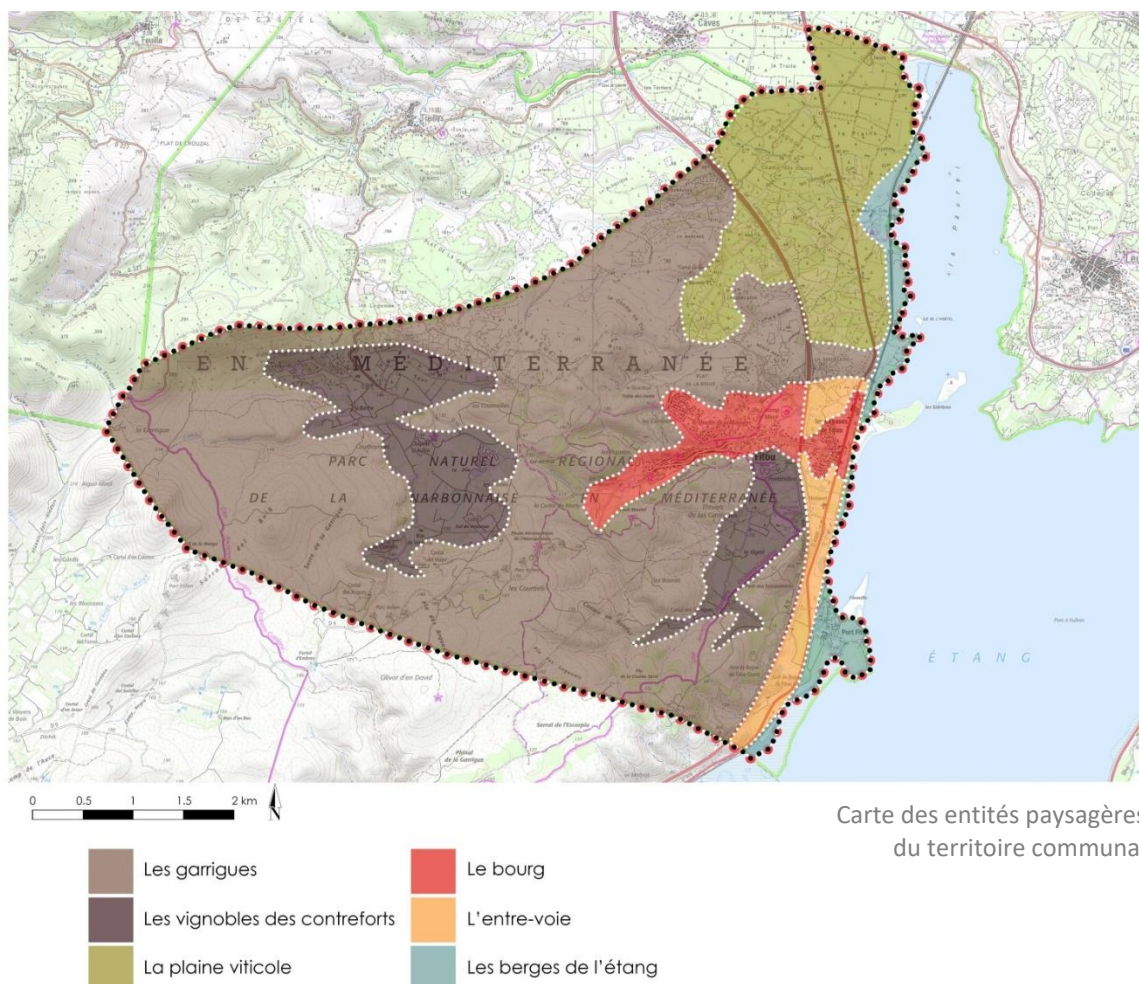
Dans le cadre de la loi Littoral, selon l'article L121-27 du Code de l'Urbanisme, le PLU de la commune doit classer les « parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs », il s'agit donc d'un enjeu important que de les repérer et délimiter, sur la base du POS mais également en tenant compte de l'état actuel des boisements fitounais. Les plus importants de ceux-ci sont des pinèdes issues de plantation, destinées en partie à réduire l'érosion des sols. Le territoire de Fitou étant particulièrement sensible aux incendies, le classement doit tenir compte des risques à proximité des habitations.



☞ Photographie d'une pinède à proximité de la RD6009

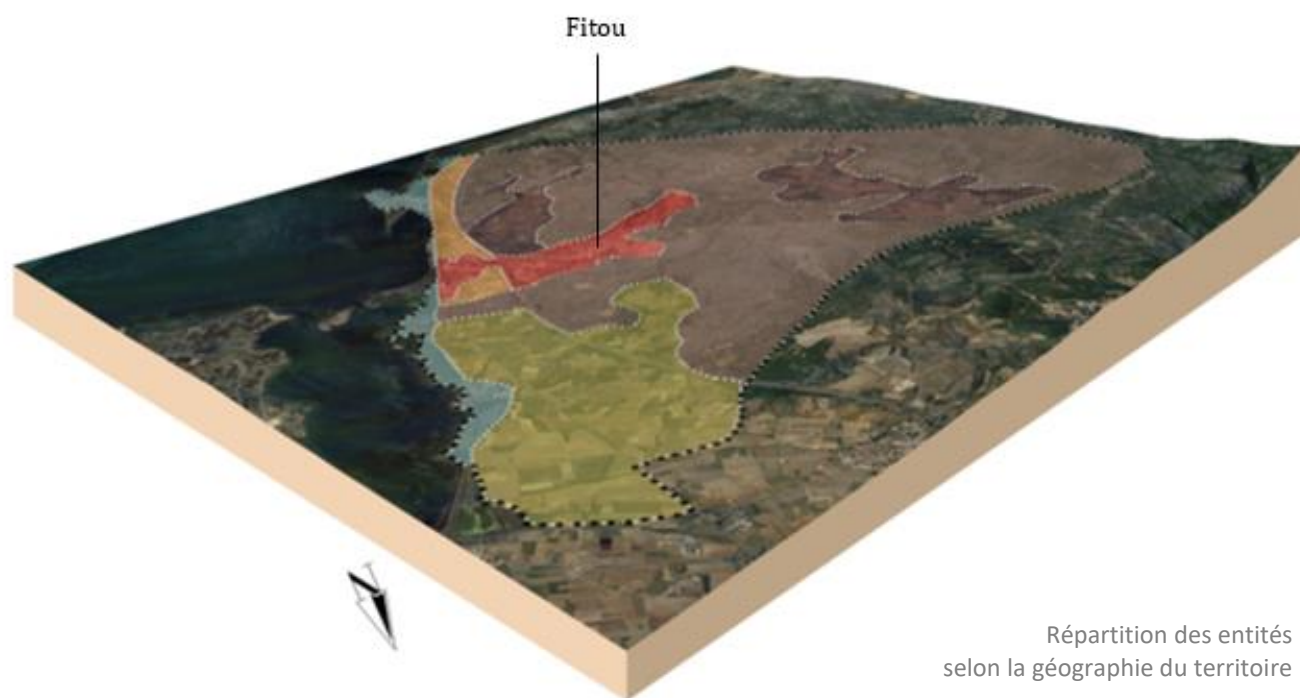
4. Entités paysagères

a) Cartographie des unités de paysage



Le village de Fitou est étendu d'une part en fond de vallon pour sa partie la plus ancienne et plus récemment sur la crête d'un relief. L'ensemble du bourg se déploie ainsi en Y jusqu'aux abords de la RD6009 avec le quartier des Cabanes. L'ensemble des voies de communication se resserre après le village pour franchir la passe naturelle en direction de Salses-le-Château, dans une bande de terres dès lors toute dédiée à la circulation automobile et ferroviaire. Au-delà de la limite de la voie ferrée ne reste que le rivage sinueux des abords de l'étang, peu accessible et inexploité, mince ruban d'aspect naturel.

L'Ouest de la commune est essentiellement composé par les premiers reliefs des Corbières et la garrigue qui les couvre. Les arbres y sont rares, et les terres inexploitées, mais y subsistent de nombreux vestiges d'activités pastorales. Au sein de deux cuvettes naturelles se trouvent des étendues de vignoble qui rompent avec l'aridité des collines alentours. Celles-ci sont complétées par l'extrémité d'une plaine viticole qui s'ouvre au-delà des limites Nord de la commune.



Répartition des entités
selon la géographie du territoire

b) Description et enjeux par unité

(1) Le bourg de Fitou

La portion urbanisée du territoire de Fitou s'organise autour du vieux village bâti en contrebas du château féodal, en fond de vallon. Du fait des contraintes géographiques, les maisons s'y alignent de manière très resserrée de part et d'autre de la route principale et des ruelles parallèles. Une fois engagé dans ce couloir de façades, les respirations sont rares. Il y a peu d'espace public au sein du vieux village, et les principaux sont concentrés aux extrémités du vallon autour de l'hôtel de ville et de l'église. Dominé par les coteaux de garrigue, le paysage alentour est peu perceptible hormis depuis le château dominant cette partie du village. La présence végétale est reléguée à l'arrière des maisons et sur les quelques espaces publics, avec une plus grande densité à l'extrémité Ouest, où se trouvent le cimetière et quelques jardins partagés.

Les lotissements récents se sont éloignés de la silhouette historique et ont été implantés sur la crête surplombant au Nord le vieux village. Modifiant drastiquement la perception éloignée de Fitou, les vues depuis ces quartiers sont remarquables, ouvrant sur les étangs et le littoral mais aussi sur tous les reliefs environnants. La végétation y est plus présente, ces lotissements n'étant composés que de maisons individuelles entourées de leurs jardins. Par ailleurs, il n'y a aucun espace public aménagé.

En progressant vers l'Ouest, l'urbanisation de Fitou s'allonge par un assemblage de maisons individuelles et leurs propriétés, certaines à l'architecture remarquable issue d'anciennes fermes ou mas agricoles. Au-delà de l'autoroute se déploient les Cabanes de Fitou, une poche urbaine au milieu du paysage inhérent au faisceau des voies de communication. C'est une composition hétéroclite de bâtiments d'activité, de maisons individuelles en lotissement et d'un mince cœur ancien. Malgré sa proximité, l'étang n'est pas perceptible depuis une bonne partie des Cabanes, la voie ferrée en remblais constituant une barrière à la fois visuelle et physique. Les reliefs des Corbières sont cependant plus visibles. Il n'y a pas de réel espace public dans cette partie du village, et la présence végétale se limite aux jardins des maisons individuelles, avec cependant quelques boisements un peu plus importants aux abords de l'autoroute.

Enjeux :

Le village de Fitou n'est pas une entité homogène et les enjeux varient selon qu'ils concernent le vieux village, les lotissements récents sur la crête ou vers l'autoroute, ou bien le quartier des Cabanes. Les entrées du village représentent un fort enjeu, tant elles nécessitent une valorisation importante, notamment aux abords de la RD6009. Le franchissement de l'autoroute qui forme une coupure d'urbanisation bienvenue doit être préservé et valorisé comme tel.

Les interfaces entre les espaces urbains et agricoles ou naturels représentent un fort enjeu pour l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage fitounais, notamment les lotissements récents sur la crête. La poursuite de cette dynamique qui modifie la silhouette du village et son inscription dans le grand paysage doit être freinée absolument. De même que les développements linéaires aux abords de la RD6009, qu'ils soient destinés à de l'habitat ou à des activités économiques. Il faut leur préférer un développement plus raisonné et intégré.

L'aménagement de nouveaux espaces publics est un enjeu important pour le village tant ils y sont rares, particulièrement dans les lotissements. Le village est doté de plusieurs éléments patrimoniaux ne disposant pas toujours de régime de protection et la valorisation de ces monuments est un enjeu important.

(2) L'entre-voie

Plusieurs voies de communication de grande importance traversent le territoire de Fitou et se rassemblent une fois le village dépassé pour franchir la passe naturelle entre l'étang et les Corbières. Les terrains entre la voie ferrée, la RD6009 et l'autoroute A9 sont dès lors peu exploités, contraints par ces infrastructures. L'autoroute implique les plus fortes contraintes via les aménagements qui l'accompagnent : plantation, aire de repos, bassins d'orage, etc. Selon qu'elle soit en remblais ou en déblais, sa visibilité varie, mais elle est généralement très forte et constitue l'infrastructure principale de ce faisceau, perceptible d'assez loin.

La départementale, du fait de son ancienneté et de son tracé est mieux inscrite dans le territoire. De nombreuses structures arborées d'alignement la longent et l'animent. Son emprise plus réduite la rend moins impactante au regard de l'autoroute. La voie ferrée passe le long de l'étang et offre aux voyageurs des points de vue remarquables sur l'étendue d'eau. Mais construite en remblais, elle est une limite importante pour le village de Fitou, rendant quasi inaccessibles les berges, mais également imperceptibles. C'est une coupure nette constituant presque de fait la limite orientale physique de la commune.

Entre ces trois axes alternent de nombreuses friches, des pinèdes à l'extrémité Sud aux abords de Port-Fitou, quelques zones humides, essentiellement entre la voie ferrée et la RD, et quelques ponctuelles parcelles viticoles, essentiellement concentrées autour des Cabanes de Fitou. Mais c'est la perception de ces trois infrastructures qui domine lorsqu'on traverse ce ruban de terre malgré les reliefs dominants ou l'étang à proximité.

Enjeux :

Ce paysage d'entre-voies est important dans la découverte du territoire que ce soit depuis l'autoroute, la RD ou bien le train. Il est donc nécessaire d'en valoriser les éléments essentiels. Les espaces sensibles, notamment humides entre la voie ferrée et la départementale doivent être préservés et leurs abords gérés. Les structures arborées (pinède, alignement le long de la RD ou de l'autoroute) doivent être préservées et gérées tout en conduisant une réflexion sur les points de vue offerts depuis chacun des axes. Dans l'optique d'une découverte améliorée du village, l'aménagement des abords tant de la RD (accotement, zone de stationnement, carrefours, etc.) que des abords de l'autoroute (merlons plantés, etc.) représente un enjeu intéressant pour le village. Mais les points de vue les plus remarquables sur l'étang, les reliefs ou le village doivent être repérés, préservés et valorisés.

(3) Les berges de l'étang



Photographie des berges de l'étang

Au-delà de la voie ferrée s'étend l'étang de Salses-Leucate. Ses berges forment une mince langue de terre humide au bord de l'infrastructure qui constitue une barrière tant physique que visuelle pour le village. Les passages pour rejoindre les bords de l'eau sont rares et difficiles d'accès. Ce sont des tunnels sous les voies servant tant aux promeneurs qu'à l'évacuation des eaux de ruissellement. Le camping au Nord de la commune dispose d'un tel passage permettant aux vacanciers de profiter de cet élément remarquable du grand paysage. La résidence de vacance de Port Fitou est pour sa part positionnée sur le littoral même, profitant d'une presqu'île pour installer nombre de logements. C'est le seul point du littoral fitounais véritablement aménagé. Ailleurs, la fine bande de terre n'est composée que d'espaces naturels et de quelques chemins de terre. De nombreux oiseaux peuplent cet espace, le rendant d'autant plus précieux. L'étang est un élément essentiel du paysage de Fitou, mais aujourd'hui il n'est ni valorisé, ni accessible et rarement perceptible en dehors des hauteurs de la commune.

Enjeux :

Les berges de l'étang ouvrent sur un espace remarquable mais très peu mis en valeur actuellement. Le principal enjeu est l'accessibilité des cheminements au-delà de la voie ferrée, avec un meilleur aménagement des passages et la sécurisation des accès depuis la RD. La valorisation des chemins de terre qui offrent des promenades aux bords de l'eau est importante, tout en préservant les milieux sensibles inhérents à l'étang.

(4) La plaine viticole

Au Nord de la commune s'ouvre une plaine agricole qui s'élargie bien au-delà. La vigne y est la seule culture établie, Fitou bénéficiant d'une AOC pour son vin. Quelques petits reliefs couverts de garrigue animent et entrecoupent les parcelles. Ces mamelons ont un impact d'autant plus important dans le paysage que celui-ci est très sensible aux moindres éléments verticaux. La plaine est régulière et les lignes de ceps, si elles créent des motifs depuis les points de vue, ne créent pas d'obstacle au regard qui porte loin. Ainsi les moindres petits reliefs, arbres isolés, ou fossés enfrichés prennent une dimension remarquable.

Les voies de communication qui la découpent en bande parallèle créent également des barrières, notamment les remblais de l'autoroute ou de la voie ferrée et impactent notablement ce paysage viticole emblématique de Fitou. Hormis ces infrastructures, il n'y a pas de bâti notable dans cette plaine, qui est plutôt caractérisée par son aridité et les reliefs qui la bordent à l'Ouest.

Enjeux :

Cette plaine viticole offre un paysage relativement homogène, les événements et structures singulières prennent donc une importance notable. La préservation des quelques structures arborées qui s'élèvent au-dessus des lignes de cep représente un enjeu important pour l'environnement paysager de cette plaine. Les éléments de patrimoine locaux, comme la tour des Marendes doivent être repérés, préservés et valorisés. Les abords de la RD6009 et de l'autoroute doivent faire l'objet d'une attention particulière afin de préserver les points de vue depuis ses axes tout en réduisant leurs impacts sur le paysage de la plaine.

(5) Les vignobles des hauteurs



A l'Ouest et au Sud du village, sur les contreforts, deux cuvettes cultivées viennent rompre la continuité de la garrigue. Celle du Sud est un large vallon entre deux reliefs dont le fond est couvert de vignobles. Encadrée par la garrigue et à proximité de l'autoroute cette petite plaine agricole offre un paysage remarquable.

Sur les hauteurs à l'Ouest, une dépression résultant de l'assèchement d'un lac accueille également des cultures de vigne, le Pla de Ventenac. C'est un espace singulier au cœur des premières collines des Corbières. Plusieurs espaces humides à la bordure Sud de ce plateau agricole témoignent de son passé. C'est à cet endroit que se trouvaient également les carrières de gypses qui ont un temps fait la prospérité du village. Aujourd'hui il s'agit d'un vaste paysage viticole ouvrant sur les garrigues alentours, et où les quelques rares bosquets arborés créent des points de repères importants, notamment ceux entourant la chapelle Saint-Aubin et le double alignement de pins le long du chemin de desserte. Quelques friches émaillent ce tapis viticole, mais le plateau affiche une homogénéité qui renforce le contraste avec la garrigue.

Enjeux :

Ces deux espaces cultivés présentent un paysage remarquable à préserver absolument. La protection des structures arborées qui les ponctuent doit être entreprise, ainsi que des éléments de petit patrimoine locaux, ainsi que des cheminements de découverte de ces territoires.

(6) Les garrigues

La majeure partie du territoire communal couvre les reliefs les plus occidentaux du massif des Corbières. Ce sont des reliefs arides couverts d'une végétation rase typique des garrigues. Quelques arbrisseaux émergent timidement mais n'atteignent jamais une grande hauteur. Plusieurs pinèdes font exceptions et contrastent avec les garrigues environnantes. Issues de plantation, elles sont disséminées à travers le territoire communal : à l'Ouest du vieux village, à proximité de l'autoroute, sur les hauteurs à l'extrémité Sud de la commune, etc. Ce sont aujourd'hui des éléments notables du paysage fitounais.

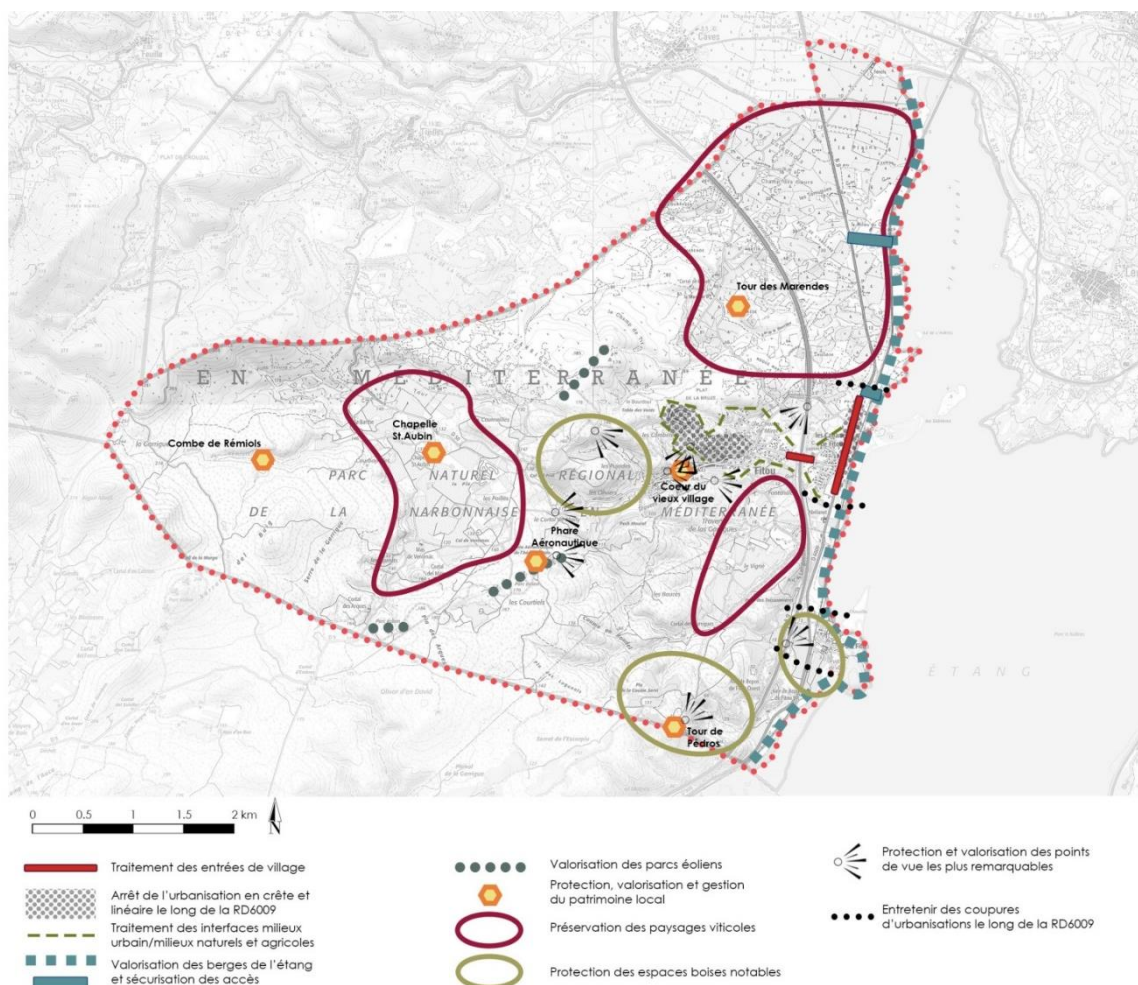
Les étendues de garrigues sont maillées de très nombreux vestiges du pastoralisme, notamment un réseau considérable de murets de pierre sèche, et de nombreuses capitelles. Vus du ciel, ils composent des entrelacs abstraits de murs et de terrasses, qui, dans le paysage, créent des plans successifs et composent un paysage remarquable.

C'est sur ces reliefs dominant le village qu'ont été érigés les symboles contemporains de l'évolution du village. Plusieurs parcs éoliens sont positionnés de part et d'autre du Pla de Ventenac, visibles à très grande distance. Plusieurs autres sont également construits autour de la commune. Ces grands éléments verticaux sont des points de repères immanquables dans un paysage où la verticalité est rare.

Enjeux :

Les garrigues couvrent les reliefs dominant Fitou. Ces espaces offrent de nombreux points de vue sur le village, sur les vignobles, l'étang, les sommets et le littoral qu'il est primordial de préserver et de valoriser pour permettre la découverte du paysage remarquable fitounais. On trouve de nombreux vestiges du pastoralisme sur les pentes de ces collines, dont l'importance tant sur le plan historique que paysager est indéniable. C'est un enjeu important pour le village que de repérer, protéger et valoriser les éléments les plus marquants tels la Combe de Rémiols ou les capitelles les mieux conservées. Se confrontant avec ces traces du passé du village, les parcs éoliens représentent un enjeu paysager inévitable. Leur valorisation doit être engagée, notamment via des cheminements thématiques, et la possible implantation de nouveau parc doit être raisonnée.

C. Synthèse



Carte de synthèse des principaux enjeux
paysagers de la commune

Le territoire de Fitou est situé à l'extrémité orientale des Corbières maritimes. Les ultimes reliefs, collines aux sommets arrondis, contraignent les éventuels développements urbains. Aujourd'hui, la crête Nord est colonisée par les lotissements, avec pour principal effet de modifier notablement la silhouette du village et son inscription dans le paysage. Ces développements doivent être stoppés et, afin d'intégrer et réduire l'impact des maisons déjà en place, un traitement végétalisé des interfaces entre le milieu urbain et les espaces en garrigue ou cultivés alentours doit être entrepris. L'urbanisation à tendance linéaire qui se développe le long de la RD6009 doit également faire l'objet d'une attention particulière, notamment avec l'objectif de valorisation des entrées du village qui manquent aujourd'hui de qualification. Les abords du franchissement de l'autoroute qui permet d'accéder au cœur ancien de Fitou doivent également être mieux traités pour mettre en valeur l'arrivée dans le village.

Le nom du village est associé à une production viticole bénéficiant d'une AOC. L'ensemble des terroirs, quasi exclusivement destinés à cette culture de la vigne, sont donc emblématiques du village de Fitou et les paysages qu'ils induisent doivent être protégés et valorisés. Aujourd'hui, l'étang de Salses-Leucate qui délimite à l'Est le territoire communal est peu valorisé car peu accessible par les fitounais. Pourtant c'est un élément remarquable du grand paysage local. L'accessibilité des berges est donc un enjeu important pour le développement du village et son attractivité. Par ailleurs

soumis à la loi Littoral, les boisements les plus remarquables de la commune doivent être protégés. Trois espaces principaux sont identifiés, et recouvrent des pinèdes issues de plantations. Ces boisements sont notables dans le paysage essentiellement composé de garrigue rase et créent des masques visuels, notamment autour des voies de communication.

Fitou est issue d'une riche histoire qui a laissé de nombreuses traces sur son territoire. Certains de ces vestiges disposent de protection au titre des monuments historiques ou des sites remarquables, mais plusieurs autres nécessitent d'être repérés et valorisés. Les reliefs qui marquent une bonne partie du territoire communal permettent de nombreux points de vue tant sur le village que sur le grand paysage environnant, des reliefs du cœur des Corbières au littoral maritime. Ceux-ci doivent être repérés et gérés pour participer à la mise en valeur du village et de son paysage. De même que ceux depuis les voies de communication qui permettent un premier abord avec le village. Enfin, contrastant avec un paysage riche de son patrimoine ancien, plusieurs parcs éoliens ponctuent les crêtes au-dessus du village. Devenues de fait des marqueurs du territoire, celles-ci doivent être valorisées, en aménageant notamment les cheminements permettant d'y accéder.

Fitou est un superbe village, au patrimoine riche et au paysage remarquable mais dont les développements récents ont modifié la silhouette et l'inscription dans son environnement. Aujourd'hui de nombreux enjeux sont relevés afin de pérenniser le caractère du village dans les projets à venir.

III. BIODIVERSITE ET ZONAGES NATURALISTES

Le milieu naturel correspond aux différents écosystèmes, c'est-à-dire l'ensemble des êtres vivants ainsi que de leurs habitats, présents sur le territoire. La biodiversité désigne la variété et la multiplicité des espèces vivantes (faunistiques et floristiques) ainsi que leurs interactions, que l'on peut trouver dans un milieu donné. Les milieux ainsi que les espèces animales ou végétales protégées ou inventoriées pour leur valeur patrimoniale témoignent de la qualité environnementale d'un territoire, et leur préservation impose des contraintes aux projets d'aménagement.

Cet ensemble de milieux remarquables sont les piliers de la richesse naturelle du territoire. Ils sont complétés par d'autres espèces et espaces naturels plus communs souvent soumis à l'influence anthropique : les bois, les jardins, les espaces agricoles... Ils ne sont pas moins importants et ont une fonction d'aménité ; ils sont l'identité du territoire et participent à la qualité de vie.

Différents outils existent pour protéger les milieux naturels et leur biodiversité. Il s'agit :

- Des inventaires patrimoniaux : ils n'ont pas de valeur réglementaire mais définissent des zones de grande richesse patrimoniale pouvant abriter des espèces qui sont, elles, protégées.
- Des mesures de protection instituées par des lois, des arrêtés, des schémas de gestion, des réserves : elles concernent des portions de territoire régies par des règles strictes « d'utilisation » au bénéfice des écosystèmes naturels.
- Des mesures de protection permises par l'acquisition foncière.

On compte, sur la commune de Fitou :

4 Z.N.I.E.F.F. de type I, (Zone Naturel d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) :

ZNIEFF 910010832 « Massif du Montoulié de Périllou »
 ZNIEFF 910011262 « Etang de Salses-Leucate »
 ZNIEFF 910011263 « Iles de l'Hortel et de Sidrières »
 ZNIEFF 910030471 « Garrigues de Fitou et de Salses-Le-Château »

2 Z.N.I.E.F.F. de type II, (Zone Naturel d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) :

ZNIEFF 910011260 « Complexe Lagunaire de Salses-Leucate »
 ZNIEFF 910030622 « Corbière Orientales »

2 Z.I.C.O (Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux) :

ZICO LR03 « Etang de Leucate et La Palme »
 ZICO LR07 « Basse Corbière »

3 ENS (Espace Naturel Sensible) :

ENS n° 1 : « Etang de Leucate et périphéries »
 ENS n°41 : « Montoulié du Périllou et Pic du Pied de Poule »
 ENS n°46 : « Plats de Fitou »

3 zonages NATURA 2000 :

Site d'Intérêt Communautaire (Dir. Habitat) :
 FR9101463 « Complexe Lagunaire de Salses »

Zone de Protection Spéciale (Dir. Oiseaux) :

FR9110111 « Basse Corbière »
 FR9112005 « Complexe lagunaire de Salses-Leucate »

4 P.N.A. (Plan d'action National) :

PNA Aigle de Bonelli (domaine vitaux)
 PNA Aigle Royal
 PNA Butor Etoilé
 PNA Lézard ocellé
 PNA Pie-Grièche à tête rousse

1 Forêt communale :

La Forêt communale de Fitou

4 Terrains acquis par le Conservatoire du Littoral :

Les rives de Fitou

La commune se trouve par ailleurs au sein du Parc Naturel Régional de la Narbonnaise.

A. Sites soumis à mesures de protection et/ou de gestion

Le territoire communal fait l'objet de nombreuses mesures de protection et de gestion de l'environnement.

NATURA 2000 est un réseau européen d'espaces remarquables, qui sont essentiels à la survie de certains oiseaux rares ou menacés, de toutes les autres espèces menacées et des habitats naturels eux-aussi menacés. Ce réseau a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité, en préservant au plus vite les espaces où subsistent encore habitats et espèces déjà raréfiés. Il est actuellement constitué de 26 304 sites.

Le réseau NATURA 2000 est issu des deux grandes directives européennes : la directive « Oiseaux » de 1979 et la directive « Habitats » de 1992.

Un DOCUMENT d'OBJECTIFS - DOCOB - défini pour chaque site, les orientations et les mesures de gestion et de conservation des habitats et des espèces, les modalités de leur mise en œuvre et les dispositions financières d'accompagnement.

Les sites formant le réseau N2000 sont :

Les **Zones Spéciales de Conservation – ZSC** - classées au titre de la directive « Habitats », ce sont des sites maritimes et terrestres avec des habitats naturels ou des habitats d'espèces rares, vulnérables ou spécifiques.

Les **Sites d'Intérêt Communautaire -SIC** - classés au titre de la directive « Habitats », ils sont une étape dans la procédure de classement en ZSC.

Les **Zones de Protection Spéciale - ZPS** - classées au titre de la directive « Oiseaux », ce sont des sites maritimes et terrestres nécessaires à la survie et à la reproduction des oiseaux sauvages ou qui servent d'aires de reproduction, de mue, d'hivernage ou de zones de relais à des espèces d'oiseaux migrateurs.

1. Complexe lagunaire de Salses-Leucate

Sur la commune de Salses-le-Château, 4 zonages, appartenant au réseau Natura 2000, ont été recensés. Deux d'entre eux ont un périmètre presque identique, il s'agit de la ZPS - FR9112005 et de la SIC – FR9101463, délimitant le Complexe lagunaire de Salses-Leucate.

« Le complexe lagunaire de Salses-Leucate constitue un vaste système lagunaire coïncé entre le massif des Corbières et la mer. Il se situe à la transition entre la plaine narbonnaise (partie audioise du site) et celle du Roussillon (dans le département des Pyrénées Orientales). De ce fait, il est bordé à l'ouest par des voies de communication majeures (autoroute A9 et RN 113, voie ferrée vers l'Espagne) tandis que le lido accueille plusieurs complexes touristiques créés dans le cadre de la mission Racine pour l'aménagement touristique du littoral languedocien. Ce complexe représente un stade assez juvénile d'évolution des lagunes languedociennes. Le complexe lagunaire intègre : une vaste zone humide centrale de profondeur variable, un ensemble de zones humides périphériques plus ou moins salées (sansouires, roselières), ainsi que plusieurs îlots suffisamment isolés et quelques espaces dunaires. »

Un Document d'objectifs (DOCOB) a été validé par le Comité de Pilotage Natura 2000 le 17 Novembre 2010. Les objectifs et les actions de ce DOCOB sont issus des enjeux définis suite au diagnostic socio-économique et écologique du site. Le programme d'actions se décompose en six grands objectifs :

1. Améliorer la qualité de l'eau et le fonctionnement hydraulique de la lagune et de ses zones humides périphériques,
2. Informer, former, sensibiliser les acteurs du territoire (grands publics, professionnels, touristes, ...) et améliorer la surveillance des espaces naturels,
3. Gérer et canaliser la fréquentation,
4. Maintenir, encourager ou adapter les activités humaines en faveur de la biodiversité,
5. Contrôler les populations animales pouvant être gênantes et les espèces végétales envahissantes,
6. Améliorer les connaissances et assurer le suivi des milieux naturels et des espèces.

2. Basses Corbières

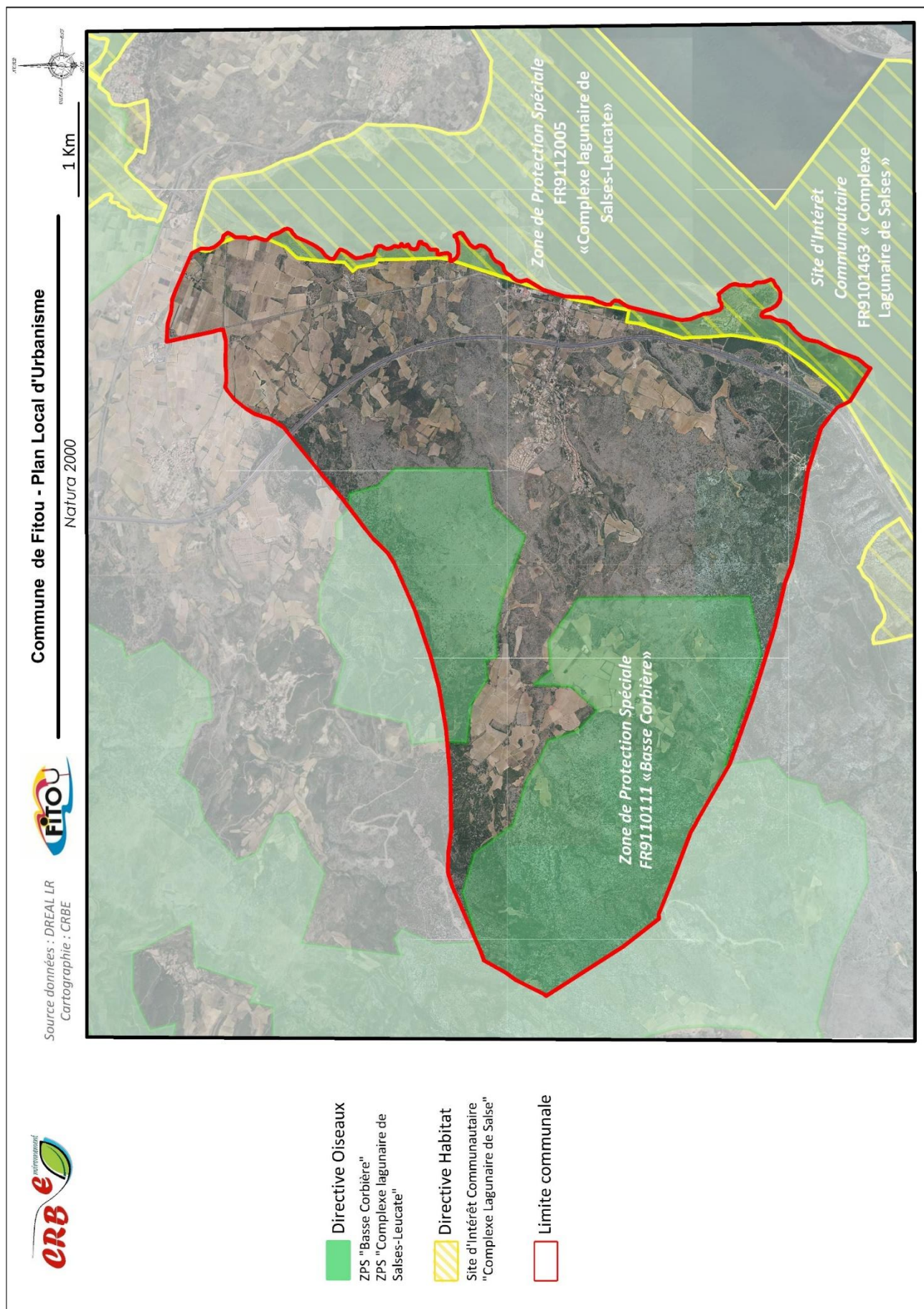
Les Corbières sont en partie recouverte par la ZPS – FR9110111.

« Le massif des basses Corbières constitue un remarquable ensemble de collines à la limite des départements des Pyrénées Orientales et de l'Aude. Les paysages y sont caractéristiques des collines méditerranéennes avec de vastes ensembles de maquis et de garrigues, plus ou moins fermés du fait de la régression du pastoralisme mais accueillant encore une bonne diversité d'espèces d'oiseaux de milieux ouverts, entrecoupées de barres rocheuses favorables à la nidification de plusieurs espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire, et de vignobles réputés. Les massifs, composés pour l'essentiel de roches siliceuses, sont entaillés de vallons, parfois de gorges, occupées par des ripisylves favorables au Martin pêcheur. »

Un document d'objectifs a été approuvé par arrêté préfectoral le 13 janvier 2006. Les objectifs et les actions de ce DOCOB sont issus des enjeux définis suite au diagnostic socio-économique et écologique du site. Le programme d'actions se décompose de la manière suivante :

1. Favoriser la restauration des paysages ruraux traditionnels : Développer et soutenir les activités favorables au maintien et à la restauration des milieux ouverts et au développement de la mosaïque paysagère.
2. Limiter la perte et la fragmentation d'habitats : Maintenir, restaurer et reconquérir les habitats d'oiseaux.
3. Limiter les dérangements : Tranquilliser les aires de reproductions des oiseaux.
4. Réduire les facteurs de mortalités directs : Limiter les risques de collisions, d'électrocution et de persécution de l'avifaune patrimoniale.
5. Conforter et développer la politique participative de concertation pour la conservation de l'avifaune patrimoniale

Carte : Périmètres des sites Natura 2000 sur la commune de Fitou



B. Sites faisant l'objet d'inventaires

Sur le territoire communal de Fitou, on recense trois types d'inventaires supplémentaires qui constituent une preuve de la richesse écologique des espaces naturels et de l'opportunité de les protéger mais qui n'ont pas en eux-mêmes, de valeur réglementaire directe.

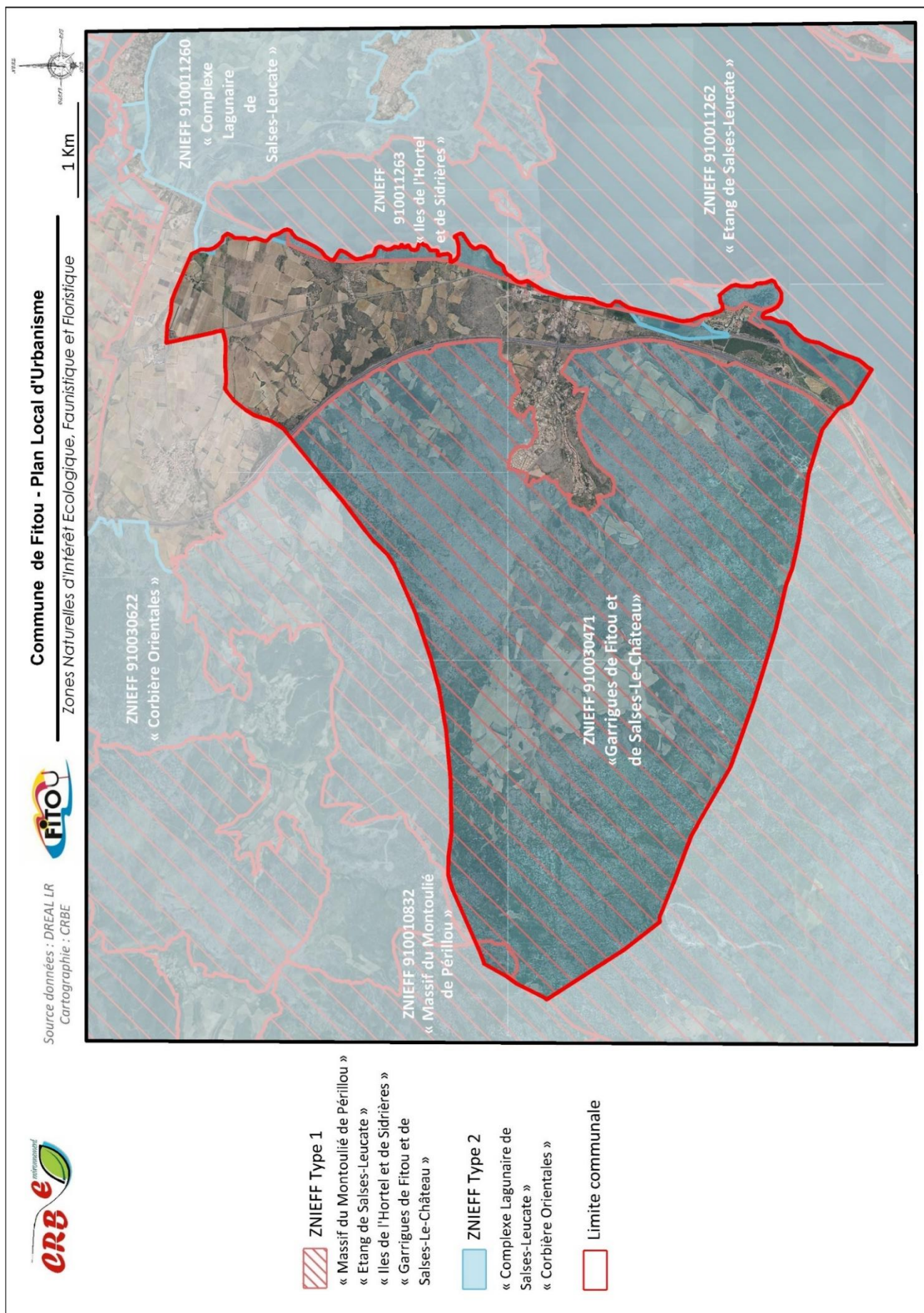
1. Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

Le territoire de la commune de Salses-le-Château compte sept Zones Naturelles d'Intérêts Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) :

- ZNIEFF de type I :
 - 1126-1161 Garrigues de Fitou et Salses-le-Château
 - 1126-1151 Massif du Montoulié de Périllou
 - 6621-5020 Etang de Salses-Leucate
 - 6621-1033 Iles de l'Hortel et des Sidrières
- ZNIEFF de type II :
 - 1126-0000 Corbières Orientales
 - 6621-0000 Complexe lagunaire de Salses-Leucate

Ces zonages sont des secteurs terrestres et /ou liés à l'étang particulièrement intéressants sur le plan écologique, en raison de l'équilibre ou de la richesse des écosystèmes, de la présence d'espèces végétales ou animales rares et menacées. On distingue des ZNIEFF de type I, caractérisées par la présence d'espèces ou de milieux rares, remarquables, ou caractéristiques du patrimoine naturel ; ainsi que des ZNIEFF de type II qui sont de grands ensembles naturels (massif, vallée, plateau, complexe lagunaire, ...) riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

Carte : Périmètres des sites ZNIEFF sur la commune de Fitou



2. Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux

Deux Zone d'Inventaire pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) sont présentes sur le territoire de Salses-le-Château :

- LR03 Etang de Leucate et La Palme
- LR07 Basses Corbières

La directive européenne n°79-409 du 6 avril 1979 relative à la conservation des oiseaux sauvages préconise de prendre « toutes les mesures nécessaires pour préserver, maintenir ou rétablir une diversité et une superficie suffisante d'habitats pour toutes les espèces d'oiseaux vivant naturellement à l'état sauvage sur le territoire européen ».

Dans ce cadre, la France a décidé d'établir un inventaire des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), à savoir les sites d'intérêt majeur qui hébergent des effectifs d'oiseaux sauvages jugés d'importance communautaire ou européenne.

L'inventaire des ZICO sert de base pour la désignation des Zones de Protection Spéciale (ZPS) au titre de la directive Oiseaux, ce qui ne signifie pas pour autant que toutes les ZICO devront être systématiquement ou dans leur intégralité désignées en ZPS.

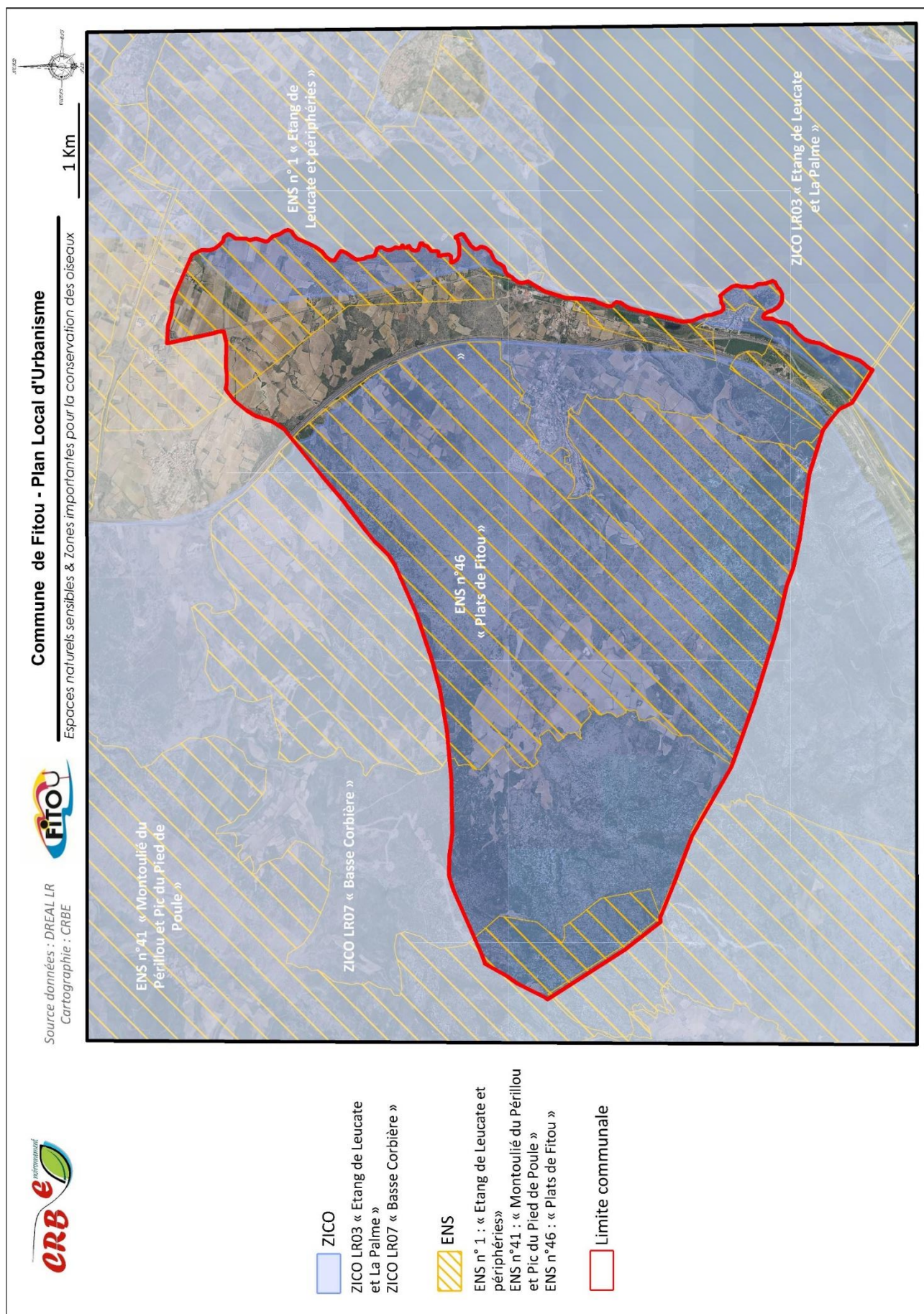
3. Espace Naturel Sensible

Cinq Espaces Naturels Sensibles (ENS) ont été recensés sur le territoire de la commune de Salses-le-Château :

- 66-10 Camp militaire du Maréchal Joffre
- 66-94 Etang de Salses-Leucate et espaces naturels en périls
- 66-95 Serre et Garrigues du Buis
- 66-140 Fort de Salses
- 66-165 Sagnes d'Opoul, del Dèvès et Garrieux

La loi du 18 juillet 1985 a confié au Conseil Général la compétence d'élaborer et de mener une politique de protection et de valorisation du patrimoine naturel afin de préserver la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels. Le Conseil Général des Pyrénées-Orientales est signataire de la Charte Nationale des Espaces Naturels Sensibles. Pour améliorer son intervention et la rendre plus lisible, il s'est doté d'un Schéma Départemental des Espaces naturels (SDEN) en 2009 qui constitue le pilier de sa politique environnementale. Il répertorie 117 sites naturels à préserver, ainsi qu'une stratégie d'intervention identifiant des axes d'actions prioritaires (poursuivre l'acquisition des connaissances, préserver les zones cœur de biodiversité et assurer les continuités écologiques, agir en lien avec les autres politiques (agriculture...)...

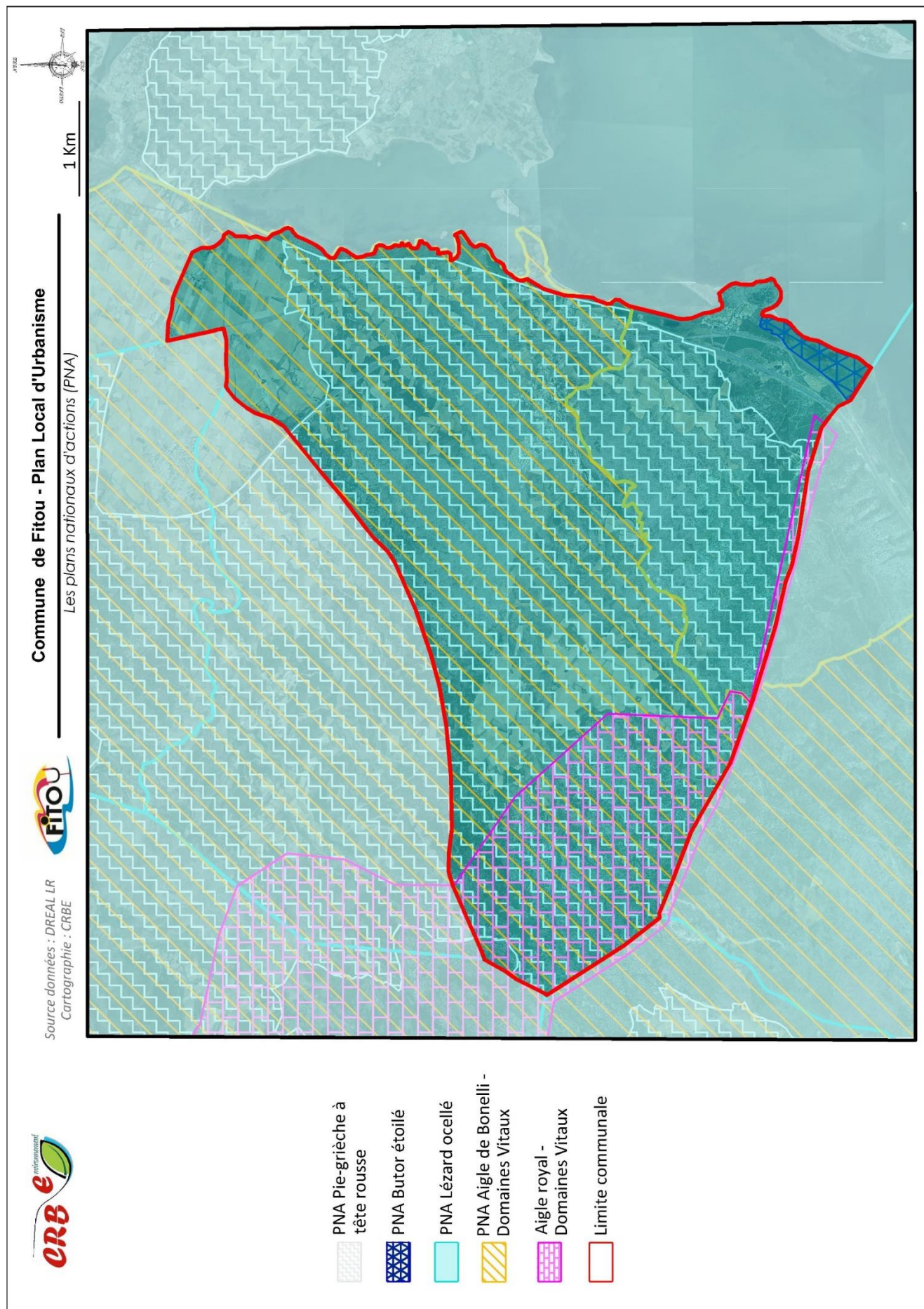
Carte : Périmètres des sites ENS et des ZICO sur la commune de Fitou



C. Sites faisant l'objet d'un Plan National d'Actions

- Le PNA en faveur de l'**Aigle de Bonelli**, qui s'étend sur l'ensemble de la commune de Fitou hormis le sud-Est. Les principales menaces pour l'espèce sont l'électrocution, les persécutions, le dérangement et la disparition des habitats naturels. Les principales actions du PNA visent à limiter la mortalité des oiseaux, améliorer les connaissances sur l'espèce, maintenir et restaurer les habitats, développer l'information et la sensibilisation, favoriser le retour des aigles sur des sites abandonnés mais toujours utilisables, identifier de nouveaux sites potentiels et réaliser une étude de faisabilité concernant des actions de renforcement de la population française.
- Le PNA concernant l'**Aigle royal** couvre seulement la partie Sud-Ouest de la commune de Fitou. Les menaces potentielles que pourrait subir l'Aigle royal ainsi que les principales actions du PNA rejoignent celles évoqué précédemment pour l'Aigle de Bonelli. En effet, il est nécessaire de protéger et restaurer les habitats, de sensibiliser les différents acteurs et le public afin de favoriser le retour de l'Aigle royal sur la commune de Fitou.
- Le PNA concernant le **Lézard ocellé** couvre la totalité du territoire de la commune de Fitou. Cette espèce est la plus grande des lézards d'Europe. Il vit dans des milieux naturels dit ouvert où la végétation est rase et riche en gîtes. On le retrouve donc dans des habitats typiques du milieu méditerranéen, il reste inféodé aux milieux ensoleillés. Les principales menaces qui pèsent sur lui sont la fermeture et la fragmentation des milieux, la perte de gîtes (disparition des murets de pierres), l'urbanisation et l'utilisation d'insecticide pouvant affecter les populations. Le PNA en faveur de l'espèce vise donc à mettre en œuvre des actions sur les principaux axes suivants : connaissance et suivi des populations, réseaux cohérents et consistant d'espaces protégés, mesure de gestion conservatoire et sensibilisation.
- Le PNA relatif à la **Pie-grièche à tête rousse** s'étend sur la quasi-totalité de la commune. Cette espèce est liée à des climats de type méditerranéen ou supra-méditerranéen, fréquente les plaines et les régions collinéennes sèches et bien exposées et est presque strictement insectivore. Espèce en déclin, elle présente une régression marquée sur le long terme. Elle habite préférentiellement les zones de transition entre vignobles et garrigues. Les menaces qui pèsent sur la Pie-grièche à tête rousse sont l'extension de l'urbanisation et des parcs ou serres photovoltaïques au sol, la fermeture des garrigues et la diminution du nombre d'insectes, elle-même liées à l'utilisation d'insecticides et la diminution de la diversité floristique dans les espaces agricoles.
- Le PNA en faveur du **Butor étoilé**, couvre une petite partie Sud-Est de la commune. Dans le Languedoc Roussillon, les principaux sites de reproduction du Butor Etoilé se situent sur le littoral méditerranéen (Camargue et étangs languedociens). La destruction des zones humides, et en particulier des roselières, est le principal facteur de menace de l'espèce. Le maintien, autant qualitatif que quantitatif, des roselières est primordial car il influence directement les populations.

Carte : Périmètres des sites de PNA sur la commune de Fitou



D. Synthèse des différents périmètres naturalistes

Type	Dénomination	Codification	Superficie (ha)
Mesure de protection et/ou de gestion			
Natura 2000 (SIC)	Complexe Lagunaire de Salses	FR9101463	7 818
Natura 2000 (ZPS)	Basse Corbière	FR9110111	29 495
Natura 2000 (ZPS)	Complexe lagunaire de Salses-Leucate	FR9112005	7 701
Parc Naturel Régional	Le PNR de la Narbonnaise en méditerranée	FR8000042	68350.43
Forêt communale	La Forêt communale de Fitou	-	1100
Conservatoire de Littoral	Les Rives de Fitou	FR1100708	17,82
Inventaires scientifiques			
ZNIEFF I	Massif du Montoulié de Périllou	910010832	3270
ZNIEFF I	Etang de Salses-Leucate	910011262	4964
ZNIEFF I	Iles de l'Hortel et de Sidrières	910011263	66
ZNIEFF I	Garrigues de Fitou et de Salses-Le-Château	910030471	5456
ZNIEFF II	Complexe Lagunaire de Salses-Leucate	910011260	7769
ZNIEFF II	Corbière Orientales	910030622	30262
ENS	Plats de Fitou	11-46	-
ENS	Etang de Leucate et périphéries	11-1	-
ENS	Montoulié du Périllou et Pic du Pied de Poule	11-41	-
Z.I.C.O	Basse Corbière	LR07	47 400
Z.I.C.O	Etang de Leucate et La Palme	LR03	13 650
Plan National d'action			
PNA	Aigle de Bonelli	-	-
PNA	Aigle Royal	-	-
PNA	Butor étoilé	-	-
PNA	Pie-grièche à tête rousse	-	-
PNA	Lézard ocellé	-	-

IV. LES DIFFERENTS MILIEUX NATURELS DU TERRITOIRE

D'après, notamment, la Charte du PNR, le DOCOB des sites de l'étang et des Corbières, les fiches ZNIEFF

A. Les milieux boisés

La commune de Fitou possède quelques espaces boisés principalement des pinèdes.

C'est au Sud de la commune, que l'on retrouve l'espace forestier le plus dense et en grande partie planté de pins maritimes. Il se prolonge jusqu'à l'espace littoral (Port Fitou) et est entrecoupé par les voies routières.

D'autres plantations de pins ont été réalisées dans un but de prévenir l'érosion et les phénomènes de ravinement au-dessus du village qui se trouve au fond du ravin. Elles sont situées notamment :

- au Sud du vieux village sur les pentes et la crête du massif
- à l'Ouest du vieux village, sur des terrasses empierrées

Des zones de garrigues sur la frange Nord de la commune et à l'Ouest peuvent être plus denses et présenter des ligneux de plus hautes tailles (chênes, oliviers...)



📷 Photo : Plantations de pins sur les massifs au Sud

Ces plantations de pins monospécifiques, même si elles sont peu denses comme sur les hauteurs du rec du Pla, ne sont pas favorables à une grande diversité biologique que ce soit faunistique ou floristique. La ZNIEFF indique de plus que leur extension serait néfaste, notamment vis-à-vis des espèces de milieux ouverts et semi-ouverts.

B. Les garrigues et pelouses

La garrigue est une formation végétale buissonnante typique des régions méditerranéennes que l'on retrouve uniquement sur un sol calcaire où dominent les arbrisseaux et les plantes ligneuses. On retrouve généralement dans cette garrigue des oliviers, des genévriers, des genêts, des pins et

des chênes. La pelouse est une formation végétale herbacée, basse et fermée constituée de graminées associées à quelques légumineuses et à quelques plantes à rhizomes.

Les garrigues et les pelouses sont les milieux les plus représentés sur la commune de Fitou malgré l'augmentation de la déprise agricole. Cette déprise agricole constitue une véritable menace pour la diversité faunistique et floristique, car la perte de ces milieux ouverts et semi-ouverts engendrerait la perte d'une grande diversité d'invertébrés, source de nourriture pour l'avifaune, les reptiles et petits mammifères.

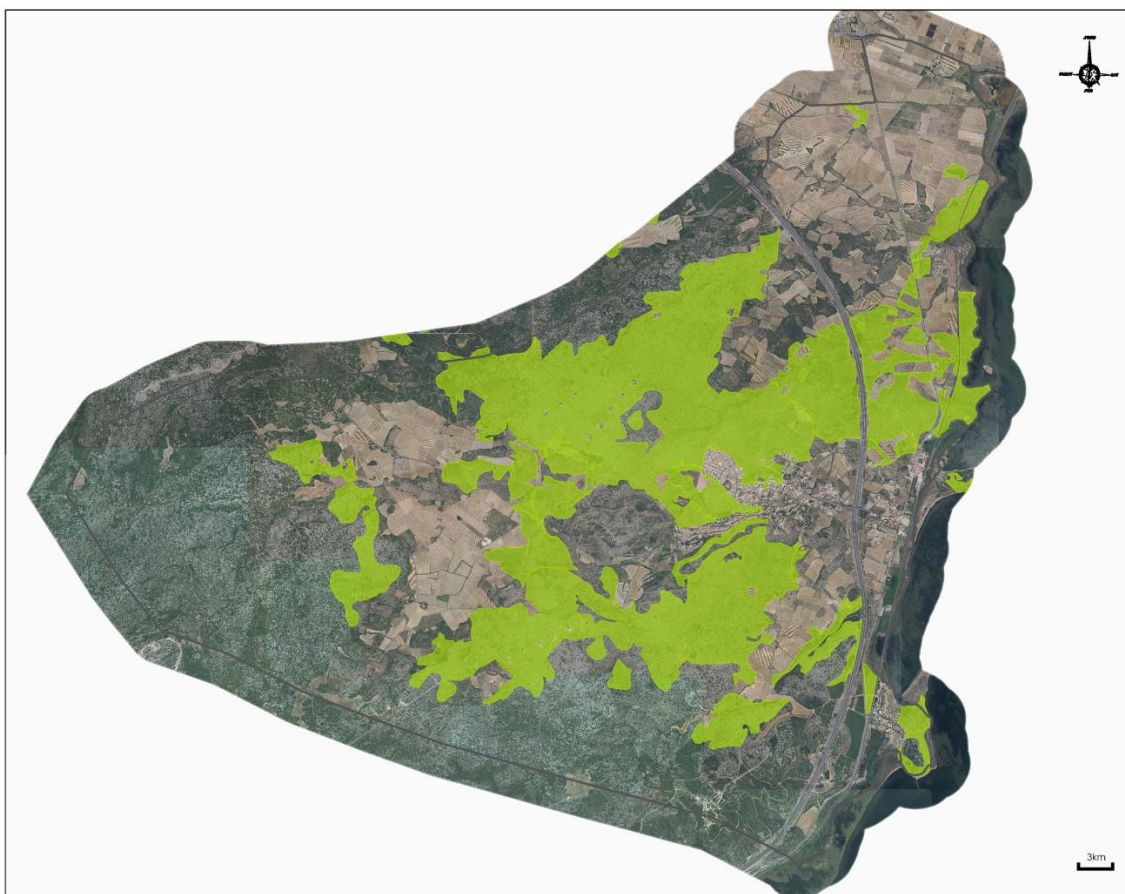
Ces deux milieux que l'on retrouve souvent en mosaïque représentent donc un véritable socle d'une biodiversité riche et patrimoniale.



☞ Photos : Garrigues de Fitou

Il est à noter que le PNR de la Narbonnaise présente un enjeu de préservation important sur les pelouses sèches. Celles-ci sont bien représentée sur le territoire et nécessite une prise en compte dans le projet de territoire. Ainsi, la cartographie du PNR relative aux pelouses permet de les localiser assez précisément.

Carte : Pelouses sèches sur le territoire de Fitou (données PNR NM)



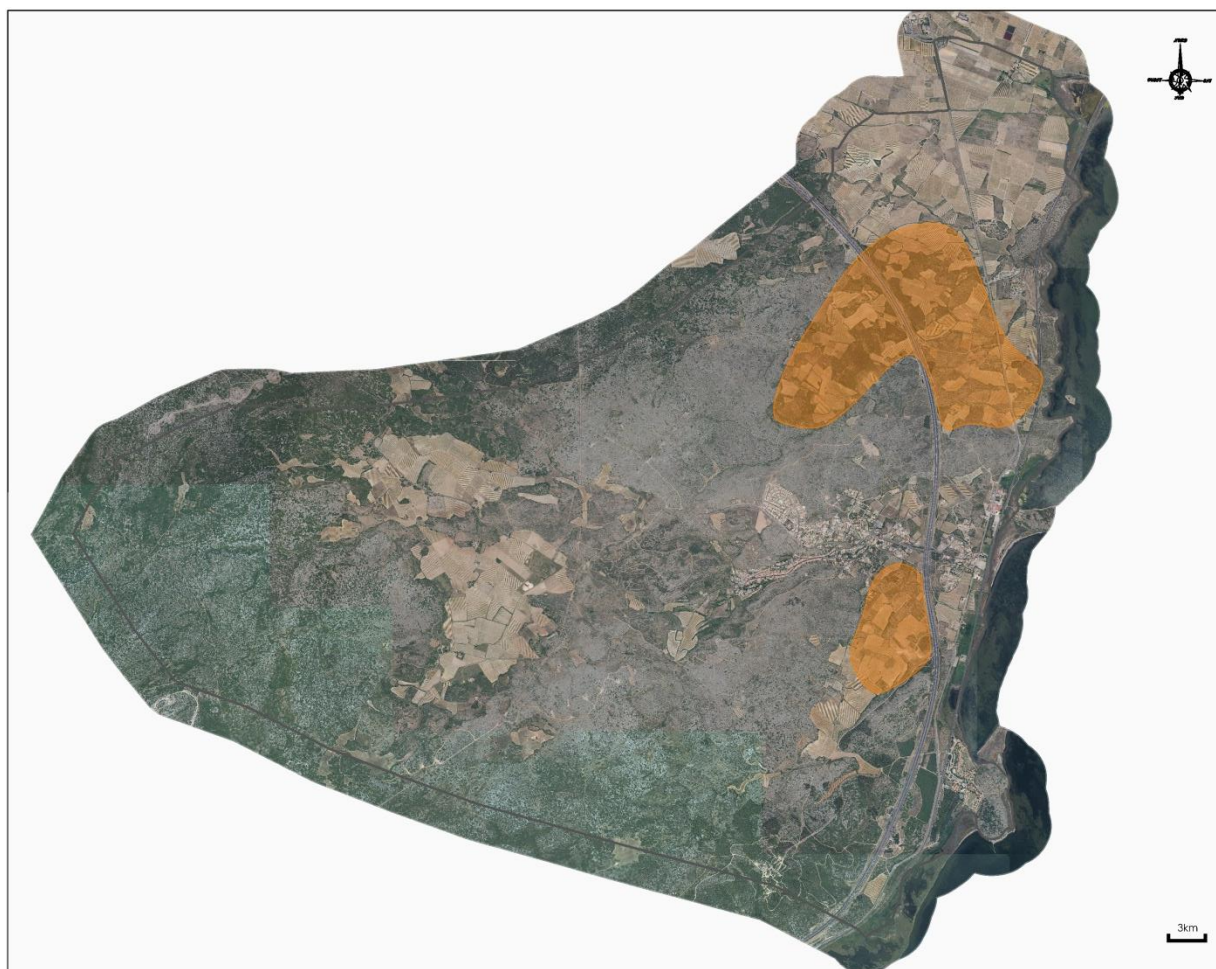
C. Les milieux agricoles

On dénombre trois principales « poches agricoles » sur le territoire :

- La plaine viticole au Nord du territoire
- Le Vigné au Sud du village
- Le Pla de Ventenac à l'Ouest

Ces trois entités sont dominées par la viticulture, filière très dynamique disposant d'une AOC, l'AOC FITOU.

Quelques friches sont présentes également, à divers stades d'évolution. Là où le relief est plus marqué (La Joncasse, Pech de l'Abelanet...) garrigues, friches et espaces cultivés forment une mosaïque intéressante pour la biodiversité.



Carte : Secteurs en mosaïque

Le Pla de Ventenac étant par ailleurs un espace humide présente un intérêt faunistique et floristique supplémentaire.

Selon les traitements mécaniques et chimiques effectués sur ces parcelles, la biodiversité y sera plus ou moins importante. L'aspect mosaïque et la proximité permanente des espaces refuges dans la garrigue et les friches, peuvent atténuer les effets des traitements agricoles.



☞ Photos : Vignoble du Vigné, à la Joncasse, et au Pla de Ventenac

D. Les milieux aquatiques et humides

1. Zones humides

Les zones humides ont été inventoriées par le syndicat RIVAGE (Etang Salses-Leucate), par le SMMAR (SAGE Basse vallée de l'Aude) et dans le cadre de l'inventaire départemental par le CD11.

La commune de Fitou, se situant au Nord-Ouest de l'étang de Leucate, présente sur sa frange Est des espaces humides : roselières, sansouires...

Ces zones périphériques humides sont riches en espèce faunistique et floristique. En effet, le mélange d'eau douce et d'eau salée crée un équilibre de salinité qui offre une spécificité de milieu avec des espèces inféodées à ce dernier car elles y retrouvent les ressources nécessaires à leur développement.



☞ Photos : Sansouires aux abords de l'étang de Salses-Leucate

Dans sa partie Ouest, la commune présente une grande dépression humide : le Pla de Ventenac, asséché depuis très longtemps via un aqueduc souterrain. Il s'agit aujourd'hui d'un vaste espace viticole présentant des mares à l'Ouest dans une ancienne carrière, un réseau de canaux et des prairies humides au droit de l'aqueduc. Un plan de gestion a été élaboré en 2017 pour permettra de préserver son fonctionnement et les espèces qui lui sont inféodées.



☞ Photos : Prairies humides du Pla de Ventenac



☞ Photos : Départ de l'aqueduc ayant permis l'assèchement de la dépression de Ventenac

Une zone humide est référencée au Nord du territoire en zone agricole, au lieu-dit Les Estagnols.

On notera enfin la résurgence d'eau douce « l'œil de la Madeleine », entre l'ancienne nationale et la voie ferrée au Nord des Cabanes de Fitou.

Ces zones humides sont importantes pour la biodiversité qu'elles hébergent mais également car elles permettent d'atténuer les effets des inondations, de soutenir les étiages et d'assurer une bonne qualité des eaux.

2. Réseau hydrographique

Fitou possède donc un réseau hydrographique caractérisé par des écoulements temporaires principalement liés aux événements pluvieux.

Cinq principaux cours d'eau marquent le territoire. On notera la particularité du ruisseau du Pla qui draine la dépression de Ventenac via l'aqueduc souterrain, puis qui voit son lit entièrement urbanisé dans le vieux village de Fitou (busage souterrain avant de réapparaître à l'Ouest de l'autoroute.

☞ Carte : Réseau hydrographique

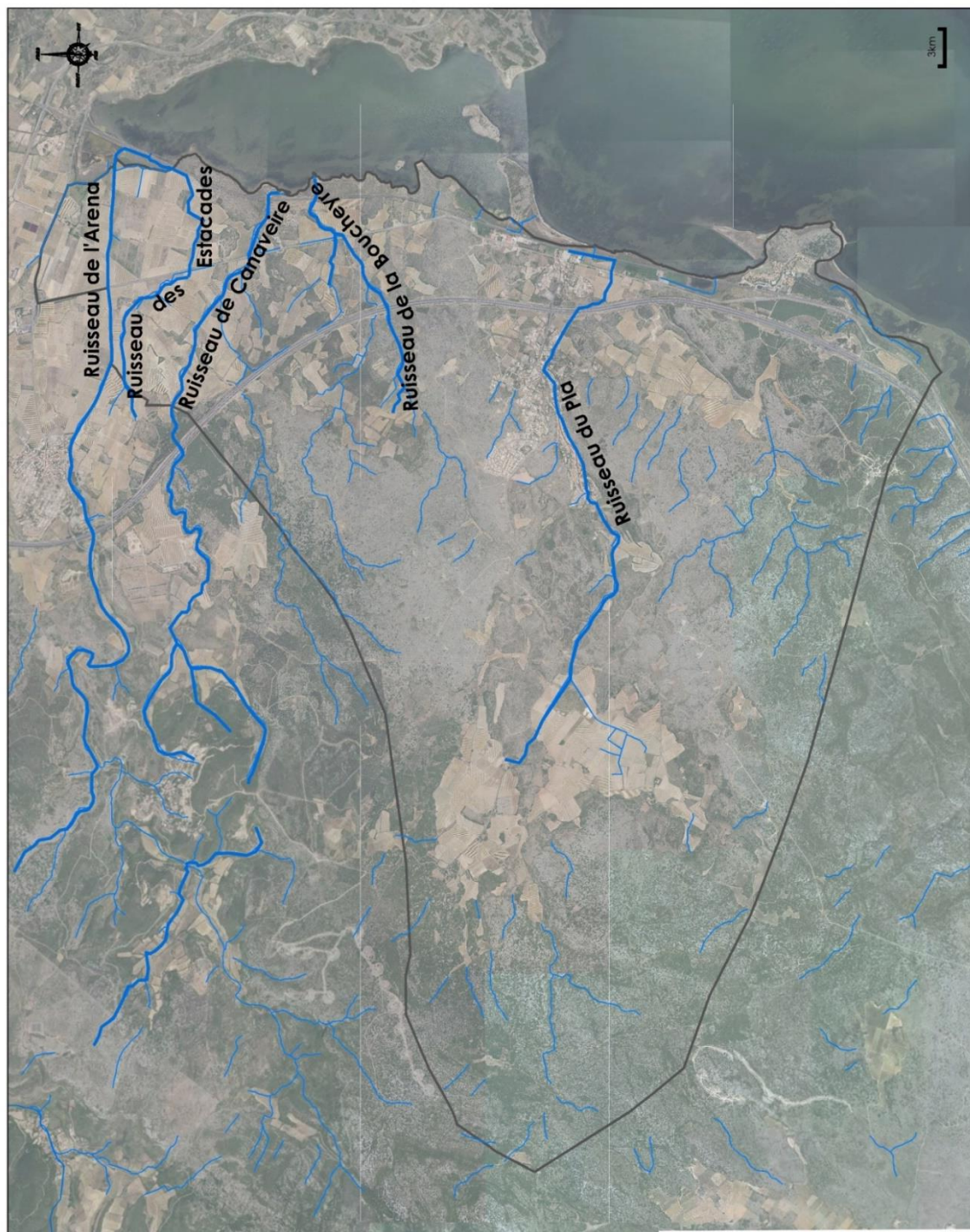


Commune de FITOU - Plan Local d'Urbanisme

Réseau hydrographique



- Principaux cours d'eau
- Cours d'eau secondaires
- Périmètre communal



Source données: DREAL Occitanie, IGN



☞ Photos : Ruisseau du Pla : Amont du bassin versant, entrée en souterrain dans le vieux village, en amont de l'autoroute.



☞ Photo : Ruisseau de la Boucheyre



☞ Photo : Ruisseau de l'Arena

V. MAILLAGE ECOLOGIQUE ET FONCTIONNALITE DU TERRITOIRE

A. Biodiversité et Trame Verte et Bleue

1. Définition réglementaire

La Trame Verte et Bleue (TVB) est définie par le Code de l'environnement par l'article L371-1, qui indique qu'elle a « *pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural* ».

Elle contribue donc à :

- diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats ;
- identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques ;
- améliorer la qualité et la diversité des paysages.

Le maillage écologique et fonctionnel du territoire est défini en deux trames :

- > La Trame Verte qui se compose de :
 - tout ou partie des espaces protégés, ainsi que les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité ;
 - des corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels, ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, permettant de relier les espaces mentionnés au point précédent ;
 - des surfaces mentionnées à l'article L. 211-14 du Code de l'Environnement.
- > La Trame Bleue qui se compose de :
 - tout ou partie des zones humides formant un réseau hydrographique d'excellence et notamment les zones humides d'intérêt environnemental particulier dont le maintien ou la restauration présente un intérêt pour la gestion intégrée du bassin versant, une valeur touristique, écologique, paysagère ou cynégétique singulière ;
 - des cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux figurant sur les listes établies en application de l'article L. 214-17 du Code de l'Environnement ;
 - des cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux et zones humides importants pour la préservation de la biodiversité et non intégrés au point précédent.

2. Définition pratique

« La Trame Verte et Bleue, l'un des engagements phares du Grenelle Environnement, est une démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges sur le territoire national pour que les espèces animales et végétales puissent, comme l'homme, communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer. En d'autres termes assurer leur survie. Elle contribue ainsi au maintien des services que nous

rend la biodiversité : qualité des eaux, pollinisation, prévention des inondations, amélioration du cadre de vie... »²

Concrètement dans les documents du PLU et sur le terrain, la TVB sera composée de deux types d'entité, les Réservoirs de Biodiversité et les Corridors Ecologiques.

> Les Réservoirs de biodiversité :

C'est dans ces espaces que la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Les conditions indispensables à son maintien et à son fonctionnement sont réunies, ils sont peu perturbés. Ainsi une espèce peut y exercer l'ensemble de son cycle de vie (alimentation, reproduction, repos), et les habitats naturels assurer leur fonctionnement. Ce sont soit des réservoirs à partir desquels des individus d'espèces présentes se dispersent, soit des espaces rassemblant des milieux de grand intérêt.

▸ Cœurs de biodiversité

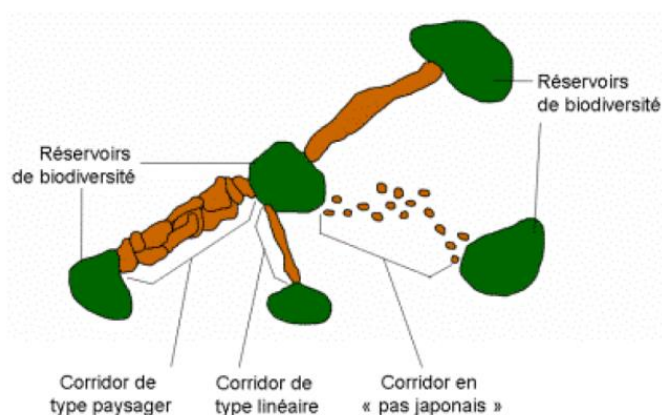
Pôles majeurs de biodiversité, ils regroupent généralement les espaces à forte protection réglementaire et qui n'ont pas vocation à être urbanisés, sauf aménagements légers de mise en valeur, de gestion de la fréquentation, de sensibilisation et sous réserve des incidences qu'ils peuvent potentiellement générer. Ils ne doivent pas être isolés et doivent être maintenus connectés avec les milieux adjacents, voire entre eux.

▸ Pôles d'intérêt écologiques

Ils regroupent les espaces naturels à forte valeur environnementale, souvent concernés par un ou plusieurs zonages d'inventaire (ZNIEFF). Leur fonctionnement écologique, la biodiversité et la circulation des espèces doivent y être maintenus. Une attention particulière doit être accordée aux franges de ces espaces qui sont souvent en contact avec les zones d'activités anthropiques.

> Les corridors écologiques :

Ils assurent la connexion entre les réservoirs de biodiversité, ils peuvent être de différentes formes : linéaire, « pas japonais », mosaïque de milieux (dit paysager). Ils peuvent aussi être eux-mêmes des réservoirs de biodiversité (cours d'eau, ...). Ils offrent aux espèces les conditions favorables au déplacement, à la dispersion et la migration, ainsi qu'à l'accomplissement de leur cycle de vie.



☞ Figure 1 : Réservoirs et corridors (source : Cemagref -MEDDM)

² Source : Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des transports et du Logement

> **Les espaces dits « ordinaires » :**

Ce sont les espaces non identifiés comme réservoirs de biodiversité. Il s'agit des espaces agricoles ou naturels qui accueillent la biodiversité ordinaire et fortement liés aux activités humaines. Ils sont peu étudiés et ne font pas, en général, l'objet de zonages d'inventaires. Ils sont la base des corridors écologiques et vont permettre de relier les réservoirs entre eux.

> **Les ruptures de continuités/obstacles :**

Ces composantes de la TVB se verront contraintes par divers obstacles, provoquant des ruptures des continuités écologiques du territoire à l'origine de leur fragmentation ; elle-même étant l'une des raisons de l'érosion de la biodiversité observée.

Il s'agit principalement de perturbations anthropiques dont les principaux éléments sont les réseaux de transports (routes, voies ferrée, ...) et l'urbanisation (dense ou diffuse). On notera également que les barrages et les seuils sont des ruptures au bon fonctionnement des cours d'eau, et les lignes hautes tensions perturbent les déplacements et axes de migration de l'avifaune.

3. Biodiversité ordinaire et remarquable

La définition d'une TVB sur un territoire doit permettre par ailleurs, de prendre en compte la biodiversité dite ordinaire et pas seulement la biodiversité « extraordinaire », remarquable, déjà reconnue à travers des zonages réglementaires ou d'inventaire.

Cette biodiversité ordinaire est celle que l'on côtoie tous les jours. Elle constitue le socle du fonctionnement des écosystèmes est aussi celle qui assure les fonctions nécessaires à la vie de l'homme : pollinisation, épuration, ...

Ces « deux biodiversités » peuvent être définies de la manière suivante (Rapport Chevassus-au-Louis, 2009) :

- > la biodiversité remarquable correspondant à des entités (gènes, espèces, habitats, paysages) que la société a identifié comme ayant une valeur intrinsèque et fondée principalement sur d'autres valeurs qu'économiques (rareté, dynamique, biogéographie...),
- > la biodiversité ordinaire, n'a pas de valeur intrinsèque identifiée comme telle mais, par son abondance et les multiples interactions entre ses entités, contribue à des degrés divers au fonctionnement des écosystèmes et à la production des services qu'y trouvent nos sociétés. On peut dire qu'elle enveloppe toutes les espèces sans hiérarchisation ce qui lui donne une valeur générale. C'est aussi elle, qui parce qu'elle n'est pas aujourd'hui protégée, est la plus fortement soumise aux pressions anthropiques : urbanisation, agriculture intensive, pollution, artificialisation..., d'où l'importance de la TVB.

Ces deux aspects de la biodiversité sont complémentaires dans le sens où la biodiversité remarquable va être très sensible aux changements et traduira des perturbations des écosystèmes à court ou moyen terme.

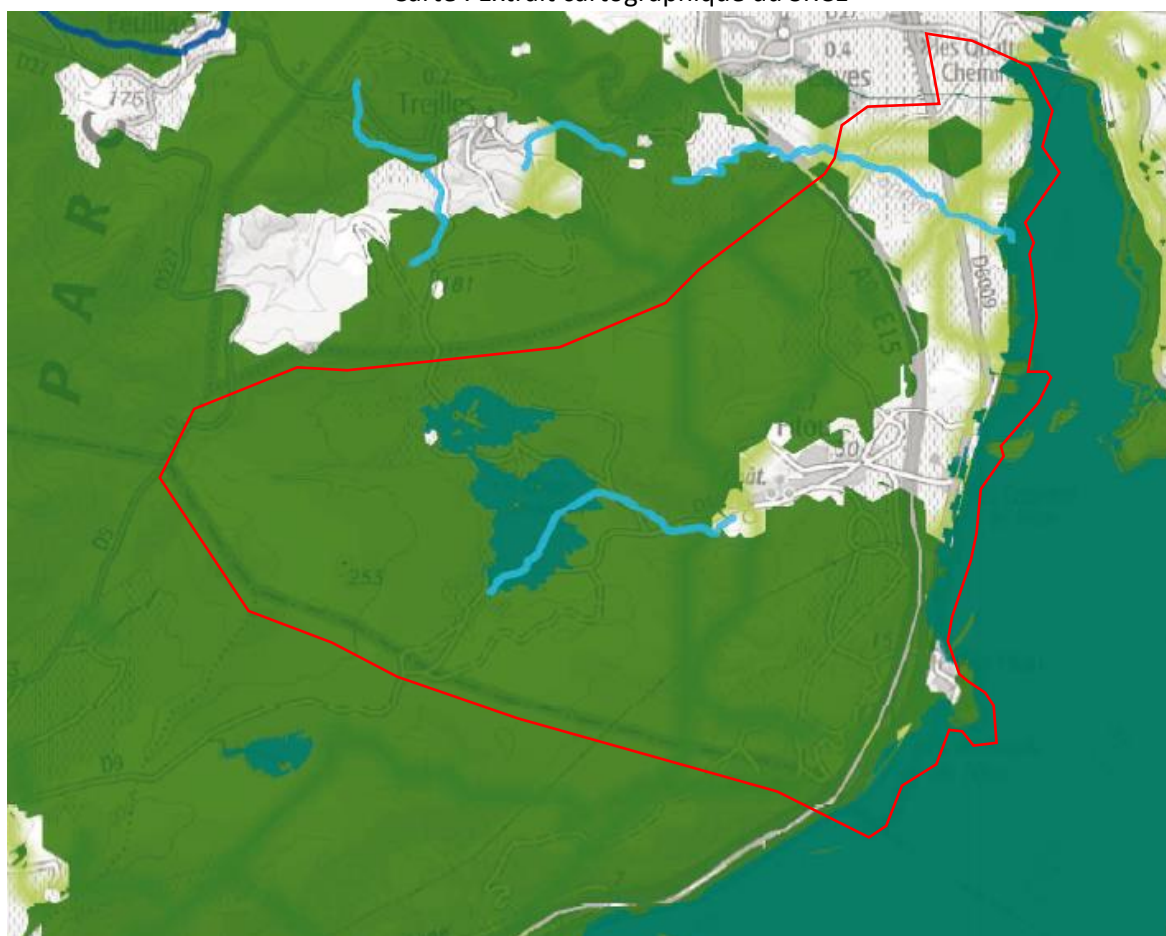
En revanche la biodiversité ordinaire, moins sensible aux changements, reflètera les modifications à moyen et long terme, mais plus profonds, du fonctionnement des écosystèmes.

B. Schéma de cohérence écologique

La Trame Verte et Bleue (TVB) se décline à toutes les échelles de l'aménagement du territoire. Le PLU doit donc déterminer sa TVB en prenant en compte celle définie dans le SRCE Occitanie-Languedoc-Roussillon adopté le 20 novembre 2015 par arrêté du préfet de région

- Instauré par la loi Grenelle II, le **Schéma Régional de Cohérence Ecologique - SRCE**, est un outil d'aménagement du territoire élaboré conjointement par la région, l'Etat et un comité régional, afin de préserver et restaurer la fonctionnalité des écosystèmes.

Carte : Extrait cartographique du SRCE



SRCE L-R : Trame verte et bleue

Trame verte

- Réservoirs de biodiversité
- Corridors écologiques

NB : La représentation cartographique des corridors écologiques constitue une identification des enjeux de continuité qui fera l'objet d'une adaptation locale.

Trame bleue

- Graus
- Cours d'eau : Réservoirs de biodiversité
- Cours d'eau : Corridors écologiques
- Réservoirs de biodiversité : zones humides, plans d'eau et lagunes

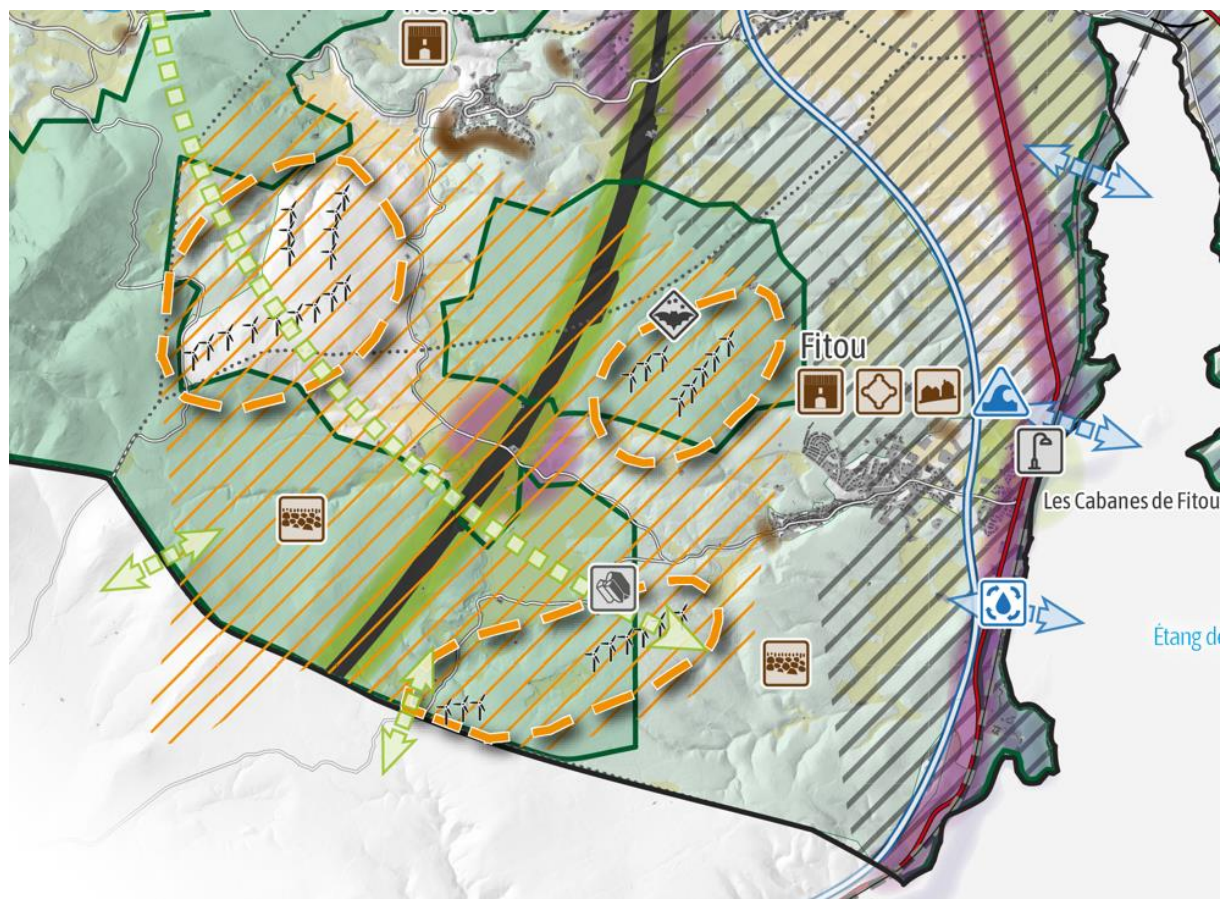


Espaces de mobilité



C. Plan de parc du PNR de la Narbonnaise

La Trame Verte et Bleue du PLU se doit d'être compatible avec celle de la charte du Parc Naturel Régional de la Narbonnaise définie en 2023. Elle est notamment traduite à travers le Plan de Parc.



- | | | |
|--|---|---|
| | Préserver la qualité de la trame bleue et turquoise | |
| | Continuité à préserver | Préserver les continuités de la trame bleue (graus) |
| | Continuité à restaurer | |
| | Restaurer la continuité écologique des cours d'eau | |
| | Corridors de la trame bleue ou turquoise | Trames bleue et turquoise |
| | Corridors de la trame des pelouses sèches | Trames vertes |
| | Corridors de la trame forestière | |
| | Corridors de la trame mosaïque agricole | Mosaïque agricole |
| | Rendre les infrastructures linéaires plus perméables aux déplacements de la faune sauvage | |
| | Zones urbaines : préserver les arbres d'alignement, parcs et jardins dans les zones urbaines | |
| | Améliorer la qualité de l'environnement nocturne sur des secteurs à fort enjeux de biodiversité | |

D. Trame Verte et Bleue fitounaise

1. Identification

a) Maillage écologique du territoire

CRBE pour définir la TVB à l'échelle de la commune et évaluer sa fonctionnalité s'appuie sur l'étude des continuum (ou sous-trames) qui forment, tous réunis, le maillage écologique du territoire

Les différents continuum en présence sur la commune sont le continuum boisé, le continuum des milieux ouverts, celui des milieux semi-ouverts et enfin le continuum des milieux humides et aquatiques.

Le réseau écologique global est alors constitué de la superposition de toutes les sous-trames :

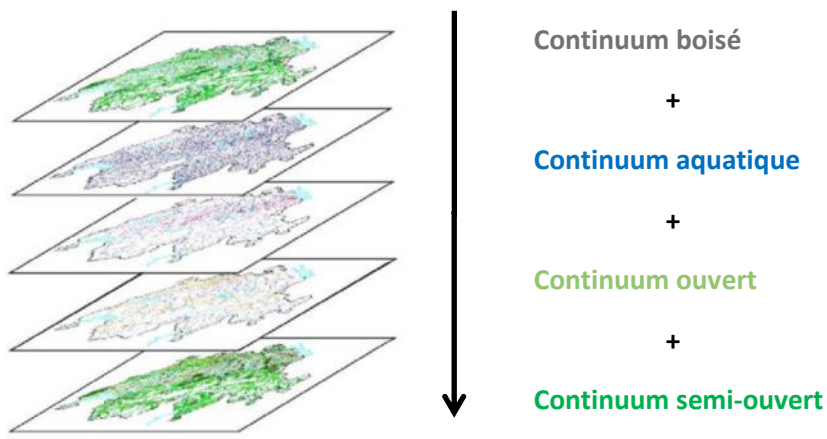


Figure : Réseau écologique global

Les grands types de continuum peuvent être ainsi définis avec leurs « espèces emblématiques » :

Sous trame	Espèces emblématiques
Milieux boisés	Chevreuril, sanglier
Milieux ouverts et semi-ouverts (pelouses, guarrigues, milieux cultivés)	Orthoptères (sauterelles, criquets), reptiles Lièvre, perdrix, mustélidés, hérisson, musaraigne, avifaune
Milieux aquatiques et humides (cours d'eau, plan d'eau, zones humides)	Amphibiens, avifaune, odonates

b) Réservoirs de biodiversité

Ont été identifiés comme réservoir de biodiversité de la trame verte et bleue du PLU, les espaces suivants :

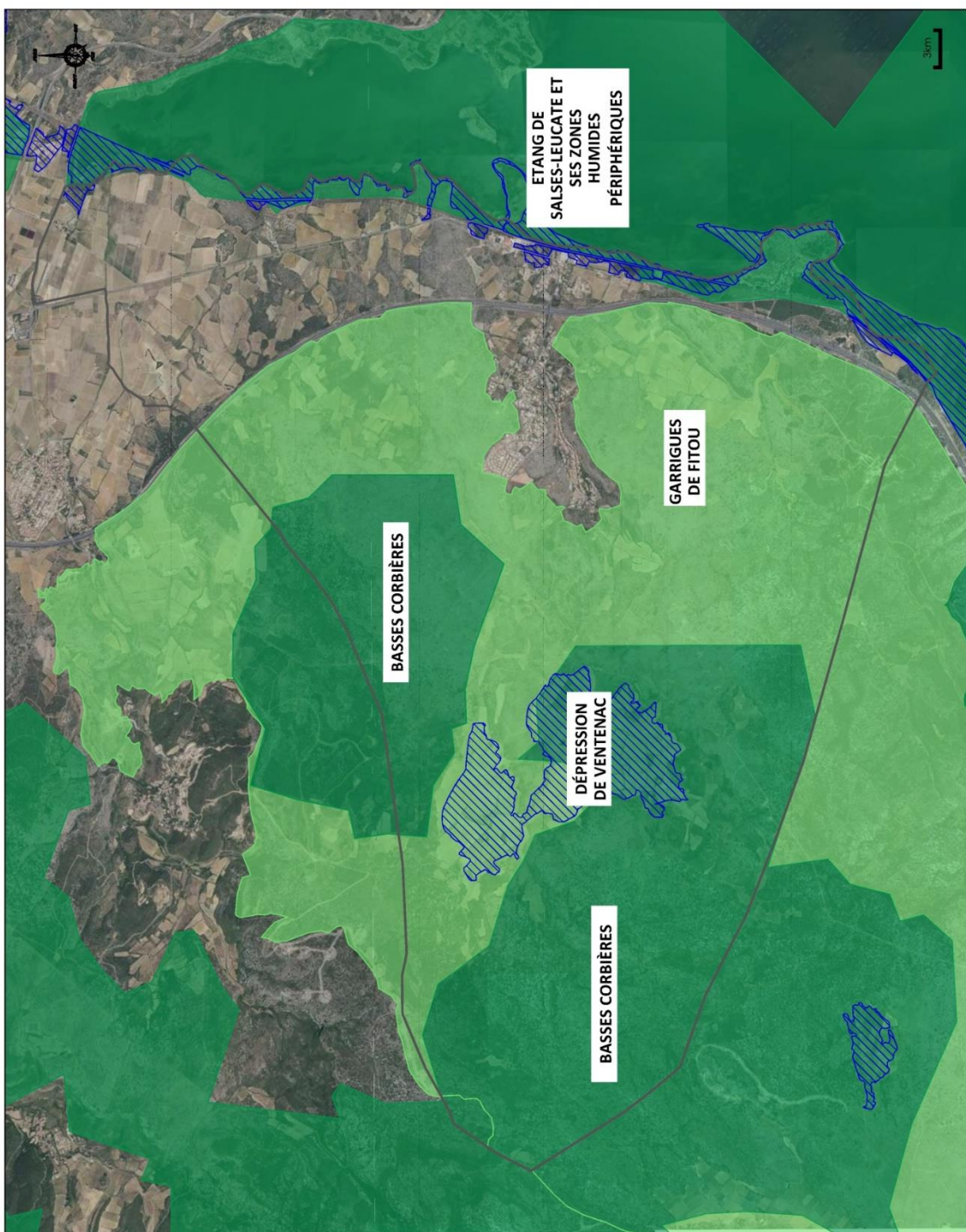
Elément	Motivations
Zonages naturalistes	Les espaces faisant l'objet d'un zonage N2000, ZNIEFF I, ou cumulant plusieurs types de zonages, sont caractérisés par une biodiversité importante et/ou remarquable et sont donc identifiés comme réservoirs.
Zones humides et Etang	Les zones humides identifiées et validées dans les différents inventaires réalisés (inventaires SAGE étang et SAGE Aude...) sont identifiées comme réservoir de biodiversité de la trame bleue
Réservoirs de biodiversité du PNRN	Le PLU de Fitou doit être compatible avec la chartre du Parc Naturel Régional de la Narbonnaise, et donc avec le Plan de Parc qui identifie des réservoirs de biodiversité. Ils sont donc pris en compte au sein de la TVB du PLU
Réservoirs de biodiversité du SRCE Occitanie	Le PLU doit être compatible avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique.

☞ Carte : Réservoirs de biodiversité de la commune

- **Les garrigues et pelouses des Corbières**, relativement bien préservé ce réservoir est la cible de nombreux projets : éolien et ligne TGV notamment
- **La dépression de Ventenac**, qui est une particularité humide et cultivée au milieu des garrigues
- **L'étang de Salses-Leucate et ses milieux périphériques** : compris dans les périmètres ZNIEFF et NATURA 2000 ces espaces très importants quant à leur richesse naturelle sont toutefois soumis à de nombreuses pressions : pollutions, activité économique, urbanisation...

Commune de FITOU - Plan Local d'Urbanisme

Trame Verte et Bleue - Réservoirs de biodiversité



Réservoirs de Biodiversité

Coeurs de Biodiversité

Trame Verte

Trame Bleue

Pôle d'intérêt écologique

Trame Verte

Périmètre communal

Source données: Rivage, DREAL Occitanie

c) Les corridors

Il s'agit d'identifier les corridors permettant de relier les grands réservoirs précédemment définis, mais aussi de permettre la circulation de la faune à travers tout le territoire.

Il est à noter que le territoire fitounais est quasiment entièrement concerné par des réservoirs de biodiversité. Par ailleurs l'autoroute, la voie ferrée et la route départementale étant des ouvrages fracturant de manière importante le territoire, les ouvrages permettant leur franchissement ont immédiatement été intégrés pour la définition des corridors.

Les données d'occupations du sol utilisées pour la définition des corridors sont celles de la BD TOPO (IGN) ainsi que les photos aériennes.

Corridors des milieux boisés ou de garrigue dense

Les milieux boisés du territoire sont des plantations de pins effectuées :

- au Sud-Est au droit de l'autoroute et de Port Fitou,
- sur les hauteurs du village et sur amont du bassin versant du Ruisseau du PLa. Ces plantations ont pour vocation de préserver le village vis-à-vis des risques liés aux ruissellements pluvieux. Les arbres stabilisent les sols et évitent ainsi que les sols et roches créent des embâcles plus en aval, dans le cours d'eau sur lequel est construit le village.

La trame boisée est aussi caractérisée par une garrigue plus dense présentant de petits arbres : chênes et oliviers notamment, au droit notamment des talwegs, plus « frais et humides ».

Quatre grands corridors boisés sont présents sur le territoire :

A

Situé au Nord-Ouest, il s'agit d'un espace de garrigue dense présentant des poches fortement boisées (chêne). Il relie les deux cœurs de biodiversité « Basses Corbières »



Photographie : Corridor au droit de la RD50

B

Situé au Nord-Est, deux corridors permettent de relier les espaces boisés et de garrigues des Corbières et des abords de l'étang. Ils traversent l'autoroute au droit de deux ouvrages de franchissement suffisamment dimensionnés. Au Nord le corridor s'appuie sur une garrigue dense. Au Sud, il s'agit de parcelles de garrigue en mosaïque avec des parcelles de vignes. Au-delà de l'autoroute, le corridor est plus morcelé au sein de l'espace agricole ouvert.



☞ Photographies : Corridor s'appuyant sur une mosaïque garrigue/vigne

C

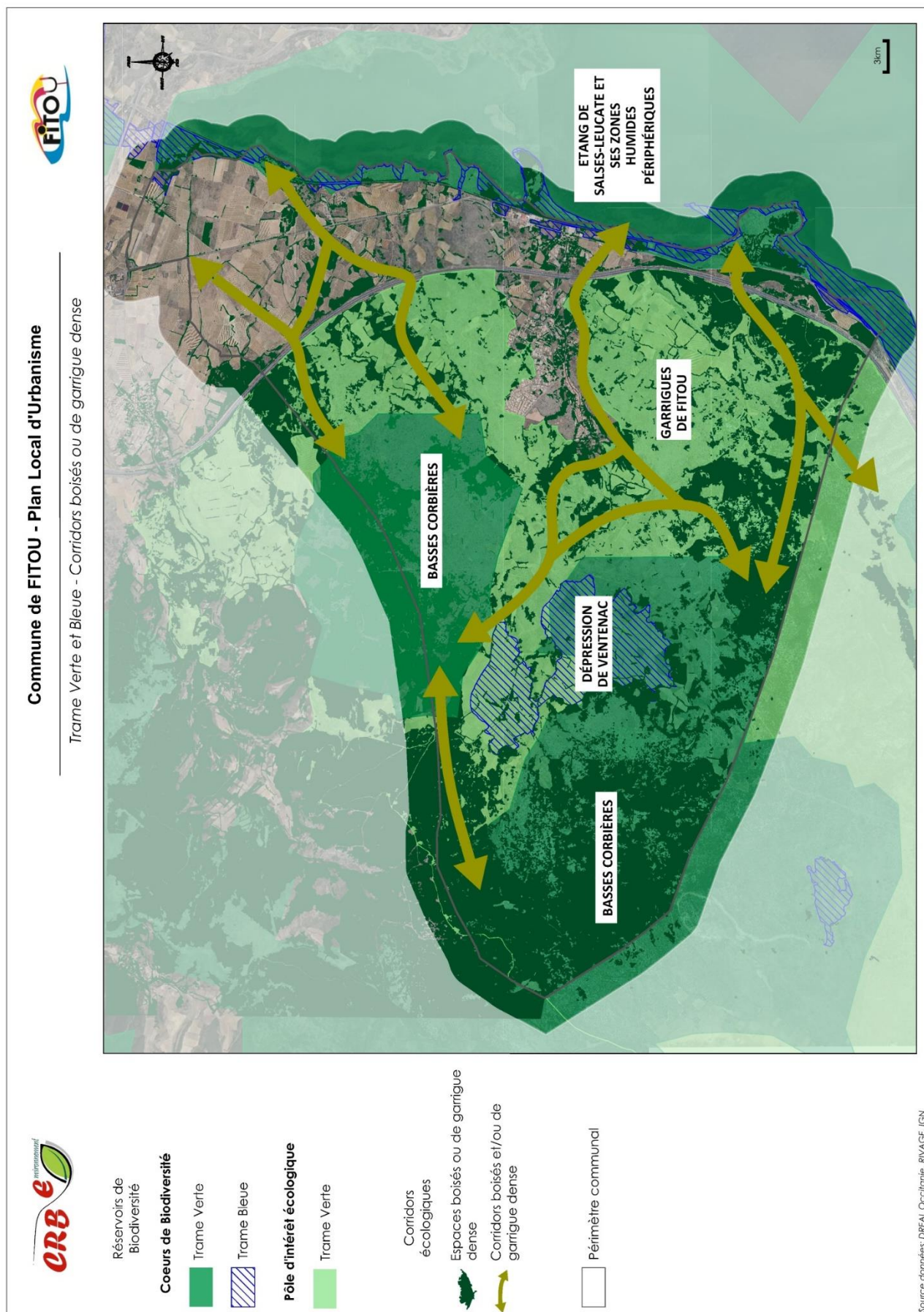
Corridor central de la commune, il permet la liaison entre les trois cœurs de biodiversité du territoire. Il s'appuie principalement sur des plantations de pins effectuées sur les hauteurs du Ruisseau du Pla (Travers de la Roque) et sur son bassin versant amont (Les Pujades).



☞ Photographie : Corridor boisé au centre de la commune.

D

Corridor de reliant les Basses Corbières et garrigues périphériques de l'étang, il s'appuie lui aussi e sur des pinèdes, en liaison avec celles plantées sur la commune de Salses-le-Château au Sud.



Corridors des milieux ouverts (espaces agricoles, pelouses et garrigues ouvertes, affleurements rocheux)

Les milieux ouverts du territoire sont variés : friches agricoles et vignes, garrigues basses clairsemées, pelouses, espaces rocheux. Ils forment une diversité de milieux favorable à une richesse biologique animale et végétale.

Les espaces agricoles sont enclavés dans des combes ou entre des infrastructures de déplacements. La liaison entre les réservoirs de biodiversité s'appuie aussi sur les garrigues ouvertes, constituées de végétations basses, pelouses et affleurements rocheux.

On note que la disparition du pâturage sur la commune ainsi que les politiques de plantations de pinèdes et le développement de l'urbanisation, réduisent les fonctionnalités Nord/Sud depuis le col de Prat jusqu'au littoral (succession de boisements puis de l'urbanisation).

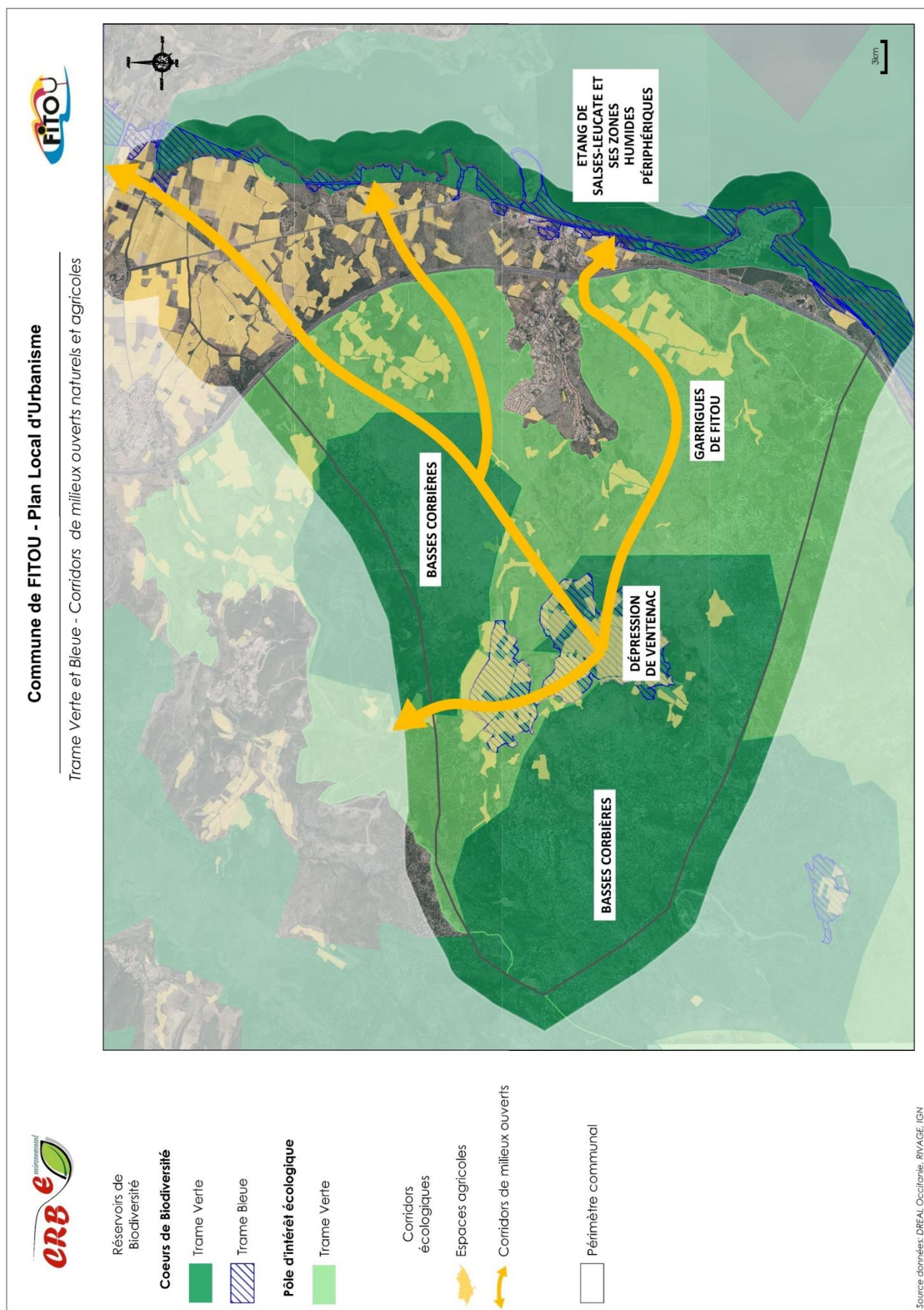
Les liaisons entre les espaces ouverts des réservoirs (basses Corbières, Ventenac, et abords du littoral) s'appuient donc sur les garrigues ouvertes/pelouses des hauteurs des massifs. A l'Est de l'autoroute, ce sont les espaces agricoles qui prennent le relais.



☞ Photographie :
Combe viticole
du Vigné et ses
garrigues
ouvertes à
l'Ouest



☞ Photographie :
Garrigue ouverte
au Nord de la
zone urbanisée



Corridors des milieux humides et aquatiques

La commune présente un réseau hydrographique important (combes, ravins...) mais sous régime méditerranéen ; ils sont donc à sec la plupart du temps. Les deux secteurs humides de la commune, Ventenac et bords de l'étang, sont isolés et n'ont pas vocation à être relié par voie terrestre. La liaison hydraulique existante est un aqueduc souterrain non fonctionnel pour la faune rejoignant le Ruisseau du Pla, qui plus en aval est busé et s'écoule sous le vieux village.

Les corridors sur la bordure littorale où la connexion entre les zones humides de part et d'autres de la voie ferrée se font la plupart du temps via un ouvrage sous voie.

Les cours d'eau même à sec, sont des linéaires favorables au déplacement des espèces, en particulier s'ils présentent une végétation rivulaire ou s'ils sont assez large pour permettre

d) La trame noire

La trame noire est ici traitée par une approche complémentaire aux trames verte et bleue. Il s'agit de considérer les réseaux écologiques précédemment mis en valeur et d'y ajouter le paramètre de la pollution lumineuse nocturne. Ainsi, un corridor écologique fonctionnel de jour pourrait être impraticable de nuit, à cause d'une proximité éventuelle avec des sources lumineuses et de la sensibilité des espèces nocturnes concernées.

La pollution lumineuse doit être étudiée selon trois axes : l'axe spatial (localisation des sources lumineuses), l'axe temporel (certaines communes éteignent l'éclairage public à partir d'une certaine heure) et l'axe technique ou spectral (différents types de flux lumineux existent, et n'ont pas les mêmes impacts).

La source de données utilisée pour la carte suivante provient du système VIIRS (Visible Infrared Imaging Radiometer Suite), qui collecte des images et des mesures radiométriques de la terre, de l'atmosphère, de la cryosphère et de l'océan mondial dans toutes les bandes du visible et de l'infrarouge du spectre électromagnétique, et ce depuis un satellite météorologique. C'est l'un des outils les plus utilisés pour cartographier à grande échelle la pollution lumineuse. Il permet une très bonne prise en compte de l'axe spatial mais ne prend pas forcément en compte les données d'extinction à différentes heures de la nuit, ni l'axe spectral, limite due aux bandes spectrales utilisées.

☞ Figure : Pollution lumineuse de Fitou (source : www.lightpollutionmap.info)



Nous constatons via cette carte que la principale source de pollution lumineuse sont les secteurs urbanisés et les voies de circulation majeures. Il conviendrait de mettre en place des mesures permettant de limiter la luminosité du centre urbain la nuit, notamment en éteignant l'éclairage public durant une plage horaire définie pendant la nuit.

e) Les obstacles aux continuités écologiques

Les principaux éléments de fracture du territoire sont les axes de transport :

L'autoroute : infranchissable de par son importance, le trafic qu'elle supporte, les talus qui la soutiennent et les clôtures qui la parcourent, cet axe est infranchissable pour la faune et coupe clairement le territoire en deux. Sur Fitou, on note la présence de 4 ouvrages permettant de passer d'un côté ou de l'autre à la faveur d'un rétablissement routier ou hydraulique. Ces passages sont fonctionnels pour la faune, même s'ils sont peu attractifs. D'autres passages non recensés sont constitués de trois buses plus petites, laissant passer de plus faibles débits hydrauliques. Si la faune peut les emprunter, leur longueur et l'obscurité que ces passages présentent sont assez dissuasives. Ils sont par ailleurs souvent associés aux bassins de gestion des eaux pluviales de l'autoroute et sont donc dans un périmètre grillagé. Ils n'ont pas fait l'objet d'un recensement exhaustif et ne sont pas cartographiés.



☞ Photographies : Passage sous l'autoroute, au gré de l'écoulement du Ruisseau du Pla au Sud du village (à gauche) et pour une voie routière au Nord (à droite)



☞ Photographie : Passage à trois buses sous l'autoroute, peu fonctionnel

La route départementale : Peu franchissable, également de par le trafic qu'elle supporte, elle n'est néanmoins pas clôturée ; mais les risques de collisions sont importants. Les ouvrages de rétablissement hydraulique sont nombreux mais peu fonctionnels car de petite taille. Ils ont toutefois été recensés sur la cartographie.



☞ Photographie : Passage sous RD relativement fonctionnel.

La voie ferrée : tantôt au niveau du sol, tantôt sur talus, elle n'est pas clôturée, sa franchissabilité est modérée. Elle présente de nombreux ouvrages notamment hydrauliques. Un passage sous voie terrestre est également présent au Nord.



☞ Photographie : Passage routier sous voie ferrée

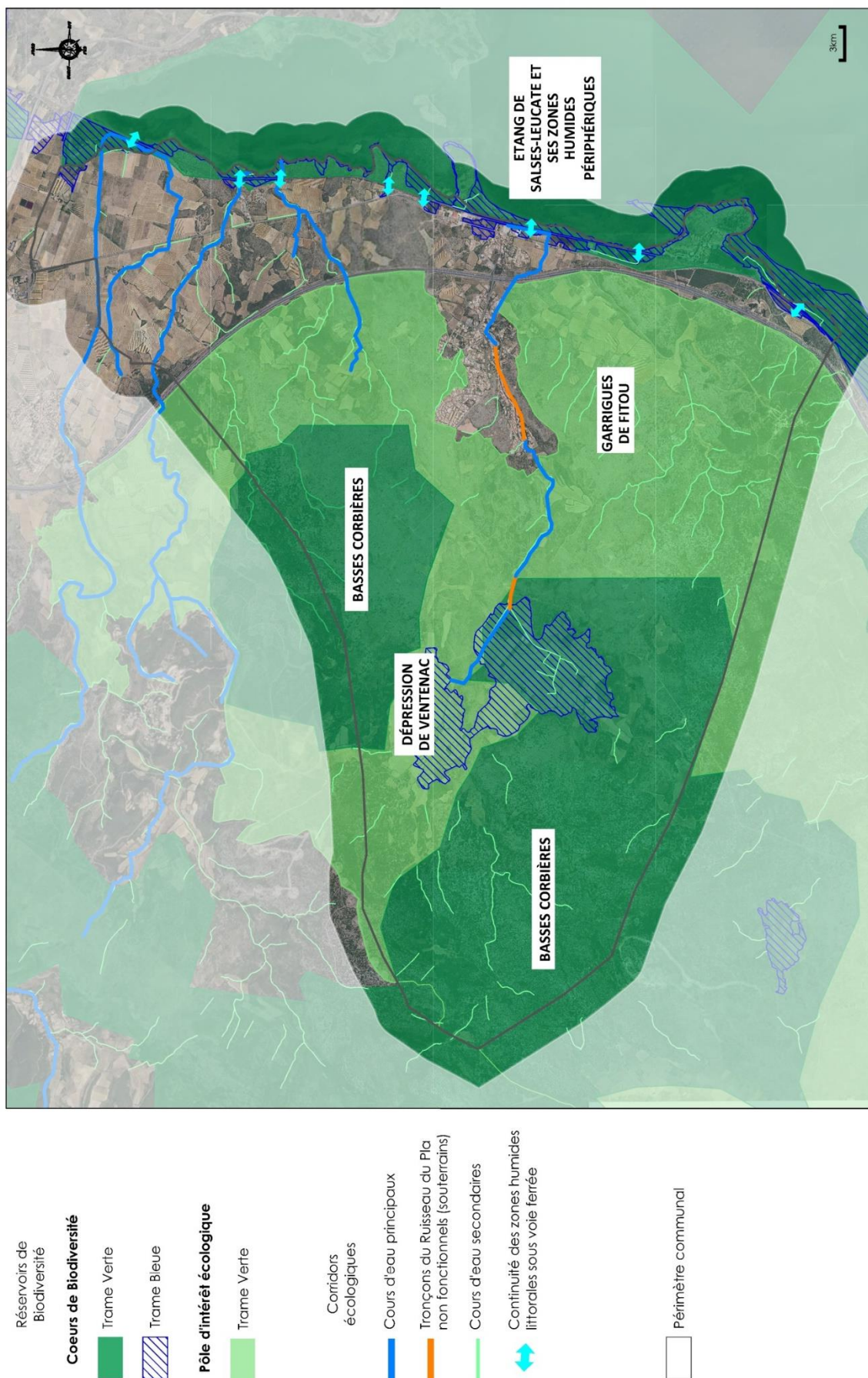
La future LGV, au droit des Corbières et de la dépression de Ventenac sera également un axe important de fragmentation du territoire.

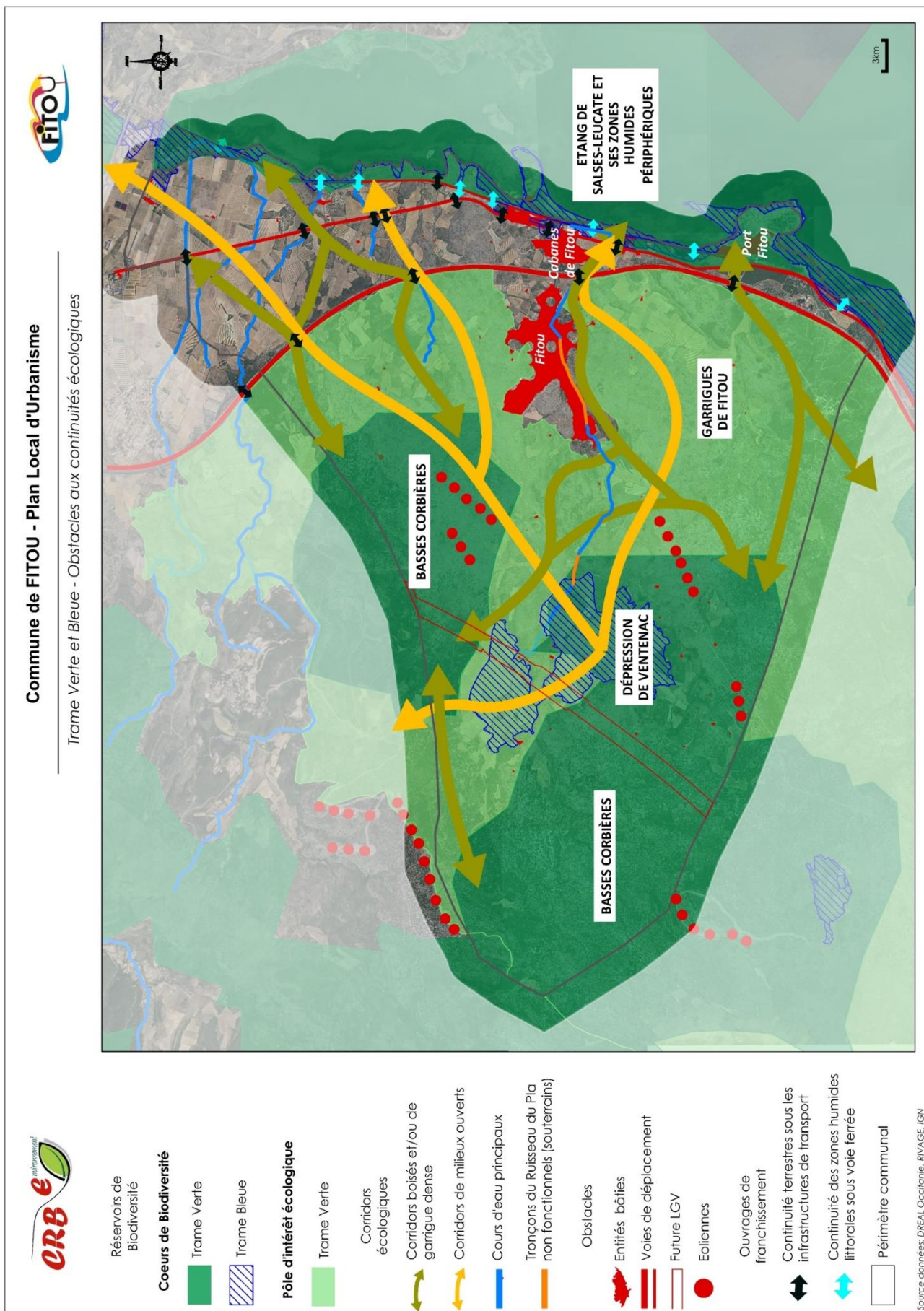
Vient ensuite l'urbanisation : le développement communal, menant à la jonction du village et des Cabanes, a dessiné une rupture écologique empêchant tout échange terrestre entre le Nord et le Sud de la zone urbaine.

Enfin les éoliennes ; Fitou présente deux parcs sur les hauteurs des Corbières, qui sont aussi un axe de migration des oiseaux, et des milieux fortement favorables à l'avifaune pour la nidification et la chasse (ZPS). A ce jour, nous n'avons pas de retour sur ce parc en particulier (les suivis des parcs sont confidentiels). Les incidences possibles sont les collisions et les pertes de territoire liées à l'évitement des machines.

Commune de FITOU - Plan Local d'Urbanisme

Trame Verte et Bleue - Corridors aquatiques et humides





f) Prise en compte des « Pelouses sèches »

Dans le cadre de la concertation avec le Parc Naturel Régional de la Narbonnaise, l'enjeu des pelouses sèches a été mis en lumière. En effet, ces espaces ouverts naturels sont particulièrement intéressants d'un point de vue biologique et écologique. Ils sont par ailleurs particulièrement menacés.

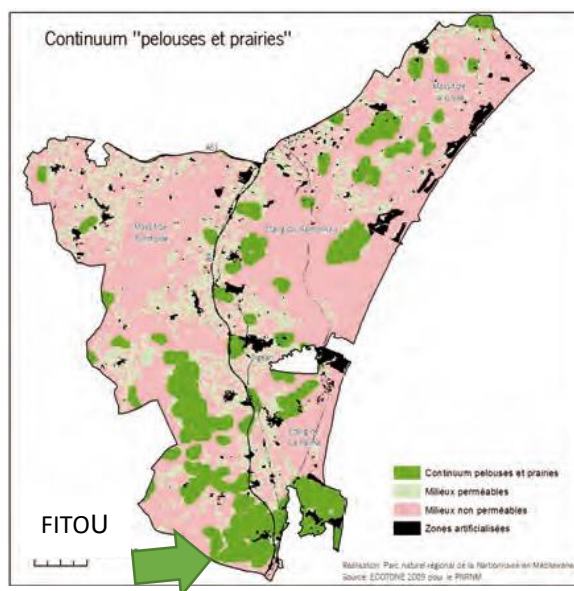
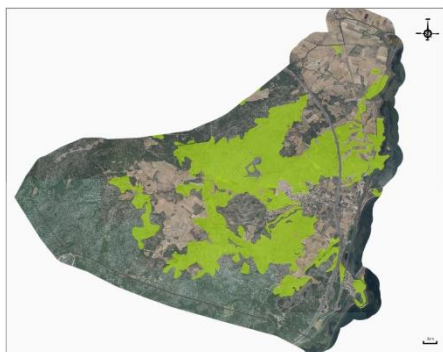
« Les pelouses sèches recensées sur le territoire fitounais sont notamment composées de pelouses à *Brachypode rameux*, qui est un habitat emblématique de la région méditerranéenne française, et surtout un habitat d'intérêt communautaire prioritaire. Cet habitat est fortement menacé.

Les milieux ouverts abritent souvent un plus grand nombre d'espèces que les milieux fermés, dont des espèces à valeur patrimoniale. Les milieux ouverts sont des lieux de nidification et/ ou d'alimentation pour de nombreux passereaux comme le Pipit rousseline, le Rollier d'Europe ou le Cochevis de Thékla qui sont des espèces d'intérêt communautaire, mais aussi des territoires de chasse pour des rapaces comme l'Aigle de Bonelli, le Faucon Crécerellette, le Circaète Jean-le-Blanc ou le Grand-Duc d'Europe, également d'intérêt communautaire.

Les milieux ouverts sont également très favorables pour les espèces de chiroptères d'intérêt communautaire comme le Grand Rhinolophe, le Petit Rhinolophe, le Murin à Oreilles échancrées, le Minioptère de Schreibers ou le Grand Murin, mais également pour de nombreuses autres espèces patrimoniales.

Les pelouses à *Brachypode rameux* représentent un habitat naturel à fort intérêt patrimonial de part la richesse spécifique qui lui est associée et les nombreuses espèces également d'intérêt patrimonial, qui lui sont inféodées. C'est le cas par exemple du Busard cendré, de l'Alouette lulu, du Pipit Rousseline ou du Grand-Duc d'Europe. »³

Les habitats de pelouse sèche ayant été cartographiés par le PNR, ils peuvent être intégrés dans la Trame Verte Bleue en tant qu'élément d'importance à prendre en compte dans le projet de territoire. Fitou concentrant une grande partie de toutes les pelouses sèches du PNR, a une responsabilité particulièrement importante dans leur maintien.



³ Source : Identification de la Trame Verte et Bleue dans le Parc naturel régional Notice méthodologique



Commune de FITOU - Plan Local d'Urbanisme

Trame Verte et Bleue - Obstacles aux continuités écologiques



Réservoirs de Biodiversité

Coeurs de Biodiversité

Trame Verte

Trame Bleue

Pôle d'intérêt écologique

Trame Verte

Milieu d'intérêt écologique

Pelouses sèches

Corridors écologiques

Corridors boisés et/ou de garrigue dense

Corridors de milieux ouverts

Cours d'eau principaux

Trançons du Ruisseau du Pla non fonctionnels (souterrains)

Obstacles

Entités bâties

Voies de déplacement

Future LGV

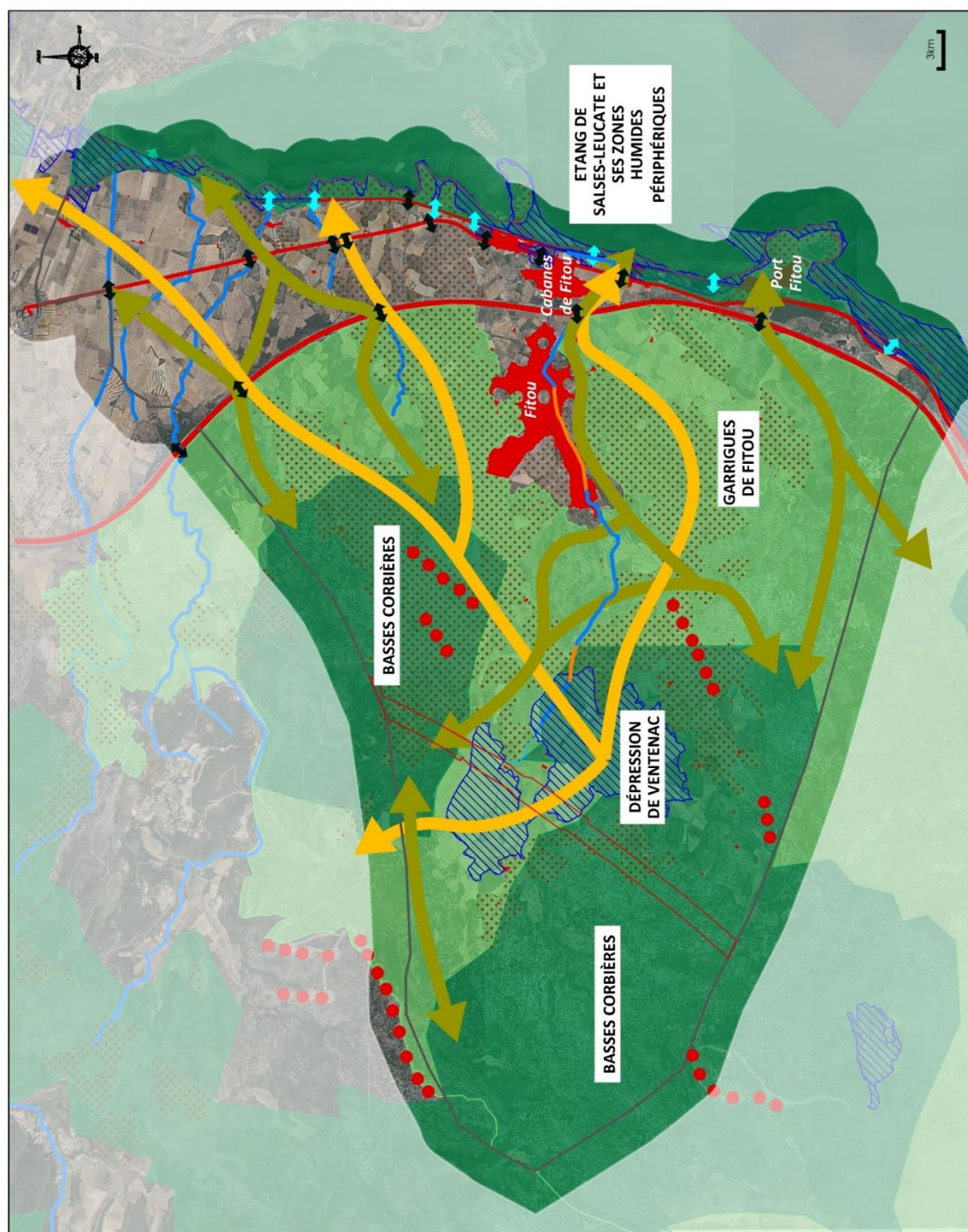
Eoliennes

Ouvrages de franchissement

Continuité terrestres sous les infrastructures de transport

Continuité des zones humides littorales sous voie ferrée

Périmètre communal



Source données: DREAL Occitanie, RIVAGE, IGN

g) Articulation Trame Verte et Bleue / Loi Littoral

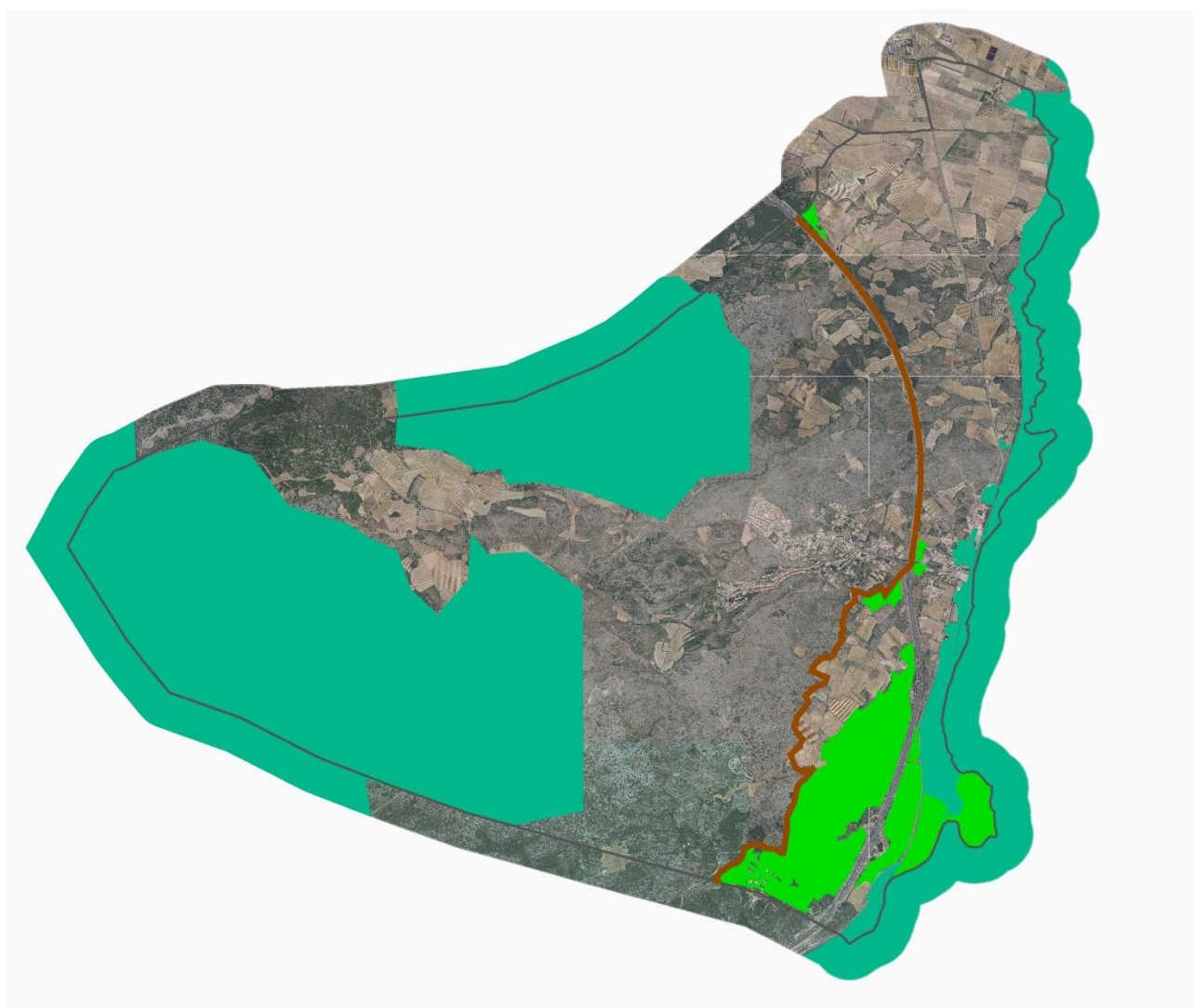
Espaces remarquables

Les espaces remarquables, tels que définis par la Loi Littoral aux articles L121-23 et R121-4 du code de l'urbanisme, se doivent de préserver les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Ainsi, les composantes de la Trame Verte et Bleue communale participent à la composition des espaces remarquables.

Sur Fitou, les espaces remarquables du littoral pourront donc intégrer les espaces suivants :

- Au titre des alinéas 5 et 6° du R121-4 : le réservoir de biodiversité composé de la frange lacustre de l'étang de Salses-Leucate (ZPS°, englobant les zones humides de part et d'autre des voies départementale et ferrée, ainsi que le réservoir de biodiversité correspondant à la ZPS des Basses Corbières) 
- Au titre de l'alinéa 2° du R121-4° et d'après leur qualité paysagère : les boisements classés en EBC et /ou en L151-19  intégrés à l'EPR – Espace Proche du Rivage .

Espaces susceptibles d'être définis comme espace remarquable du littoral



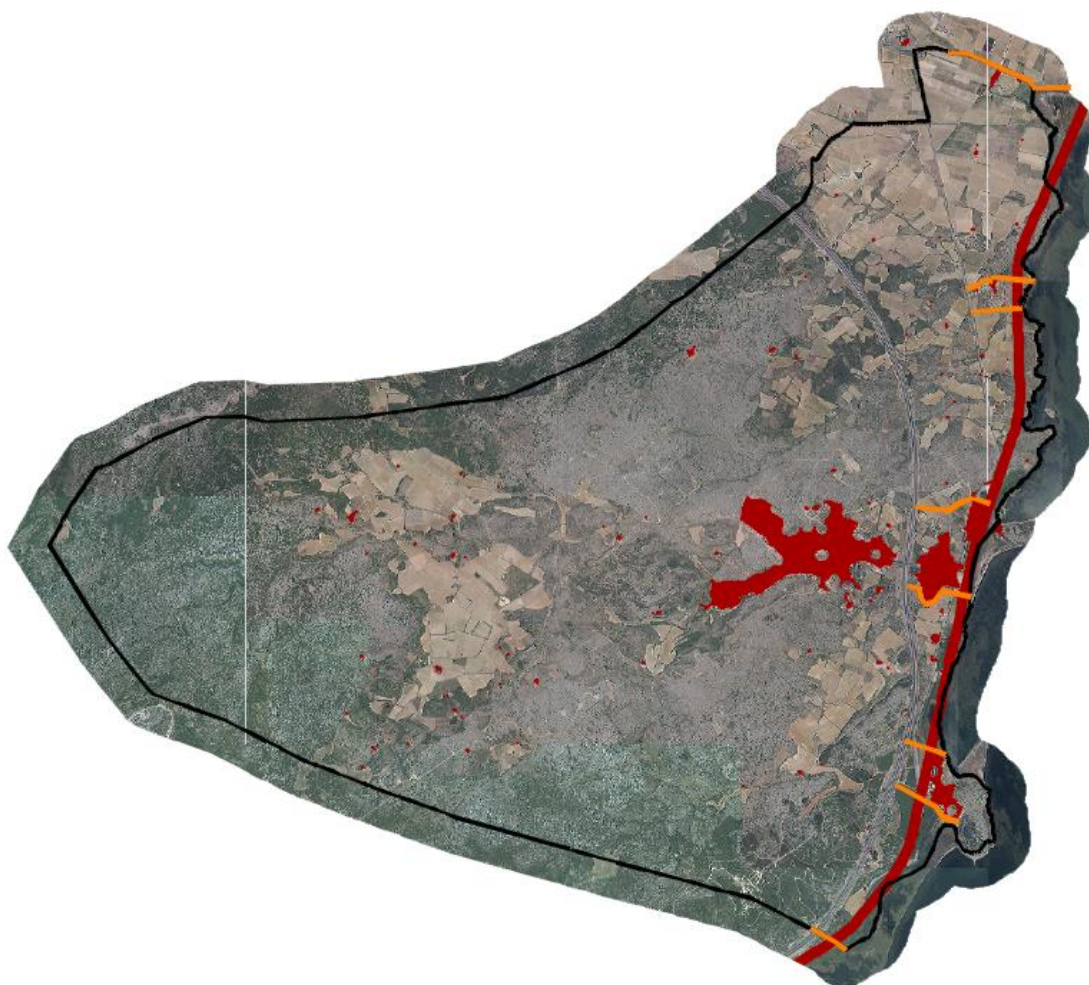
Coupures d'urbanisation

Les coupures d'urbanisation visent à éviter tout continuum urbain le long des franges littorales. Si la commune de Fitou présente toujours une frange majoritairement naturelle, il est important de s'assurer que le principe du droit à construire en continuité d'urbanisation, n'entraîne pas à terme une artificialisation de la frange littorale.

Ainsi les coupures d'urbanisation  à définir devront prendre en compte les principes suivants :

- Préserver de toute urbanisation le Sud du village au droit de l'ouvrage de franchissement de l'autoroute.
- Préserver de toute urbanisation le Nord du village au droit du bâti présent sur l'actuelle friche économique d'entrée de ville de la commune.
- Ne pas permettre d'extension du camping le Fun.
- Ne pas permettre d'extension de Port Fitou.

Coupures d'urbanisation pressenties



h) Perspectives d'évolution et enjeux

La commune présente des milieux riches et variés porteurs d'une biodiversité importante et patrimoniale qui sont des atouts indéniables pour son territoire. Ils lui confèrent également une forte responsabilité de préservation ; c'est pourquoi la majeure partie du territoire communal se trouve sous le périmètre d'un réservoir de biodiversité.

La fonctionnalité du territoire est bonne sur tout l'Ouest du territoire, malgré la fermeture des milieux ouverts. Les réservoirs des Corbières sont donc relativement bien préservés. A l'Est, l'étang est fortement isolé de sa composante terrestre avec une fragmentation importante des zones humides rivulaires. La voie ferrée agit comme un mur isolant l'étang vis à vis es fonctionnalités écologiques et également vis-à-vis des usages anthropiques ; la difficulté d'accès à l'étang (sauf Port Fitou) engendre de fait peu de perturbations liées à la fréquentation des berges : tourisme, sport nautique, randonneur, pêche, ostréiculture... ; préservant paradoxalement la faune et la flore du site.

Dans son projet la commune doit donc veiller à préserver au mieux le maillage écologique, et donc la diversité, de son territoire. Un territoire fonctionnel permet à ses habitants de bénéficier des services gratuits que leur fournit la nature : pollinisation, épuration des eaux, attractivité des paysages... sans compter que la composante « nature » caractérise pleinement la commune et participe à son attractivité.

Ainsi, le PLU devra trouver un équilibre entre développement et préservation de ce qui fait son identité, en prenant en compte les enjeux suivants :

- Préserver l'artificialisation au droit des ouvrages de franchissement de l'autoroute, de la route départementale et de la voie ferrée, notamment au Sud du secteur urbain
- Préserver les zones humides rivulaires de l'étang et imbriquées dans le tissu urbain des cabanes de Fitou, et assurer une fréquentation maîtrisée des espaces rivulaires
- Stopper l'étalement de la tâche urbaine
- Soutenir l'agriculture et notamment l'activité d'élevage pour permettre le maintien des milieux ouverts, et notamment les pelouses sèches

VI. LA GESTION DES RESSOURCES NATURELLES

A. La gestion de l'eau

1. Les orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 puis repris par la DCE de 2000, le SDAGE - Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux - est un outil de planification qui fixe pour chaque grand bassin hydrographique, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau.

Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.

Depuis la transposition de la Directive Cadre sur l'Eau du 23 octobre 2000 par la loi du 21 avril 2004, les documents de planification de l'urbanisme (SCoT, PLU, ...) doivent être compatibles avec « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et quantité des eaux définis dans le SDAGE [...] ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les SAGE »⁴.

La mise en compatibilité implique qu'il n'y ait pas de contradiction majeure avec les orientations du SDAGE et des SAGE présents sur un territoire donné. Elle doit être réalisée au moment de l'élaboration, de la révision ou dans les 3 ans après approbation du nouveau schéma.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône-Méditerranée 2022-2027 a été approuvé par le préfet coordonnateur du bassin Rhône-Méditerranée le 21 mars 2022.

Il traduit concrètement la Directive Cadre sur l'Eau. Il détermine les objectifs de qualité (bon état, bon potentiel écologique, etc.) que devront atteindre les « masses d'eau » (rivières, lacs, eaux souterraines, mer, etc.) d'ici à 2027.

Il définit également les orientations fondamentales à retenir pour atteindre ces objectifs et est accompagné d'un programme de mesures à mettre en œuvre.

Les 9 orientations fondamentales du SDAGE 2022 en vigueur sont les suivantes :

- OF 0 S'adapter aux effets du changement climatique
- OF 1 Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- OF 2 Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
- OF 3 Prendre en compte les enjeux sociaux et économiques des politiques de l'eau
- OF 4 Renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux
- OF 5 Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances
- OF 6 Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides
- OF 7 Atteindre et préserver l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir

⁴ Guide méthodologique « L'eau dans les documents d'urbanisme » - Agence de l'eau Adour-Garonne

- OF 8 Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

Le SDAGE incite à l'amélioration de la gestion et de la prévention des risques de toute nature (pollution accidentelle, inondation, etc.) en investissant dans la connaissance et le suivi et en évitant systématiquement de générer de nouvelles situations à risque.

Le territoire de la commune est concerné par les dispositions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée approuvé par le préfet coordonnateur de bassin et le PLU doit être compatible avec ses orientations.

2. Les stratégies de gestion et de préservation des SDAGE

Le SDAGE dispose d'un programme de mesures pour la période 2022-2027 déclinées à l'échelle des masses d'eau présentes sur le périmètre communal.

Le territoire communal fait partie du sous bassin versant de Salses-Leucate (CO_17_15) pour lequel une pression dont l'impact est à réduire significativement a été recensée : la mesure à mettre en œuvre pour lutter contre les pollutions par les substances toxiques (hors pesticides) (mettre en compatibilité une autorisation de rejet avec les objectifs environnementaux du milieu ou avec le bon fonctionnement du système d'assainissement récepteur).

Salses-Leucate - CO_17_15	
Pression dont l'impact est à réduire significativement	Objectifs environnementaux visés
Pollutions par les substances toxiques (hors pesticides)	
IND0901 Mettre en compatibilité une autorisation de rejet avec les objectifs environnementaux du milieu ou avec le bon fonctionnement du système d'assainissement récepteur	

SUB : La mesure est mise en œuvre au titre de la réduction des flux de substances dangereuses

Fitou est concernée par la masse d'eau superficielle de transition FRDT02 « Salses-Leucate ».

Il s'agit principalement de l'étang de Salses-Leucate qui se caractérisait par un état écologique moyen en 2009 et par un état chimique bon (pas de données plus récentes).

Fitou est concernée par la masse d'eau souterraine affleurante FRDG122 « calcaires et marnes essentiellement jurassiques des Corbières orientales » qui correspond au Karst des Corbières. Il s'agit de la principale source d'alimentation en eau douce pérenne de la lagune de Salses-Leucate.

3. Gestion quantitative de la ressource en eau : les Plans de Gestion de la Ressource en Eau

Les PGRE mettent en œuvre la démarche « projets de territoire pour la gestion de l'eau (PTGE) » définie par l'instruction gouvernementale du 7 mai 2019 qui a conforté ce dispositif en élargissant ses principes à l'ensemble du territoire national.

La gestion équilibrée de la ressource en eau est une des conditions de l'atteinte du bon état des eaux. Les travaux engagés au cours des diverses périodes du SDAGE ont confirmé une situation d'inadéquation durable ou précaire entre la disponibilité de la ressource et les prélèvements sur environ 40 % de la surface du bassin Rhône-Méditerranée.

Les PGRE précisent les modalités de partage des volumes prélevables entre les usages et les actions à mettre en œuvre (économies d'eau, optimisation des ouvrages existants, mobilisation de ressources de substitution...) pour atteindre, dans la durée, les objectifs quantitatifs sur les ressources en eau fixés dans le SDAGE.

Le PGRE dont dépend la commune de Fitou n'a pas encore été adopté.

4. Les études d'évaluation des volumes prélevables globaux (EVPG)

Sur le Bassin Rhône Méditerranée, un diagnostic préalable des ressources disponibles et des besoins actuels et futurs a été établi à partir de 70 études d'évaluation des volumes prélevables globaux (EVPG) intégrant la bonne fonctionnalité des milieux aquatiques. Il constitue une étape nécessaire, sur chaque sous-bassin et masse d'eau souterraine, essentiel à l'élaboration d'un PGRE.

La commune de Fitou n'entre dans aucun périmètre d'étude sur les ressources en eau disponibles.

5. SAGE « Salses-Leucate »

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est une déclinaison locale du SDAGE qui a la même portée juridique.

Ce SAGE a été révisé et approuvé le 25 septembre 2015.

Le syndicat mixte Rivage a la gestion concertée et l'aménagement intégré de l'étang et des zones humides situées sur le périmètre du S.A.G.E. de l'étang de Salses-Leucate.

La commune de Fitou est concernée par le SAGE « Salses-Leucate ».

Orientations stratégiques		Objectifs généraux	
I	Garantir une qualité de l'étang à la hauteur des exigences des activités traditionnelles et des objectifs de Bon état DCE	1	Maîtriser les flux de rejets par rapport aux capacités auto-épuratoires de la lagune
		2	Améliorer la connaissance des milieux et de leur fonctionnement
II	Protéger la qualité des eaux souterraines et définir les conditions de leur exploitation	1	Préserver les apports d'eau douce nécessaires à la qualité de la lagune et des milieux aquatiques
		2	Préserver la qualité des eaux souterraines en cohérence avec le statut de ressources majeures pour l'AEP
		3	Favoriser une gestion des ressources, en cohérence avec la préservation des nappes Plio-quaternaires
		4	Prendre en compte la vulnérabilité de la ressource en eau souterraine
III	Préserver la valeur patrimoniale des zones humides et des espaces naturels remarquables	1	Préserver et reconquérir les zones humides et protéger les zones humides en lien avec la qualité de la lagune
		2	Préserver et gérer milieux remarquables présents sur le périmètre du SAGE
IV	Poursuivre la gestion concertée locale et assurer un partage de l'espace équilibré entre tous les usages	1	Clarifier et gérer les usages sur l'étang et son pourtour
		2	Favoriser la gestion concertée des graus en lien avec les usages et la qualité de la lagune
		3	Renforcer le rôle de la CLE dans le développement de son territoire
V	Intégrer la fonctionnalité des milieux dans la prévention des risques littoraux	1	Expliciter la réglementation, les plans de gestion et leur application locale
		2	Veiller à la préservation de la fonctionnalité des milieux dans la prévention des risques

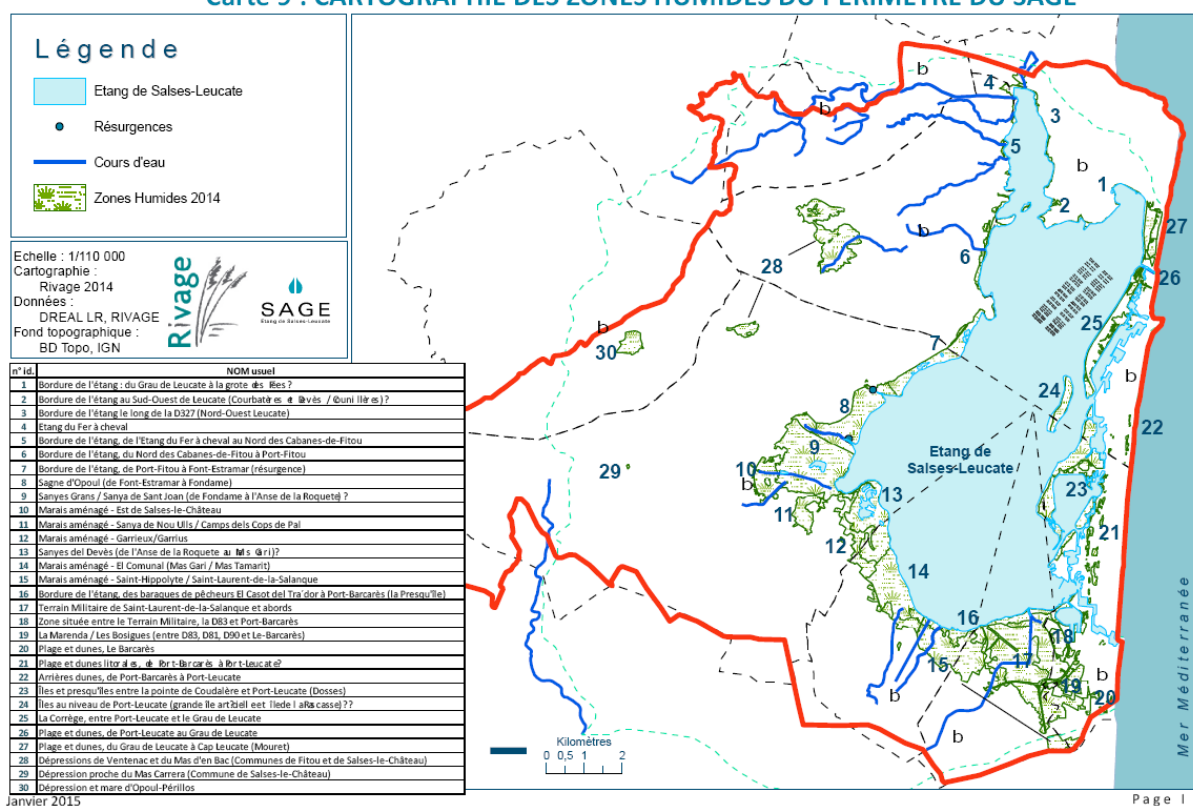
Le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable et le règlement du SAGE, sont dotés d'une portée juridique. Le règlement est assorti des documents cartographiques nécessaires à l'application des règles qu'il édicte.

Le PLU de Fitou est directement concerné par les dispositions du PAGD suivantes :

- Protéger la ressource en eau potable sur le périmètre
- Maîtriser les eaux de ruissellement urbain
- « A minima maintenir la surface des zones humides et préserver leurs fonctionnalités » et qui se décline par la prise en compte de la cartographie des zones humides réalisé sur le périmètre de SAGE.

SAGE de l'étang de Salses-Leucate

Atlas cartographique

Carte 9 : CARTOGRAPHIE DES ZONES HUMIDES DU PERIMETRE DU SAGE


Le règlement vise notamment à réaliser l'Orientation stratégique I : **GARANTIR UNE QUALITE DE L'ETANG A LA HAUTEUR DES EXIGENCES DES ACTIVITES TRADITIONNELLES DES OBJECTIFS DE BON ETAT DCE.**

Il se décline en une règle opposable aux tiers qui concerne les nouvelles stations d'épurations comprises dans le périmètres du SAGE qui doivent satisfaire des valeurs microbiologiques de référence : concentrations maximales en E.coli en hiver et en été.

Le PLU de Fitou doit être compatibles avec les objectifs et dispositions prises dans le PAGD.

Le Règlement est opposable aux tiers et aux administrations. Toute nouvelle décision prise dans le domaine de l'eau doit être conforme au Règlement.

6. Contrat d'étang « Salses-Leucate »

En parallèle à la révision du SAGE un troisième contrat d'étang a été élaboré.

Le contrat de milieux est un instrument d'intervention à l'échelle du bassin versant en application du SDAGE.

Des objectifs de qualité des eaux, de valorisation du milieu aquatique et de gestion équilibrée des ressources en eau sont définis afin d'adopter un programme d'intervention multithématique sur 5 ans (travaux, subventions, maîtrise d'ouvrage...).

Des contrats sont signés entre les partenaires concernés : Préfet(s) de département(s), agence de l'eau et les collectivités locales (conseil général, conseil régional, communes, syndicats intercommunaux ...).

La stratégie ressortant du travail de concertation mené pour l'élaboration du troisième contrat d'étang met l'accent sur :

- La poursuite des efforts pour diminuer les apports de polluants directs à l'étang,
- Un travail approfondi sur les apports diffus qu'ils soient d'origine agricole ou non agricole,
- La mise en œuvre de la stratégie de gestion des zones humides,

A ces sujets principaux s'ajoutent :

- L'amélioration constante de la connaissance des milieux,
- La gestion durable du territoire.

Les 4 volets et les 7 objectifs du contrat d'étang sont en cohérence avec le SDAGE, le PDM et le SAGE. Ils déclinent la stratégie du contrat, priorisent l'amélioration de la qualité des milieux (apports directs et diffus) et la gestion des zones humides tout en assurant une meilleure connaissance des milieux et un maintien des liens entre qualité du milieu et activités économiques.

Volet		Objectif	
I	MIEUX CONNAITRE ET FAIRE CONNAITRE LES MILIEUX AQUATIQUES DU BASSIN VERSANT	A	Améliorer et valoriser la connaissance des milieux et de leur fonctionnement
II	PARTICIPER À L'ATTEINTE DU BON ETAT DES MASSES D'EAU DU BASSIN VERSANT	A	Maîtriser les apports de polluants directs à l'étang de Salses-Leucate
		B	Maîtriser les apports de polluants diffus à l'étang de Salses-Leucate
		C	Agir en faveur d'une meilleure qualité des eaux souterraines
III	PRESERVER LES ZONES HUMIDES DU BASSIN VERSANT *	A	Préserver et reconquérir les zones humides et protéger les zones humides en lien avec la qualité de la lagune
IV	FAIRE VIVRE UN PROJET DE TERRITOIRE BASÉ SUR LA QUALITÉ DES MILIEUX NATURELS EN PRENANT EN COMPTE L'ÉCONOMIE LOCALE	A	Assurer la gestion concertée du bassin versant
		B	Soutenir les activités en lien avec les milieux aquatiques

La commune de Fitou est concernée par le 3^{ème} contrat d'étang « Salses-Leucate » pour la période 2016-2020. Le PLU de la commune de Fitou devra respecter les orientations prises dans celui-ci.

B. La consommation énergétique et les émissions de gaz à effets de serre

1. Lois et documents supra-communaux à prendre en compte

Le Grenelle II se décline à l'échelle locale et le PLU est donc concerné par plusieurs mesures de réduction des émissions de GES, d'économies d'énergie et de développement des énergies renouvelables, dont entre autres :

- l'instauration d'un Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE),
- l'instauration d'un Schéma Régional de Raccordement au Réseau d'Energies Renouvelables,
- l'obligation pour les collectivités de plus de 50 000 habitants d'établir un bilan de leurs émissions de gaz à effet de serre et d'adopter un Plan Energie Climat Territoire, d'ici fin 2012,
- la mise en place d'un nouveau cadre pour l'hydroélectricité durable, permettant de concéder les ouvrages et de renouveler leur concession sur la base de critères environnementaux et énergétiques.

La loi relative à la Transition Énergétique pour la Croissance Verte promulguée le 13 août 2015 se veut plus ambitieuse pour la France avec :

- 32 % d'EnR en 2030
- 40 % d'électricité d'origine renouvelable.

La Programmation Pluriannuelle de l'Energie (PPE 2019-2023 et 2024-2028) en cours de définition détaille des objectifs ciblés pour 2023 et 2028.

La loi "NOTRe" de 2015, ayant défini le nouveau contour des régions françaises, crée le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires dont un volet fixera les nouveaux objectifs régionaux (LR-MP) en terme de climat, de qualité de l'air et d'énergie, remplaçant les SRCAE actuels.

Enfin, la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, faisant suite à la Convention Citoyenne et portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ces effets, vise à accélérer la transition écologique de la société et de l'économie françaises. Elle engage le pays à baisser d'au moins 55% les émissions de GES d'ici 2030 et le rythme d'artificialisation des sols devra être divisé par deux d'ici 2030. La zéro artificialisation nette devra être atteint d'ici 2050.

Le PLU de Fitou doit être compatible avec le volet climat, qualité de l'air et énergie du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET).

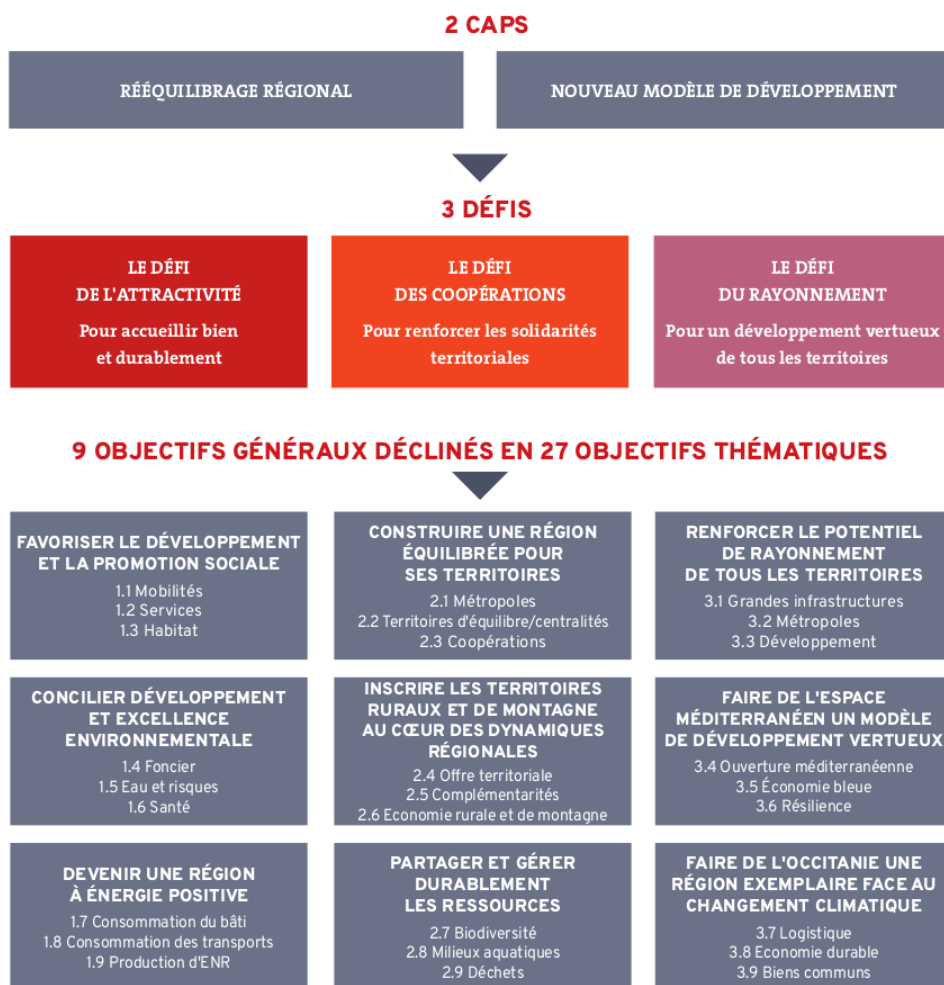
2. Les énergies renouvelables en région

Le SRADDET Occitanie 2040 a été adopté le 30 juin 2022 par la Région et devrait être approuvé prochainement.

Le SRADDET a absorbé l'ancien SRCAE – Schéma Région Climat Air Energie et répond aux objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'économies d'énergie, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation au changement climatique.

Le fascicule de règles, volet réglementaire du SRADDET, se décline autour de deux grands caps régionaux et trois défis.

LA STRATÉGIE DU SRADDET EN BREF



Le SRADDET a donc un volet prescriptif composé des règles suivantes :



3. Les énergies renouvelables dans le département de l'Aude

Le département de l'Aude se caractérise par des gisements conséquents en matière hydraulique, solaire et éolienne (2/3 du département bénéficient de vents entre 6 et 9m/s) et contribue de manière importante en matière d'EnR :

- En matière d'énergie éolienne, l'Aude dispose de 26.5 % de la puissance régionale (Occitanie) installée (puissance régionale : 1619 MW - données novembre 2019).
- En matière d'énergie photovoltaïque l'Aude dispose de 8.2 % la puissance régionale (LR-MP) installée (puissance régionale : 1995 MWc - données novembre 2019).

1. Energie éolienne dans le département de l'Aude

Le département de l'Aude se caractérise par un gisement éolien important. Son littoral constitue une des zones les plus ventées d'Europe.

La première éolienne raccordée au réseau électrique français a été installée en juillet 1991 à Port-la-Nouvelle et inaugurée par Brice LALONDE, ministre de l'Environnement. Celle-ci, composée d'une tour en treillis métallique de 30 mètres de haut, d'un rotor de 25 mètres de diamètre pour une puissance de 200 kilowatts, est toujours en production.

L'Aude compte, en novembre 2019, 429 MW de parcs éoliens soit 26.5% de la puissance installée en Occitanie.

Le Schéma Régional Éolien, annexe I du SRCAE, a été annulé par une décision de justice en novembre 2017.

Il identifiait à l'échelle régionale, les enjeux à prendre en compte pour le développement de projets éoliens et fixait des recommandations et objectifs qualitatifs à atteindre en matière de valorisation du potentiel énergétique pour l'éolien terrestre à l'horizon 2020.

Le Schéma Régional Éolien précisait qu'il est important de prendre en compte dans les études de projets, les travaux en matière de sensibilité paysagère, conduits aux échelles départementales ou infra.

Dans l'Aude, il fallait se référer au plan paysage : annexe 1 du SRE « Enjeux écologiques et patrimoniaux – Notice technique – carte 4 ».

Sur la commune de Fitou, un dossier de Zone de Développement de l'Eolien avait été déposé et son périmètre figuré dans le SRE.

De plus, dès 2005, le département de l'Aude disposé d'un plan de gestion des paysages vis-à-vis des projets éoliens et le PNR de la Narbonnaise avait élaborée une charte de développement éolien en 2003.

2. Le photovoltaïque dans le département de l'Aude

En septembre 2018 l'Aude totalisait 154MWc d'installations photovoltaïques (toutes types confondus), soit 8.4 % des installations régionales.

Le scénario régional envisage l'implantation de production d'électricité photovoltaïque en privilégiant le bâti d'activité, les surfaces de stationnements automobiles et les toitures de maisons individuelles car il convient de ne pas laisser se développer de manière non raisonnée le photovoltaïque au sol.

Dans l'AUDE, les communautés de communes et d'agglomérations travaillent en partenariat avec les services de l'État sur de nombreux projets et la mise en place de documents stratégiques pour l'implantation de production d'énergie photovoltaïque sur leurs territoires (chartes).

L'initiative est novatrice puisqu'elle consiste à proposer aux collectivités locales de s'inscrire dans une démarche partenariale avec les services de l'Etat et les acteurs associés afin de co-décider du développement de zones spécifiques au photovoltaïque.

Il s'agit de porter la réflexion d'implantation au niveau intercommunal pour assurer une cohérence globale des projets. Des projets de « fermes photovoltaïques » sont envisagés.

L'objectif premier est de favoriser l'implantation intégrée au bâti ou sur les zones impropres à d'autres usages (friches industrielles, carrières ...) et à faibles enjeux environnementaux et agricoles.

Afin de concilier paysage et projet, la DDTM de l'Aude a produit, en 2014, un guide de « recommandations pour une meilleure prise en compte du paysage dans l'élaboration des projets photovoltaïques » après avoir produit en 2009 un guide méthodologique sur le photovoltaïque au sol.

4. Les énergies renouvelables et la commune de Fitou

Depuis le début des années 2000, la commune de Fitou dispose de 8 éoliennes d'une puissance totale de 10.4 MW soit l'équivalent de la consommation de 4500 foyers.

1. Energie éolienne et Schéma Régional Éolien

La commune de Fitou faisait partie des Zones de Développement Eolien du SRE où les enjeux environnementaux étaient importants. Les projets doivent faire l'objet études environnementales, notamment d'un point de vue des incidences.

Seul l'extrême Est de la commune, au plus près de l'Etang de Salses-Leucate ne peut faire l'objet d'un projet d'implantation d'éolienne.

2. Energie éolienne et Plan Paysage Eolien

Le Plan Paysage Eolien à l'échelle de l'Aude date de 2005 et il peut être considéré comme « Le Plan de gestion des paysages Audois vis-à-vis des projets éoliens ».

Le Plan paysage éolien donne les recommandations et préconisations pour l'implantation des parcs éoliens dans l'Aude (phase 3 « RECOMMANDATIONS POUR L'ELABORATION DES PROJETS ET LA CONDUITE DES ETUDES »).

Les PROPOSITIONS A L'ECHELLE DU DEPARTEMENT ET RECOMMANDATIONS PAR ENSEMBLES PAYSAGERS donnent des préconisations sur le territoire communal de Fitou.

Les enjeux vis-à-vis de la protection du patrimoine (bâti et paysager), le site de Fitou fait partie des parcs éoliens qui ne doivent pas être renforcés car il est fortement impactant pour le village depuis la plaine littorale.

3. Le développement de l'énergie éolienne, la Charte du PNR de la Narbonnaise et la commune de Fitou

Le PLU de la commune de Fitou, de façon générale, doit être compatible avec la Charte du Parc de la Narbonnaise.

La charte de développement éolien prend en considération le parc éolien existant sur la commune mais ne prévoit ni son extension ni sa densification.

VII. POLLUTIONS ET NUISANCES

A. La pollution de l'air

La pollution de l'air pouvant être prise en compte dans une politique d'urbanisme est essentiellement une pollution de proximité qui produit ses effets à proximité des sources d'émission de gaz et autres substances indésirables, le plus souvent produites en milieu urbain (industries, trafic).

Elle affecte en premier lieu la santé des populations par son action directe à court terme, mais exerce également une toxicité à plus long terme pour certaines pathologies.

Outre les problèmes de santé, la pollution de proximité peut procurer une gêne olfactive importante et participer à la dégradation du patrimoine bâti par corrosion et salissure.

Cela se traduit par la limitation des consommations d'énergies fossiles, à l'origine de polluants atmosphériques, aussi bien dans le domaine des transports que dans celui du résidentiel-tertiaire et par la limitation de l'exposition des populations aux polluants existants ou prévisibles par la maîtrise de l'urbanisation autour des installations classées polluantes, tenant compte notamment des conditions de dispersion des polluants.

« L'Etat, les collectivités territoriales ainsi que les personnes privées concourent à une politique dont l'objectif est la mise en œuvre du droit reconnu à chacun de respirer un air qui ne nuise pas à la santé. Cette action d'intérêt général consiste à prévenir, à surveiller, à réduire ou à supprimer les pollutions atmosphériques, à préserver la qualité de l'air, à ces fins, à économiser et utiliser rationnellement l'énergie (extrait de l'article L.220-1 du Code de l'Environnement) ».

Des démarches ont été mises en œuvre dans ce sens.

Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA), approuvé par arrêté préfectoral N° 991070 du 16 novembre 1999, pour la région Languedoc-Roussillon, était un outil d'information et d'orientation qui avait pour objet principal de définir le « souhaitable » du point de vue de la pollution atmosphérique afin d'orienter les études et décisions ultérieures. La portée des orientations que doit proposer le plan a été clairement définie par la loi sur l'air et son décret d'application.

Les orientations du PRQA étaient les suivantes :

1. Développer la surveillance de la qualité de l'air
2. Améliorer la connaissance des effets sanitaires
3. Améliorer la connaissance des impacts
4. Maîtriser les émissions
5. Maîtriser les déplacements
6. Améliorer la qualité de l'information et de sa diffusion

Des démarches devraient être mises en œuvre dans ce sens :

Le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) est une démarche de développement durable territoriale centrée sur la transition énergétique, obligatoire pour les EPCI de plus de 20 000 habitants.

Pour le moment l'EPCI Corbières Salanque Méditerranée, dont dépend la commune de Fitou, n'a pas entamé de démarche.

En France, la surveillance de la qualité de l'air est confiée à des Associations Agréées pour la Surveillance de la Qualité de l'Air (AASQA) chargées de la mise en œuvre et de l'exploitation des dispositifs de mesure et de suivi de la qualité de l'air ainsi que de l'information et de la communication associées.

En Occitanie cette surveillance est assurée par Atmo Occitanie.

Il n'existe pas de donnée spécifique au territoire communal mais des données globales pour le PNR de la Narbonnaise en Méditerranée.

D'après l'inventaire des émissions de polluants (Atmo Occitanie - Données régionales : ATMO_IRS_V5_2008_2019 - Données nationales : Source CITEPA / format SECTEN - 07/2021), les principales sources d'émission de pollution sont l'industrie et les transports.


41.6 %

Le secteur de
l'industrie contribue à
41.6% des émissions
de PM10 de ce
territoire


44.4 %

Le secteur des
transports contribue à
44.4% des émissions
de PM2.5 de ce
territoire


69.7 %

Le secteur des
transports contribue à
69.7% des émissions
de NOx de ce territoire


47.1 %

Le secteur de
l'industrie contribue à
47.1% des émissions
de GES de ce territoire

Concernant les gaz à effet de serre (GES), la situation est fluctuante d'une année sur l'autre et sur le territoire du PNR, l'émission de tonnes eqCO2 par habitant est bien plus importante que la moyenne du département de l'Aude (en 2021).

Parc naturel régional de la Narbonnaise en Méditerranée

 **12.6** tonnes eqCO2
/an/habitant

Département de l'Aude

 **7.4** tonnes eqCO2
/an/habitant

B. Les nuisances sonores

Le PLU constitue un outil de prévention permettant de prendre en compte en amont les contraintes acoustiques liées à l'implantation des voies de circulation, d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou d'équipements de loisirs.

En dehors de la prise en considération des nuisances sonores liées au trafic de circulation, une attention particulière devra être apportée au document d'urbanisme afin de minimiser les risques de conflit de voisinage lié au bruit.

Il convient également d'éviter l'implantation de zones d'activités industrielles en limite immédiate de zone urbanisable résidentielles et de limiter l'implantation d'activités artisanales au sein de zones d'urbanisation aux seules activités qui ne génèrent pas de nuisance pour le voisinage.

Concernant les voies de circulation, la commune de Fitou est concernée par :

- L'autoroute A9
- La route départementale 6009
- La route départementale 900
- La voie ferrée.

La commune était soumise à l'arrêté préfectoral portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre n°2015090-0015 du 29 mai 2015 (voir document 5-3a aux annexes du PLU).

Les dispositions découlant de la réglementation applicable à l'isolement phonique des bâtiments sensibles sont applicables dans la ville de Fitou aux abords du tracé de ces infrastructures.

Les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre, qui sont affectés par le bruit, sont à reporter à titre d'information dans les documents graphiques du PLU.

C. Sites et sols pollués ou potentiellement pollués recensés

Les sites et sols pollués ou potentiellement pollués sont recensés sur les bases de données « BASOL et BASIAS » du BRGM.

Les inventaires des sites industriels et activités de service, en activité ou non, s'est accompagnée de la création de la base de données nationale BASIAS. Les inventaires ont pour principaux objectifs de :

- recenser, de façon large et systématique, tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement,
- conserver la mémoire de ces sites,
- fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'environnement.

Sur la commune de Fitou, 3 sites « industriels » en activité et 2 sites dont l'activité est terminée ont été recensés comme étant susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement.

Pour les sites dont l'activité est terminée, il s'agit de :

- une station service le long de la D900 dont l'activité est terminée depuis 1975
- un dépôt de liquides inflammables réaménagé en habitation

Pour les sites en activités, il s'agit de :

- la cave coopérative
- une station service en face de la cave coopérative
- une décharge sauvage inventoriée par le SYDETOM en 1997 au Sud de la commune, le long de la D900



Carte des sites Basias sur Géorisques (site du ministère de la transition écologique et solidaire)

Il n'est recensé aucun site et sol pollué (ou potentiellement pollué), sur la base de données BASOL, qui appelle une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

VIII. LA GESTION DES RISQUES

La commune de Fitou est concernée par les risques suivants :

- Risque inondation
- Submersion marine
- Feu de forêt
- Sismique
- Retrait/gonflement des argiles
- Autres mouvements de terrain : effondrement de terrain, glissement de terrain et chute de blocs
- Risques climatiques
- Radon
- Transport de matières dangereuses

Chacun des risques ne revêt pas le même caractère de gravité car il dépend de différents paramètres liés aux particularités du risque (lieu, temps, ampleur, fréquence).

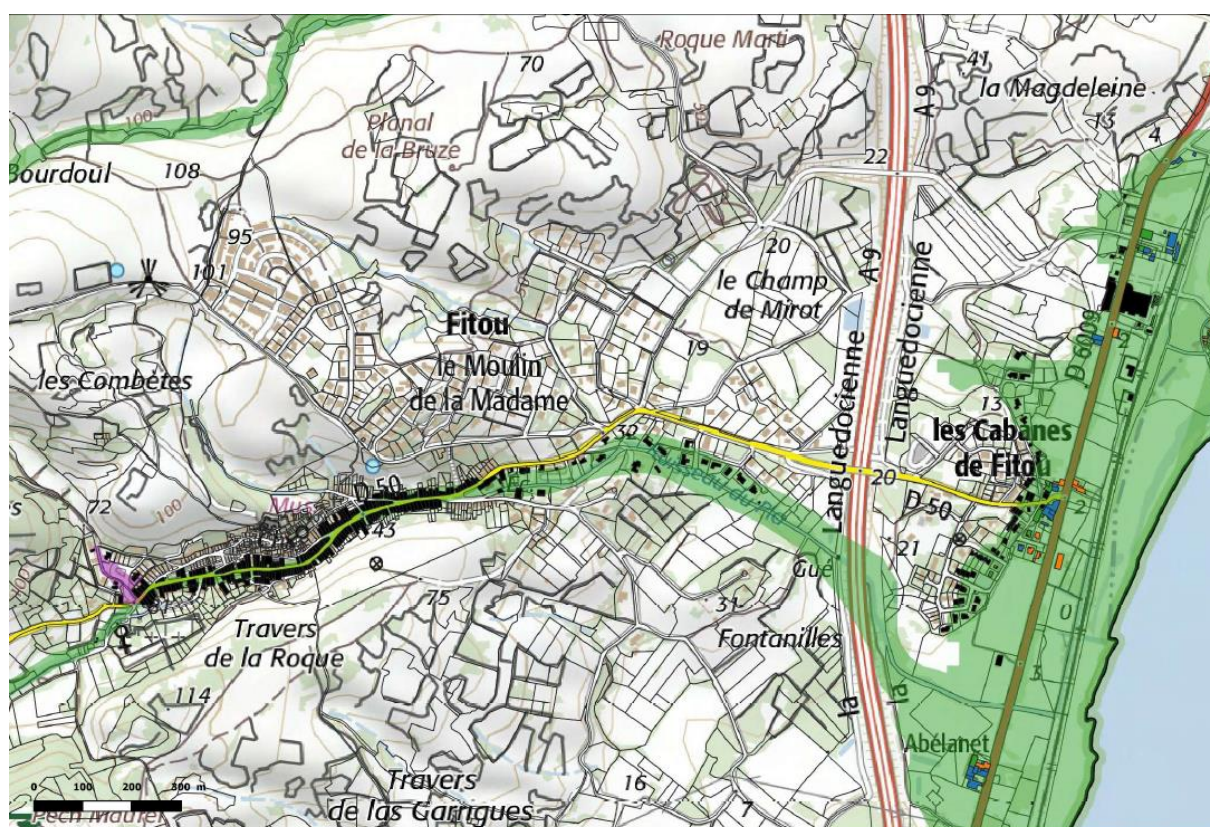
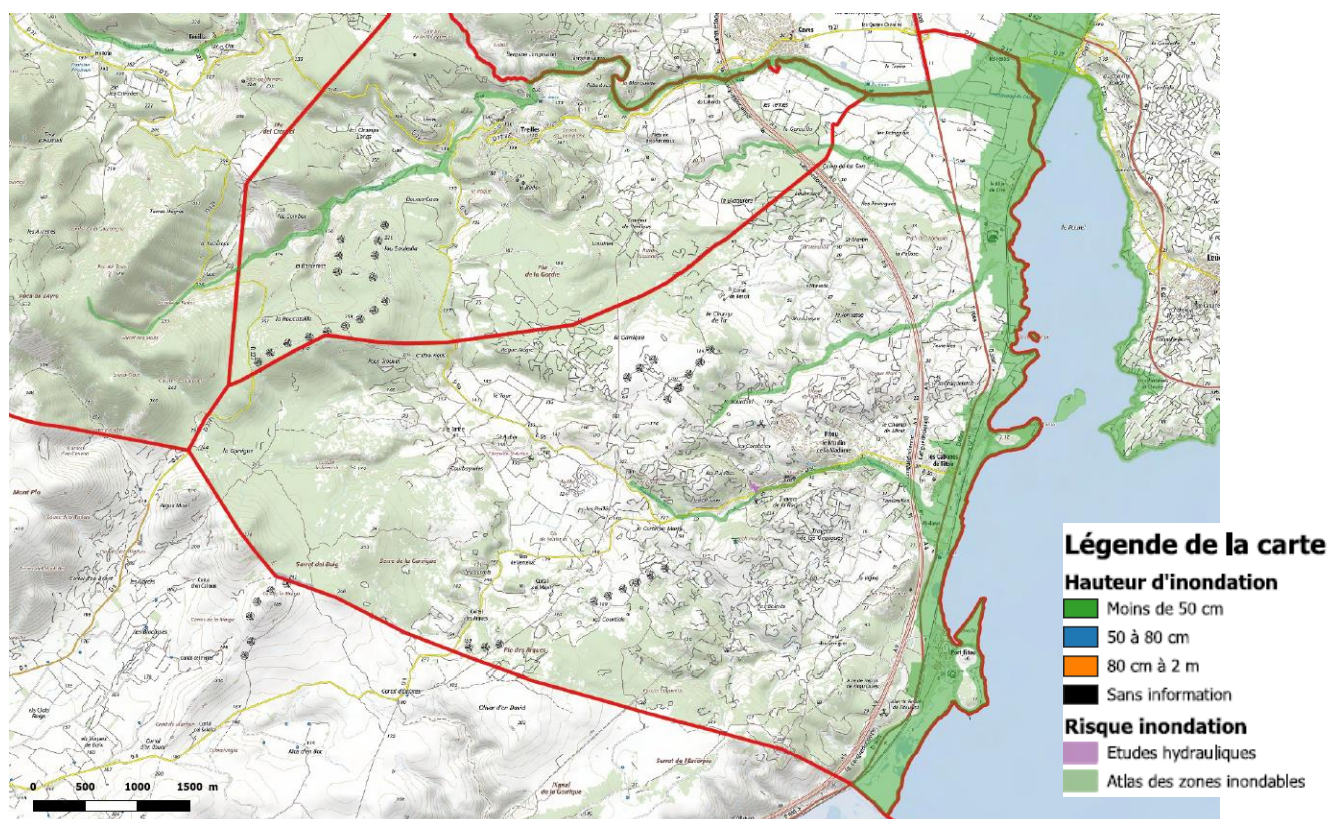
L'absence de représentation graphique n'exclut pas la présence d'un risque.

La commune est dotée d'un Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs et d'un Plan Communal de Sauvegarde depuis juin 2020.

Le Plan de Prévention des risques littoraux de Fitou a été approuvé le 9 juin 2021.

A. Risques naturels

1. Le risque inondation



Les données sur la carte sont issues de l'Atlas des zones inondables qui n'a pas de valeur réglementaire.

L'aléa inondation est surtout localisé sur le littoral et le risque est modéré avec des hauteurs d'eau inférieure à 0,5 m.

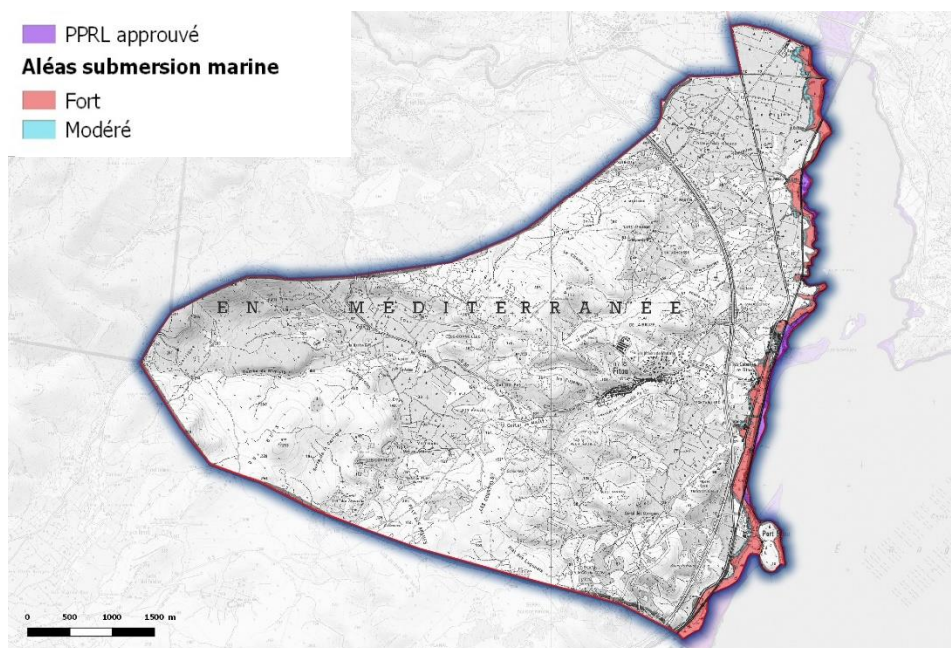
2. Le risque de submersion marine

Concernant le risque de submersion marine, un Plan de Prévention des Risques littoraux a été approuvé par arrêté préfectoral du 9 juin 2021.

Ce plan définit 2 niveaux d'aléas (aléa 2010 et aléa 2100) et des zones d'aléa fort et d'aléas moyens.

Il a pour principes :

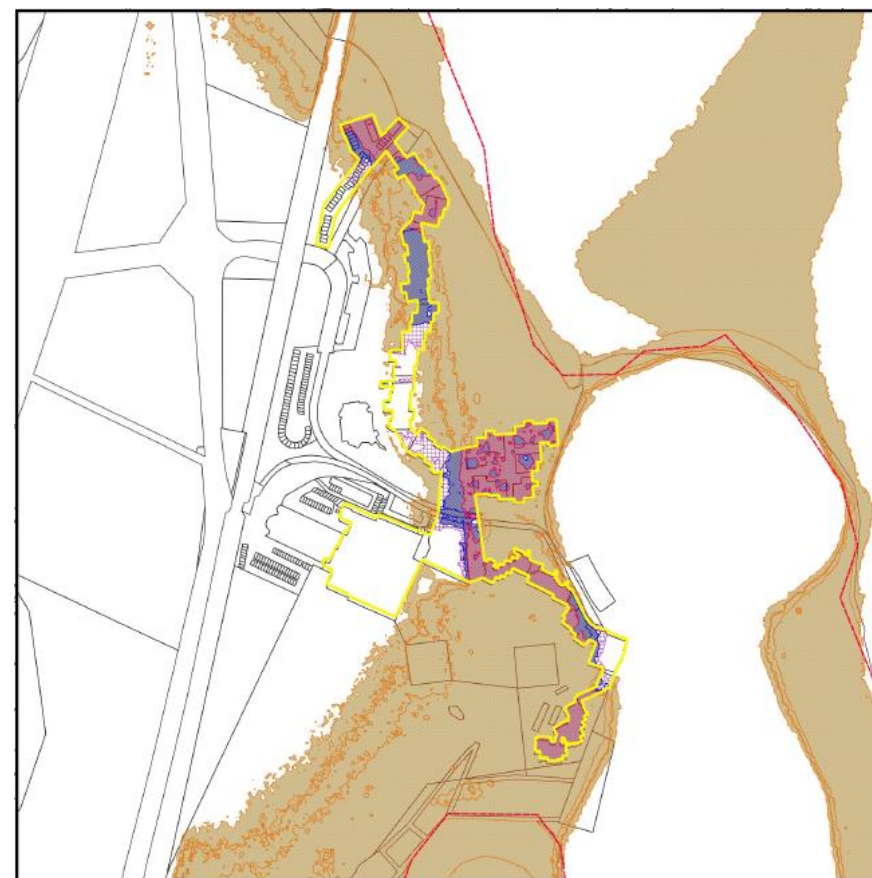
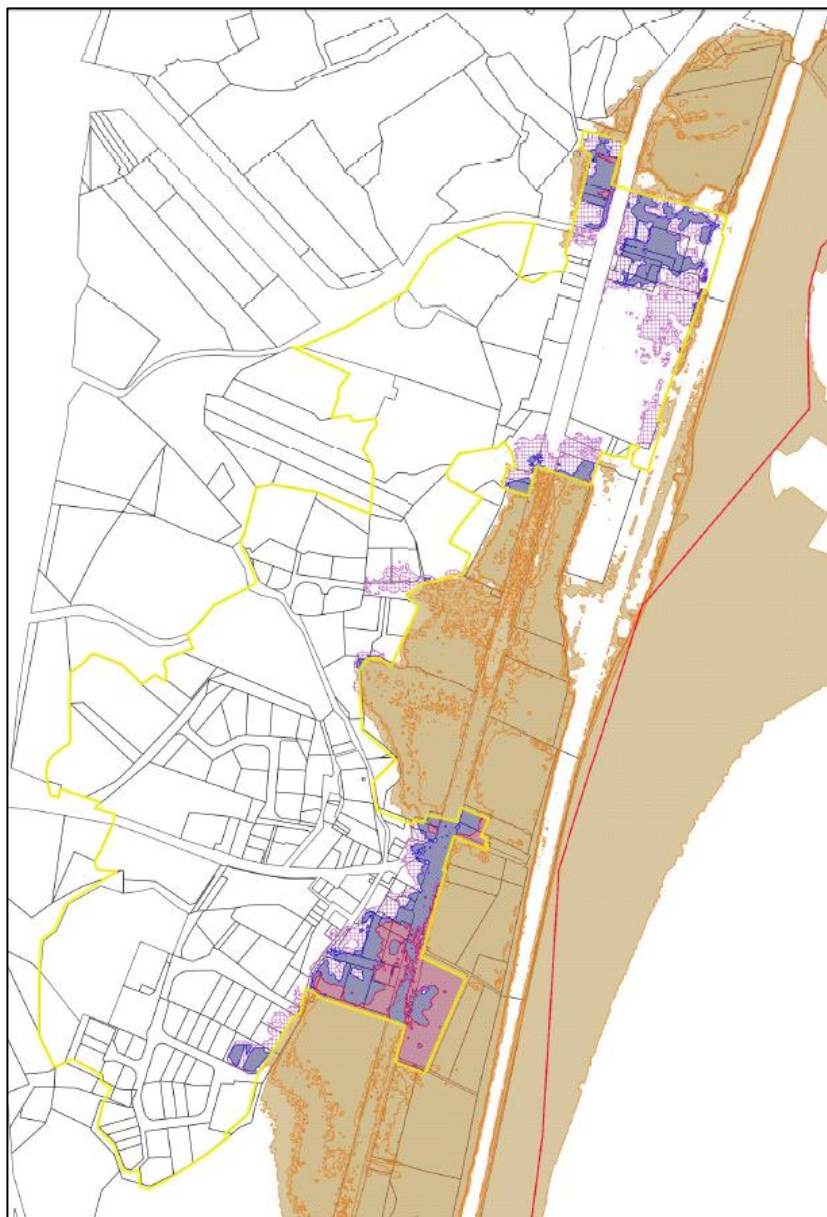
- Dans les espaces urbanisés, l'inconstructibilité dans les zones d'aléa fort et la constructibilité avec prescriptions dans les zones d'aléa modéré
- Hors des espaces urbanisés, l'inconstructibilité quel que soit l'aléa.



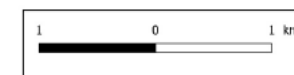
Une dérogation pourra s'appliquer pour les dents creuses : « la seule dérogation autorisée dans le département de l'Aude pour construire en aléa fort est que la parcelle remplisse les conditions de cent creuse (superficie maximale de 2000m², entourée de parcelles bâties sur l'intégralité d'au moins trois de ses faces), l'urbanisation de la parcelle en question étant alors limitée à une seule construction d'une superficie maximale imposée par le règlement du PPRL. »

Dans le règlement applicable à chacune des zones suivantes :

- ✓ La zone RL1 correspond à la zone soumise à un aléa fort de submersion marine (niveau supérieur ou égal à 0,50 m), dans les espaces urbanisés,
- ✓ La zone RL2 correspond à la zone soumise à un aléa modéré de submersion marine (niveau inférieur à 0,50 m), dans les espaces urbanisés,
- ✓ La zone RL3 correspond à la zone soumise à un aléa de submersion marine, dans les espaces non ou peu urbanisés,
- ✓ La zone RL4 correspond à la zone soumise à un aléa modéré de submersion marine, lié aux effets du changement climatique, dans les espaces urbanisés,
- ✓ La zone blanche considérée comme non inondable au regard de l'état actuel de la connaissance.

ZOOM FITOU**CARTOGRAPHIE DU ZONAGE
SUR FOND CADASTRAL****Légende**

- Zone Urbaine Continue
- RL1 (aléas 2010)
- RL2 (aléas 2010)
- RL3
- RL4 (aléas 2010)
- Limites parcellaires
- Limite communale



SYNTHESE DU REGLEMENT

Nature de la construction	Type d'intervention	Espaces non ou peu urbanisés	Zones urbanisées	
		Aléa modéré ou fort	Aléa modéré	Aléa fort
Construction d'habitation, de bâtiments agricoles, industriels ou d'activité	Nouvelle	INTERDIT	PRESCRIPTIONS	INTERDIT ❶
	Reconstruction	INTERDIT ❷	PRESCRIPTIONS	INTERDIT ❷❶
	Extension	PRESCRIPTIONS	PRESCRIPTIONS	PRESCRIPTIONS
	Aménagement ❸❶	PRESCRIPTIONS	PRESCRIPTIONS	PRESCRIPTIONS
Construction à caractère vulnérable	Nouvelle	INTERDIT	INTERDIT ❹	INTERDIT
	Reconstruction	INTERDIT	INTERDIT ❷❹	INTERDIT
	Extension	INTERDIT	PRESCRIPTIONS ❸	INTERDIT
	Aménagement ❹	PRESCRIPTIONS	PRESCRIPTIONS	PRESCRIPTIONS
Équipements publics	Tout type	PRESCRIPTIONS	PRESCRIPTIONS	PRESCRIPTIONS
	Nouveau	INTERDIT	PRESCRIPTIONS	INTERDIT ❶
Campings	Nouveau	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT
	Extension	INTERDIT	INTERDIT	INTERDIT
	Aménagement ❹	PRESCRIPTIONS	PRESCRIPTIONS	PRESCRIPTIONS
Équipements liés à la mer ❺	Nouveaux	PRESCRIPTIONS	PRESCRIPTIONS	PRESCRIPTIONS

❶ : sauf sous certaines conditions en zone densément urbanisée

❷ : si la construction a été détruite par une submersion marine avec localement un aléa fort avéré ou bien quelle que soit la cause du sinistre dûment constaté ou déclaré en mairie, si celui-ci a eu lieu plus de 5 ans avant la date d'approbation du PPR.

❸ : extension limitée à détailler au plan départemental

❹ : aménagement n'entraînant pas un changement de destination de nature à aggraver la vulnérabilité de la construction

❺ : pour les activités conchylicoles, portuaires, les postes de secours de plage, les sanitaires et les équipements des concessions de plage

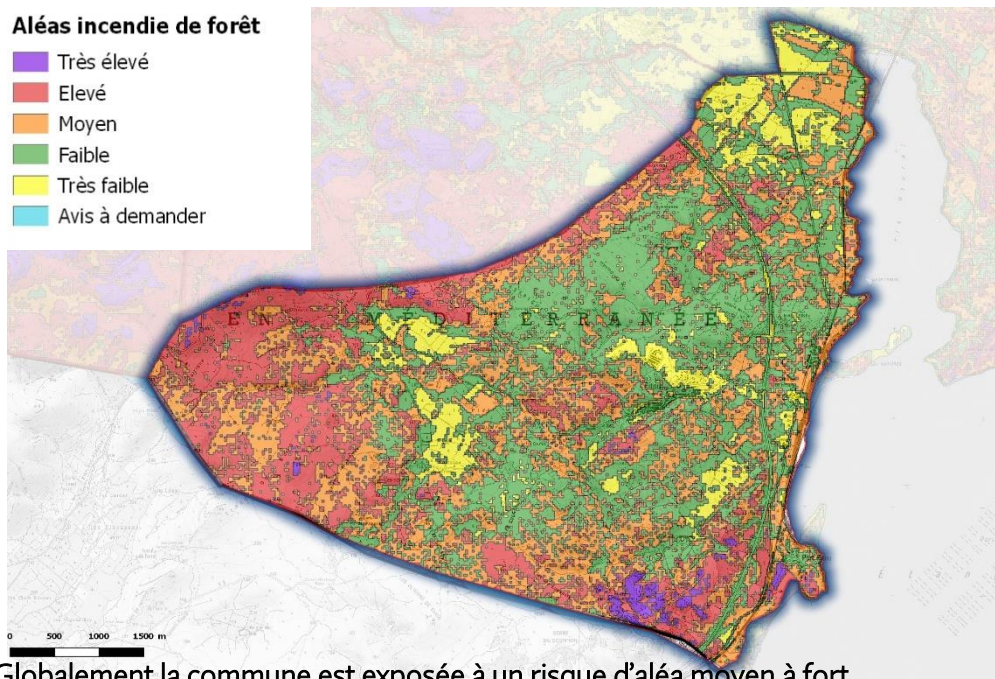
❻ : sauf impossibilité d'implantation alternative

3. Le risque incendie de forêt

En application de l'article L.132-2 du code de l'urbanisme, le préfet a porté à la connaissance de la commune, l'ensemble des études techniques nécessaires à l'exercice de leur compétence en matière d'urbanisme.

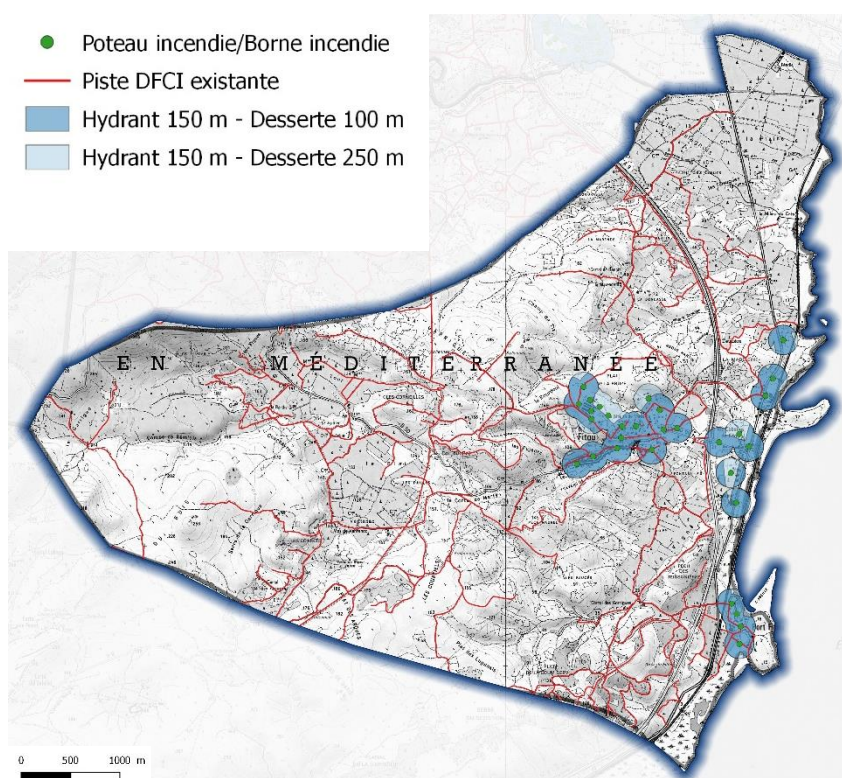
Les éléments suivants ont été transmis à la commune et figurent pièce V-C.5 du dossier de PLU :

- La carte des aléas de feu de forêt



Globalement la commune est exposée à un risque d'aléa moyen à fort.

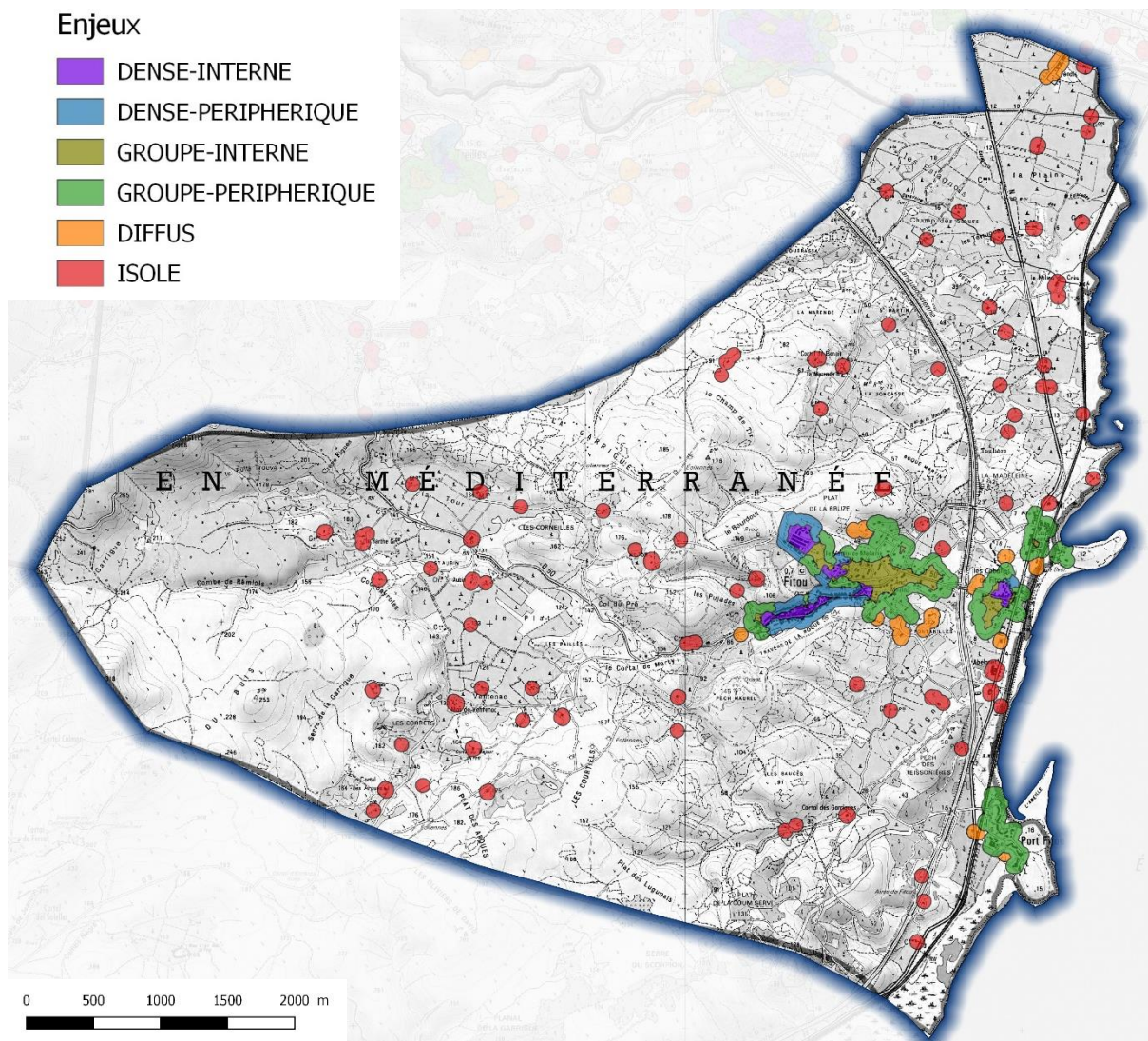
- Une carte indicative de la défendibilité, établie sur la base des données issues du SDIS en 2014



- La carte des enjeux communaux comprenant l'emplacement des établissements sensibles et les zones urbanisées

Enjeux

- DENSE-INTERNE
- DENSE-PERIPHERIQUE
- GROUPE-INTERNE
- GROUPE-PERIPHERIQUE
- DIFFUS
- ISOLE



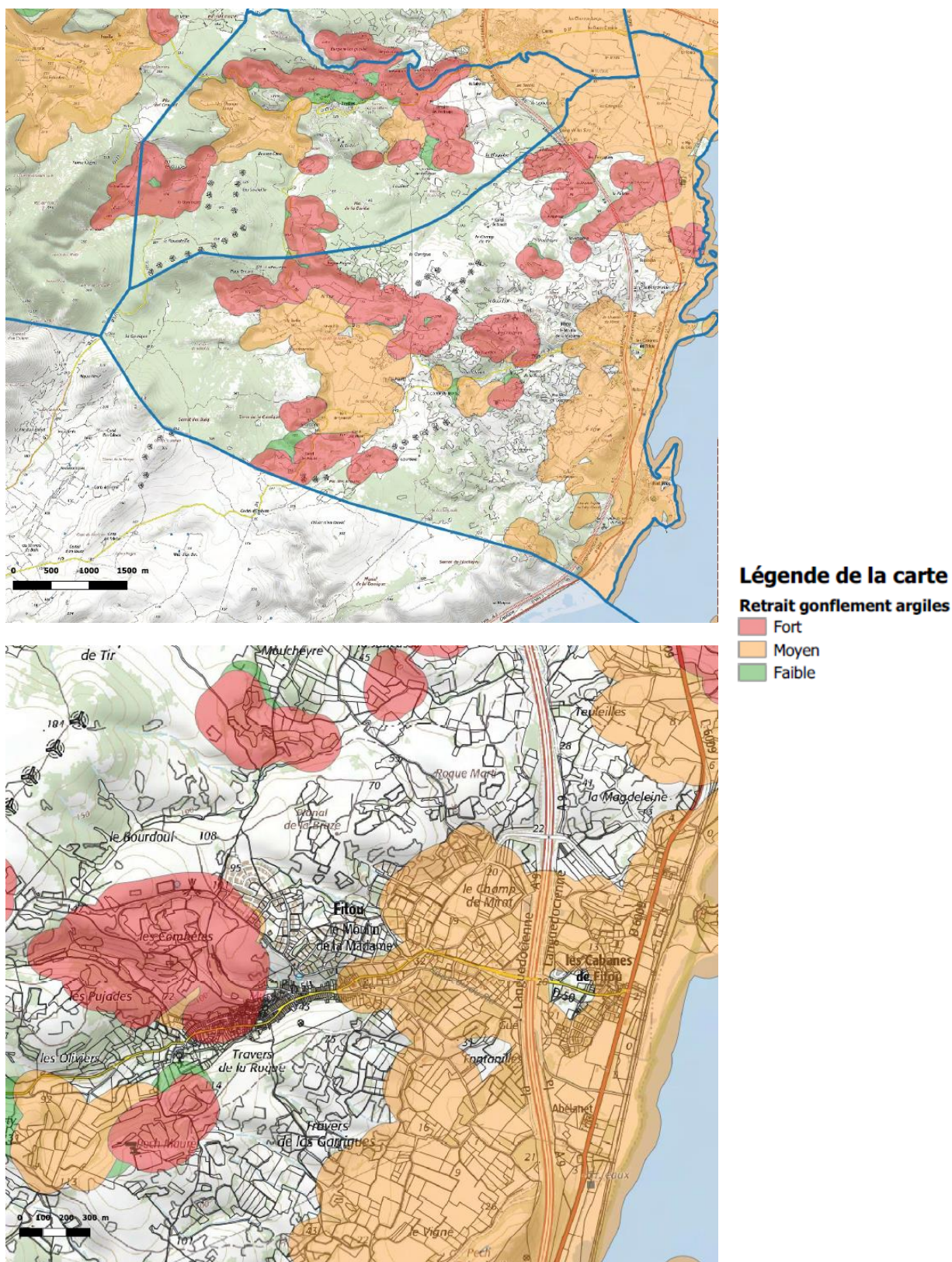
L'ouverture à l'urbanisation de zones est conditionnée :

- Pas d'ouverture à l'urbanisation des zones actuellement inconstructibles si elles sont impactées par un aléa moyen, fort, très fort ou exceptionnel,
- Inconstructibilité des zones prévues à l'urbanisation quand elles ne sont pas commencées si elles sont impactées par un aléa moyen, fort, très fort ou exceptionnel.

Pour les secteurs urbanisés ou prévus à l'urbanisation soumis à un aléa faible ou très faible d'incendie de forêt, le préfet demande de veiller à leur défendabilité.

Les principes règlementaires par type d'aléas et de zones défendables ou non défendables et les dispositions constructives figurent pièce V-C.5 du dossier de PLU.

4. L'aléa retrait et gonflement des argiles



Les zones urbanisées de la commune sont concernées par un aléa gonflement/retrait des argiles fort notamment sur le vieux village mais aussi par un aléa moyen sur le littoral et les zones d'extension récentes de la commune.

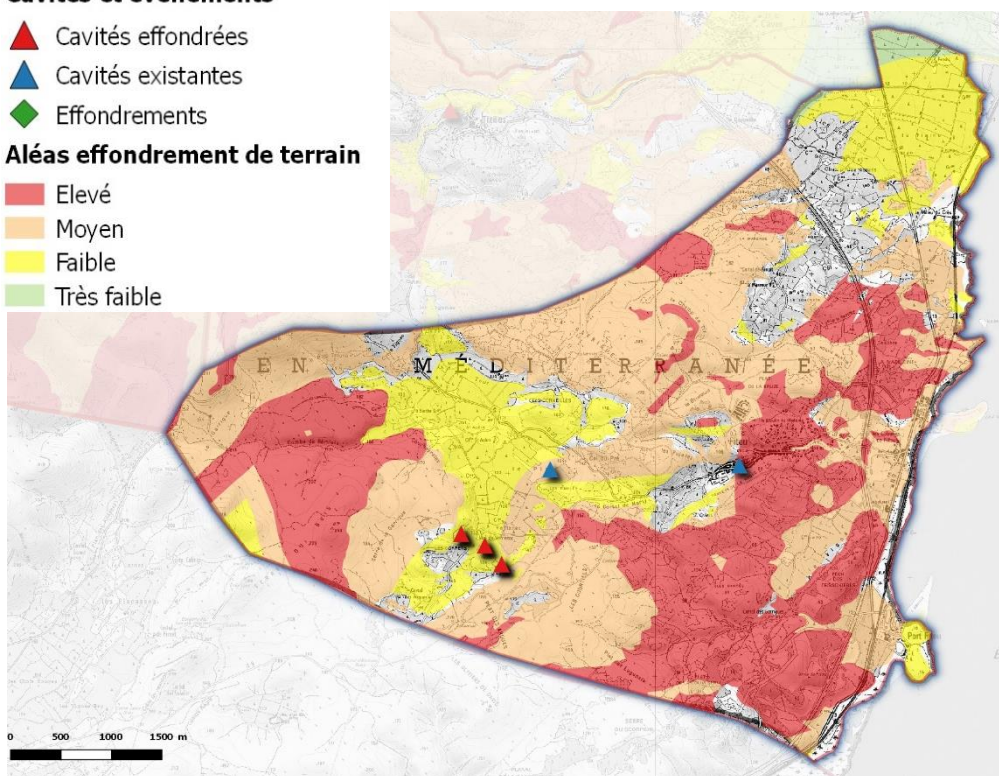
5. Autres mouvements de terrain

Cavités et évènements

- ▲ Cavités effondrées
- ▲ Cavités existantes
- ◆ Effondrements

Aléas effondrement de terrain

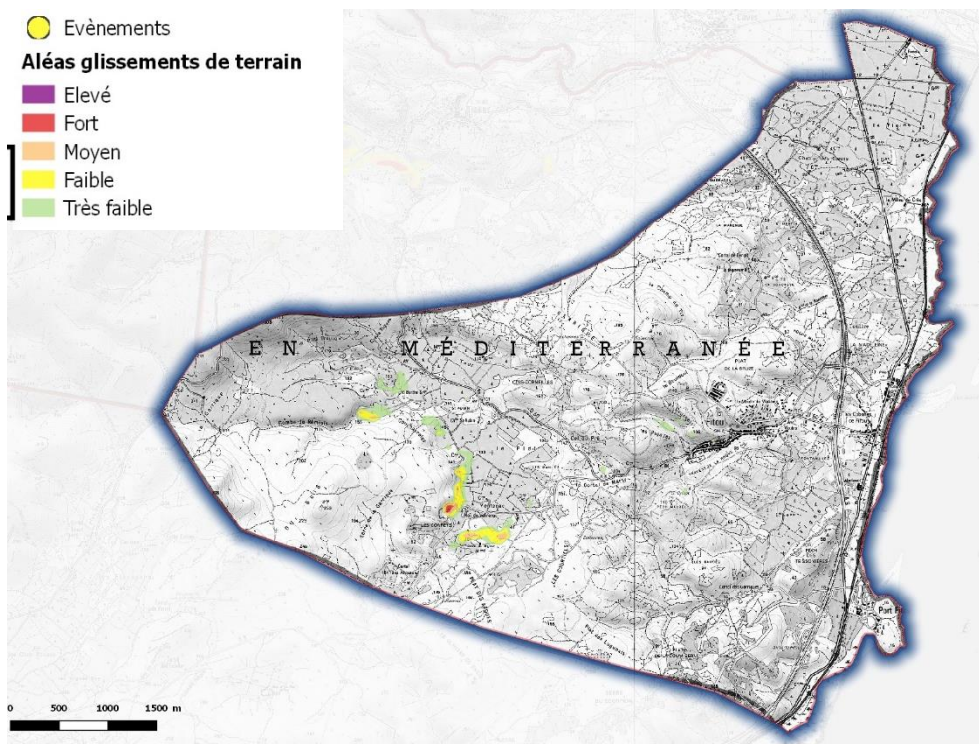
- Elevé
- Moyen
- Faible
- Très faible

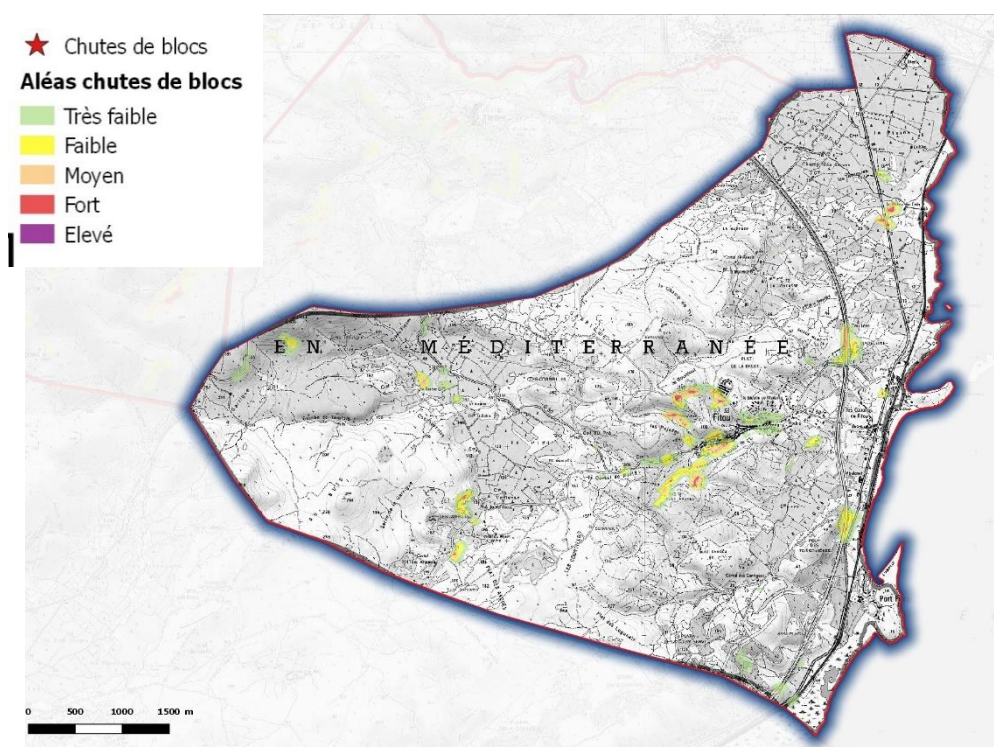


- Evènements

Aléas glissements de terrain

- Elevé
- Fort
- Moyen
- Faible
- Très faible





Les mouvements de terrain de type glissement de terrain et chutes de blocs sont très localisés et généralement d'aléa faible.

Par contre, la majorité du territoire communal est concernée par des aléas effondrement de terrain moyens à élevés, y compris en zone urbanisée.

Ceci s'explique par la présence de formations carbonatées potentiellement karstiques.

6. Le risque sismique

L'ensemble de la commune est concerné par les règles parasismiques (zone de sismicité modérée à faible) par décret 2010-1255 du 22/10/2010, **classement en zone de sismicité 2 (faible)**

7. Le potentiel radon

L'ensemble de la commune de Fitou a été évaluée à potentiel radon de catégorie 2.

Les communes à potentiel radon de catégorie 2 sont celles localisées sur des formations géologiques présentant des teneurs en uranium faibles mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.

Les communes concernées sont notamment celles recoupées par des failles importantes ou dont le sous-sol abrite des ouvrages miniers souterrains... Ces conditions géologiques particulières peuvent localement faciliter le transport du radon depuis la roche jusqu'à la surface du sol et ainsi augmenter la probabilité de concentrations élevées dans les bâtiments.

8. Les risques climatiques

La commune peut être concernée par les risques climatiques suivants :

- Vents violents (tramontane principalement) et tempêtes (orages et grêle)
- Grand froid (dispositif interministériel : plan « grand froid »)
- Neige et verglas
- Canicule (plan national « canicule »)

B. Transport de matières dangereuses

Les voies concernées par le risque de transport de matières dangereuses sont : l'autoroute A9, la RD6009 et la voie ferrée SNCF.

C. Risque technologique et ICPE

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont soumises à déclaration, enregistrement ou à autorisation suivant les cas.

Les plus potentiellement dangereuses ou à impact important correspondent aux classifications Seveso seuil haut (AS) ou Seveso seuil bas en ce qui concerne le risque accidentel (directive 2012/18/UE du 4 juillet 2012 dite « Seveso 3 », et loi n°2013-619 du 16 juillet 2013), et IED en ce qui concerne le risque chronique (directive 2010/75/UE relative aux émissions industrielles).

Sur le territoire communal, les installations classées sur le territoire sont au nombre de 1 soumise à déclaration. Aucune n'est une installation classée de type SEVESO.

Le règlement du PLU ne devra pas interdire l'implantation, la poursuite et l'extension d'activités nouvelles relevant de la législation des installations classées (ICPE) dans les zones susceptibles de les accueillir.

Par ailleurs, les zones destinées à recevoir des habitations ne doivent pas être immédiatement mitoyennes avec celles qui acceptent les ICPE.

D. Le Plan de Gestion des Risques Inondation Rhône-Méditerranée

Le Plan de Gestion des Risques Inondation Rhône-Méditerranée pour la période 2022-2027 (PGRI) a fait l'objet d'un arrêté le 21 mars 2022 portant approbation par le Préfet coordinateur de Bassin. Il définit les objectifs généraux en matière de gestion du risque d'inondation à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée et les objectifs particuliers à l'échelle des périmètres de gestion de TRI.

1. Les objectifs et les orientations fondamentales du PGRI

Les objectifs sont les suivants :

- GO1 : « MIEUX PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE DANS L'AMÉNAGEMENT ET MAÎTRISER LE COÛT DES DOMMAGES LIÉS À L'INONDATION » :
- GO2 : « AUGMENTER LA SÉCURITÉ DES POPULATIONS EXPOSÉES AUX INONDATIONS EN TENANT COMPTE DU FONCTIONNEMENT NATUREL DES MILIEUX AQUATIQUES »

- GO3 : « AMÉLIORER LA RÉSILIENCE DES TERRITOIRES EXPOSÉS »
- GO4 : « ORGANISER LES ACTEURS ET LES COMPÉTENCES »
- GO5 : « DÉVELOPPER LA CONNAISSANCE SUR LES PHÉNOMÈNES ET LES RISQUES D'INONDATION »

Le bassin Rhône-Méditerranée compte 31 Territoires à Risque Important d'inondation (TRI).

La liste des 31 Territoires à Risques Importants d'inondation (TRI) et des périmètres du 2ème cycle de la Directive Inondation a été **approuvée par le Préfet Coordonnateur de Bassin Rhône-Méditerranée le 16 octobre 2018**.

La commune de Fitou n'entre pas dans le périmètre d'un TRI.

2. Les Stratégies Locales de Gestion des Risques Inondation dans l'Aude (2022-2027)

A l'échelle locale, la politique de gestion des risques se traduit par l'élaboration de **Stratégie Locale de Gestion des Risques d'Inondation (SLGRI)**.

Dans le département de l'Aude, cette stratégie est élaborée à l'échelle des bassins versants de l'Aude, de la Berre et du Rieu.

Cependant, une partie Sud du département est concernée par la stratégie locale de Gestion des risques d'inondation (SLGRI) du territoire à risque important d'inondation (TRI) de Perpignan / Saint-cyprien qui a fait l'objet de l'élaboration de 4 SLGRI dont une sur le bassin versant de l'Agly, y compris dans sa partie Audoise.

La commune de Fitou ne fait actuellement partie d'aucun périmètre de Stratégie Locale de Gestion des Risques d'Inondation (SLGRI).

Le PLU de Fitou doit être compatible avec les objectifs et les orientations fondamentales des PGRI et le futur PPRL devra être lui aussi compatible avec le PGRI.

IX. HIERARCHISATION DES ENJEUX

Afin d'affiner l'évaluation environnementale, les enjeux définis dans l'EIE ont été hiérarchisés notamment en fonction des critères suivants :

- Leur sensibilité actuelle sur le territoire à ce jour
- L'évolution prospective : augmentation/diminution de la pression sur cet enjeu

Enjeu fort	Enjeu modéré	Enjeu faible
------------	--------------	--------------

PAYSAGE ET PATRIMOINE

Préserver les éléments de patrimoine, d'architecture et de paysage qui font l'identité de Fitou

Valorisation des entrées de village
Traitement des interfaces milieux urbains/milieux naturels et agricoles
Arrêt de l'urbanisation en crête et linéaire le long de la RD6009
Valorisation des parcs éoliens (aménagement des cheminements permettant d'y accéder)
Protection, valorisation et gestion du patrimoine local
Préservation et/ou valorisation des espaces singuliers du paysage : les terroirs viticoles emblématiques du village de Fitou, l'étang de Salses-Leucate et les boisements
Valoriser et rendre plus facilement accessible aux fitouais l'étang de Salses-Leucate (sécurisation des accès)
Préserver et valoriser les points de vue remarquables
Entretien des coupures d'urbanisation le long de la RD6009

MILIEU NATUREL ET BIODIVERSITE

Préserver la diversité des milieux et leur qualité, afin que le territoire communal soit écologiquement fonctionnel et vivant

Protéger des réservoirs de biodiversité porteurs d'une importante biodiversité
Préserver des corridors écologiques indispensables à la fonctionnalité écologique du territoire
Préserver les zones humides rivulaires de l'étang et imbriquées dans le tissu urbain des cabanes de Fitou, et assurer une fréquentation maîtrisée des espaces rivulaires
Interdire l'artificialisation au droit des ouvrages de franchissement de l'autoroute, de la route départementale et de la voie ferrée, notamment au Sud du secteur urbain
Stopper l'étalement de la tâche urbaine
Soutenir l'agriculture et notamment l'activité d'élevage pour permettre entre autres, le maintien des milieux ouverts, et notamment les pelouses sèches

RESSOURCES EN EAU ET ARTIFICIALISATION DES SOLS

Tenir compte de la limite des ressources naturelles à disposition du territoire : eau, sol....

Assurer une gestion efficace des eaux de ruissellement urbaines afin de réduire les incidences sur les milieux récepteurs.

Prévenir l'augmentation des prélèvements associée à l'augmentation de la population et sensibiliser la population aux économies d'eau

Concevoir et gérer les espaces verts de manière à ce qu'ils soient peu consommateur d'eau et non polluants.

Réduire le rythme d'artificialisation du territoire de 50% par rapport à la décennie précédente

Réinvestir le tissu urbain existant, combler des dents creuses, transformer les locaux non résidentiels, densifier...

Préserver les espaces agricoles de production et les espaces naturels

ENERGIE ET CLIMAT

Prendre en compte le changement climatique en modifiant nos modes de déplacement et d'habiter, en préservant le patrimoine arboré, ainsi qu'en produisant une énergie propre orientée sur les espaces artificialisés ou rudéraux

Agir sur l'habitat et les transports

Préserver le patrimoine arboré, régulateur climatique (îlot de fraîcheur) et puit de CO₂

Soutenir les initiatives portant sur la production d'énergie renouvelables

Donner l'exemple et améliorer le patrimoine communal

RISQUES ET CADRE DE VIE

Avoir un territoire adapté au risques et limitant l'exposition aux nuisances

Intégrer l'existence des risques majeurs dans le projet urbain et notamment le risque inondation.

Prendre en compte les nuisances présentes sur le territoire et principalement celles liées au trafic routier

☞ Carte : Synthèse des enjeux environnementaux

SYNTHESE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

-  Protéger les réservoirs de biodiversité porteurs d'une importante biodiversité (trame verte et bleue)
-  Protéger les espaces boisés notables
-  Préserver les corridors écologiques indispensables à la fonctionnalité écologique du territoire (milieux ouverts et milieux boisés)
-  Interdire l'artificialisation au droit des ouvrages de franchissement des principales infrastructures
-  Soutenir l'agriculture (notamment l'élevage) et préserver les paysages viticoles
-  Stopper l'étalement de la tache urbaine
-  Valoriser les entrées de village
-  Entretenir les coupures d'urbanisation le long de la RD6009
-  Préserver et protéger les éléments patrimoniaux
-  Traiter les interfaces entre les milieux urbains et les espaces agricoles et naturels
-  Valoriser les parcs éoliens
-  Valoriser les berges de l'étang et en sécuriser l'accès tout en préservant les zones humides rivulaires en assurant une fréquentation maîtrisée
-  Protéger et valoriser les points de vue les plus remarquables
-  Intégrer le risque inondation et prendre en compte le ruissellement urbain





COGEAM

Urbanisme / Paysage
Environnement

940 Avenue Eole - Tecnosud II
66 100 PERPIGNAN

contact@cogeam.fr
04.68.80.54.11
cogeam.fr



CRB ENVIRONNEMENT

Environnement

5 Allée des Villas Amiel
66 000 Perpignan

contact@crbe.fr
04.68.82.62.60
crbe.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

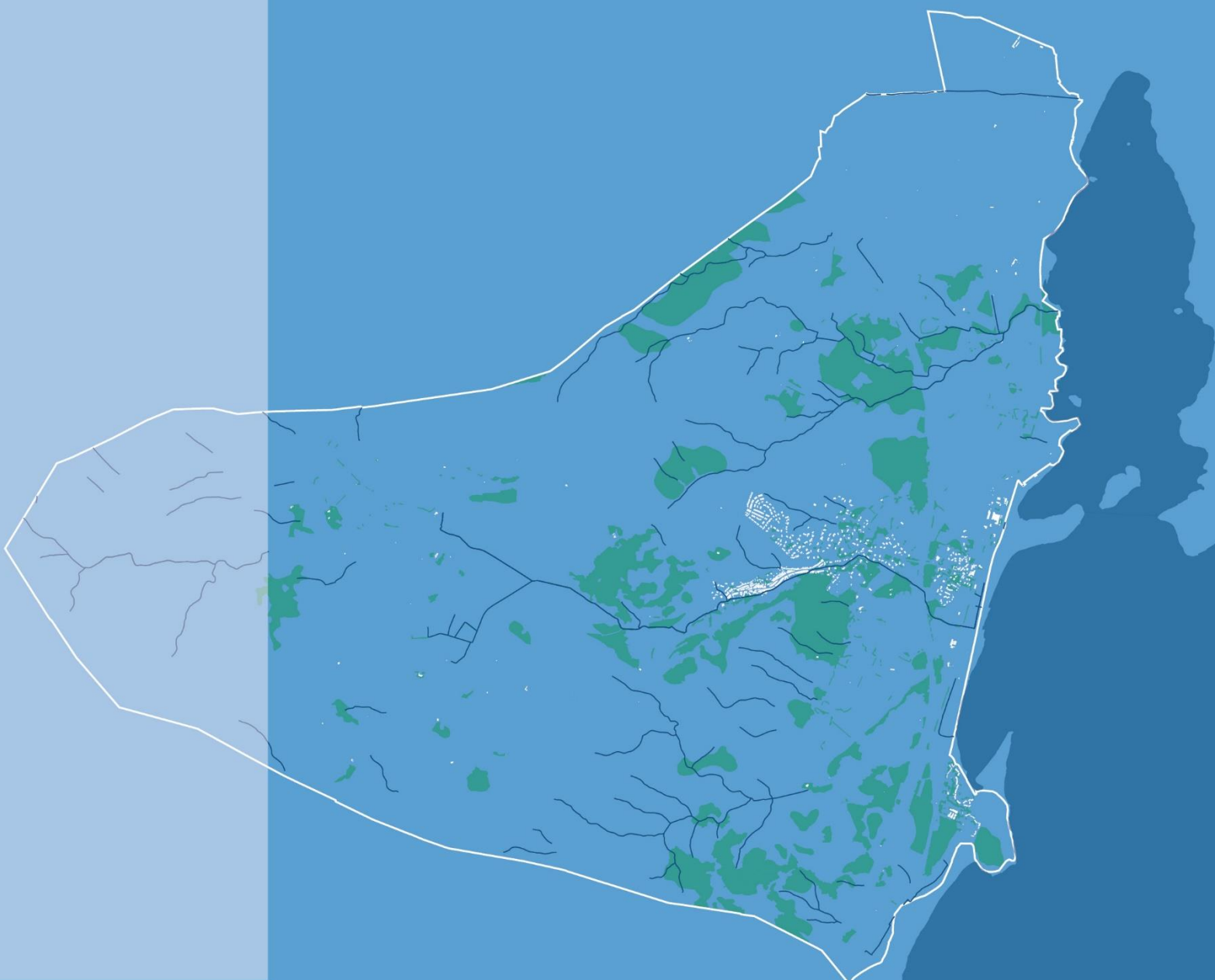
Commune de FITOU



I.D

JUSTIFICATION DU PROJET

APPROBATION - 11 MARS 2024



SOMMAIRE

I. PREAMBULE.....	5
II. CADRE REGLEMENTAIRE ET FONDEMENTS DU PADD.....	6
III. JUSTIFICATION DU PADD.....	9
A. Explication des choix retenus.....	9
B. Synthèse chiffrée et justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	21
1. Les objectifs chiffrés du projet et leurs fondements	21
a. Une modération de la consommation de l'espace et une lutte contre l'étalement urbain .	21
b. Une stratégie de rééquilibrage des dynamiques	26
2. Les objectifs chiffrés du projet et leur déclinaison réglementaire.....	26
a. Un premier niveau d'analyse des projections nécessaire	27
b. Une confirmation des perspectives programmatiques.....	27
IV. MISE EN PERSPECTIVE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC ET DES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD	29
V. PRINCIPES DE DECLINAISON REGLEMENTAIRE DU PADD	37
A. Préambule / Mode d'emploi déclinaison réglementaire	37
a. Règlement graphique	37
b. Règlement écrit	38
c. Orientations d'Aménagement et de Programmation	40
B. Justification de la délimitation des zones et des règles spécifiques à certains types de zones....	41
1. Zones urbaines	41
a. Principes de délimitation des zones	41
b. Principales règles applicables - OAP.....	54
c. Principales règles applicables – Règlement écrit	55
2. Zones à urbaniser	62
a. Principes de délimitation des zones	62
b. Principales règles applicables - OAP.....	66
c. Principales règles applicables – Règlement écrit	68
3. Zones agricoles et naturelles.....	74
a. Principes de délimitation des zones agricoles.....	74
b. Principes de délimitation des zones naturelles.....	78
c. Principales règles applicables.....	83
C. Justification des règles applicables à l'ensemble du territoire	88
D. Superficie des zones.....	94
E. Indicateurs de suivi.....	95

VI. JUSTIFICATION DES AUTRES DISPOSITIONS MISES EN ŒUVRE PAR LE PLU	98
A. Les emplacements réservés	98
B. Les éléments ou secteurs identifiés et à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (L151-19 CU)	100
C. Les éléments ou secteurs identifiés et à protéger pour des motifs d'ordre écologique (L151-23 CU)	104
D. Les espaces boisés classés (EBC)	106
E. Les changements de destination.....	108
VII. JUSTIFICATION DU RAPPORT DE COMPATIBILITE / PRISE EN COMPTE AVEC LES DOCUMENTS D'ORDRE SUPERIEUR.....	109
A. Rappel du cadre législatif et méthodologie	109
a. Cadre législatif.....	109
b. Méthodologie adoptée.....	113
B. Compatibilité du document avec la loi Littoral	114
C. Compatibilité du document avec le SRADDET Occitanie 2040 (et prise en compte de ses objectifs).....	127
D. Compatibilité du document avec la Charte du PNR de la Narbonnaise.....	133
E. Compatibilité du document avec le SDAGE du Bassin Rhône Méditerranée	143
F. Compatibilité du document avec le SAGE de l'étang de Salses-Leucate	158
G. Compatibilité du document avec le PGRI Rhône-Méditerranée	161
a. Généralités	161
b. Les Territoires à Risque Important d'Inondation (TRI).....	162
c. Le PLU par rapport au PGRI	162
H. Compatibilité avec le SRCE du Languedoc-Roussillon.....	164

I. PREAMBULE

Le présent document contient la justification de l'élaboration du PLU de Fitou. Ce préambule n'a pas vocation à remplacer le sommaire mais permet au lecteur de visualiser les endroits du document où il pourra trouver les éléments répondant aux impératifs réglementaires via des renvois spécifiques aux chapitres concernés.

Ainsi, conformément aux articles L151-4, R151-1 et R151-2 du Code de l'urbanisme, ce cahier :

1/ Explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

➔ II. CADRE REGLEMENTAIRE ET FONDEMENTS DU PADD

➔ III. JUSTIFICATION DU PADD

Les choix retenus pour le PADD s'appuient sur les principales conclusions du diagnostic et de l'Etat initial de l'environnement portant sur les thématiques citées à l'article L151-4 du Code de l'urbanisme. Ainsi, le présent document *Justification du projet* explicite les liens entre enjeux du diagnostic et orientations du PADD.

➔ IV. MISE EN PERSPECTIVE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC ET DES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

2/ Justifie les principes de déclinaison réglementaire permettant d'atteindre les objectifs du PADD

➔ V. PRINCIPES DE DECLINAISON REGLEMENTAIRE DU PADD

- A. Préambule / Mode d'emploi déclinaison règlementaire
- B. Justification de la délimitation des zones et des règles spécifiques à certains types de zones
- C. Justification des règles applicables à l'ensemble du territoire
- D. Superficie des zones

3/ Expose les indicateurs retenus permettant de suivre l'évolution du document et notamment la conformité aux objectifs fixés

➔ V. PRINCIPES DE DECLINAISON REGLEMENTAIRE DU PADD

- E. Indicateurs de suivi

4/ Justifie les autres outils réglementaires mobilisés pour atteindre les objectifs du PADD

➔ VI. JUSTIFICATION DES AUTRES DISPOSITIONS MISES EN ŒUVRE PAR LE PLU

- A. Les emplacements réservés
- B. Les éléments ou secteurs identifiés et à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (L151-19)
- C. Les éléments ou secteurs identifiés et à protéger pour des motifs d'ordre écologique (L151-23)
- D. Les espaces boisés classés (EBC)

5/ Justifie la prise en compte ou la compatibilité avec les documents d'ordre supérieur

➔ VII. JUSTIFICATION DU RAPPORT DE COMPATIBILITE / PRISE EN COMPTE AVEC LES DOCUMENTS D'ORDRE SUPERIEUR

- A. Rappel du cadre législatif et méthodologique
- B. C. D. E. F. G. H. I. Compatibilité / Prise en compte du document avec les documents d'ordre supérieur

II. CADRE REGLEMENTAIRE ET FONDEMENTS DU PADD

Rappel du cadre normatif encadrant le PLU et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables /

TABLEAU RECAPITULATIF / CADRE NORMATIF		
Objectifs généraux que le PLU vise à atteindre, dans le respect des objectifs du développement durable (L101-2)	L'équilibre entre :	Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales
		Le renouvellement urbain , le développement urbain et rural maîtrisé , la restructuration des espaces urbanisés , la revitalisation des centres urbains et ruraux , la lutte contre l'étalement urbain
		Une utilisation économe des espaces naturels , la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels
		La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel
		Les besoins en matière de mobilité
	La qualité urbaine, architecturale et paysagère , notamment des entrées de ville	
	La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile	
	La sécurité et la salubrité publiques	

	La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature
	La protection des milieux naturels et des paysages , la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques
	La lutte contre l'artificialisation des sols , avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme
	La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement , la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables
	La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales

RAPPEL /

Conformément à l'article L151-5 du Code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables d'un Plan Local d'Urbanisme définit :

« 1° Les orientations générales des **politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques** ;

2° Les orientations générales concernant **l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs**, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des **objectifs de réduction d'artificialisation des sols** mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables **fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**.

*Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une **étude de densification des zones déjà urbanisées**, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.*

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

*Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au **recul du trait de côte**, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul ».*

III. JUSTIFICATION DU PADD

A. Explication des choix retenus

→ Mise en exergue de la ligne directrice

Le projet d'aménagement communal tend à replacer la commune de Fitou au cœur de son environnement territorial, à savoir :

- Sa localisation en interface de deux agglomérations d'échelle régionale, Narbonne et Perpignan ;
- Son positionnement géographique littoral ;
- Son rôle « d'agrafe paysagère » entre le complexe lagunaire de Salses-Leucate et Les Basses Corbières et ses contreforts agricoles.

Se structure dès lors une ambition communale visant à :

- Identifier les spécificités fonctionnelles et paysagères de la commune, notamment dans l'optique d'une transcription optimale des modalités d'application de la Loi Littoral ;
- Se réappropriier les contours d'une « agglomération » afin d'affirmer des lieux de centralité fonctionnels ;
- Conforter un contexte agri-naturel présentant, au-delà d'une dimension paysagère et environnementale structurante, un potentiel ressources et économie non négligeable ;
- Limiter la vulnérabilité économique de la commune via notamment la valorisation des fonctions de centralité villageoise complémentaires à une dynamique écotouristique d'échelle intercommunale ;
- Replacer le site au sein d'un maillage territorial d'échelles intercommunale et interdépartementale.

Fort de ces objectifs cadres, la stratégie d'aménagement projette un rééquilibrage des dynamiques :

- Visant une perspective de croissance démographique au fil de l'eau conditionnée à la capacité du territoire à accueillir de l'emploi productif (agricole, artisanal et industriel), tout en prenant en compte les dynamiques de vieillissement inéluctables, et en cherchant à optimiser leurs impacts positifs ;
- Valorisant les potentiels géographiques du territoire, vecteurs d'attractivité, par la qualité des paysages, et plus largement les atouts patrimoniaux Fitounais.

La capacité d'accueil maximale fixée, compte tenu des spécificités du site, est conditionnée notamment à la prise en compte de la capacité à garantir l'accès suffisant à l'eau potable, à la maîtrise des eaux usées et pluviales et à l'exposition aux risques des populations et des biens.

S'en suit une projection présentielle permanente à horizon 2036 (15 ans) d'environ 1 300 habitants (taux de croissance démographique annuel moyen de 0.9%), doublée d'un effet de saisonnalité générant un pic de population de l'ordre de 2 500 habitants / usagers de la commune.

Cette projection (+160 nouveaux habitants permanents), quantifiée notamment au regard du potentiel de la zone urbanisée (estimé à environ 100 logements) et de son rayon d'attractivité, permet de répondre aux effets induits d'un point mort démographique révélant un rapport de « 1 pour 1 » en termes de gain de population par nouvelle unité d'habitation principale construite ou remise sur le marché.

Poursuivre les tendances constatées sans tenter d’y apporter une réorientation serait nier le potentiel de développement de la commune et même se résoudre à un déclin par :

- Un vieillissement débouchant à long terme sur un isolement de la commune au sein d’un espace fonctionnel ;
- Un phénomène d’enrayement à court terme de la dynamique économique et de l’emploi associé reposant aujourd’hui sur un unique effet démographique non pérenne.

Le PADD guide par conséquent ce nouvel horizon en :

- **Affirmant l’urbanité de la commune ;**
- **Révéland ses éléments géographiques cadrant ;**
- **Conditionnant sa capacité d’accueil ;**
- **Insufflant une logique d’axes pour mailler durablement le territoire.**



I/Affirmer l'urbanité de la commune

Poser les bases d'un développement communal greffé à un système urbain et/ou villageois impose sur Fitou (conformément aux modalités d'application de la loi Littoral) la reconnaissance d'une agglomération ou village existant, seule entité pouvant se densifier et à partir de laquelle l'extension de l'urbanisation se réalisera en continuité du tissu.

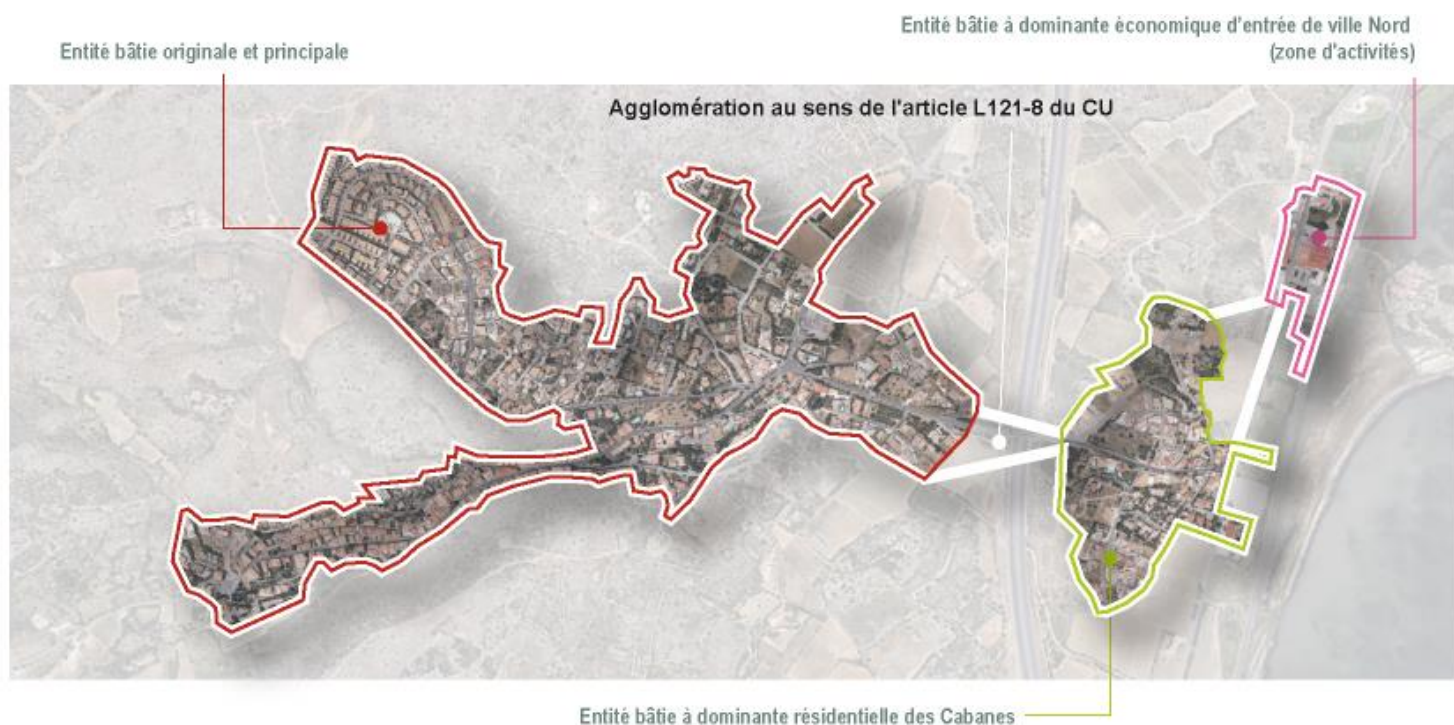
Pour ce faire, le PADD détermine les limites du secteur aggloméré fitouais au sens de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme. Ce dernier est associé à un espace multisites composé :

- de l'entité originelle du village de Fitou et ses extensions ;
- des quartiers géographiquement déconnectés densément urbanisés et fonctionnellement liés. Il s'agit de l'ensemble villageois structuré autour des Cabanes de Fitou.

Cette agglomération intègre l'ensemble des projets urbains en cours de réalisation, l'urbanisation étant considérée comme engagée, si avant juillet 2021, la délivrance d'autorisations de construire est effective et que les premiers travaux de viabilisation sont réalisés.

Cette délimitation du secteur aggloméré fitouais, exclue de fait l'intégration du camping « Le Fun ». Il en est de même du secteur littoral bâti de Port Fitou, bien qu'unique espace aménagé des berges de l'étang au cœur du site d'intérêt communautaire du complexe lagunaire de Salses.

En effet, ce site urbanisé à vocation touristique, ne présente pas de lien fonctionnel avec l'agglomération et n'a pas vocation à muter en quartier résidentiel. Les possibilités d'évolution de son urbanisation seront dès lors fortement limitées pour ne pas permettre d'extension.



II/ Révéler les éléments géographiques cadres

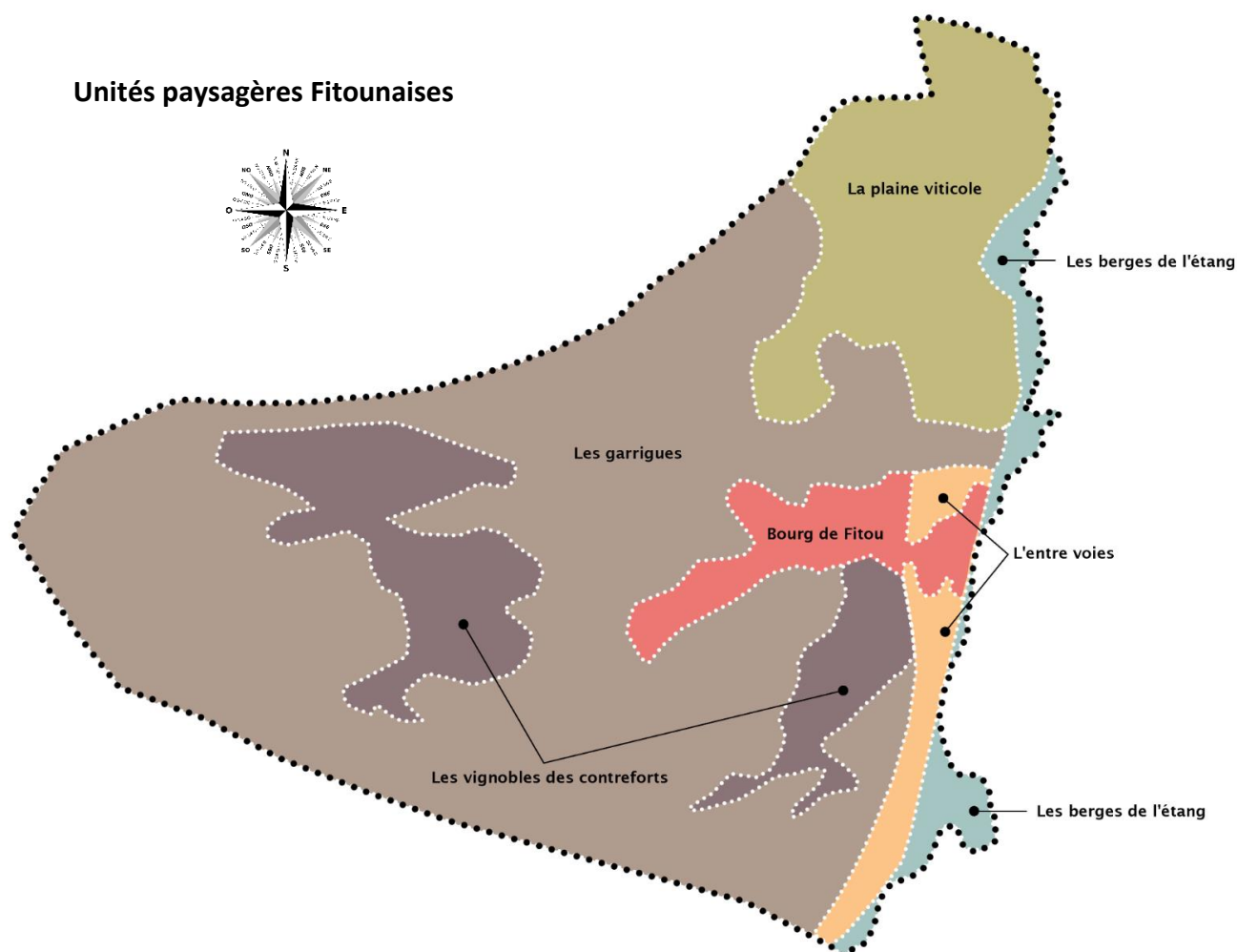
Les conditions d'un développement et d'une valorisation pérennes du territoire communal, et de l'agglomération déterminée précédemment, passent par la prise en compte de plusieurs principes essentiels, et notamment :

- L'anticipation du changement climatique et le risque directement lié de submersion marine, et d'épisodes météorologiques exceptionnels (inondations, épisodes caniculaires) ;
- La préservation des fonctions essentielles et fondamentales que sont le cycle de l'eau, le cycle du carbone, le cycle de vie des espèces, les fonctions nourricières des sols ;
- La maîtrise des dépenses liées à la préservation de la ressource en eau, à la gestion du trait de côte, à la protection des enjeux humains et matériels ;
- La valorisation des richesses que les milieux ont à nous offrir notamment dans une perspective d'attractivité à pérenniser.

Pour ce faire, le PADD définit deux orientations majeures qui s'imposent en tant qu'éléments cadres du développement communal, à savoir :

A. La valorisation des spécificités paysagères et patrimoniales

Cette orientation détermine le fait que le développement communal doit prendre appui sur la force de ses six unités paysagères cartographiées ci-dessous dans l'optique de favoriser une intégration optimale des secteurs urbanisés et une valorisation des fonctions présentes.



De manière plus spécifique, il précise les attendus par entité, à savoir :

➤ Concernant le bourg de Fitou :

- Traiter qualitativement les franges urbaines Nord afin de limiter l'effet de rupture imposé par une transition ingrate entre les espaces agri-naturels et un front urbain à recomposer ;
- Contenir l'urbanisation des marges Sud de la commune délimitée par le ruisseau du Pla, et stopper le mitage progressif du secteur des Fontanilles.

➤ Concernant l'entre-voies :

- Préserver les milieux sensibles, notamment les zones humides entre la voie ferrée et la Départementale et les structures arborées (pinède, alignement le long de la RD ou de l'autoroute).

➤ Concernant les berges de l'Etang :

- Très peu mises en valeur actuellement, il s'avère nécessaire, tout en préservant les milieux sensibles, de favoriser l'accessibilité des cheminements au-delà de la voie ferrée, en qualifiant l'aménagement des passages et la sécurisation des accès depuis la route départementale.

➤ Concernant la plaine viticole et les vignobles des contreforts :

- Préserver leurs paysages remarquables et protéger les structures arborées qui les ponctuent, ainsi que des éléments de patrimoine locaux tels que la tour des Marendes.

Seront dès lors classés en EBC, conformément aux dispositions de la loi Littoral, les ensembles boisés les plus significatifs recensés au sein de l'unité (objectif retranscrit au sein des autres entités concernées), au regard notamment des critères suivants :

- l'intérêt paysager : configuration des lieux, participation à l'identité littorale ;
- l'équilibre biologique : en fonction du caractère du boisement ;
- l'intérêt écologique : appartenance à un corridor écologique ou interaction avec un milieu écologique remarquable identifié au sein de la Trame Verte et Bleue (TVB).

➤ Concernant les garrigues :

- Protéger les perspectives paysagères et les nombreux vestiges du pastoralisme notamment des éléments les plus marquants tels que la Combe de Rémiols, le phare aéronautique des Courtiels, la tour de Pédro ou les capitelles (ouvrages en pierre sèche) les mieux conservées ;
- Valoriser l'intégration des parcs éoliens notamment via la formalisation d'un axe thématique « vent / vin / étang », tout en ayant une approche raisonnée quant à l'implantation de nouveaux parcs.

De manière spécifique, un objectif majeur d'intégration paysagère s'impose à l'ensemble des unités. Il s'agit de l'encadrement de l'extension de l'urbanisation au sein des espaces proches du rivage (EPR) devant se faire de manière limitée, conformément à l'article L121-13 du Code de l'urbanisme.

Aussi, si l'autoroute A9 s'affirme souvent comme un élément support de la limite des espaces proches du rivage (EPR) de la commune, le PADD insiste sur le fait que la covisibilité et les caractéristiques des espaces séparant certains terrains et l'étang, imposent une délimitation adaptée au contexte.

Dès lors, si les travaux menés par la DDTM s'affirment comme une base essentielle, le PADD impose une redéfinition spécifique notamment concernant :

- la rive droite du ruisseau de l'Aréna, afin de caler l'EPR sur l'axe A9 ;
- « l'épaisseur » de l'EPR au niveau du secteur des Fontanilles et du Pech des Teissonnières.

Il précise par ailleurs que l'urbanisation limitée dans les espaces proches du rivage doit être en outre conduite, lorsqu'il s'agit d'un rapport à la trame urbaine existante, de manière à éviter la fragmentation des espaces naturels et en économisant leur consommation, garantissant ainsi la maîtrise de l'étalement urbain.

En ce sens, il reconnaît les projets de renouvellement / réinvestissement urbain comme une extension limitée de l'urbanisation.

Plus spécifiquement, il précise, en l'absence de SCoT opposable, que tout projet d'urbanisation devra répondre, au sein des EPR, aux trois critères cumulatifs complémentaires suivants :

a. L'importance du projet

L'appréciation du critère relatif à l'importance des constructions envisagées, engage l'ensemble des projets d'urbanisation au sein des espaces proches du rivage à ne pas représenter plus de 15% de la globalité des logements programmés sur l'ensemble du territoire communal.

b. La densité de logements

Exprimée par le rapport entre le nombre de logements et la surface d'assiette hors voirie publique ramenée à l'hectare, cette densité correspondra au contexte paysager et typo-morphologique des îlots de proximité dans une logique de création de quartier comprenant la greffe et/ou l'intégration de secteurs actuellement urbanisés. Il s'agit, prioritairement, du respect des échelles, rythmes et volumétries du bâti existant.

c. La destination

A minima, les projets d'extension devront être le support d'une mise en évidence du rôle moteur de la mixité sociale dans le cadre :

- De l'affirmation des objectifs de mixité des fonctions ;
- De la programmation d'une offre résidentielle diversifiée.



B. La définition d'une trame verte et bleue multifonctionnelle

De manière complémentaire aux objectifs précédents, le PADD identifie une trame verte et bleue (TVB) affirmant l'ambition de la commune en termes d'organisation future, tant dans la prise en compte du changement climatique et de ses conséquences sur les dynamiques en place, que dans sa volonté de préserver son attractivité en prenant appui sur la préservation de son patrimoine agri-environnemental. L'ensemble de ces objectifs tend à permettre l'identification, pour protection :

- de corridors boisés et/ou de garrigue dense cadrant notamment l'urbanisation au sud du village ;
- de corridors de milieux ouverts révélant que la disparition du pâturage sur la commune ainsi que les politiques de plantations de pinèdes et le développement de l'urbanisation, réduisent les fonctionnalités Nord/Sud depuis le col de Prat jusqu'au littoral ;
- de corridors de milieux humides et aquatiques conditionnant notamment la qualité de l'étang.

Complémentairement, le PADD place la qualité du foncier agricole au cœur des choix d'aménagement en fixant les objectifs suivants :

- Préserver en priorité les terres agricoles faisant l'objet d'un classement d'appellation d'origine, celles présentant le plus fort potentiel agronomique et qui participent aux continuités écologiques ;
- Réserver en priorité aux activités agricoles les champs d'expansion de crues, les coupures d'urbanisation au titre de la loi Littoral, ainsi que les zones d'action prioritaire et périmètres de captages en eau potable.

Il opte par ailleurs pour la préservation des espaces agricoles fonctionnels et pérennes pour les exploitations agricoles. L'ambition étant de :

- Limiter les conflits d'usages concernant les activités agricoles en ménageant des espaces de transition entre bâtiments agricoles existants ou projetés et habitations existantes ou projetées ;
- Garantir des conditions d'exploitation satisfaisantes par des choix d'aménagement limitant le fractionnement et l'enclavement du parcellaire des exploitations agricoles ;
- Limiter le mitage de l'espace rural et la spéculation foncière en encadrant les possibilités d'implantations.

Enfin, la stratégie d'aménagement communale ambitionne d'accompagner l'économie agricole dans son développement, sa diversification et sa mutation environnementale. Pour ce faire, le PADD fixe comme objectifs cadres :

- La préservation du caractère des bâtiments agricoles patrimoniaux, en encadrant le changement de destination du bâti en secteur agricole ;
- Le fait de favoriser une agriculture de proximité et moins polluante, notamment en préservant les éléments paysagers ponctuels ou linéaires en fonction des rôles qu'ils peuvent jouer pour la qualité et l'écoulement des eaux, le transfert de polluants/sédiments à l'étang, la richesse biologique ou le paysage (ripisylves...).

Dans le cadre de la déclinaison de la trame verte et bleue multifonctionnelle, une délimitation spécifique des espaces remarquables du littoral (ERL) sera effectuée en application des articles L121-23 et R121-4 du Code de l'urbanisme.

Il s'avère notamment essentiel de préciser les contours des cœurs de biodiversité à considérer en tant qu'ERL. L'emprise des zones de protection spéciales (ZPS) des Basses Corbières et du complexe lagunaire de Salses-Leucate servent de référence à l'identification de ces ERL, conformément aux dispositions de la loi Littoral.

III/ Conditionner la capacité d'accueil

Le constat sur les dynamiques passées sur le territoire de la commune souligne les enjeux suivants :

- Une croissance démographique importante (taux de croissance annuel moyen de 1.8% entre 2009 et 2018) ;
- Une prédominance de l'économie présentielle avec une tendance à la sédentarisation des leviers touristiques ;
- Un vieillissement important de la population influant notamment sur le nombre de logements nécessaires pour maintenir la population actuelle ;
- Un net déficit d'emplois malgré un taux d'actifs faible parmi les 15-64 ans (70.5%).

Poursuivre les tendances constatées sans tenter d'y apporter une réorientation serait nier le potentiel de développement de la commune et même se résoudre à un déclin par :

- Un vieillissement débouchant à long terme sur un isolement de la commune au sein d'un espace fonctionnel ;
- Un phénomène d'enrayage à court terme de la dynamique économique et de l'emploi associé reposant aujourd'hui sur un unique effet démographique non pérenne.

Pour ce faire, le PADD conditionne les perspectives de développement à la détermination de la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser de la commune structurée autour de deux principes cadres :

- La déclinaison de l'article L121-21 du Code de l'urbanisme précisant l'impératif de prise en compte (cf. chapitre précédent notamment) :
 - De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ;
 - De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine, et de la projection du recul du trait de côte ;
 - De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;
 - Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Il précise par ailleurs le conditionnement du dernier paragraphe du L121-21 précité, à savoir :
« Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes ». En effet, le PADD conditionne la capacité d'accueil communale :

- au comblement de ces potentiels de densification et de mutation encadré par le recensement des espaces non bâtis (parcelles de tailles variables mais aussi regroupement de parcelles limitrophes) et des parcelles bâties pouvant accueillir de nouvelles constructions ;
- au phénomène de rotation du parc résidentiel de la commune, l'objectif étant de limiter la mutation des résidences secondaires en résidences principales.

L'ensemble de ces objectifs impose la nécessité de réaliser a minima 55% de la production globale de logements au sein de l'enveloppe urbaine constituée.

- En parallèle, en réponse au renouveau des cadres réglementaires et stratégiques en matière d'aménagement du territoire et notamment l'objectifs Zéro Artificialisation Nette, ainsi qu'à la montée des risques naturels littoraux et plus globalement les impacts du changement climatique sur l'organisation des territoires, le PADD complète la détermination de la capacité d'accueil précitée par la prise en compte de :

- La capacité à limiter la dispersion du bâti

Il opte pour le fait que soient prioritairement préservés les espaces agricoles fonctionnels et pérennes de plaine et des contreforts, menacés par l'extension urbaine.

Cela doit permettre d'offrir de la lisibilité aux agriculteurs sur le devenir des terres agricoles et par la même :

- Encourager la diversification des activités agricoles (diversité des cultures, première transformation, circuits courts, agro-tourisme, etc.) ;
- Enrayer le mitage de l'espace agricole ;
- Favoriser une agriculture de proximité et respectueuse de son environnement ;
- Soutenir l'implantation d'outils de production et de transformation.

- La capacité à proposer une typologie de logements diversifiée et à limiter la dispersion du bâti

Les objectifs quantifiés de production de logements en renouvellement / réinvestissement urbain limitent le nombre maximal de logements à produire en extension urbaine. Au-delà, le projet d'aménagement conditionne les ouvertures à l'urbanisation :

- A la continuité de l'urbanisation existante. Les greffes bâties devront optimiser leur intégration paysagère en relation directe avec les formes urbaines dominantes.
- A une diversification typologique du bâti support :
 - du développement d'une offre locative favorisant notamment la possibilité d'un parcours résidentiel évolutif. Cette offre optimise l'accueil de jeunes ménages, peut répondre aux besoins de publics spécifiques et par voie de conséquence favorise le fonctionnement et la pérennité de certains équipements et services communaux ;
 - d'une adaptation de la taille des logements à la demande pouvant satisfaire notamment les primo-accédants et les familles monoparentales. Une réduction de la part des grands logements dans le parc résidentiel devra être recherchée ;
 - d'une diversification des typologies d'habitats à travers un élargissement de l'éventail de logements visant à :
 - éviter la seule maison individuelle ;
 - développer des formes intermédiaires d'habitat.

Ces objectifs de composition urbaine favorisent une optimisation de l'occupation foncière et participent à l'indentification de densités brutes¹ moyennes minimales de l'ordre de 15 logements à l'hectare.

Ainsi, afin de donner corps à la nécessité de quantifier la modération de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, la commune s'engage sur les objectifs suivants :

- Une réduction de moitié du rythme d'artificialisation soit une consommation d'espaces d'environ 6 ha à horizon 2036 ;
- Une consommation maximale d'espaces à horizon 2031 de 4ha23 ;

¹ La densité brute prend en compte l'ensemble de la surface d'une opération, surface utilisée notamment par les équipements publics, la voirie et les espaces verts, aménagés pour les besoins de la population habitant les logements construits dans l'espace considéré.

- L'absence d'extension (hors extension limitée de l'urbanisation au sein des espaces proches du rivage associée à la réhabilitation de la friche industrielle des cabanes de Fitou) pour la dynamique économique (hors réalisation de bâtiments agricoles) ;

L'ensemble de ces orientations générales permet d'identifier une capacité d'accueil maximale permanente à horizon 2036 (15 ans) d'environ 1 300 habitants (taux de croissance démographique annuel moyen de 0.9%), doublée d'un effet de saisonnalité générant un pic de population de l'ordre de 2 500 habitants / usagers de la commune (cf. chapitre introductif de la présente justification).

De manière complémentaire, le PADD intègre une dimension fonctionnelle essentielle à la notion de capacité d'accueil en précisant l'importance des paramètres suivants :

- La capacité à garantir une offre d'emplois structurante, notamment à travers :
 - Le développement d'une économie productive² ;
 - L'adaptation de l'économie résidentielle de services³ aux habitants et usagers du territoire ;
 - La poursuite du développement des énergies renouvelables ;
 - Le développement de l'attractivité touristique.
- La capacité à garantir une offre en services et équipements de proximité adaptée.



² Industrie, entrepôt, bureau, artisanat et accessoirement commerces et activités de services quand cela est lié à l'attractivité de la zone. L'agriculture participe aussi de l'économie productive de Fitou.

³ Commerce, activités de services, équipements d'intérêt collectif et services publics.

IV/ Insuffler une logique d'axes pour mailler le territoire

Dans une logique d'organisation lisible des objectifs précités, le PADD détermine une armature communale maillée. Il permet de visualiser une organisation générale via une logique d'axes optimisant l'usage des modes actifs.

L'objectif est de faciliter les déplacements à dominantes urbaines, ludiques et touristiques, notamment pour créer une commune des courtes distances.

Une attention particulière est portée aux secteurs générateurs de flux et notamment à l'ensemble des fonctions et éléments de centralités de la zone agglomérée (centralité originelle, commerces, services et équipements, zone économique,...), à certains éléments patrimoniaux, et aux sites touristiques de Port Fitou et du camping « Le Fun ». L'ensemble de ces sites et les pratiques associées permettent de révéler trois axes fonctionnels maillant le territoire :

- L'axe pratiqué se structurant autour de la RD6009 ;
- L'axe habité, colonne vertébrale du système aggloméré (RD50) ;
- L'axe pacifié assurant la connexion entre l'étang et les garrigues via un franchissement de l'A9 depuis la rue des Marendes.

• L'axe pratiqué

Cet axe, calqué sur la RD 6009, concentre les fonctions « urbaines » d'échelle supra communale de la commune. La stratégie d'aménagement Fitounaise, en prenant appui sur cet axe, reconnaît l'intégration de la commune au sein d'un territoire élargi, notamment pour intégrer son fonctionnement au cœur des flux intercommunaux et régionaux.

Pour affirmer sa place au sein de ce système, le PADD valorise son potentiel connexion à ces échelles en s'appuyant en priorité sur le diptyque « fer / route » reposant sur :

- L'ouverture du territoire vers les grands axes de circulation afin d'organiser les flux, de transférer une part des véhicules vers l'autoroute A9, et de favoriser des transferts modaux pour une utilisation plus raisonnée et adaptée au contexte urbain Fitounais de la RD6009 ;
- Le rôle irrigateur que peut jouer la gare de Fitou.

• L'axe habité

L'affirmation de cet axe doit permettre à la commune de structurer son développement autour d'une optique de réduction des distances/temps de déplacement quotidien interne.

Cet idéal de proximité passe par l'affirmation de centralités fonctionnelles greffées aux tissus urbains traditionnels et contemporains. Il présente de nombreux avantages pour les usagers et la collectivité : faible coût, effets sanitaires, réduction quasi optimale des impacts environnementaux, contribution à l'animation des quartiers et des bourgs et au maintien du petit commerce,...

• L'axe pacifié

Ce dernier se structure autour d'un parcours thématique « vent / vin / étang » permettant la découverte de l'ensemble du patrimoine géographique, naturel, économique et architectural de la commune.

Cette déclinaison éco-paysagère à travers les mobilités actives doit permettre de compléter la stratégie de mise en mouvement du territoire en valorisant tout autant le développement de l'économie touristique que résidentielle.

Le projet d'aménagement communal insiste sur le fait qu'il est essentiel que cet axe s'insère à la centralité de quartier identifiée sur l'axe habité, pour intégrer l'urbanisme contemporain à cette découverte communale. Cet objectif permettra d'impulser une logique d'aménagement qualitative au quartier en devenant sur ce secteur, qui au-delà de ses fonctions résidentielle et urbaine devra participer au traitement paysager des franges urbaines perçues depuis l'autoroute A9.

Schématisation de la logique d'axes à affirmer



B. Synthèse chiffrée et justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Les éléments suivants constituent la **synthèse chiffrée** du PLU de la commune de Fitou, qui intègre la justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

1. Les objectifs chiffrés du projet et leurs fondements

a. Une modération de la consommation de l'espace et une lutte contre l'étalement urbain

Sur la base d'une consommation d'espace passée de :

- **8.46ha sur la période 2011-2021** (10ans loi Climat et Résilience) ;
- **9.43ha sur la période 2013-2023** (10ans avant l'arrêt du projet).

... le projet fixe :

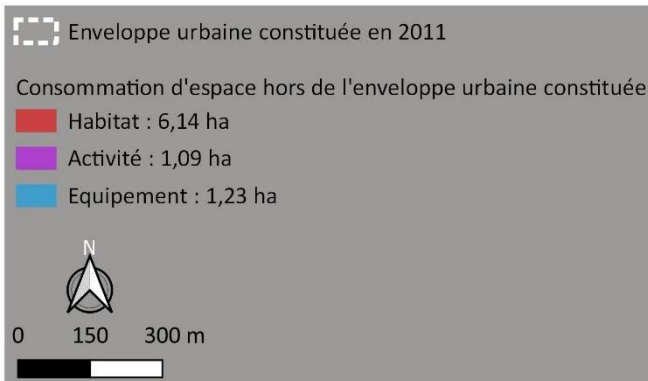
- Une réduction de moitié du rythme d'artificialisation, soit une consommation d'espaces d'environ **6ha à horizon 2036** ;
- Une consommation maximale d'espaces de **4.23ha à horizon 2031** (50% issus de la loi Climat et Résilience).

Notons que :

- **0.94ha** ayant déjà été consommés après août 2021 (création associée de 13 nouveaux logements), le potentiel résiduel est de **3.29ha** pour la période 2024-2031 ;
- La mobilisation de cette enveloppe est conditionnée :
 - Aux besoins du territoire estimés sur le temps PLU (2021-2036) / Cf. *Partie suivante* ;
 - A la mobilisation du potentiel existant au sein de l'enveloppe urbaine constituée : Nécessité de réaliser **a minima 55%** de la production globale de logements au sein de l'enveloppe urbaine constituée, sur la base d'un potentiel estimé à **103 logements en 2021** et à **69 logements en 2023**.

Cf. Cartographies ci-après.

CONSOMMATION D'ESPACE 2011-2021

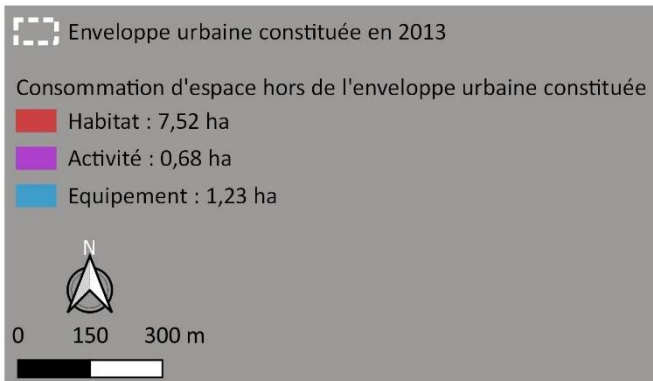


TOTAL
8,46 ha

Orthophoto et cadastre 2021



CONSOMMATION 2013-2023

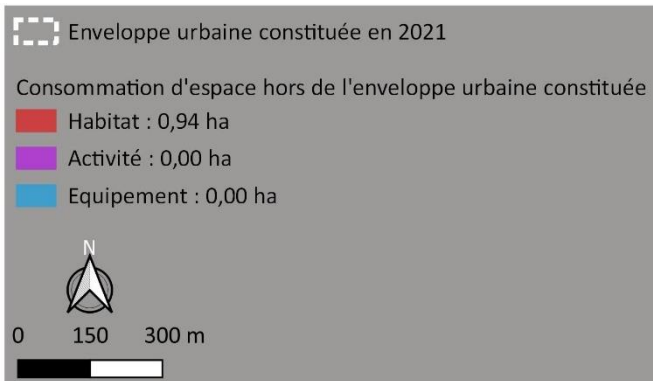


TOTAL
9,43 ha

Orthophoto et cadastre 2021



CONSOMMATION 2021-2023



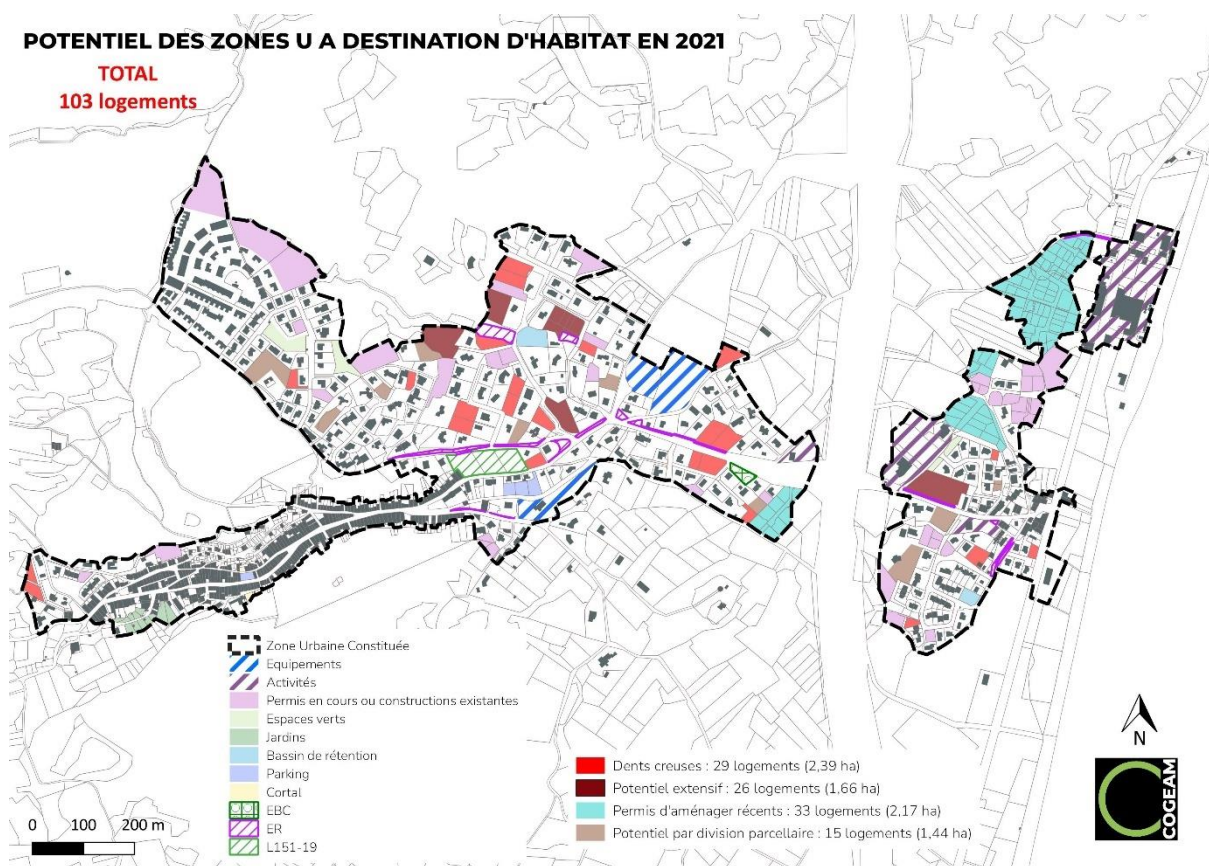
TOTAL
 0,94 ha

Orthophoto et cadastre 2021



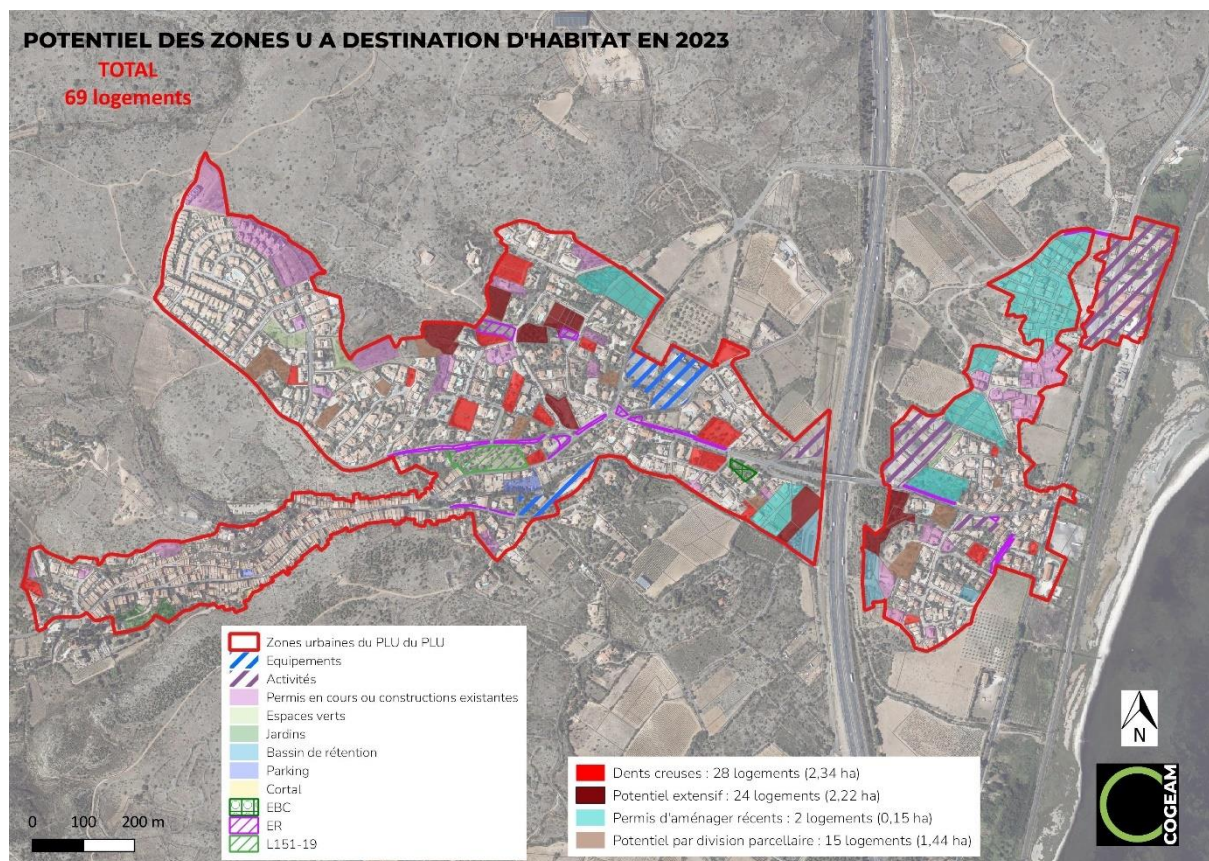
POTENTIEL DES ZONES U A DESTINATION D'HABITAT EN 2021

TOTAL
103 logements



POTENTIEL DES ZONES U A DESTINATION D'HABITAT EN 2023

TOTAL
69 logements



b. Une stratégie de rééquilibrage des dynamiques

Eu égard aux enjeux mis en exergue sur le territoire (vieillesse de la population, déficit d'emplois,...) et à l'identification d'une capacité d'accueil maximale (Cf. III.A.), les perspectives de développement se structurent autour :

- D'une production de **160 nouveaux logements à horizon 2036**, avec :
 - A minima **55%** de logements à produire au sein de l'enveloppe urbaine constituée, soit 88 logements ;
 - En conséquence, a maxima **45%** de logements à produire en extension, soit 72 logements.
- De densités brutes moyennes minimales de l'ordre de **15 logements par hectare**, soit un besoin maximum de 4.8ha à horizon 15 ans (2036) pour produire les 72 logements projetés en extension.

Cela tend à générer :

- Un **TCAM⁴ de 0.9%** (contre 1.8% entre 2009 et 2018, et 1.409% entre 2014 et 2021) ;
- Un **accueil de population permanente d'environ 160 personnes**, portant la population communale à **environ 1 300 habitants** à horizon 15 ans (2036), sur la base d'une population de 1 136 habitants en 2021 ;
- Un effet de saisonnalité impliquant un pic de population de l'ordre de 2 500 habitants / usagers de la commune.

Notons que cette projection :

- Permet de répondre aux effets induits d'un **point mort démographique** jusqu'alors non intégré dans la programmation de logements ;
- Accompagne un rééquilibrage du rapport Point Mort Démographique / Logements à effet démographique (occupation du parc, taille moyenne des ménages,...), essentiel pour enrayer le découplage entre l'offre de logements et le besoin réel. Cela permettra notamment de passer :
 - D'un PMD estimé à 5.5 logements par an ;
 - ...à un PMD de 4.5 logements par an (43%), pour 6 logements à effet démographique par an (57 %) // Données projetées (PLU) ;
 - ...pour une annulation progressive de cet effet à long terme.

2. Les objectifs chiffrés du projet et leur déclinaison réglementaire

Considérant la temporalité de formalisation des pièces du PLU en vue de son approbation et l'impact de l'évolution des dynamiques récentes (notamment démographiques et constructives), un premier niveau d'analyse des objectifs chiffrés du PADD s'avère nécessaire pour vérifier et conforter la prospective effectuée.

Aussi, dans ce contexte et en concertation avec les PPA⁵, les éléments présentés ci-après expliquent la logique de déclinaison retenue et les conséquences réglementaires associées.

⁴ Taux de Croissance Annuel Moyen

⁵ Personnes Publiques Associées

a. Un premier niveau d'analyse des projections nécessaire

Les dernières tendances révèlent :

- **6.6 logements par an servant l'effet démographique** (accueil de nouveaux habitants) ;
- **2.33 logements par an servant la compensation du PMD⁶** (desserrement des ménages).

Ces dynamiques démontrent les premiers effets d'une complétude du parc de logements Fitounais depuis 2021 intégrant de manière plus prégnante les effets notamment du desserrement des ménages. Elles confirment la justesse prospective du PADD en révélant, sur un premier pas de temps triennal, une taille moyenne des ménages nouvellement accueillis de 1.21 personnes.

Ces données récentes prennent leur source dans l'**actualisation des données INSEE**.

L'intégration des dernières données démographiques et résidentielles communales permet, de révéler une accentuation dans la baisse du nombre de personnes par ménage à 1.6 unité en 2021 (-0.09 par rapport à 2020) avec une dynamique plus modérée que la période intercensitaire passée démontrant un premier effet de levier actif participant aux perspectives projetées.

b. Une confirmation des perspectives programmatiques

Sur les **160 nouveaux logements** à produire (point mort intégré), pour rappel (PADD) :

- **A minima 55%** sont à produire au sein de l'enveloppe urbaine constituée, soit **88 logements** / Notons que :
 - La commune valorisait en 2021 une capacité de production de 103 logements en zone U ;
 - La commune s'est engagée à intégrer un objectif de 10% de mobilisation de logements vacants, ajoutant au potentiel évalué et valorisant à 111 le potentiel existant au sein de la zone U en 2021 ;
 - Depuis 2021, 34 logements ont été réalisés dans la zone U.
- ➔ **54 logements minimum restent à produire au sein de la zone U (88 logements – 34 logements) à horizon 2036 ;**
- ➔ **Toutefois, la capacité de la zone U à répondre à près de 70% à l'objectif de production de logements fixé par le PADD doit être priorisée, données conditionnant les extensions de l'urbanisation (évolution de l'objectif plafond dans le respect des 45% maximum en cas d'impossibilité de mobilisation du potentiel présent dans la zone U).**
- Par conséquent, **36 logements** sont à produire en extension après déduction du potentiel précité et de la production de logements réalisée en extension de l'urbanisation depuis 2021 (160 nouveaux logements à produire – 111 logements potentiels au sein de l'enveloppe urbaine constituée – 13 logements déjà réalisés en extension = 36 logements), **dans la limite maximale de 59 logements** (160 nouveaux logements à produire – 88 logements à produire au sein de l'enveloppe urbaine constituée – 13 logements déjà réalisés en extension) **en cas d'impossibilité de mobilisation du potentiel de la zone U au-delà des 55% minimum fixés par le PADD [(160x0.45)-13].**

⁶ Point Mort Démographique

En effet, rappelons que depuis 2021, 0.94ha ont été consommés et 13 logements ont été produits.

Sur la base d'une densité moyenne minimale est fixée à 15 logements par ha, le besoin maximal en extension de l'urbanisation pour la dynamique résidentielle serait de 3.93 ha. Notons toutefois que ce dernier doit être confronté :

- Aux objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces fixés par le PADD ;
- Aux espaces déjà consommés à partir du TO du PLU (2021) ;
- Au potentiel capacitaire de la zone U ;
- A la satisfaction des besoins liés aux autres destinations.

➔ **S'en suit un besoin maximal de 2.4 ha pour la dynamique résidentielle qui s'accompagnera, sur le delta ciblé par le PADD, par un espace nécessaire aux équipements d'intérêt collectif accompagnant le développement associé.**

Par conséquent, résultent de l'intégration de l'ensemble de ces paramètres, confrontée par ailleurs à des réalités de terrain et d'emprise parcellaire, deux zones distinctes générant de la consommation d'espaces à horizon 2036 :

- **Zone 1AU (habitation) : 2.16ha**
- **Zone 1AUep (équipements d'intérêt collectif) : 0.91ha**

Soit un total de **3.07ha**.

Ainsi, cette traduction réglementaire témoigne notamment :

- Du respect de l'enveloppe de consommation d'espace disponible à horizon 2031, et par extension à celle de 2036 (toutes destinations confondues) ;
- D'un effort majoré en termes de densité par rapport à l'objectif minimal de 15log./ha ;
- De la pleine priorisation de la mobilisation du potentiel révélé au sein de l'enveloppe urbaine constituée ;
- De la trajectoire ZAN (Zéro Artificialisation Nette) impulsée sur le territoire fitounais.

IV. MISE EN PERSPECTIVE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC ET DES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

ENJEUX SPECIFIQUES [Diagnostic]	PRINCIPAUX OBJECTIFS [PADD]
Identifier, pour agir spécifiquement, les marges du site originel d'implantation de Fitou autour du château. Tissu urbain médiéval très dense à « isoler ».	Préserver le site élargi du château tout en favorisant son renouvellement et son occupation Favoriser une stratégie de réinvestissement / renouvellement urbain dans les logiques de développement communale Porter une attention particulière à l'ensemble des fonctions et éléments de centralités de la zone agglomérée, notamment la centralité originelle et ses éléments patrimoniaux emblématiques
Identifier pour agir spécifiquement les faubourgs 19/ 20^e siècles greffés le long de la rue principale du Pla / RD50.	Conserver la typicité bâtie et fonctionnelle des faubourgs centraux du village de Fitou et optimiser leur mise en accessibilité Favoriser une stratégie de réinvestissement / renouvellement urbain dans les logiques de développement communale Adapter de l'économie résidentielle de services aux habitants et usagers du territoire à travers : - L'optimisation du fonctionnement des commerces existants ; - La pérennisation des services marchands de proximité ; - L'optimisation du rôle commercial de la centralité Fitounaise en conservant et en réglementant le stationnement à l'intérieur des structures bâties de la rue du Pla, Avenue de la Mairie et rue Gilbert Salamo. Faire émerger une « culture commune » de la mobilité active notamment en confortant la centralité agglomérée originelle de Fitou
Encadrer et qualifier le développement villageois de l'entre voie (A9 / RD6009)	Favoriser la requalification urbaine et fonctionnelle de la centralité des Cabanes de Fitou Prioriser une stratégie de réinvestissement des espaces urbanisés en favorisant notamment la requalification globale du bâti accompagnant la RD6009 du centre des cabanes de Fitou à la zone d'activités d'entrée de ville. Adapter de l'économie résidentielle de services aux habitants et usagers du territoire à travers : - L'optimisation du fonctionnement des commerces existants ; - La pérennisation des services marchands de proximité ; Reconcevoir la globalité du linéaire routier compris entre le croisement de la RD50 et de la RD6009 et l'entrée Nord

	d'agglomération en y greffant tous les éléments essentiels à la l'intégration de l'axe, en accompagnement des fonctions qui le ponctuent (végétalisation adaptée, accès sécurisés, stationnement adapté, partage des modes...).
Encadrer et qualifier le développement villageois de l'entre voie (A9 / RD6009)	Favoriser le réinvestissement des marges de la centralité des Cabanes de Fitou et son intégration à une destination touristique Prioriser le renouvellement urbain par comblement du potentiel de densification et de mutation encadré par le recensement des espaces non bâtis et des parcelles bâties pouvant accueillir de nouvelles constructions Valoriser un traitement spécifique des abords Est de « l'axe pratiqué » via : - une participation au traitement paysager de l'entre voies et des marges sud autoroutières ; - une mise en relation des flux véhicules avec un parcours touristique thématique assuré par l'axe pacifié.
Encadrer et qualifier le développement villageois de l'entre voie (A9 / RD6009)	Circonscrire les extensions Sud-Ouest des Cabanes de Fitou Prioriser le renouvellement urbain par comblement du potentiel de densification et de mutation encadré par le recensement des espaces non bâtis et des parcelles bâties pouvant accueillir de nouvelles constructions
Identifier, pour agir spécifiquement, les marges des faubourgs 19/ 20 ^e siècles	Conserver le niveau d'urbanité des marges des faubourgs de la centralité de Fitou et contenir son développement Sud Favoriser une stratégie de réinvestissement / renouvellement urbain dans les logiques de développement communale Stopper le mitage progressif du secteur des Fontanilles Maintenir et conforter l'offre de services à la personne Pérenniser les services marchands de proximité en prenant en compte des formes diversifiées Moderniser et diversifier les capacités d'accueil touristiques devant notamment accompagner la logique « d'axes » Garantir le maintien d'une offre en services et équipements de proximité adaptée
Circonscrire le développement villageois sur sa partie Nord-Ouest	Finaliser le développement villageois sur ses marges Nord-Ouest Limiter la dispersion du bâti Prioriser le renouvellement urbain par comblement du potentiel de densification et de mutation encadré par le recensement des

	espaces non bâtis et des parcelles bâties pouvant accueillir de nouvelles constructions
Encadrer le potentiel mutable des extensions pavillonnaires du village de Fitou et faciliter sa connexion douce aux éléments de centralité	Optimiser le réinvestissement des zones pavillonnaires et permettre leur accessibilité douce Limitier la dispersion du bâti Prioriser le renouvellement urbain par comblement du potentiel de densification et de mutation encadré par le recensement des espaces non bâtis et des parcelles bâties pouvant accueillir de nouvelles constructions Permettre l’affirmation de « l’axe habité » via : - une limitation des coupures urbaines ; La mise en œuvre d’une politique de partage de la voirie en faveur des modes actifs, sécurisée et lisible (mise en valeur des itinéraires) ; - l’optimisation des démarches de réinvestissement des principaux espaces publics, intégrant l’évolution des usages et des pratiques.
Conforter les sites fonctionnels pouvant relayer les centralités originelles et optimiser leur accessibilité	Affirmer les sites fonctionnels de jonction des tissus agglomérés Garantir une offre en services et équipements de proximité adaptée Maintenir les équipements favorisant un usage intergénérationnel Conforter les équipements de proximité présents sur la commune notamment en privilégiant leur accessibilité active (modes doux). Une relation à l’espace public et au commerce de proximité doit par ailleurs être systématiquement recherchée Permettre l’affirmation de « l’axe habité » via notamment l’émergence d’une nouvelle centralité au croisement des axes habité et pacifié localisée entre les rues des Marendes et de la Noria
Conforter l’attractivité de Port Fitou. Valoriser sa capacité d’accueil touristique tout en limitant strictement son développement.	Circonscrire l’entité bâtie de Port Fitou aux marges de ses aménagements et valoriser son potentiel et sa capacité d’accueil touristique Exclure Port Fitou de l’agglomération Fitounaise au sens de la Loi Littoral Limitier fortement les possibilités d’évolution de son urbanisation (pas d’extension possible). Optimiser la dynamique touristique et l’organisation des loisirs de Fitou : - en prenant appui sur la mise en valeur du patrimoine paysager, naturel, bâti et économique et leur mise en relation avec l’accueil des loisirs de pleine nature, en intégrant les impératifs de la loi littoral et notamment les conditions optimales de

	fréquentation par le public des espaces associés. Une attention sera portée quant à la captation des flux touristiques associés aux activités nautiques proposées à proximité de la commune. - par la modernisation et la diversification des capacités d'accueil touristiques de la commune, devant notamment accompagner la logique « d'axes ». Intégrer l'exposition aux risques en portant notamment une attention particulière aux secteurs générateurs de flux (dont Port Fitou) Valoriser les usages de l'axe pratiqué notamment en sécurisant les accès à Port Fitou »
Optimiser le potentiel équipementiel et économique du site. Valoriser le potentiel pôle d'échange multimodal de la gare Organiser la transition « Terre / Etang » via ce site stratégique d'entrée de Ville (Traiter complémentirement l'entrée de Ville)	Traiter la requalification du site de la zone d'activités des Cabanes et révéler son potentiel urbain global Affirmer le contexte urbain de Fitou dont les limites reposent : - au nord sur les premiers volumes bâtis greffés à la RD6009 ; - au sud sur une approche progressive du centre des cabanes depuis l'entrée d'agglomération marquée par la zone d'activités économiques. Réinvestir les espaces urbanisés en favorisant notamment la requalification globale du bâti accompagnant la RD6009 du centre des cabanes de Fitou à la zone d'activités d'entrée de ville. Optimiser la capacité communale à garantir une offre d'emplois structurante notamment à travers : - Le développement d'une économie productive économe en foncier basée sur l'émergence de projets immobiliers d'entreprises mixte en réinvestissement / renouvellement notamment sur la friche industrielle d'entrée de ville des Cabanes de Fitou - Le développement de l'attractivité touristique et l'organisation des loisirs de Fitou à travers notamment la requalification de la friche industrielle d'entrée de ville des Cabanes de Fitou Permettre au site d'optimiser les interconnexions avec les autres modes de transport Faire de ce site le lieu privilégié de rabattement des flux motorisés dans une optique notamment de mise en relation de la commune aux zones d'emplois périphériques Garantir une offre multimodale optimisée et efficace depuis ce site afin : - D'ouvrir la commune sur la découverte de l'étang depuis la zone d'activités des Cabanes de Fitou - De localiser l'office des équipements structurants au cœur de cette zone d'activités comme le point de départ d'un itinéraire thématique - De sécuriser le franchissement de la RD6009 au droit de la zone.

Préserver et conforter le pôle commercial et de services de jonction des entités bâties de Fitou	Conforter le pôle économique et de services d'agrafe urbaine entre Fitou et les Cabanes Optimiser le fonctionnement des commerces existants Maintenir et conforter l'offre de services à la personne Pérenniser les services marchands de proximité en prenant en compte des formes diversifiées Conforter la centralité commerciale greffée à l'avenue des Corbières et la rue Via Domitia devant, au-delà de ses fonctions premières, participer au traitement de l'agrafe agglomérée en bordure d'infrastructure autoroutière.
Identifier, dans le respect des objectifs légaux de consommation d'espaces, une zone d'extension répondant aux enjeux d'accueil de la commune de Fitou et à son fonctionnement tripartite [Complémentairement aux capacité de réinvestissement / renouvellement de son tissu urbanisé]	Identifier une zone de développement à dominante résidentielle, complémentaire du potentiel identifié en zone urbanisé et répondant aux besoins identifiés dans la limite de la capacité d'accueil communale Proposer une typologie de logements diversifiée et limiter la dispersion du bâti Les objectifs quantifiés de production de logements en renouvellement / réinvestissement urbain limitent le nombre maximal de logements à produire en extension urbaine. Au-delà, le projet d'aménagement conditionne les ouvertures à l'urbanisation : - A la continuité de l'urbanisation existante. Les greffes bâties devront optimiser leur intégration paysagère en relation directe avec les formes urbaines dominantes - A une diversification typologique du bâti dont les densités brutes moyennes minimales seront de 15 logements à l'hectare - A une réduction de moitié du rythme d'artificialisation (soit une consommation d'espaces d'environ 6 ha à horizon 2036 et une consommation maximale d'espaces à horizon 2031 de 4ha23) Traiter les interfaces entre les espaces urbains et agri-naturels de manière à optimiser l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage fitounais Atténuer le phénomène d'urbanisation des contreforts et des crêtes dominant le village qui modifie la silhouette villageoise et son inscription dans le grand paysage et banalise des éléments patrimoniaux ne bénéficiant pas toujours de régime de protection Structurer le développement communal autour d'une optique de réduction des distances/temps de déplacement quotidien interne (greffe aux axes habité et pacifié).
	Permettre l'affirmation d'un site équipementiel de transition entre l'espace agri-naturel et la zone agglomérée

Identifier un espace équipementiel dédié à la confluence de l'armature communale projetée	Adapter l'économie résidentielle de services aux habitants et usagers du territoire notamment à travers : - Le maintien et le confortement de l'offre de services à la personne sur l'ensemble du territoire - La capacité à garantir une offre en services et équipements de proximité adaptée - Le maintien d'équipements favorisant un usage intergénérationnel. Conforter les équipements de proximité présents sur la commune notamment en privilégiant leur accessibilité active (modes doux). Une relation à l'espace public et au commerce de proximité doit par ailleurs être systématiquement recherchée. Structurer le développement communal autour d'une optique de réduction des distances/temps de déplacement quotidien interne (greffe aux axes habité et pacifié).
Préserver le paysage et le fonctionnement des « poches agricoles » présentes sur le territoire : - La plaine viticole au Nord - Le Vigné au Sud du village - Le Pla de Ventenac à l'Ouest	Préserver des espaces agricoles fonctionnels et pérennes et accompagner l'économie agricole Préserver le paysage remarquable de la plaine viticole et des vignobles des contreforts Permettre de placer la qualité du foncier agricole au cœur des choix d'aménagement En ce sens, il convient notamment de : - Préserver en priorité les terres agricoles faisant l'objet d'un classement d'appellation d'origine, celles présentant le plus fort potentiel agronomique et qui participent aux continuités écologiques ; - Réserver en priorité aux activités agricoles les champs d'expansion de crues, les coupures d'urbanisation au titre de la loi littoral ainsi que les zones d'action prioritaire et périmètres de captages en eau potable (avec une forte ambition pour que ces secteurs soient exploités en agriculture biologique) Préserver des espaces agricoles fonctionnels et pérennes pour les exploitations agricoles Accompagner l'économie agricole dans son développement, sa diversification et sa mutation environnementale
Identifier les espaces agricoles constitutifs d'une trame verte et bleue (TVB) en zone littorale affirmant l'ambition de la commune en termes d'organisation future, tant dans la prise en compte du changement climatique et de ses conséquences sur les dynamiques en place que dans sa volonté de préserver son attractivité	Identifier et encadrer les secteurs agricoles participant à la définition d'une trame verte et bleue multifonctionnelle en zone littorale Préciser les contours des cœurs de biodiversité agricoles à considérer en tant qu'espaces remarquables du littoral (ERL). Affirmer l'ensemble des sous-trames agricoles permettant les continuités écologiques

	Identifier les principaux corridors écologiques en s'appuyant notamment sur les secteurs agricoles les plus favorables aux continuités
Préserver la mosaïque paysagère et le maillage écologique révélée notamment par les espaces naturels communaux	Valoriser les spécificités paysagères et patrimoniales de la commune et définir une trame verte et bleue multifonctionnelle notamment, hors ERL, via : - au sein de l'entre voies La préservation des milieux sensibles, notamment les structures arborées (pinède, alignement le long de la RD ou de l'autoroute) - au sein de la plaine viticole et les vignobles des contreforts La préservation de ces deux espaces cultivés présentant un paysage remarquable. La protection des structures arborées qui les ponctuent, ainsi que des éléments de patrimoine locaux telle que la tour des Marendes, doit être entreprise - au sein des garrigues La préservation des éléments d'imbrication entre milieux naturels, pastoralisme et patrimoine bâti. Se confrontant avec ces traces du passé, les parcs éoliens représentent aussi un enjeu paysager inévitable. Leur valorisation doit être engagée, notamment via la formalisation d'un axe thématique « vent / vin/étang », tout en ayant une approche raisonnée quant à l'implantation de nouveaux parcs
Préserver la mosaïque paysagère et le maillage écologique révélée notamment par les espaces naturels communaux	Identifier et encadrer les secteurs naturels participant à la définition d'une trame verte et bleue multifonctionnelle en zone littorale Préciser les contours des cœurs de biodiversité à considérer en tant qu'espaces remarquables du littoral (ERL). L'emprise des zones de protection spéciales (ZPS) des Basses Corbières et du complexe lagunaire de Salses-Leucate servent de référence à l'identification de ces ERL, conformément aux dispositions de la loi littoral Affirmer l'ensemble des sous-trames permettant les continuités écologiques (boisée, agricole, aquatique et humide...) Identifier les principaux corridors écologiques en s'appuyant notamment sur les secteurs les plus favorables aux continuités L'ensemble de ces deux derniers objectifs tend à permettre l'identification, pour protection : - de corridors boisés et/ou de garrigue dense cadrant notamment l'urbanisation au sud du village - de corridors de milieux ouverts révélant que la disparition du pâturage sur la commune ainsi que les politiques de plantations de pinèdes et le développement de l'urbanisation, réduisent les fonctionnalités Nord/Sud depuis le col de Prat jusqu'au littoral

	- de corridors de milieux humides et aquatiques conditionnant notamment la qualité de l'étang S'appuyer stratégiquement notamment sur ces corridors pour identifier les coupures d'urbanisation conformément aux dispositions de la loi littoral
Circonscrire le périmètre d'exploitation du Camping « le Fun » tout en favorisant sa dynamique touristique	Encadrer, de manière spécifique, le site dévolu au camping « Le Fun », implanté au cœur de « l'entre-voies » en discontinuité du tissu aggloméré précité Porter une attention particulière aux secteurs générateurs de flux et notamment ... aux sites touristiques de Port Fitou et du camping « Le Fun ». La sécurisation, sur l'axe pratiqué, des accès au camping « Le Fun » et à Port Fitou » doit de plus être étudiée.

V. PRINCIPES DE DECLINAISON REGLEMENTAIRE DU PADD

A. Préambule / Mode d'emploi déclinaison réglementaire

La déclinaison réglementaire du projet prend corps autour :

- D'un règlement graphique ;
- D'un règlement écrit (auquel sont associées des annexes : liste des emplacements réservés, liste des éléments protégés au titre des articles L151-17 à L151-25 du Code de l'urbanisme, espaces boisés classés, lexique) ;
- D'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

a. Règlement graphique

La partie graphique du règlement correspond au zonage du PLU qui divise le territoire en différentes zones :

- Zones urbaines (U)
- Zones à urbaniser (AU)
- Zones agricoles (A)
- Zones naturelles (N)

Des distinctions sont faites au sein de ces zones, comme suit :

ZONES	SOUS-ZONES	CARACTERISTIQUES PRINCIPALES
U	UAa	Centralité historique / Entité médiévale originelle de Fitou
	UAb	Faubourgs villageois de Fitou
	UBa	Centralité originelle des Cabanes de Fitou
	UBb	Extensions pavillonnaires structurées des Cabanes de Fitou
	UBc	Extensions pavillonnaires lâches des Cabanes de Fitou
	UCa	Extensions du village de Fitou / Marges déstructurées greffées aux faubourgs
	UCb	Extensions du village de Fitou / lotissement résidentiel « Les Capitelles »
	UCc	Extensions du village de Fitou / Tissu pavillonnaire lâche et diffus
	UCd	Extensions du village de Fitou / secteur équipementiel
	UCI	Port Fitou / secteur mixte touristique à dominante résidentielle
	UE1	Secteur économique / Zone d'activités des Cabanes de Fitou
	UE2	Secteur économique / Zone d'activités existante de Fitou

AU	1AU	Zone d'ouverture à l'urbanisation prioritaire à vocation dominante « habitat »
	1AUep	Zone d'ouverture à l'urbanisation prioritaire à vocation dominante « équipements d'intérêt collectif et services publics »
A	A	Zone agricole
	As	Zone agricole intégrée aux espaces remarquables du littoral (ERL) et/ou correspondant aux coupures d'urbanisation
N	N	Zone naturelle
	Ns	Zone naturelle intégrée aux espaces remarquables du littoral (ERL) et/ou correspondant aux coupures d'urbanisation
	NI	Site aménagé à vocation touristique et de loisirs

b. Règlement écrit

La pièce écrite du règlement est organisée comme suit. Les principes justificatifs des délimitations des zones, ainsi que les règles qui y sont applicables, sont explicités ci-après.

➔ DISPOSITIONS GENERALES

Les dispositions générales précisent :

- Le champ d'application du PLU
- La portée respective du règlement à l'égard des autres réglementations relatives à l'occupation des sols (articles du CU restant applicables au PLU notamment en matière de sécurité, de salubrité, de patrimoine, d'environnement et de paysage)
- L'existence des servitudes d'utilité publique
- La possibilité de réaliser des adaptations mineures du règlement au regard des spécificités du site du projet
- Quelques rappels de procédures

➔ DETAIL DU CONTENU DES DIFFERENTS CHAPITRES

Chapitre 1 du règlement : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Ce chapitre est présenté sous forme de tableaux :

- Tableau 1 : Indication des destinations/sous destinations autorisées dans la zone ainsi que leurs conditions d'implantation lorsqu'elles existent et mixité sociale / fonctionnelle ;
- Tableau 2 : « Usages et affectations des sols, constructions et activités » interdits ;
- Tableau 3 : « Usages et affectations des sols, constructions et activités » ne se rapportant pas directement à une destination/sous destination et soumis à conditions d'implantation.

Chapitre 2 du règlement : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ce chapitre est détaillé en plusieurs paragraphes numérotés de 3 à 6 :

- Paragraphe 3 : « Volumétrie et implantations des constructions »

Ce paragraphe précise les règles générales et particulières régissant la volumétrie des constructions :

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- Emprise au sol ;
- Hauteur maximale des constructions.

- Paragraphe 4 : « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère »

Ce paragraphe régit les aspects extérieurs des constructions :

- Principes généraux
- Toitures
- Ouvertures/menuiserie
- Façades
- Clôture
- Eléments techniques
- Cas particuliers

- Paragraphe 5 : « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions »

Ce paragraphe indique le traitement attendu concernant :

- Les espaces libres
- L'imperméabilisation des sols
- Les espaces publics
- Les éléments protégés (L151-19 et 23)
- Les abords canaux, fossés...
- La transition avec l'espace non urbanisé
- ...

- Paragraphe 6 : « Stationnement »

Ce paragraphe indique les règles générales applicables en matière de stationnement et précise dans un tableau les normes attendues en fonction des destinations de constructions et des secteurs.

Chapitre 3 du règlement : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Ce chapitre regroupe les paragraphes 7 et 8 du règlement.

- Paragraphe 7 : « Desserte par les voies publiques et privées »

Il indique les caractéristiques des principes de desserte des terrains.

- Paragraphe 8 : « Desserte par les réseaux »

Il précise les conditions de raccordement aux différents réseaux (AEP, EU, EP, Electricité et communication électronique, réseau incendie), ainsi que les dispositions à suivre en matière de collecte des déchets.

c. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'inscrivent en cohérence avec le PADD. Alors que les autorisations d'urbanisme entretiennent un rapport de conformité avec le règlement, elles sont soumises à un rapport de compatibilité avec les OAP. Notons que les dispositions des OAP et celles du règlement sont complémentaires.

Les OAP consistent en la définition de conditions d'urbanisation et d'aménagement particulières portant sur des secteurs stratégiques et/ou de développement, ou sur un enjeu / une thématique spécifique.

Elles prennent la forme d'un schéma de principe assorti de prescriptions traitant notamment de l'aménagement, de l'habitat, des transports et des déplacements.

Le PLU de Fitou se structure ainsi autour :

- De principes communs à l'ensemble des zones
- De l'encadrement des secteurs faisant l'objet d'une OAP (caractéristiques générales, mise en contexte du parti d'aménagement, schéma de principe encadrant l'aménagement de la zone, orientations et principes d'aménagements écrits), à savoir :
 - Zones 1AU et 1AUep
« Stade / Marendes »
 - Zone UE1
« Zone économique des cabanes »

Au-delà, même si le PLU de Fitou ne formalise pas de pièce « OAP TVB⁷ » au sens strict, les éléments associés y figurent dans le respect des évolutions législatives récentes (loi Climat et Résilience). Ils sont intégrés dans le PADD et traduits réglementairement (règlement écrit et graphique et OAP).

Rappelons en ce sens que :

- Le PADD conditionne le développement et la valorisation pérenne du territoire communal à la prise en compte de plusieurs paramètres, et notamment à la définition d'une trame verte et bleue multifonctionnelle ;
- La traduction réglementaire du projet s'appuie sur cette TVB multifonctionnelle pour notamment :
 - Délimiter les zones agri-naturelles ;
 - Encadrer les zones agri-naturelles ;
 - Encadrer les espaces non bâtis (traitement des espaces libres et des espaces publics, gestion des transitions avec les zones agri-naturelles,...) ;
 - Prévoir des protections spécifiques (L151-23,...) ;
 - Encadrer les secteurs stratégiques et/ou de développement (prescriptions relatives à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ou à la qualité environnementale et la prévention des risques dans les OAP,...).

⁷ Trame Verte et Bleue

B. Justification de la délimitation des zones et des règles spécifiques à certains types de zones

Le Code de l'urbanisme prévoit que le « **règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières** » (R151-17 du Code de l'urbanisme), et en fixe les conditions (R151-18 à R151-26).

Les principes de délimitation retenus pour l'ensemble des zones et sous-zones sont détaillés ci-dessous. Ils intègrent les exigences liées à l'application de la **loi Littoral**.

1. Zones urbaines

a. Principes de délimitation des zones

Le Code de l'urbanisme encadre le classement en zone urbaine à travers son article R151-18. Il précise que « *peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ».

Le classement en zone urbaine (zone U) intègre dès lors :

- Les secteurs déjà urbanisés supportant déjà des constructions, présentant une densité significative de constructions et en principe suffisamment équipés pour en admettre des nouvelles ;
- Les secteurs non encore urbanisés mais desservis par des équipements suffisants pour autoriser les constructions à venir ainsi que les secteurs non desservis mais en cours de viabilisation.

Les équipements à prendre en compte

La zone urbaine identifiée est desservie par une voie publique et est équipée des réseaux d'eau et d'électricité. Concernant l'assainissement en l'absence d'un réseau collectif le présent document s'assure, avant tout classement en U (Cf. Annexes sanitaires du document) de l'aptitude des sols à recevoir un système d'assainissement individuel.

• Principe de délimitation spécifique

Comme révélé au sein du diagnostic, de manière générale, l'évolution de l'urbanisation, et des modes d'habiter sur le territoire ont généré de **fortes disparités d'intensité** permettant d'identifier diverses périodes d'artificialisation et diverses formes urbaines.

Notons que nous considérons les formes urbaines à travers cinq paramètres que sont :

- **Le parcellaire** : C'est le résultat du découpage du sol en lots et en parcelles. Il porte la marque d'une histoire souvent complexe dont l'origine est le partage agricole, mais suivi de remaniements d'autant plus nombreux qu'on se situe dans une partie anciennement urbanisée.
- **L'îlot** : C'est un ensemble de parcelles délimité par des voies.
- **L'utilisation du sol** : L'usage définit des « ensembles fonctionnels » dans la ville (espaces industriels, tertiaires, de loisirs ou résidentiels).
- **Le plan** : C'est la forme structurée par la trame viaire (le tracé des voies) ou par le maillage.

- **La structure ou le tissu urbain (formes urbaines et architecturales)** : c'est le mode d'organisation des éléments ci-dessus entre eux. Elle peut être continue, discontinue, plus ou moins dense...

A ces paramètres se surimposent l'empreinte de la géographie, l'histoire, la pratique des lieux et les risques (adaptations des zones aux zonages réglementaires des PPR) conditionnant les morphologies urbaines et imposant sur le territoire plusieurs typologies bâties et autant de tissus dont la morphologie dominante et les fonctions permettent la détermination zonale.

Ce classement intègre par ailleurs les modalités d'application de la loi littoral encadrées par les parties législative et réglementaire correspondantes du code de l'urbanisme aux chapitres traitant de l'«Aménagement et protection du littoral » (Articles L121-1 à L121-51 et Articles R121-1 à R121-43).

I. Zones urbaines (U)			
Zones (U) [superficie]	Enjeux spécifiques [Diagnostic]	Principaux objectifs [PADD]	Délimitations [Zonage et entités zonales spécifiques]
UAa [1.3ha]	Identifier, pour agir spécifiquement, les marges du site originel d'implantation de Fitou autour du château. Tissu urbain médiéval très dense à « isoler ».	Préserver le site élargi du château tout en favorisant son renouvellement et son occupation Favoriser une stratégie de réinvestissement / renouvellement urbain dans les logiques de développement communale Porter une attention particulière à l'ensemble des fonctions et éléments de centralités de la zone agglomérée, notamment la centralité originelle et ses éléments patrimoniaux emblématiques	Sud / Nord : Des marges Nord bâties à la Grand Rue Est/ Ouest : De l'approche de la rue de l'Artigue à l'extrémité Ouest de l'emprise de l'enceinte du château (Cf. extrait zonage ci-après) <u>Centralité historique / Entité médiévale originelle de Fitou</u> Partie intégrante du Périmètre délimité des abords (PDA) Partie intégrante de l'agglomération Fitounaise au sens de la loi littoral

I. Zones urbaines (U)			
Zones (U) [superficie]	Enjeux spécifiques [Diagnostic]	Principaux objectifs [PADD]	Délimitations [Zonage et entités zonales spécifiques]
UAb [7.25ha]	Identifier pour agir spécifiquement les faubourgs 19/ 20 ^e siècles greffés le long de la rue principale du Pla / RD50.	Conserver la typicité bâtie et fonctionnelle des faubourgs centraux du village de Fitou et optimiser leur mise en accessibilité Favoriser une stratégie de réinvestissement / renouvellement urbain dans les logiques de développement communale Adapter de l'économie résidentielle de services aux habitants et usagers du territoire à travers : - L'optimisation du fonctionnement des commerces existants ; - La pérennisation des services marchands de proximité ; - L'optimisation du rôle commercial de la centralité Fitounaise en conservant et en réglementant le stationnement à l'intérieur des structures bâties de la rue du Pla, Avenue de la Mairie et rue Gilbert Salamo. Faire émerger une « culture commune » de la mobilité active notamment en confortant la centralité agglomérée originelle de Fitou	Sud / Nord : (Hors emprise de la centralité médiévale) Du ruisseau du Pla aux limites bâties du linéaire de faubourg Est/ Ouest : Du début de la rue Gilbert Salamo à l'entité bâtie comprise entre l'Avenue des Corbières et la rue du Vigne. (Cf. extrait zonage ci-après) <u>Faubourgs villageois de Fitou</u> Partie intégrante du Périmètre délimité des abords (PDA) Partie intégrante de l'agglomération Fitounaise au sens de la loi littoral

I. Zones urbaines (U)			
Zones (U) [superficie]	Enjeux spécifiques [Diagnostic]	Principaux objectifs [PADD]	Délimitations [Zonage et entités zonales spécifiques]
UBa [3.08ha]	Encadrer et qualifier le développement villageois de l'entre voie (A9 / RD6009)	Favoriser la requalification urbaine et fonctionnelle de la centralité des Cabanes de Fitou Prioriser une stratégie de réinvestissement des espaces urbanisés en favorisant notamment la requalification globale du bâti accompagnant la RD6009 du centre des cabanes de Fitou à la zone d'activités d'entrée de ville. Adapter de l'économie résidentielle de services aux habitants et usagers du territoire à travers : - L'optimisation du fonctionnement des commerces existants ; - La pérennisation des services marchands de proximité ; Reconcevoir la globalité du linéaire routier compris entre le croisement de la RD50 et de la RD6009 et l'entrée Nord d'agglomération en y greffant tous les éléments essentiels à la l'intégration de l'axe, en accompagnement des fonctions qui le ponctuent (végétalisation adaptée, accès sécurisés, stationnement adapté, partage des modes...).	Emprise bâtie centrale comprise entre la RD6009 et la rue des fours à chaux (Cf. extrait zonage ci-après) <u>Centralité originelle des Cabanes de Fitou</u> Partie intégrante de l'agglomération Fitounaise au sens de la loi littoral Partie intégrante des Espaces Proches du Rivage (EPR) de la commune au sens de la loi littoral

I. Zones urbaines (U)			
Zones (U) [superficie]	Enjeux spécifiques [Diagnostic]	Principaux objectifs [PADD]	Délimitations [Zonage et entités zonales spécifiques]
UBb [10.34ha]	Encadrer et qualifier le développement villageois de l'entre voie (A9 / RD6009)	Favoriser le réinvestissement des marges de la centralité des Cabanes de Fitou et son intégration à une destination touristique Prioriser le renouvellement urbain par comblement du potentiel de densification et de mutation encadré par le recensement des espaces non bâtis et des parcelles bâties pouvant accueillir de nouvelles constructions Valoriser un traitement spécifique des abords Est de « l'axe pratiqué » via : - une participation au traitement paysager de l'entre voies et des marges sud autoroutières ; - une mise en relation des flux véhicules avec un parcours touristique thématique assuré par l'axe pacifié.	Extensions contemporaines des Cabanes de Fitou s'étirant vers le Nord et le Sud depuis l'Avenue des Corbières (Cf. extrait zonage ci-après) <u>Extensions pavillonnaires structurées des Cabanes de Fitou</u> Partie intégrante de l'agglomération Fitounaise au sens de la loi littoral Partie intégrante des Espaces Proches du Rivage (EPR) de la commune au sens de la loi littoral

I. Zones urbaines (U)			
Zones (U) [superficie]	Enjeux spécifiques [Diagnostic]	Principaux objectifs [PADD]	Délimitations [Zonage et entités zonales spécifiques]
UBc [2.56ha]	Encadrer et qualifier le développement villageois de l'entre voie (A9 / RD6009)	Circonscrire les extensions Sud-Ouest des Cabanes de Fitou Prioriser le renouvellement urbain par comblement du potentiel de densification et de mutation encadré par le recensement des espaces non bâtis et des parcelles bâties pouvant accueillir de nouvelles constructions	Extensions contemporaines diffuses des Cabanes de Fitou comprises entre le Sud de l'Avenue des Corbières et l'A9 (Cf. extrait zonage ci-après) <u>Extensions pavillonnaires lâches des Cabanes de Fitou</u> Partie intégrante de l'agglomération Fitounaise au sens de la loi littoral Partie intégrante des Espaces Proches du Rivage (EPR) de la commune au sens de la loi littoral Zone intégrant des espaces boisés classés (EBC) au titre de la loi Littoral (Article R121-27 du CU)

I. Zones urbaines (U)			
Zones (U) [superficie]	Enjeux spécifiques [Diagnostic]	Principaux objectifs [PADD]	Délimitations [Zonage et entités zonales spécifiques]
UCa [6.05ha]	Identifier pour agir spécifiquement les marges des faubourgs 19/ 20 ^e siècles	Conserver le niveau d’urbanité des marges des faubourgs de la centralité de Fitou et contenir son développement Sud Favoriser une stratégie de réinvestissement / renouvellement urbain dans les logiques de développement communale Stopper le mitage progressif du secteur des Fontanilles Maintenir et conforter l’offre de services à la personne Pérenniser les services marchands de proximité en prenant en compte des formes diversifiées Moderniser et diversifier les capacités d’accueil touristiques devant notamment accompagner la logique « d’axes » Garantir le maintien d’une offre en services et équipements de proximité adaptée	Extrémités Est et Ouest de la centralité de Fitou / Greffe aux extensions contemporaines en partie Est depuis les Avenues des Corbières et Levant (Cf. extrait zonage ci-après) <u>Extensions du village de Fitou / Marges déstructurées greffées aux faubourgs</u> Partie intégrante du Périmètre délimité des abords (PDA) Partie intégrante de l’agglomération Fitounaise au sens de la loi littoral Zone intégrant des espaces boisés classés (EBC) au titre de la loi Littoral (Article R121-27 du CU)
UCb [5.91ha]	Circonscrire le développement villageois sur sa partie Nord-Ouest	Finaliser le développement villageois sur ses marges Nord-Ouest Limiter la dispersion du bâti Prioriser le renouvellement urbain par comblement du potentiel de densification et de mutation encadré par le recensement des espaces non bâtis et des parcelles bâties pouvant accueillir de nouvelles constructions	Zone d’habitat circonscrite au Quartier Nord des Capitelles (Cf. extrait zonage ci-après) <u>Extensions du village de Fitou / lotissement résidentiel « Les Capitelles »</u> Partie intégrante de l’agglomération Fitounaise au sens de la loi littoral

I. Zones urbaines (U)			
Zones (U) [superficie]	Enjeux spécifiques [Diagnostic]	Principaux objectifs [PADD]	Délimitations [Zonage et entités zonales spécifiques]
UCc [31.23ha]	Encadrer le potentiel mutable des extensions pavillonnaires du village de Fitou et faciliter sa connexion douce aux éléments de centralité	Optimiser le réinvestissement des zones pavillonnaires et permettre leur accessibilité douce Limiter la dispersion du bâti Prioriser le renouvellement urbain par comblement du potentiel de densification et de mutation encadré par le recensement des espaces non bâtis et des parcelles bâties pouvant accueillir de nouvelles constructions Permettre l’affirmation de « l’axe habité » via : - une limitation des coupures urbaines ; - La mise en œuvre d’une politique de partage de la voirie en faveur des modes actifs, sécurisée et lisible (mise en valeur des itinéraires) ; - l’optimisation des démarches de réinvestissement des principaux espaces publics, intégrant l’évolution des usages et des pratiques.	Zones d’extensions pavillonnaires greffées aux Avenues Levant et des Corbières et à la rue des Marendes (Cf. extrait zonage ci-après) <u>Extensions du village de Fitou / Tissu pavillonnaire lâche et diffus</u> Petite partie intégrée au Périmètre délimité des abords (PDA) [zone comprise entre la rue des Oliviers et l’Avenue des Corbières] Partie intégrante de l’agglomération Fitounaise au sens de la loi littoral Zone intégrant des espaces boisés classés (EBC) au titre de la loi Littoral (Article R121-27 du CU)

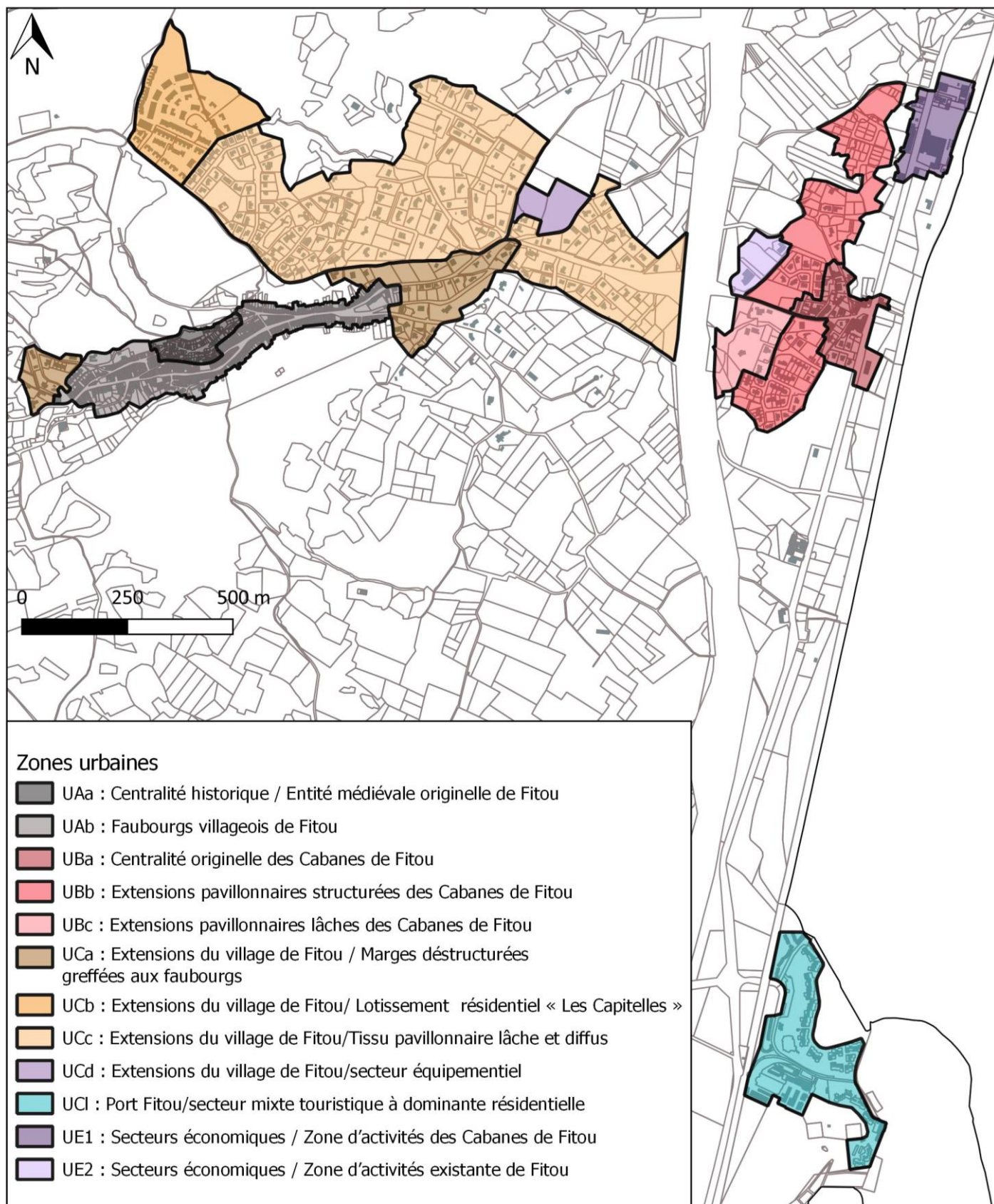
I. Zones urbaines (U)			
Zones (U) [superficie]	Enjeux spécifiques [Diagnostic]	Principaux objectifs [PADD]	Délimitations [Zonage et entités zonales spécifiques]
UCd [1.42ha]	Conforter les sites fonctionnels pouvant relayer les centralités originelles et optimiser leur accessibilité	Affirmer les sites fonctionnels de jonction des tissus agglomérés Garantir une offre en services et équipements de proximité adaptée Maintenir les équipements favorisant un usage intergénérationnel Conforter les équipements de proximité présents sur la commune notamment en privilégiant leur accessibilité active (modes doux). Une relation à l'espace public et au commerce de proximité doit par ailleurs être systématiquement recherchée Permettre l'affirmation de « l'axe habité » via notamment l'émergence d'une nouvelle centralité au croisement des axes habité et pacifié localisée entre les rues des Marendes et de la Noria	Secteur équipementiel dédié aux équipements d'intérêt collectif et compris entre la rue des Marendes et la rue de la Noria (Cf. extrait zonage ci-après) <u>Extensions du village de Fitou / secteur équipementiel</u> Partie intégrante de l'agglomération Fitounaise au sens de la loi littoral

I. Zones urbaines (U)			
Zones (U) [superficie]	Enjeux spécifiques [Diagnostic]	Principaux objectifs [PADD]	Délimitations [Zonage et entités zonales spécifiques]
UCI [7ha]	Conforter l'attractivité de Port Fitou. Valoriser sa capacité d'accueil touristique tout en limitant strictement son développement.	Circonscrire l'entité bâtie de Port Fitou aux marges de ses aménagements et valoriser son potentiel et sa capacité d'accueil touristique Exclure Port Fitou de l'agglomération Fitounaise au sens de la Loi Littoral Limiter fortement les possibilités d'évolution de son urbanisation (pas d'extension possible). Optimiser la dynamique touristique et l'organisation des loisirs de Fitou : - en prenant appui sur la mise en valeur du patrimoine paysager, naturel, bâti et économique et leur mise en relation avec l'accueil des loisirs de pleine nature, en intégrant les impératifs de la loi littoral et notamment les conditions optimales de fréquentation par le public des espaces associés. Une attention sera portée quant à la captation des flux touristiques associés aux activités nautiques proposées à proximité de la commune. - par la modernisation et la diversification des capacités d'accueil touristiques de la commune, devant notamment accompagner la logique « d'axes ». Intégrer l'exposition aux risques en portant notamment une attention particulière aux secteurs générateurs de flux (dont Port Fitou) Valoriser les usages de l'axe pratiqué notamment en sécurisant les accès à Port Fitou »	Zone circonscrite à l'entité bâtie à dominante touristique de « Port Fitou » (Cf. extrait zonage ci-après) <u>Port Fitou / secteur mixte touristique à dominante résidentielle</u> Partie intégrante des Espaces Proches du Rivage (EPR) de la commune au sens de la loi littoral

UE1 [2.81ha]	Optimiser le potentiel équipementiel et économique du site. Valoriser le potentiel pôle d'échange multimodal de la gare Organiser la transition « Terre / Etang » via ce site stratégique d'entrée de Ville (Traiter complémentirement l'entrée de Ville)	Traiter la requalification du site de la zone d'activités des Cabanes et révéler son potentiel urbain global Affirmer le contexte urbain de Fitou dont les limites reposent : - au nord sur les premiers volumes bâtis greffés à la RD6009 ; - au sud sur une approche progressive du centre des cabanes depuis l'entrée d'agglomération marquée par la zone d'activités économiques. Réinvestir les espaces urbanisés en favorisant notamment la requalification globale du bâti accompagnant la RD6009 du centre des cabanes de Fitou à la zone d'activités d'entrée de ville. Optimiser la capacité communale à garantir une offre d'emplois structurante notamment à travers : - Le développement d'une économie productive économe en foncier basée sur l'émergence de projets immobiliers d'entreprises mixte en réinvestissement / renouvellement notamment sur la friche industrielle d'entrée de ville des Cabanes de Fitou - Le développement de l'attractivité touristique et l'organisation des loisirs de Fitou à travers notamment la requalification de la friche industrielle d'entrée de ville des Cabanes de Fitou Permettre au site d'optimiser les interconnexions avec les autres modes de transport Faire de ce site le lieu privilégié de rabattement des flux motorisés dans une optique notamment de mise en relation de la commune aux zones d'emplois périphériques Garantir une offre multimodale optimisée et efficace depuis ce site afin : - D'ouvrir la commune sur la découverte de l'étang depuis la zone d'activités des Cabanes de Fitou - De localiser l'office des équipements structurants au cœur de cette zone d'activités comme le point de départ d'un itinéraire thématique - De sécuriser le franchissement de la RD6009 au droit de la zone.	Zone circonscrite à l'entité bâtie à dominante économique de la zone d'activités des Cabanes (Cf. extrait zonage ci-après) <u>Secteur économique / Zone d'activités des Cabanes de Fitou</u> Zone faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Partie intégrante des Espaces Proches du Rivage (EPR) de la commune au sens de la loi littoral Zone insérée entre deux Espaces Remarquables du Littoral
----------------------------	--	--	---

I. Zones urbaines (U)			
Zones (U) [superficie]	Enjeux spécifiques [Diagnostic]	Principaux objectifs [PADD]	Délimitations [Zonage et entités zonales spécifiques]
UE2 [1.24ha]	Préserver et conforter le pôle commercial et de services de jonction des entités bâties de Fitou	Conforter le pôle économique et de services d'agrafe urbaine entre Fitou et les Cabanes Optimiser le fonctionnement des commerces existants Maintenir et conforter l'offre de services à la personne Pérenniser les services marchands de proximité en prenant en compte des formes diversifiées Conforter la centralité commerciale greffée à l'avenue des Corbières et la rue Via Domitia devant, au-delà de ses fonctions premières, participer au traitement de l'agrafe agglomérée en bordure d'infrastructure autoroutière.	Zone économique comprise entre les marges Sud de l'A9 et la rue Via Domitia (Cf. extrait zonage ci-après) <u>Secteur économique / Zone d'activités existante de Fitou</u> Partie intégrante de l'agglomération Fitounaise au sens de la loi littoral Partie intégrante des Espaces Proches du Rivage (EPR) de la commune au sens de la loi littoral
TOTAL ZONES URBAINES (U) / 80.19 HA			

Extrait de zonage / Zones urbaines (U)



b. Principales règles applicables - OAP

Le 4° de l'article L151-7 du Code de l'urbanisme précise que les OAP peuvent être notamment déclinées par secteur ou quartier. En outre, la partie réglementaire du Code de l'urbanisme prévoit des possibilités d'OAP spécifiques ne remettant pas en cause l'habilitation plus générale offerte par la loi. S'en suit dès lors sur Fitou la réalisation d'une OAP sectorielle portant sur l'entrée de ville Nord des Cabanes / Zone UE1 (art. R151-6 du Code de l'urbanisme).

Cette dernière vise à participer à l'encadrement du dynamisme de l'économie et de la culture locale et à traiter l'entrée de ville Nord des Cabanes. Trois destinations dominantes sont ciblées, à savoir :

- Equipements d'intérêt collectif et services publics
- Commerce et activités de service
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

L'objectif est d'offrir une qualité de programmation permettant notamment de capter les usagers de la RD6009 et de développer une offre culturelle et écotouristique en lien avec les spécificités de la commune. Pour ce faire, l'OAP insiste notamment sur l'importance de :

- Traiter la frange urbaine Nord afin de valoriser la relation paysagère entre l'espace naturel remarquable de l'œil de la Magdeleine et le site ;
- Optimiser le volet paysager de la requalification du site afin que celui-ci participe à la valorisation de l'entrée Nord de l'entité villageoise des Cabanes ;
- Conserver les marqueurs architecturaux du site et notamment les éléments structurants de l'ancienne usine ;
- Assurer une intégration optimale des aménagements liés aux spécificités littorales du site et notamment la relation aux espaces remarquables de proximité (Ner) et au risque inondation submersion ;
- Optimiser le potentiel lié à la présence de la gare pour intégrer la desserte collective ferrée dans la structuration du projet et le dimensionnement / localisation des aires de stationnement (programmation d'un hub local) ;
- Intégrer un maillage doux intégrant la traversée sécurisée de la RD6009 et connectant la zone à la Rue des Marendes notamment pour la greffer aux pôles générateurs de flux (pôle équipementier, centralité villageoise...). L'objectif est de permettre le point de « départ / arrivée » d'une boucle modes actifs (piétonne, cyclable...) support d'un parcours thématique « vent/vin /étang » permettant la découverte de l'ensemble du patrimoine géographique, naturel, économique et architectural de la commune.

c. Principales règles applicables – Règlement écrit

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Les destinations et sous destinations autorisées dans chaque zone répondent aux enjeux du diagnostic et aux objectifs du PADD. Elles peuvent être ainsi interdites ou soumises à conditions, lorsqu'elles ne correspondent pas aux objectifs définis pour la zone notamment en terme de fonctionnalité et/ou de morphologie urbaine.

Par ailleurs, certains usages, affectations des sols, constructions et activités sont soumis à conditions particulières :

- **Affouillements et exhaussements des sols** : la règle les permet dans certains cas bien précis (ex : constructions autorisées dans la zone, aménagements hydrauliques,...) et veille à leur intégration paysagère en cadrant les hauteurs et pentes des talus.
- **Ouverture des ICPE (Installations classées pour la protection de l'environnement)** : elles sont conditionnées à une nécessité d'implantation dans la zone et à une prise en compte des nuisances. Elles sont autorisées dans les zones urbaines pour permettre notamment à des installations comme des réseaux de chaleur de s'implanter.
- **Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU** : l'objectif est de permettre un renouvellement du tissu urbain existant par son adaptation aux évolutions des modes d'habiter. Ainsi, les extensions/modifications sont autorisées à condition :
 - o que les extensions et modifications soient compatibles en termes de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants notamment pour préserver le paysage ;
 - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances notables pour les bâtiments non compatibles avec la vocation de la zone notamment pour préserver le cadre de vie.
- **Annexes** : elles sont réglementées dans les zones à vocation résidentielle mais également dans les zones à vocation économique. L'objectif est de prendre en compte leur insertion volumétrique et paysagère mais aussi de limiter leurs évolutions vers une destination non compatible avec celle de la zone.
- **Piscines** : l'implantation des piscines est soumise à conditions dans les zones résidentielles afin de limiter les conflits de voisinage.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Encadrement du gabarit des constructions

Dans les zones U, la réglementation a pour objectifs majeurs :

- d'accompagner les morphologies révélées par les délimitations des zones.
- de donner corps aux objectifs du PADD.

Sont ainsi cadrés :

- **Les prospects sur le long des emprises publiques et des limites séparatives**

Les règles de gabarit spécifiques à chaque zone sont issues de la lecture morphologique du territoire réalisée en phase diagnostic et sur laquelle s'appuie la justification de la délimitation des zones U. L'objectif est double :

- Permettre une évolution cohérente des tissus existants sans les dénaturer (comblement des espaces libres) ;
- Recomposer le tissu urbain lorsque cela est nécessaire et justifié par une logique fonctionnelle et morphologique (continuité d'un début de faubourg par exemple).

Les règles de prospects s'appliquent de fait à toutes nouvelles constructions ainsi qu'aux travaux pouvant intervenir sur les constructions existantes. Ces règles sont synthétisées dans le tableau ci-après.

Des règles spécifiques sont mises en place pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions existantes notamment pour faciliter leur rénovation.

Règles spécifiques s'appliquant aux constructions existantes :

Pour les constructions existantes et afin de favoriser l'amélioration des performances énergétiques des constructions, le règlement autorise « un bonus constructif » dans les prospects si la construction n'est pas déjà à l'alignement ou sur la limite séparative.

Dans cette même logique, il permet également une évolution des bâtis non conformes aux règles du PLU si les travaux permettent d'améliorer la conformité du bâtiment avec les règles ou sont sans effet sur la volumétrie du bâtiment.

Règles spécifiques s'appliquant à une destination ou sous destination précise :

Équipements d'intérêt collectif et services publics : la diversité de constructions regroupées sous cette destination rend difficile à cadrer les volumétries de manière adaptée via une règle unique. Ainsi, les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Constructions affectées au stationnement des véhicules : pour prendre en compte les différences d'altimétrie, une implantation au sein des marges de recul est autorisée pour les constructions affectées au stationnement des véhicules dans la zone UB.

- L'implantation des constructions sur une même propriété

Les règles d'implantation des constructions sur une même propriété s'appliquent de fait à toutes nouvelles constructions ainsi qu'aux travaux pouvant intervenir sur les constructions existantes. Les règles générales sont synthétisées dans le tableau ci-dessous. Elles permettent l'accolement des constructions sur une même propriété dans les tissus urbains les plus denses afin de ne pas dénaturer les morphologies en place. Une distance minimale est en revanche imposée dans les tissus plus lâches dans la même logique.

- La hauteur

La définition de la hauteur a dû tenir compte de la topographie spécifique du territoire. En effet, de nombreux terrains sont pentus et peuvent avoir une situation spécifique vis-à-vis des voies.

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus

haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

Lorsque la construction est située à l'alignement, la hauteur est mesurée à partir de la hauteur de la voie prise au milieu de la façade sur rue jusqu'à l'égout du toit.

Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées,...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.

Les hauteurs retenues pour encadrer les nouvelles constructions ou l'évolution des constructions existantes dans les tissus anciens sont fonctions des caractéristiques des tissus urbains, des volumétries des constructions existantes et des objectifs d'évolution de ces tissus posés par le PADD.

Règles spécifiques s'appliquant aux constructions existantes :

Pour les constructions existantes au sein des zones résidentielles (UA, UB et UC) et afin de favoriser l'amélioration des performances énergétiques des constructions, le règlement permet une évolution des bâtis non conformes aux règles du PLU si les travaux permettent d'améliorer la conformité du bâtiment avec les règles ou sont sans effet sur la volumétrie du bâtiment.

Règles spécifiques aux constructions d'une certaine dimension :

La hauteur des constructions de faible emprise est limitée à 3.50m pour qu'elles gardent leur statut de construction annexe notamment dans leur volumétrie vis-à-vis de la construction principale.

- L'emprise au sol

L'emprise au sol est volontairement non cadrée, elle résulte de l'application de l'ensemble des autres règles de gabarit et des règles s'appliquant aux espaces non bâtis.

	Implantation le long des emprises publiques	Implantation le long des limites séparatives	Implantation sur une même propriété	Hauteur faitage	Emprise au sol
UAa UAb	- A l'alignement ou dans une bande de 2m à compter de celui-ci - Respect de l'ordonnancement de fait existant - Piscines à 2,00m <i>Cas particuliers :</i> Equipements publics Bâtiments existants	- Sur la limite séparative ou 4,00m - Piscines à 1.00m <i>Cas particuliers :</i> Equipements publics Bâtiments existants	H=L ou 6.00m <i>Cas particuliers :</i> Equipements publics	- Hmax = L+3,50m - 11,50m réduit à 9.00m en UAa - 14m pour les équipements publics <i>Cas particuliers :</i> Bâtiments existants Annexes	Néant
UBa UBb UCc	- A l'alignement ou dans une bande de 2m à compter de celui-ci (UBa) - 5.00m de l'alignement (UBb et UBc) - 100m par rapport à l'axe de l'autoroute A9 - Respect de l'ordonnancement de fait existant - Piscines à 2,00m <i>Cas particuliers :</i> Equipements publics Bâtiments existants	- Sur la limite séparative ou 4,00m - Piscines à 1.00m <i>Cas particuliers :</i> Equipements publics Bâtiments existants	H=L ou 6.00m <i>Cas particuliers :</i> Equipements publics	- 9.00m - 11,50m pour les équipements publics <i>Cas particuliers :</i> Bâtiments existants Annexes	Néant

	Constructions pour stationnement des véhicules				
UCa UCb UCc UCd UCI	- 5.00m de l'alignement - 100m par rapport à l'axe de l'autoroute A9 - Respect de l'ordonnancement de fait existant - Piscines à 2.00m <i>Cas particuliers :</i> Equipements publics Bâtiments existants Constructions pour stationnement des véhicules	- Sur la limite séparative ou 4,00m en UCa, UCb, UCI, UCd - 3,00m mini en UCc - Piscines à 1.00m <i>Cas particuliers :</i> Equipements publics Bâtiments existants	H=L ou 6.00m <i>Cas particuliers :</i> Equipements publics	- 9.00m - 11,50m pour les équipements publics <i>Cas particuliers :</i> Bâtiments existants Annexes	Néant
UE1 UE2	- 5.00m de l'alignement - 100m par rapport à l'axe de l'autoroute A9 <i>Cas particuliers :</i> Equipements publics Bâtiments existants	- 4.00m - Annexes à 4.00m ou sur la limite séparative <i>Cas particuliers :</i> Equipements publics Bâtiments existants	H=L ou 6.00m <i>Cas particuliers :</i> Equipements publics	- 9.00m - 11,50m pour les équipements publics <i>Cas particuliers :</i> - Annexes	Néant

Encadrement de l'aspect des constructions

Les règles encadrant l'aspect des constructions sont spécifiques à chaque zone urbaine. Elles découlent :

- de l'analyse des typologies des constructions présentes sur le territoire réalisée en phase diagnostic ;
- de la justification des délimitations des zones U et de leurs relations avec les objectifs du PADD.

Les objectifs sont de permettre une évolution des tissus existants sans en dénaturer la morphologie (mise en place de règles de gabarit) et d'assurer l'intégration paysagère du bâti à l'échelle des environnements immédiats comme du grand paysage (encadrement de l'aspect architectural).

Le PLU contient des règles générales s'appliquant à l'ensemble des zones urbaines où est imposée l'intégration au site suivant deux paramètres essentiels :

- Esthétique : taille, aspect, localisation des constructions
- Contextualisation : prise en compte de la pente, de la nature du sol et de l'exposition aux risques

Le règlement oriente également vers l'usage de matériaux pérennes et de qualité afin de garantir une stabilité dans le temps de l'aspect des constructions.

Plus précisément, le PLU régleme :

- **Les toitures**

En fonction des caractéristiques de chaque zone, le type de toiture, l'aspect et la couleur des matériaux sont imposés.

En zone UA, les toitures terrasses couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites afin de préserver la morphologie du noyau originel et de ses premières extensions. Notons toutefois que, sous réserve que la configuration le permette, la création de patios ou puits de jours est autorisée sous conditions. La création de terrasses couvertes traditionnelles de type séchoirs est également possible sur les pans de toitures opposés à la rue.

Le PLU encadre également les dispositifs destinés à produire de l'énergie positionnés en toiture.

- **Les ouvertures et menuiseries**

L'analyse typologique réalisée en phase diagnostic a permis de révéler des typicités ayant servi de structure à l'encadrement des formes, aspects et couleurs des matériaux imposés.

Le règlement de la zone UA impose ainsi une préservation des profilés d'époque. En cas d'impossibilité, le métal est privilégié et le motif des menuiseries anciennes devra être conservé.

- **Les façades**

L'analyse typologique réalisée en phase diagnostic a permis de révéler des typicités ayant servi de structure à l'encadrement de l'aspect des matériaux et couleurs imposés.

Les balcons, escaliers, auvents, vérandas sont également encadrés.

- **Les clôtures**

Le règlement se dote d'une définition de la hauteur des clôtures et leur autorise une hauteur maximale sur les emprises publiques et le long des limites séparatives. Les aspects et couleurs sont réglementés en échos aux typologies de façades autorisées.

- **Les éléments techniques**

Sont considérés comme éléments techniques tous les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit, les antennes, les locaux techniques des ascenseurs, les gouttières,... Dans un souci de qualification de l'espace public, ces éléments doivent être parfaitement intégrés aux façades ou masqués.

Règles spécifiques s'appliquant à une destination ou sous destination précise :

Le règlement laisse la possibilité de déroger aux règles générales pour les équipements d'intérêt collectif et services publics compte tenu de la diversité de constructions regroupées sous cette destination. Ces dérogations doivent traduire un parti pris architectural qui assure une bonne intégration à l'existant.

Règles spécifiques aux constructions d'une certaine dimension :

Les aspects des constructions de faible emprise (moins de 20m² d'emprise au sol et hauteur inférieure à 3.50m) peuvent également déroger aux règles générales dans la mesure où les constructions en question sont invisibles depuis l'espace public ou présentent un aspect extérieur en harmonie avec celui de la construction principale.

Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique :

Dans toutes les zones urbaines excepté en zone UAa, des dispositions différentes peuvent être acceptées pour les façades, les ouvertures et les toitures pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique. Ces évolutions de la règle devront être soigneusement justifiées.

- **Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions.**

Le PLU réglemente ces espaces sur l'ensemble du territoire via des outils identiques ajustés en fonction des sensibilités de chaque zone. La justification de ces règles est explicitée dans le paragraphe « Règles applicables à l'ensemble du territoire ».

- **Stationnement**

L'enjeu de gestion stationnement est partagé par l'ensemble du territoire. Il répond cependant à des logiques et des exigences spécifiques en fonction des zones.

Dans les zones urbaines et à urbaniser, il s'agit de répondre aux besoins des constructions autorisées en limitant le report possible sur l'espace public. L'enjeu d'intégration paysagère et de réduction des surfaces imperméables du stationnement est également très important.

La justification des règles de stationnement est explicitée dans le paragraphe « Règles applicables à l'ensemble du territoire ».

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

La réglementation des équipements et réseaux est cadrée de manière commune sur l'ensemble du territoire. Les principes justificatifs sont explicités dans le paragraphe « Règles applicables à l'ensemble du territoire ».

2. Zones à urbaniser

a. Principes de délimitation des zones

Le Code de l'urbanisme encadre le classement en zone à urbaniser à travers son article R151-20. Il précise que *« peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation »*.

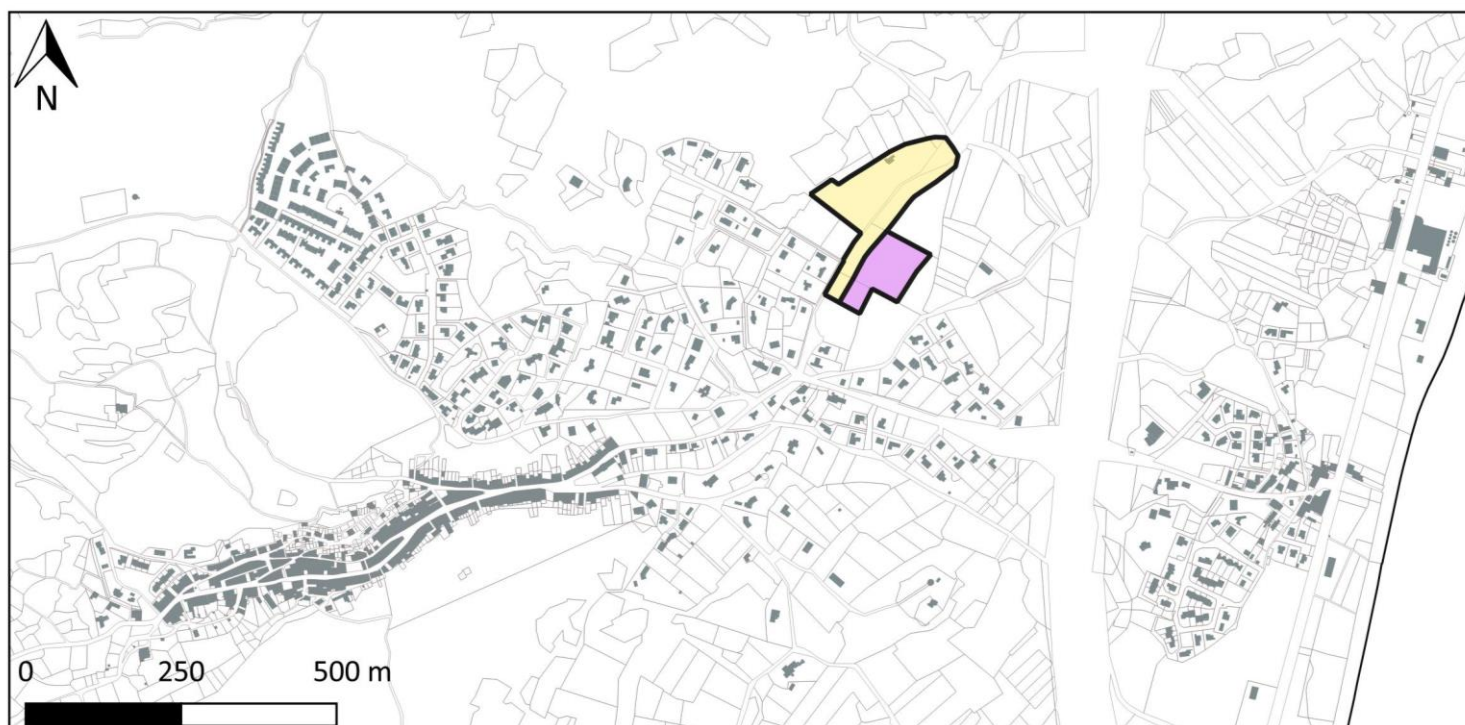
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ».

Ce classement intègre par ailleurs les modalités d'application de la loi littoral encadrées par les parties législative et réglementaire correspondantes du code de l'urbanisme aux chapitres traitant de l'« Aménagement et protection du littoral » (Articles L121-1 à L121-51 et Articles R121-1 à R121-43).

II. Zones à urbaniser (AU)			
Zones (AU) [superficie]	Enjeux spécifiques [Diagnostic]	Principaux objectifs [PADD]	Délimitations [Zonage et entités zonales spécifiques]
1AU [2.16ha]	Identifier, dans le respect des objectifs légaux de consommation d'espaces, une zone d'extension répondant aux enjeux d'accueil de la commune de Fitou et à son fonctionnement tripartite [Complémentaire ment aux capacité de réinvestissement / renouvellement de son tissu urbanisé]	Identifier une zone de développement à dominante résidentielle, complémentaire du potentiel identifié en zone urbanisé et répondant aux besoins identifiés dans la limite de la capacité d'accueil communale Proposer une typologie de logements diversifiée et limiter la dispersion du bâti Les objectifs quantifiés de production de logements en renouvellement / réinvestissement urbain limitent le nombre maximal de logements à produire en extension urbaine. Au-delà, le projet d'aménagement conditionne les ouvertures à l'urbanisation : - A la continuité de l'urbanisation existante. Les greffes bâties devront optimiser leur intégration paysagère en relation directe avec les formes urbaines dominantes - A une diversification typologique du bâti dont les densités brutes moyennes minimales seront de 15 logements à l'hectare - A une réduction de moitié du rythme d'artificialisation (soit une consommation d'espaces d'environ 6 ha à horizon 2036 et une consommation maximale d'espaces à horizon 2031 de 4ha23)) Traiter les interfaces entre les espaces urbains et agri-naturels de manière à optimiser l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage fitounais Atténuer le phénomène d'urbanisation des contreforts et des crêtes dominant le village qui modifie la silhouette villageoise et son inscription dans le grand paysage et banalise des éléments patrimoniaux ne bénéficiant pas toujours de régime de protection Structurer le développement communal autour d'une optique de réduction des distances/temps de déplacement quotidien interne (greffe aux axes habité et pacifié).	[1AU et 1AUep] Secteurs prioritaires de développement en extension de l'urbanisation en continuité du « pôle équipementier » greffé à l'embranchement des rues des Marendes et de l'Avenue des Corbières et à l'axe villageois originel de Fitou. Zone stratégique à la croisée des axes « habité et pacifié » du PADD (Cf. extrait zonage ci-après) <u>Zones d'ouverture à l'urbanisation prioritaire à vocations dominantes « habitat » (1AU) et « équipements d'intérêt collectif et services publics » (1AUep)</u> Zones faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

II. Zones à urbaniser (AU)			
Zones (AU) [superficie]	Enjeux spécifiques [Diagnostic]	Principaux objectifs [PADD]	Délimitations [Zonage et entités zonales spécifiques]
1AUep [0.91ha]	Identifier un espace équipementiel dédié à la confluence de l'armature communale projetée	Permettre l'affirmation d'un site équipementiel de transition entre l'espace agri-naturel et la zone agglomérée Adapter l'économie résidentielle de services aux habitants et usagers du territoire notamment à travers : - Le maintien et le confortement de l'offre de services à la personne sur l'ensemble du territoire - La capacité à garantir une offre en services et équipements de proximité adaptée - Le maintien d'équipements favorisant un usage intergénérationnel. Conforter les équipements de proximité présents sur la commune notamment en privilégiant leur accessibilité active (modes doux). Une relation à l'espace public et au commerce de proximité doit par ailleurs être systématiquement recherchée. Structurer le développement communal autour d'une optique de réduction des distances/temps de déplacement quotidien interne (greffe aux axes habité et pacifié).	
TOTAL ZONES A URBANISER (AU) / 3.07 HA			

Extrait de zonage / Zones à urbaniser (AU)



- 1AU : Zone d'ouverture à l'urbanisation prioritaire à vocation dominante « Habitat »
- 1AUep : Zone d'ouverture à l'urbanisation prioritaire dédiée aux «équipements d'intérêt collectif et services publics »

b. Principales règles applicables - OAP

Les conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones AU sont renforcées par l'obligation de recourir à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles définies aux articles R.151-6 et R.151-8.

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU est donc conditionnée par le niveau de desserte de la zone mais également par l'engagement d'une réflexion stratégique et opérationnelle sur le secteur, impliquant notamment la définition du niveau de qualité architecturale, urbaine et paysagère attendu et la rédaction de dispositions dédiées à l'insertion des constructions dans leur environnement.

Pour ce faire, a minima, chaque secteur de développement du PLU (ZONE AU) fait l'objet d'une OAP contenant des dispositions sur la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, la mixité fonctionnelle et sociale, la qualité environnementale et la prévention des risques, les besoins en matière de stationnement, la desserte par les transports en commun, et la desserte des terrains par les voies et réseaux.

Au-delà d'une carte permettant de visualiser la localisation et l'emprise des sites faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), chaque OAP est accompagnée :

- . des caractéristiques générales de la zone d'étude ;
- . d'une mise en contexte du parti d'aménagement retenu ;
- . d'un schéma de principe encadrant l'aménagement de la zone et indissociable des orientations et principes d'aménagements écrits.

Une première partie des OAP encadre par ailleurs les principes communs à l'ensemble des zones. Cette dernière comprend des dispositions concernant :

- Les voies et les espaces publics ;
- Les ambiances et spécificités patrimoniales ;
- Les réseaux et la ressource en eau ;
- Le pluvial ;
- L'environnement ;
- Les risques.

L'OAP portant sur l'ensemble du secteur « Stade / Marendes » précise notamment les points suivants :

- Secteur dédié à la production de logements et l'aménagement d'équipements publics complémentaires au potentiel de la zone urbaine constituée. La production de logements doit notamment compenser une typologie résidentielle manquante visant à réduire l'impact du desserrement des ménages sur le parc résidentiel de la commune.
- Urbanisation qui se réalisera via une opération d'aménagement d'ensemble unique, répondant à l'objectif premier de réduction de la consommation d'espaces à horizon 2031 ;
- Affirmation de l'urbanité de la commune à travers deux types de zones qui assureront la finalisation de l'urbanisation Nord du Village. Une zone IAU dédiée à la destination habitation et une zone IAUep dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

- Anticipation d'un minimum de 36 logements dont a minima 7 logements dédiés au renforcement du parc de logements aidés (location et accession cumulés) et 12 logements intégrés à une typologie collective / intermédiaire. Concernant spécifiquement la zone IAUep, cette dernière tend à accueillir des équipements sportifs et locaux associés, ainsi qu'une aire de stationnement présentant une capacité d'accueil minimale de 20 places.
- Encadrement de la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère via notamment des éléments cadres :
 - Traiter paysagèrement l'interface « ville / nature » via :
 - Un maintien / renforcement de la végétation présente sur ce milieu de garrigue afin notamment d'affirmer les franges végétales adaptées au contexte du lieu (pistachier lentisque, olivier, amandier...)
 - Organiser l'opération autour d'un espace public central irrigateur intégrant les dessertes du site (véhiculée et douce), une partie du stationnement et ouvrant la zone sur le secteur de garrigue au Nord Est, marqué par la pente. Son traitement paysager devra s'imprégner du végétal présent sur ce milieu de garrigue et des parements en pierres (constructions et clôtures) en relation avec son patrimoine agricole ;
 - Accompagner la Rue des Marendes par une programmation typologique intermédiaire / collective intégrée (mitoyenneté dominante). Un front bâti dont la hauteur des constructions sera limitée au R+2 devra par conséquent traiter l'entrée de ville Nord (entrée de l'entité urbaine principale) ;
 - Conserver les linéaires végétaux les plus structurants afin de limiter l'impact sur l'ordonnancement naturel du site (associé notamment à la reconquête végétale) ;
 - Préserver, au sein de la zone, des percées visuelles vers les éléments du paysage lointain.
- Réduction des emprises dédiées à la voiture (largeurs des voies internes adaptées aux flux et gabarits de véhicules, stationnements groupés...) et intégration d'un maillage doux optimisant les connexions inter quartiers ainsi que l'ensemble des problématiques associées à l'accessibilité du site aux personnes à mobilité réduite (notamment en zone IAUep).

c. Principales règles applicables – Règlement écrit

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Les destinations et sous destinations autorisées dans chaque zone répondent aux enjeux du diagnostic et aux objectifs du PADD. Elles peuvent être ainsi interdites ou soumises à conditions, lorsqu'elles ne correspondent pas aux objectifs définis pour la zone notamment en terme de fonctionnalité et/ou de morphologie urbaine.

Par ailleurs, certains usages, affectations des sols, constructions et activités sont soumis à conditions particulières :

- **Affouillements et exhaussements des sols** : la règle les permet dans certains cas bien précis (ex : constructions autorisées dans la zone, aménagements hydrauliques,...) et veille à leur intégration paysagère en cadrant les hauteurs et pentes des talus.
- **Ouverture des ICPE (Installations classées pour la protection de l'environnement)** : elles sont conditionnées à une nécessité d'implantation dans la zone et à une prise en compte des nuisances. Elles sont autorisées dans les zones urbaines pour permettre notamment à des installations comme des réseaux de chaleur de s'implanter.
- **Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU** : l'objectif est de permettre un renouvellement du tissu urbain existant par son adaptation aux évolutions des modes d'habiter. Ainsi, les extensions/modifications sont autorisées à condition :
 - o que les extensions et modifications soient compatibles en termes de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants notamment pour préserver le paysage ;
 - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances notables pour les bâtiments non compatibles avec la vocation de la zone notamment pour préserver le cadre de vie.
- **Annexes** : l'objectif est de prendre en compte leur insertion volumétrique et paysagère mais aussi de limiter leurs évolutions vers une destination non compatible avec celle de la zone.
- **Piscines** : l'implantation des piscines est soumise à conditions dans les zones résidentielles afin de limiter les conflits de voisinage.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Encadrement du gabarit des constructions

Dans les zones AU, la réglementation a pour objectifs majeurs :

- d'accompagner les principes d'aménagements définis par les OAP dans les zones ouvertes à l'urbanisation.
- de donner corps aux objectifs du PADD.

Sont ainsi cadrés :

- Les prospects sur le long des emprises publiques et des limites séparatives

Les règles de gabarit spécifiques s'appuient sur le parti d'aménagement impulsé par les OAP.

Les règles de prospects s'appliquent de fait à toutes nouvelles constructions ainsi qu'aux travaux pouvant intervenir sur les constructions existantes.

Des règles spécifiques sont mises en place pour les équipements d'intérêt collectif, pour les constructions existantes notamment pour faciliter leur rénovation ainsi que pour les constructions affectées au stationnement des véhicules.

Règles spécifiques s'appliquant aux constructions existantes :

Pour les constructions existantes et afin de favoriser l'amélioration des performances énergétiques des constructions, le règlement autorise « un bonus constructif » dans les prospects si la construction n'est pas déjà à l'alignement ou sur la limite séparative.

Dans cette même logique, il permet également une évolution des bâtis non conformes aux règles du PLU si les travaux permettent d'améliorer la conformité du bâtiment avec les règles ou sont sans effet sur la volumétrie du bâtiment.

Règles spécifiques s'appliquant à une destination ou sous destination précise :

Equipements d'intérêt collectif et services publics : La diversité de constructions regroupées sous cette destination rend difficile à cadrer les volumétries de manière adaptée via une règle unique. Ainsi, les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Constructions affectées au stationnement des véhicules : pour prendre en compte les différences d'altimétrie, une implantation au sein des marges de recul est autorisée pour les constructions affectées au stationnement des véhicules.

- L'implantation des constructions sur une même propriété

Les règles d'implantation des constructions sur une même propriété s'appliquent de fait à toutes nouvelles constructions ainsi qu'aux travaux pouvant intervenir sur les constructions existantes. Les règles sont synthétisées dans le tableau ci-dessous.

- La hauteur

La définition de la hauteur a dû tenir compte de la topographie spécifique du territoire. En effet, de nombreux terrains sont pentus et peuvent avoir une situation spécifique vis-à-vis des voies.

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées,...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.

Les hauteurs retenues pour encadrer les nouvelles constructions ou l'évolution des constructions existantes dans les tissus anciens sont fonctions des caractéristiques des tissus urbains, des volumétries des constructions existantes et des objectifs d'évolution de ces tissus posés par le PADD.

Règles spécifiques aux constructions d'une certaine dimension :

La hauteur des constructions de faible emprise est limitée à 3.50m pour qu'elles gardent leur statut de construction annexe notamment dans leur volumétrie vis-à-vis de la construction principale.

- L'emprise au sol

L'emprise au sol est volontairement non cadrée, elle résulte de l'application de l'ensemble des autres règles de gabarit et des règles s'appliquant aux espaces non bâtis.

	Implantation le long des emprises publiques	Implantation le long des limites séparatives	Implantation sur une même propriété	Hauteur faitage	Emprise au sol
1AU 1AUep	- Dans une bande comprise entre 2m et 6m de l'alignement - Respect de l'ordonnancement de fait existant - Piscines à 2,00m <i>Cas particuliers :</i> Equipements publics Bâtiments existants Constructions affectées aux stationnement	- Sur la limite séparative ou 4,00m - Piscines à 1.00m <i>Cas particuliers :</i> Equipements publics Bâtiments existants	H=L ou 6.00m <i>Cas particuliers :</i> Equipements publics	- 9.00m (R+1 maximum) portée à 12.00m (R+2 maximum) le long de l'avenue des Marendes - 11,50m pour les équipements publics <i>Cas particuliers :</i> Bâtiments existants Annexes	Néant

Encadrement de l'aspect des constructions

Les règles encadrant l'aspect des constructions sont spécifiques à chaque zone à urbaniser. Elles découlent :

- de l'analyse des typologies des constructions présentes sur le territoire réalisée en phase diagnostic
- de la justification des délimitations des zones AU et de leurs relations avec les objectifs du PADD
- Des schémas de principe des OAP

Les objectifs sont de permettre l'encadrement réglementaire du parti d'aménagement impulsé par les OAP pour donner corps au PADD (encadrement des destinations de construction autorisées, règles de gabarit, intégration paysagère du bâti à l'échelle des environnements immédiats comme du grand paysage...).

Le PLU contient des règles générales s'appliquant à l'ensemble des zones à urbaniser où est imposée l'intégration au site suivant deux paramètres essentiels :

- Esthétique : taille, aspect, localisation des constructions
- Contextualisation : prise en compte de la pente, de la nature du sol et de l'exposition aux risques

Le règlement oriente également vers l'usage de matériaux pérennes et de qualité afin de garantir une stabilité dans le temps de l'aspect des constructions.

Plus précisément, le PLU réglemente :

- **Les toitures**

En fonction des caractéristiques de chaque zone, le type de toiture, l'aspect et la couleur des matériaux sont imposés. Les toitures terrasses sont limitées de façon à favoriser l'intégration paysagère des nouvelles constructions. Le PLU encadre également les dispositifs destinés à produire de l'énergie positionnés en toiture.

- **Les ouvertures et menuiseries**

Les ouvertures et menuiseries sont cadrées pour garantir une certaine harmonie des constructions.

- **Les façades**

L'aspect et les couleurs des matériaux sont cadrés pour favoriser l'intégration paysagère des constructions (couleurs vives interdites, type d'enduits,...)

Les balcons, escaliers, auvents, vérandas sont également encadrés.

- **Les clôtures**

Le règlement se dote d'une définition de la hauteur des clôtures et leur autorise une hauteur maximale sur les emprises publiques et le long des limites séparatives. Les aspects et couleurs sont réglementés en échos aux typologies de façades autorisées.

- **Les éléments techniques**

Sont considérés comme éléments techniques tous les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit, les antennes, les locaux techniques des ascenseurs, les gouttières,... Dans un souci de qualification de l'espace public, ces éléments doivent être parfaitement intégrés aux façades ou masqués.

Règles spécifiques s'appliquant à une destination ou sous destination précise :

Le règlement laisse la possibilité de déroger aux règles générales pour les équipements d'intérêt collectif et services publics compte tenu de la diversité de constructions regroupées sous cette destination. Ces dérogations doivent traduire un parti pris architectural qui assure une bonne intégration à l'existant.

Règles spécifiques aux constructions d'une certaine dimension :

Les aspects des constructions de faible emprise (moins de 20m² d'emprise au sol et hauteur inférieure à 3.50m) peuvent également déroger aux règles générales dans la mesure où les constructions en question sont invisibles depuis l'espace public ou présentent un aspect extérieur en harmonie avec celui de la construction principale.

Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique :

Dans les zones à urbaniser, des dispositions différentes peuvent être acceptées pour les façades, les ouvertures et les toitures pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique. Ces évolutions de la règle devront être soigneusement justifiées.

- **Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions.**

Le PLU réglemente ces espaces sur l'ensemble du territoire via des outils identiques ajustés en fonction des sensibilités de chaque zone. La justification de ces règles est explicitée dans le paragraphe « Règles applicables à l'ensemble du territoire ».

- **Stationnement**

L'enjeu de gestion stationnement est partagé par l'ensemble du territoire. Il répond cependant à des logiques et des exigences spécifiques en fonction des zones.

Dans les zones urbaines et à urbaniser, il s'agit de répondre aux besoins des constructions autorisées en limitant le report possible sur l'espace public. L'enjeu d'intégration paysagère et de réduction des surfaces imperméables du stationnement est également très important.

La justification des règles de stationnement est explicitée dans le paragraphe « Règles applicables à l'ensemble du territoire ».

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

La réglementation des équipements et réseaux est cadrée de manière commune sur l'ensemble du territoire. Les principes justificatifs sont explicités dans le paragraphe « Règles applicables à l'ensemble du territoire ».

3. Zones agricoles et naturelles

a. Principes de délimitation des zones agricoles

La structuration du Code de l'urbanisme guide la méthodologie d'identification des différentes zones des documents d'urbanisme : les articles successifs de la sous-section intitulée « Délimitation et réglementation des zones urbaines, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière » (articles R151-17 à R151-26) **hiérarchisent assez clairement l'ordre d'identification des zones**. Ils prévoient la **délimitation des zones urbaines, des zones à urbaniser, puis des zones agricoles et enfin des zones naturelles et forestières**.

Une **démarche progressive** ressort et c'est de cette dernière dont s'est emparée la commune de Fitou pour établir la zone naturelle de son PLU.

Le Code de l'urbanisme encadre le classement des terres en zone agricole à travers son article R151-22. Il précise que « *peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison **du potentiel agronomique, biologique ou économique** des terres agricoles* ».

Ainsi, une analyse préalable de ce potentiel est indispensable avant tout classement en zone agricole. Elle a été réalisée en croisant différents paramètres, et notamment : les caractéristiques du site, l'occupation et la qualité des sols, l'existence d'une activité, la reconnaissance de signes officiels de la qualité et de l'origine... (Cf. *Etat initial de l'Environnement*).

Ce classement intègre par ailleurs les modalités d'application de la loi Littoral encadrées par les parties législative et réglementaire correspondantes du Code de l'urbanisme aux chapitres traitant de l'« Aménagement et [la] protection du littoral » (Articles L121-1 à L121-51 et Articles R121-1 à R121-43).

III. Zones agricoles (A)			
Zones (A) [superficie]	Enjeux spécifiques [Diagnostic]	Principaux objectifs [PADD]	Délimitations [Zonage et entités zonales spécifiques]
A [446.15ha]	Préserver le paysage et le fonctionnement des « poches agricoles » présentes sur le territoire : - La plaine viticole au Nord	Préserver des espaces agricoles fonctionnels et pérennes et accompagner l'économie agricole Préserver le paysage remarquable de la plaine viticole et des vignobles des contreforts Permettre de placer la qualité du foncier agricole au cœur des choix d'aménagement En ce sens, il convient notamment de : - Préserver en priorité les terres agricoles faisant l'objet d'un classement d'appellation d'origine, celles présentant le	Espaces agricoles constitués notamment : - des terres agricoles actuellement exploitées ; - des terres récemment enrichies et comprises dans un périmètre AOC viticole. Ont été exclues de la zone agricole, malgré la qualité agronomique des terres, les activités touristiques ou de loisirs existantes (camping) classées en zone naturelle NI et n'ayant pas vocation à s'étendre.

III. Zones agricoles (A)			
Zones (A) [superficie]	Enjeux spécifiques [Diagnostic]	Principaux objectifs [PADD]	Délimitations [Zonage et entités zonales spécifiques]
	- Le Vigné au Sud du village - Le Pla de Ventenac à l'Ouest	plus fort potentiel agronomique et qui participent aux continuités écologiques ; - Réserver en priorité aux activités agricoles les champs d'expansion de crues, les coupures d'urbanisation au titre de la loi littoral ainsi que les zones d'action prioritaire et périmètres de captages en eau potable (avec une forte ambition pour que ces secteurs soient exploités en agriculture biologique) Préserver des espaces agricoles fonctionnels et pérennes pour les exploitations agricoles Accompagner l'économie agricole dans son développement, sa diversification et sa mutation environnementale	(Cf. extrait zonage ci-après) <u>Zone agricole</u> Zone intégrant des espaces boisés classés (EBC) au titre de la loi Littoral (Article R121-27 du CU) Zone partiellement intégrée au Périmètre délimité des abords (PDA)
As [387.87ha]	Identifier les espaces agricoles constitutifs d'une trame verte et bleue (TVB) en zone littorale affirmant l'ambition de la commune en termes d'organisation future, tant dans la prise en compte du changement climatique et de ses conséquences sur les dynamiques en place que dans sa volonté de préserver son attractivité	Identifier et encadrer les secteurs agricoles participant à la définition d'une trame verte et bleue multifonctionnelle en zone littorale Préciser les contours des cœurs de biodiversité agricoles à considérer en tant qu'espaces remarquables du littoral (ERL). Affirmer l'ensemble des sous-trames agricoles permettant les continuités écologiques Identifier les principaux corridors écologiques en s'appuyant notamment sur les secteurs agricoles les plus favorables aux continuités	Espaces agricoles constitutifs des Espaces remarquables du Littoral et des coupures d'urbanisation au sens de la loi Littoral (Article R121-4 du CU) (Cf. extrait zonage ci-après) <u>Zone agricole intégrée aux espaces remarquables du littoral (ERL)</u> Zone intégrant des espaces boisés classés (EBC) au titre de la loi Littoral (Article R121-27 du CU)

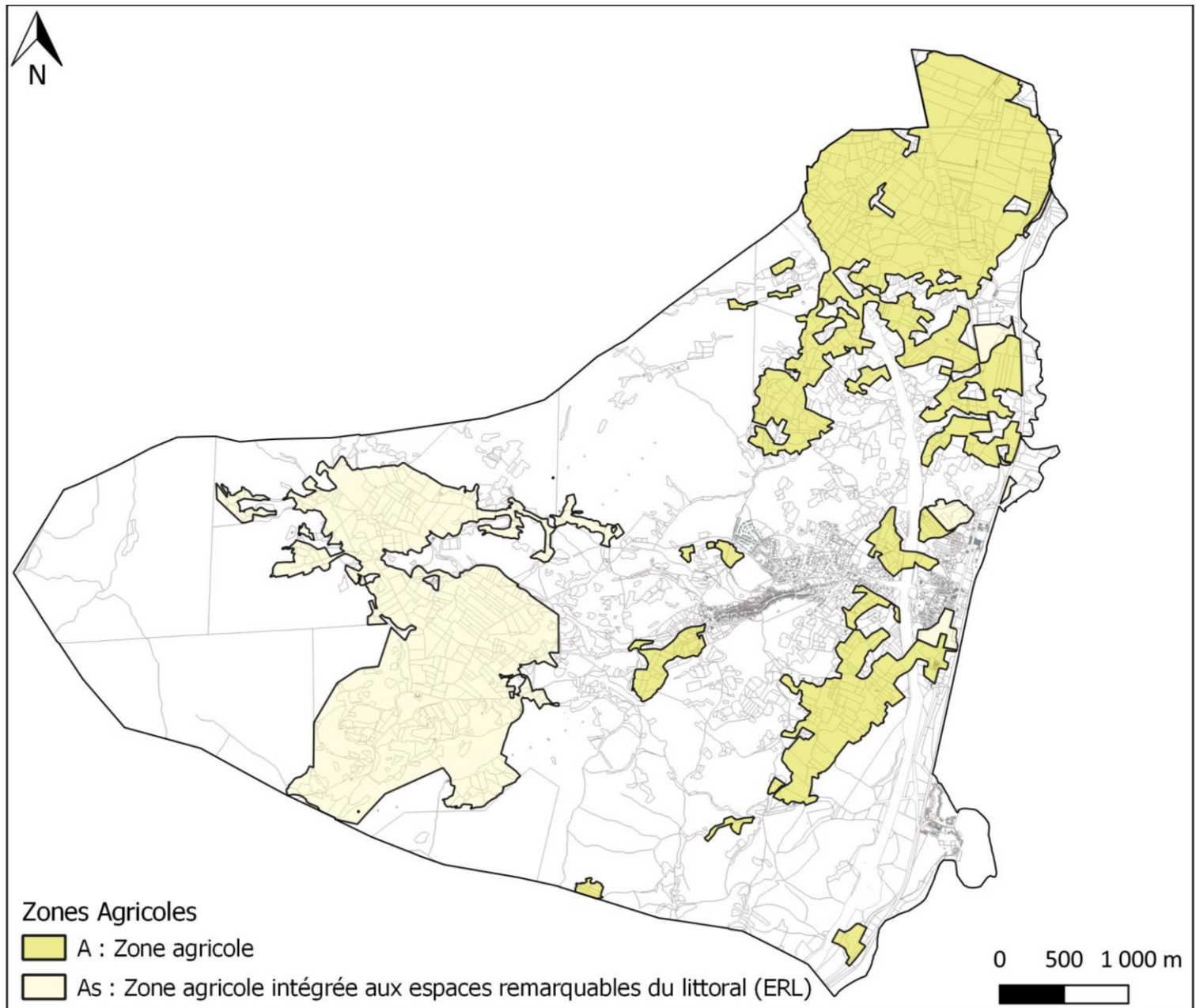
III. Zones agricoles (A)			
Zones (A) [superficie]	Enjeux spécifiques [Diagnostic]	Principaux objectifs [PADD]	Délimitations [Zonage et entités zonales spécifiques]
			Zone partiellement constitutive des coupures d'urbanisation au titre de la loi Littoral*
TOTAL ZONES AGRICOLES (A) / 834.02 HA			

* Les espaces présentant le caractère de **coupures d'urbanisation** au titre de la loi Littoral sont identifiés de part et d'autre de l'agglomération fitounaise et des entités constituées par le camping Le Fun et Port Fitou, comme représentés sur la carte ci-contre.

Ils sont intégrés aux zones As ou Ns du PLU, dont l'encadrement restrictif garantit leur maintien en l'état.



Extrait de zonage / Zones agricoles (A)



b. Principes de délimitation des zones naturelles

Le Code de l'urbanisme encadre le classement des terres en zone naturelle à travers son article R151-24. Il précise que « *peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues».*

Ainsi, une analyse préalable de ce potentiel est indispensable avant tout classement en zone naturelle. Elle a été réalisée en croisant différents paramètres, et notamment la valeur paysagère, ainsi que :

- La soumission à mesures de protection et/ou de gestion

Sites faisant l'objet d'inventaires
Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique
Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux
Espace Naturel Sensible
Sites faisant l'objet d'un Plan National d'Actions

- L'appréhension des différents milieux naturels du territoire

Les milieux boisés
Les garrigues et pelouses
Les milieux agricoles
Les milieux aquatiques et humides

... (Cf. *Etat initial de l'Environnement*).

Ce classement intègre par ailleurs les modalités d'application de la loi Littoral encadrées par les parties législative et réglementaire correspondantes du Code de l'urbanisme aux chapitres traitant de l'«Aménagement et [la] protection du littoral » (Articles L121-1 à L121-51 et Articles R121-1 à R121-43).

IV. Zones naturelles (N)			
Zones (N) [superficie]	Enjeux spécifiques [Diagnostic]	Principaux objectifs [PADD]	Délimitations [Zonage et entités zonales spécifiques]
N [1001.79ha]	Préserver la mosaïque paysagère et le maillage écologique révélée notamment par les espaces naturels communaux	Valoriser les spécificités paysagères et patrimoniales de la commune et définir une trame verte et bleue multifonctionnelle notamment, hors ERL, via : - au sein de l'entre voies La préservation des milieux sensibles, notamment les structures arborées (pinède, alignement le long de la RD ou de l'autoroute) - au sein de la plaine viticole et les vignobles des contreforts La préservation de ces deux espaces cultivés présentant un paysage remarquable. La protection des structures arborées qui les ponctuent, ainsi que des éléments de patrimoine locaux telle que la tour des Marendes, doit être entreprise - au sein des garrigues La préservation des éléments d'imbrication entre milieux naturels, pastoralisme et patrimoine bâti. Se confrontant avec ces traces du passé, les parcs éoliens représentent aussi un enjeu paysager inévitable. Leur valorisation doit être engagée, notamment via la formalisation d'un axe thématique « vent / vin/étang », tout en ayant une approche raisonnée quant à l'implantation de nouveaux parcs	Espaces naturels constitués notamment (hors espaces agricoles) : - de milieux boisés - de garrigues et pelouses - de milieux aquatiques et humides - des forêts relevant du régime forestier (Cf. extrait zonage ci-après) <u>Zone naturelle</u> Zone partiellement intégrée au Périmètre délimité des abords (PDA) Zone partiellement constitutive des Espaces Proches du Rivage (EPR) de la commune au sens de la loi littoral Zone intégrant des espaces boisés classés (EBC) au titre de la loi Littoral (Article R121-27 du CU)

Ns [1102.83ha]	Préserver la mosaïque paysagère et le maillage écologique révélée notamment par les espaces naturels communaux	Identifier et encadrer les secteurs naturels participant à la définition d'une trame verte et bleue multifonctionnelle en zone littorale Préciser les contours des cœurs de biodiversité à considérer en tant qu'espaces remarquables du littoral (ERL). L'emprise des zones de protection spéciales (ZPS) des Basses Corbières et du complexe lagunaire de Salses-Leucate servent de référence à l'identification de ces ERL, conformément aux dispositions de la loi littoral Affirmer l'ensemble des sous-trames permettant les continuités écologiques (boisée, agricole, aquatique et humide...) Identifier les principaux corridors écologiques en s'appuyant notamment sur les secteurs les plus favorables aux continuités L'ensemble de ces deux derniers objectifs tend à permettre l'identification, pour protection : - de corridors boisés et/ou de garrigue dense cadrant notamment l'urbanisation au sud du village - de corridors de milieux ouverts révélant que la disparition du pâturage sur la commune ainsi que les politiques de plantations de pinèdes et le développement de l'urbanisation, réduisent les fonctionnalités Nord/Sud depuis le col de Prat jusqu'au littoral - de corridors de milieux humides et aquatiques conditionnant notamment la qualité de l'étang S'appuyer sur ces corridors pour identifier les coupures d'urbanisation conformément aux dispositions de la loi littoral	Espaces naturels constitutifs des Espaces remarquables du Littoral et des coupures d'urbanisation au sens de la loi Littoral (Article R121-4 du CU) (+ croisement avec les forêts relevant du régime forestier) (Cf. extrait zonage ci-après) <u>Zone naturelle intégrée aux espaces remarquables du littoral (ERL)</u> Zone intégrant des espaces boisés classés (EBC) au titre de la loi Littoral (Article R121-27 du CU) Zone partiellement constitutive des coupures d'urbanisation au titre de la loi Littoral* Zone partiellement constitutive des Espaces Proches du Rivage (EPR) de la commune au sens de la loi littoral
---	---	--	--

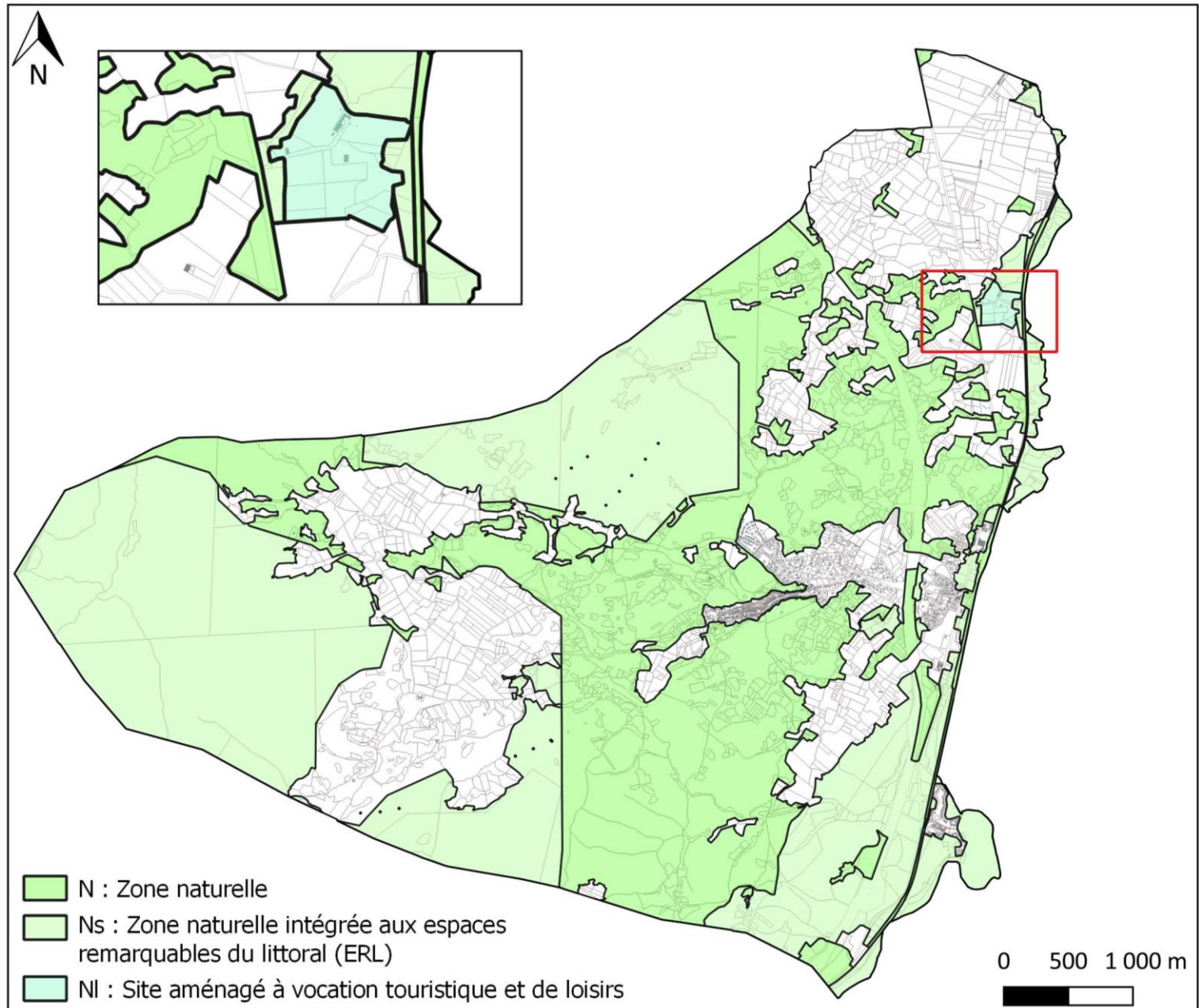
NI [7.70ha]	Circonscrire le périmètre d'exploitation du Camping « le Fun » tout en favorisant sa dynamique touristique	Encadrer de manière spécifique le site dévolu au camping « Le Fun », implanté au cœur de « l'entre-voies » en discontinuité du tissu aggloméré précité Porter une attention particulière aux secteurs générateurs de flux et notamment ... aux sites touristiques de Port Fitou et du camping « Le Fun ». Etudier la sécurisation, sur l'axe pratiqué, des accès au camping « Le Fun » et à Port Fitou ».	Périmètre de la zone défini sur la base de la dernière autorisation d'urbanisme délivrée concernant le Camping « le Fun » (permis d'aménager) (Cf. extrait zonage ci-après) <u>Site aménagé à vocation touristique et de loisirs</u> Partie intégrante des Espaces Proches du Rivage (EPR) de la commune au sens de la loi littoral
TOTAL ZONES NATURELLES (N) / 2112.32 HA			

* Les espaces présentant le caractère de **coupures d'urbanisation** au titre de la loi Littoral sont identifiés de part et d'autre de l'agglomération fitounaise et des entités constituées par le camping Le Fun et Port Fitou, comme représentés sur la carte ci-contre.

Ils sont intégrés aux zones As ou Ns du PLU, dont l'encadrement restrictif garantit leur maintien en l'état.



Extrait de zonage / Zones naturelles (N)



c. Principales règles applicables

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Dans les secteurs A, As, N, Ns et NI

Les exploitations agricoles (et forestières en zone N) sont autorisées sous certaines conditions permettant notamment de prendre en compte :

- Les enjeux paysagers et notamment l'aspect des constructions
- Les enjeux environnementaux notamment les zones humides pouvant être présentes dans les espaces agri-naturels
- Les enjeux agricoles en tenant compte des spécificités des ouvrages techniques pouvant s'avérer nécessaires à l'exploitation
- Les modalités d'application de la loi littoral

Dans tous les secteurs

Le territoire est globalement bien équipé, les zones agricoles et naturelles n'ont pas vocation à accueillir d'équipements majeurs. Le règlement restreint ainsi les équipements d'intérêts collectifs autorisés dans toutes les sous zones des zones agricoles et naturelles conformément à aux articles L151-11 (autorisation des équipements d'intérêts collectifs et services publics en zone A) et L122-11 (équipements liés à la pratique de la randonnée) du Code de l'Urbanisme. Il s'agit d'équipements ou de services publics dont l'implantation en zone urbaine ou à urbaniser serait contraire à l'objet même de l'équipement en question :

- Gestion de l'eau
- Prévention des risques
- Réseaux
- Production d'énergie renouvelable (hydro-électricité, biomasse, géothermie, bois énergie, système de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent incompatible avec le voisinage des zones habitées, implanté au-delà d'une bande de 1km à compter de la limite haute du rivage, à 200m de l'autoroute et au sein des zones prioritaires de la charte « Qualité Enr » du PNR)
- Circulation
- Télécommunications
- Gestion des milieux naturels et des écosystèmes
- Gestion de la fréquentation du public

Dans l'ensemble des zones agricoles et naturelles, le règlement reprend les interdictions communes à l'ensemble du territoire et interdit de manière supplémentaire les panneaux photovoltaïques au sol.

Le règlement des zones agricoles et naturelles encadre également :

- Dans les **secteurs A et N**, les extensions limitées des bâtiments d'habitation régulièrement autorisés à la date d'approbation du PLU. Conformément à l'article L151-12 du CU, le règlement peut autoriser les extensions des bâtiments d'habitation en encadrant leur volumétrie. Ainsi, le PLU encadre la superficie supplémentaire réalisable, le nombre de

logements possibles et la hauteur des extensions. Ces restrictions doivent permettre de protéger la vocation agricole et naturelle des zones A et N conformément au PADD. Dans les **secteurs As et Ns**, les extensions sont autorisées pour les constructions nécessaires à l'activité économique sous conditions.

- Dans les **secteurs A et N**, la réalisation d'annexes de bâtiments d'habitation existants et régulièrement autorisés à la date d'approbation du PLU. Conformément à l'article L151-12 du CU, le règlement peut autoriser les annexes des bâtiments d'habitation en encadrant leur volumétrie. Ainsi, le PLU encadre la localisation de l'annexe vis-à-vis du bâtiment principal afin de limiter la consommation de terres agri-naturelles, la superficie maximale créée, le nombre de logements possibles et la hauteur des annexes. Ces restrictions doivent permettre de protéger la vocation agricole et naturelle des zones A et N conformément au PADD.
- Dans les **secteurs A, As N, Ns et NI**, les affouillements et exhaussements de sol. Le PADD souhaite inscrire le développement dans une politique paysagère et patrimoniale vertueuse. Pour ce faire, le règlement encadre les mouvements des sols pouvant être impactant.
- Dans le **secteur NI**, la réhabilitation des constructions existantes à vocation touristique sous certaines conditions notamment l'amélioration de l'intégration paysagère.
- Dans le **secteur A**, l'ouverture des ICPE. Les destinations de constructions autorisées dans la zone peuvent être soumises au régime des ICPE. Le règlement conditionne leur ouverture à des critères d'implantation et de prise en compte des nuisances. Cette règle s'inscrit dans l'objectif de limitation de l'exposition aux risques et nuisances du PADD.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Nota : L'encadrement des caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des zones agricoles et naturelles se base sur les mêmes principes de règles.

Dans les zones A et N, la réglementation a pour objectif majeur de préserver les enjeux agricoles ainsi que leurs enjeux environnementaux ou paysagers connexes. Ces règles donnent notamment corps aux objectifs du PADD rappelés dans les principes de délimitation des zones agricoles et naturelles.

Encadrement du gabarit des constructions

Sont ainsi cadrés :

- **Les prospects sur le long des emprises publiques et des limites séparatives**

Les règles de gabarit poursuivent un double objectif :

- Faciliter l'intégration paysagère des constructions nécessaires à l'exploitation agricole
- Limiter la consommation de terres agricoles

Les règles de prospects cherchent à éloigner les constructions des axes routiers pour en faciliter l'intégration excepté s'il existe une contrainte technique imposant une implantation différente. Dans cette même logique, les constructions implantées sur une même propriété doivent s'implanter au plus près des constructions existantes pour respecter la forme des fermes traditionnelles et limiter la consommation d'espace.

Des règles spécifiques sont mises en place pour les constructions existantes notamment pour faciliter leur rénovation.

➔ Règles spécifiques s'appliquant aux constructions existantes :

Pour les constructions existantes, le règlement permet une évolution des bâtis non conformes aux règles du PLU si les travaux permettent d'améliorer la conformité du bâtiment avec les règles ou sont sans effet sur la volumétrie du bâtiment.

➔ Règles spécifiques s'appliquant à une destination ou sous destination précise :

Equipements d'intérêt collectif et services publics : la diversité de constructions regroupées sous cette destination rend difficile à cadrer les volumétries de manière adaptée via une règle unique. Ainsi, les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent déroger aux règles d'implantation excepté le long des routes départementales où une distance minimale de 4.00m est imposée.

- La hauteur

La définition de la hauteur a dû tenir compte de la topographie spécifique du territoire. En effet, de nombreux terrains sont pentus et peuvent avoir une situation spécifique vis-à-vis des voies.

« La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées,...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition ».

La hauteur est limitée à 9,00m dans les **secteurs A, N et NI**. Elle est en revanche limitée à 3,00m dans les **secteurs As et Ns** correspondant aux espaces remarquables du littoral. Elle est également réduite à 5,50m dans les espaces proches du rivage pour caractériser l'extension limitée de l'urbanisation.

➔ Règles spécifiques s'appliquant à une destination ou sous destination précise :

La hauteur est limitée à 11,50m pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. Elle n'est pas réglementée pour les réseaux de distribution d'électricité.

➔ Règles spécifiques aux constructions d'une certaine dimension :

La hauteur des constructions de faible emprise dans les zones A et N est limitée à 3.50m pour qu'elles gardent leur statut de construction annexe notamment dans leur volumétrie vis-à-vis de la construction principale.

- L'emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à 50m² dans les **secteurs As et Ns** conformément aux dispositions de la loi littorale.

Encadrement de l'aspect des constructions

Les règles encadrant l'aspect des constructions sont spécifiques dans les zones naturelles et agricoles. Elles découlent de deux types d'analyses réalisées en phase de diagnostic :

- Analyse des typologies des constructions présentes sur le territoire et des formes traditionnelles du bâti
- Analyse des besoins liés à l'activité agricole

L'objectif est de permettre une constructibilité limitée des zones A et N pour répondre aux besoins des exploitations agricoles notamment, tout en assurant l'intégration paysagère du bâti à l'échelle :

- des environnements immédiats notamment des espaces publics
- du grand paysage

Le PLU contient des règles générales s'appliquant à l'ensemble des zones agri-naturelles où est imposée l'intégration au site suivant deux paramètres essentiels :

- Esthétique : taille, aspect, localisation des constructions
- Contextualisation : prise en compte de la pente, de la nature du sol et de l'exposition aux risques

Le règlement oriente également vers l'usage de matériaux pérennes et de qualité afin de garantir une stabilité dans le temps de l'aspect des constructions.

Plus précisément, le PLU réglemente :

- Les toitures

En fonction des caractéristiques communales, le type de toiture, l'aspect et les couleurs des matériaux sont imposés. Le PLU encadre également les dispositifs destinés à produire de l'énergie positionnés en toiture.

- Les ouvertures et menuiseries

Le règlement impose des formes classiques d'ouvertures respectant les formes traditionnelles du bâti du territoire.

- Les façades

Le PLU encadre l'aspect et les couleurs des façades dans une logique de continuité avec les formes traditionnelles, facilitant leur intégration paysagère.

- Les clôtures

Le règlement se dote d'une définition de la hauteur des clôtures et leur autorise une hauteur maximale sur les emprises publiques et le long des limites séparatives. Les aspects et couleurs sont réglementés en échos aux typologies de façades autorisées.

- Les éléments techniques

Sont considérés comme éléments techniques tous les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit, les antennes, les locaux techniques des ascenseurs, les gouttières,... Dans un souci de qualification des zones agri-naturelles, ces éléments doivent être parfaitement intégrés aux façades ou masqués.

➔ Règles spécifiques s'appliquant à une destination ou sous destination précise :

Le règlement laisse la possibilité de déroger aux règles générales pour les équipements d'intérêt collectif et services publics compte tenu de la diversité de constructions regroupées sous cette destination. Ces dérogations doivent traduire un parti pris architectural qui assure une bonne intégration à l'existant.

➔ Règles spécifiques aux constructions d'une certaine dimension :

Les aspects des constructions de faible emprise (moins de 20m² d'emprise au sol et hauteur inférieure à 3.50m) peuvent également déroger aux règles générales dans la mesure où les constructions en question sont invisibles depuis l'espace public ou présentent un aspect extérieur en harmonie avec celui de la construction principale.

➔ Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique :

Des dispositions différentes peuvent être acceptées pour les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique. Ces évolutions de la règle devront être soigneusement justifiées.

Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions.

Le PLU régit ces espaces sur l'ensemble du territoire via des outils identiques ajustés en fonction des sensibilités de chaque zone. La justification de ces règles est explicitée dans le paragraphe « Règles applicables à l'ensemble du territoire ».

Stationnement

L'enjeu de gestion du stationnement est partagé par l'ensemble du territoire. Il répond cependant à des logiques et des exigences spécifiques en fonction des zones.

Dans les zones agricoles et naturelles, il s'agit avant tout de répondre aux besoins des constructions autorisées dans les zones A et N. Leur diversité impose une règle souple. Il est cependant précisé que la réponse aux besoins en stationnement doit être assurée en dehors des voies publiques celles-ci n'étant généralement pas des voies urbaines sur lesquelles il est possible de stationner.

La gestion du stationnement dans les zones agricoles et naturelles se doit également de prendre en compte :

- les enjeux environnementaux en limitant les sources de pollutions (gestion et traitement des eaux)
- les enjeux paysagers (recherche d'une intégration paysagère et végétalisation des places de stationnement)
- les risques (limitation du ruissellement généré par l'artificialisation par l'emploi de matériaux perméables)

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

La réglementation des équipements et réseaux est cadrée de manière commune sur l'ensemble du territoire. Les principes justificatifs sont explicités dans le paragraphe « Règles applicables à l'ensemble du territoire ».

C. Justification des règles applicables à l'ensemble du territoire

Certaines thématiques du règlement sont traitées de manière homogène sur l'ensemble du territoire bien que les règles puissent faire apparaître des nuances en fonction des enjeux de chaque type de zone.

Il s'agit des thématiques suivantes :

- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- Equipements et réseaux (desserte par les voies publiques et privées, desserte par les réseaux)

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le PLU s'est donné l'ambition via son PADD d'un développement respectueux du socle naturel, agricole et paysager du territoire. Ces objectifs sont mis en relation avec les enjeux du diagnostic dans la justification de la délimitation de chaque zone.

Pour atteindre ces objectifs, le PLU met en place plusieurs règles :

1/ Une obligation de traiter les espaces libres ou non bâtis ainsi que les espaces publics dans les zones U et AU :

- ➔ Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Il s'agit de favoriser une présence accrue de la nature en milieu urbain à la fois au sein des extensions futures mais également au cœur des bourgs et centres anciens. Le PADD indique que la présence végétale dans les tissus urbains devra favoriser des plantations d'arbres et une végétalisation des espaces publics en recherchant une meilleure adéquation avec la présence humaine (allergies, consommation d'eau,...).

Il s'agit également de réintégrer de la nature au sein des espaces urbains en rendant les zones bâties plus perméables aux espèces, en améliorant le cadre de vie des habitants, en développant leur sensibilité à la biodiversité, et enfin en contrecarrant l'effet « d'îlot de chaleur urbain » et anticiper les effets du changement climatique.

Le PLU impose ainsi la plantation des espaces libres en particulier les aires de stationnement. Il précise que la végétalisation peut être travaillée de manière horizontale mais aussi verticale (arbres) et préconise l'emploi d'espèces peu consommatrices d'eau et non allergènes.

2/ Une préservation du bâti patrimonial

- ➔ Le territoire de Fitou est riche en patrimoine bâti en pierres sèches (capitelles et cabanes notamment). Ils sont des héritages de l'histoire du territoire. Ces éléments sont protégés dans le règlement du PLU.

Par ailleurs les éléments de patrimoine les plus significatifs font l'objet d'un classement et repérage au titre du L151 -19 du code de l'urbanisme.

3/ Une préservation des haies et murets existants

- ➔ Le territoire de Fitou est riche en haies et murets en pierres sèches. Ils sont des héritages de l'histoire du territoire. Ces éléments façonnent les paysages. Le PADD du PLU reconnaît leur valeur et la nécessité de leur préservation.

Ainsi, ces éléments sont protégés dans le règlement.

3/ Une affirmation de la transition avec les espaces agricoles ou naturels

- La volonté du PADD est de permettre l'affirmation d'un front urbain clair notamment dans l'objectif de préserver des espaces agricoles fonctionnels et pérennes pour les exploitations agricoles mais aussi pour préserver une biodiversité à proximité des espaces urbains. Ainsi, le PLU met en place une obligation de traitement de l'interface avec les zones agricoles ou naturelles. Il cite des exemples : végétalisation, cheminements doux, traitement spécifique des clôtures. Dans les zones AU, les OAP viennent préciser et illustrer le type de traitement d'interface attendu au regard des spécificités de chaque site. Les vues à préserver sur le grand paysage sont également repérées dans les OAP et protégées dans le règlement (OAP Stade Marendes).

4/ Une prise en compte du ruissellement urbain à l'échelle de chaque projet

Le ruissellement urbain généré par l'artificialisation des sols induit plusieurs problématiques. Il est notamment de nature à :

- augmenter le volume d'eaux pluviales à traiter
- exposer à des pollutions des eaux initialement propres
- augmenter l'exposition des biens et personnes au risque inondation

Le PADD s'est donné comme objectif d'apporter une réponse à ses problématiques essentielles. Le règlement du PLU cadre donc l'imperméabilisation des sols et impose des objectifs de minoration de l'imperméabilisation des espaces publics et places de stationnement. Il impose également le traitement des eaux de ruissellement dans une logique de neutralité de l'augmentation des débits et de réduction de la pollution des eaux. Les objectifs de surfaces non imperméabilisées dépendent de la densité de constructions et du fait que les zones soient déjà bâties ou non. Le règlement impose ainsi des surfaces non imperméabilisées plus importantes dans les tissus peu denses et dans les zones à urbaniser.

5/ Une volonté de favoriser l'intégration des constructions dans les zones A et N

L'implantation des bâtiments et leur lien avec les structures végétales en place sont réglementés pour favoriser l'intégration des constructions dans le grand paysage (mail d'arbres le long des routes, implantation dans le prolongement des structures végétales,...). Dans ce même objectif :

- les espaces de stockages ne doivent pas être perceptibles depuis les espaces publics ;
- la forme des exhaussements/affouillements des sols est encadrée et ils doivent être plantés.

6/ Une protection de certains boisements par un classement EBC

Dans les communes soumises à la loi Littoral, le code de l'urbanisme impose au plan local d'urbanisme (PLU) de classer en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-2 du code de l'urbanisme, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Le PLU de Fitou classe donc ces boisements en EBC et réglemente les usages et occupations des sols pour permettre leur conservation et leur protection.

Stationnement

→ Règles générales

1/ Encadrement de la localisation des places de stationnement vis-à-vis de l'emplacement du projet

Le PADD pose l'ambition de limiter l'impact de la voiture particulière sur les espaces publics structurant la trame bâtie. Dans cette logique, le règlement impose une réponse aux besoins en termes de stationnement sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par l'article L151-33 Code de l'Urbanisme.

2/ Règles de calcul

Afin de limiter les imprécisions d'interprétation ou de calcul, le règlement impose l'arrondi au nombre supérieur du nombre de places de stationnement calculées en fonction de la surface de plancher.

De plus, le diagnostic montre un important déficit en places de stationnement notamment pour la destination logement. Le PADD pose le principe d'une anticipation et d'une réponse aux besoins de stationnement adaptée. Cette règle privilégie ainsi le surdimensionnement par rapport à la règle numéraire imposée par le PLU (arrondi supérieur) en raison du déficit en place de stationnement déjà existant.

3/ Définition des places commandées

Pour répondre notamment :

- aux enjeux de rationalisation d'espace
- aux configurations spécifiques des espaces contraints
- à l'ambition du PADD de limiter l'impact de la voiture particulière sur les espaces publics

... les places de stationnement commandées sont autorisées. Le règlement en précise la définition et restreint leur utilisation à la sous destination logement.

4/ Une interdiction de suppression des places de stationnement

Le diagnostic a mis en évidence un équipement très important des ménages en matière de voiture particulière. L'incapacité du parc de logement à absorber ce nombre de véhicules a généré un report du stationnement sur l'espace public. C'est la raison pour laquelle, le règlement interdit la suppression des places de stationnement.

5/ Une précision pour les destinations de constructions non citées par le Code de l'urbanisme

Pour répondre à la diversité des cas de constructions non expressément cités parmi les destinations/sous destinations du Code de l'Urbanisme, le règlement pose le principe d'un rattachement à la destination à laquelle le projet est le plus assimilable.

6/ Caractéristiques techniques

Le règlement indique les dimensions standard des places de stationnement pour éviter la création de places de stationnement impraticables.

7/ Une définition des besoins en stationnement

Les besoins de stationnement de la construction sont explicités : ils comprennent les besoins du personnel, des livraisons, du public,...

8/ Encadrement de la possibilité de mutualiser des places de stationnement

Dans une logique de rationalisation de la consommation d'espace et conformément à l'objectif de mutualisation du stationnement lorsque cela est possible, le règlement laisse la possibilité de minorer le nombre de place à réaliser si les besoins théoriques dépassent les besoins réels.

9/ Une gestion adaptée des normes de stationnement pour les constructions existantes

L'objectif de la règle est de permettre une adaptation du tissu urbain existant aux nouveaux modes de vie et aux enjeux de rénovation des bourgs centre. Cependant, la règle est assortie de nuances notamment en termes de surface de plancher supplémentaire et de nombre de logements pour permettre une évolution du bâti n'aggravant pas la situation actuelle. Ces limitations s'inscrivent dans l'objectif de réinvestissement urbain du PADD devant être accompagné d'une politique de stationnement adaptée au contexte urbain environnant afin de limiter notamment l'impact de la voiture particulière sur les espaces publics structurants la trame bâtie.

Il est précisé que le nombre de places imposé par le règlement ne s'applique pas si les constructions sont inaccessibles en véhicule.

10/ Une gestion adaptée des normes de stationnement pour les changements de destination

La règle a pour objectif de ne pas aggraver le report du stationnement de la voiture sur l'espace public. Cependant, afin de ne pas décourager la rénovation des tissus existants, la règle ne s'applique pas lorsque la construction n'est pas desservie par une voie circulée.

11/ Un assouplissement des normes de stationnement pour les tissus urbains contraints

Afin de ne pas décourager la rénovation des tissus existants, la règle ne s'applique pas lorsque la construction n'est pas desservie par une voie circulée.

12/ Une incitation à l'utilisation de matériaux perméables pour les espaces dédiés au stationnement

Dans les zones urbaines les espaces dédiés au stationnement doivent favoriser l'emploi de matériaux perméables pour limiter l'artificialisation des sols.

➔ Règles spécifiques s'appliquant à une destination ou sous destination précise

Afin de compléter les règles générales explicitées ci-dessus, des normes de stationnement numériques ont été définies en fonction des destinations ou sous destinations de constructions. Elles sont plus souples dans la centralité originelle pour permettre une véritable revitalisation des bourgs centre aussi bien en termes de rénovation des logements qu'en terme de dynamisme économique.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Desserte par les voies publiques et privées

➔ Règles générales

1/ Accès et constructibilité

Le PLU impose un accès à chaque terrain pour pouvoir être construit.

2/ Caractéristiques des accès

Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Cette règle vise à limiter les problématiques fonctionnelles pouvant émerger suite à un mauvais calibrage des accès ou à leur inadéquation vis-à-vis de la nature de l'opération.

Le PLU impose également la conformité aux normes en vigueur en matière de défense incendie, de protection civile et de sécurité des biens et des personnes, la mise en sécurité et l'adaptation des voies à tous les modes de déplacement ainsi qu'une prise en compte de tous les publics.

A titre informatif, le règlement rappelle l'obligation d'obtenir l'accord du gestionnaire de la voirie pour tout nouvel accès.

3/ Voie en impasse

Sans aller jusqu'à les interdire, le règlement limite le recours aux voies en impasse. Il précise les cas dans lesquels elles peuvent être utilisées notamment pour prendre en compte les difficultés techniques de connexion.

Desserte par les réseaux

→ Règles générales

1/ Eau potable

Dans toutes les zones :

Afin de maîtriser la consommation en eau potable d'assurer la qualité des eaux destinées à un usage alimentaire, le règlement impose le raccordement de toute construction au réseau collectif.

2/ Assainissement

Le territoire dispose d'une STEP. Le règlement impose donc le raccordement au réseau collectif d'assainissement dans toutes les **zones urbaines**.

Dans les **zones agricoles et naturelles**, le raccordement au réseau collectif est privilégié lorsqu'il existe sauf en cas d'impossibilité technique avérée. Dans ce cas, des dispositifs de traitement autonomes aux normes peuvent être mobilisés.

Le règlement interdit également le rejet des eaux usées dans le milieu naturel sans pré traitement ainsi que dans le réseau d'eaux pluviales. La nature des eaux usées n'est pas compatible avec les caractéristiques de ces deux milieux notamment en termes de charge polluante acceptable.

3/ Eaux pluviales

Dans toutes les zones :

La règle vise à limiter les effets de l'artificialisation des sols sur le ruissellement urbain. Ainsi les aménagements doivent permettre l'évacuation des eaux vers le réseau lorsqu'il existe et est suffisamment dimensionné. Dans le cas contraire, des dispositions doivent être prises par le porteur de projet pour limiter le débit évacué ou pour permettre le libre écoulement des eaux dans la mesure où ce dernier ne génère pas d'augmentation du ruissellement urbain.

Ces dispositions s'inscrivent également dans l'objectif D2-4 du PGRI visant à limiter le ruissellement urbain.

Le règlement indique également des solutions de gestions des eaux pluviales préférentielles permettant notamment de limiter les pollutions.

Enfin, les canaux souterrains sont protégés en raison de leur rôle dans la gestion du pluvial des communes.

Cas des piscines

Dans toutes les zones :

De nombreuses piscines sont présentes sur Fitou. Le traitement des eaux de vidange est parfois ignoré ou encore réalisé de manière inadaptée. Le règlement vient ainsi rappeler les conditions dans lesquelles les piscines peuvent être vidangées pour ne pas mettre à mal le milieu naturel ou encore le réseau pluvial.

La vidange par temps sec permet notamment de ne pas renvoyer des eaux dans le réseau au moment où celui-ci est le plus sollicité.

4/ Electricité et communications électroniques**Dans toutes les zones :**

La mise en œuvre départementale du SDTAN prévoit un déploiement du Très Haut Débit selon deux niveaux de priorité indiqué dans le diagnostic.

Ainsi, suite aux objectifs de développement des communications numériques posés par le PADD et notamment l'enjeu d'anticipation des dernières normes d'infrastructures de haut débit, le règlement impose de rendre possible le raccordement des nouveaux bâtiments aux réseaux de communications électroniques qu'ils soient existants ou programmés.

5/ Collecte des déchets**Dans toutes les zones :**

Le règlement indique la nécessité de se rapprocher des services gestionnaires pour définir le dispositif de collecte le plus adapté à chaque situation.

6/ Réseaux incendie**Dans toutes les zones :**

Le règlement indique l'obligation pour chaque construction de disposer de moyens suffisants pour la défense incendie.

D. Superficie des zones

ZONES PLU	SUPERFICIE (en ha)	% SUPERFICIE COMMUNALE
UAa	1,30	0,0
UAb	7,25	0,2
Total UA	8,55	0,3
UBa	3,08	0,1
UBb	10,34	0,3
UBc	2,56	0,1
Total UB	15,98	0,5
UCa	6,05	0,2
UCb	5,91	0,2
UCc	31,23	1,0
UCd	1,42	0,0
UCI	7,00	0,2
Total UC	51,61	1,7
Total U "habitat"	76,14	2,5
UE1	2,81	0,1
UE2	1,24	0,0
Total U "activités / équipements"	4,05	0,1
Total U	80,19	2,6
1AU	2,16	0,1
1AUep	0,91	0,0
Total AU	3,07	0,1
As	387,87	12,8
A	446,15	14,7
Total A	834,02	27,5
Ns	1102,83	36,4
NI	7,70	0,3
N	1001,79	33,1
Total N	2112,32	69,7
Total zones	3029,60	100,0

E. Indicateurs de suivi

Conformément à l'article L153-27 du Code de l'urbanisme, six ans au plus après la délibération portant approbation du Plan Local d'Urbanisme, le Conseil Municipal devra procéder à une analyse des résultats de l'application du plan.

Dans cette perspective, la commune de Fitou pose des critères, indicateurs et modalités répondant aux exigences du Code de l'urbanisme. La mise en place de ce dispositif de suivi est une étape importante dans la démarche de PLU, qui permet le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa mise en œuvre et si nécessaire de le faire évoluer.

Pour engager le processus d'évaluation, l'état initial (T0) de chaque indicateur est déterminé afin de constituer une base fiable de comparaison avant la mise en application du PLU.

Les tableaux suivants présentent l'ensemble des indicateurs proposés :

- Sur les thématiques urbaines et démographiques
- Sur les thématiques environnementales

Thème	Indicateur	T0	Mode de calcul	Source
Démographie	Nombre d'habitants (et évolution)	1136	<i>Habitants Année N+1 – Habitants Année N</i>	INSEE + données communales
	Taux de croissance démographique annuel moyen	2.047 %	$((\text{Année } N+1 / \text{Année } N) ^ {1/\text{nombre d'années}} - 1) \times 100$	INSEE + données communales
	Indice de vieillissement	2.23	<i>Nombre d'habitants ayant + 60 ans / nombre d'habitants ayant - 15 ans</i>	INSEE
	Point Mort Démographique	12.5	Desserrement des ménages + Occupation du parc + Réinvestissement du parc [Pop mén (N-1)/Pop mén (N)*RP (N) - RP (N-1)] + [(RS (N) +LV(N))- (RS(N-1) + LV(N-1))] + [constructions (N-N-1) - (Logement totaux(N) - Logement totaux(N-1))]	INSEE – Filocom - Sitadel
Production de nouveaux logements	Construction neuve	/	Nombre d'autorisations d'urbanisme délivrées et nombre de logements neufs autorisés par an	Données communales INSEE – Filocom - Sitadel
	Nombre de résidences principales	588	<i>RP année analysée</i>	Données communales INSEE – Filocom - Sitadel
	Nombre de nouvelles résidences principales	/	<i>RP N+1 – RP Année N</i>	Données communales INSEE – Filocom - Sitadel
	Part des résidences principales dans le parc de logements	48.15%	$(RP * 100) / \text{total logements}$	Données communales INSEE – Filocom - Sitadel

Thème	Indicateur	TO	Mode de calcul	Source
	Nombre de résidences secondaires	566	<i>RS année analysée</i>	Données communales INSEE – Filocom - Sitadel
	Nombre de nouvelles résidences secondaires	/	<i>RS N+1 – RS Année N</i>	Données communales INSEE – Filocom - Sitadel
	Part des résidences secondaires dans le parc de logements	46.35%	<i>(RP*100) /total logements</i>	Données communales INSEE – Filocom - Sitadel
Renouvellement urbain et densification urbaine	Nombre de logements vacants	67	<i>LV année analysée</i>	Données communales INSEE – Filocom - Sitadel
	Part des logements vacants dans le parc de logements	5.5 %	<i>(LV*100) /total logements</i>	Données communales INSEE – Filocom - Sitadel
	Comblement du potentiel de densification et de mutabilité des espaces bâtis	93 equ. logements	/	Etude de capacité de densification et de mutabilité PLU
	Part de renouvellement / réinvestissement urbain dans la production de logements	36.14%	<i>(Comblement des capacités de densification et mutation constatée du parc) / nombre total de logements produits</i>	Données communales INSEE – Filocom - Sitadel
Typologie des nouveaux logements	Part du collectif / intermédiaires sur l'ensemble du parc de logements	36.4%	<i>(LC*100) /total logements</i>	Données communales INSEE – Filocom - Sitadel
	Part des maisons individuelles sur l'ensemble du parc de logements	63.1%	<i>(MI*100) /total logements</i>	Données communales INSEE – Filocom - Sitadel
Densité des zones d'aménagements	Densités brutes moyennes minimales projetées en zone AU	7.6 logements / ha	<i>Nombre de logements construits / surface globale d'une opération (limite de la zone AU)</i>	Données communales (autorisations d'urbanisme) / surfaces zones AU
Mixité sociale de l'habitat	Nombre de logements sociaux, aidés	4	/	Données communales INSEE – Filocom - Sitadel
	Taux de logements sociaux/aidés sur la commune	0.8%	<i>(Nombre de logements sociaux*100) / Nombre de résidences principales</i>	Données communales INSEE – Filocom - Sitadel
Consommation d'espaces	Surface annuelle consommée en extension de l'urbanisation	0.992 ha	<i>Surfaces consommées des zones AU du PLU / nombre d'années étudiées</i>	Données communales (autorisations d'urbanisme) / surfaces zones AU
	Nouveaux aménagements en zone N/Ns (ha)	-	Permis déposé et aménagement en zone N	Commune

Thème	Indicateur	TO	Mode de calcul	Source
Fonctionnalité écologique	Nouveaux aménagements en zone A/As (ha)	-	Permis déposé et aménagement en zone N	Commune
	Nouveaux aménagements à proximité des cours d'eau (en limite du tampon de 15m) – linéaire concerné (m)	-	Permis déposé et aménagement en zone N et A	Commune
	Nouvelles clôtures édifiées en zone N, aux abords des cours d'eau	-	Déclaration préalable en mairie	Commune
	Linéaire de muret détruit et reconstitué en zone AU (m)	-	Permis déposé et aménagement en zone AU	Commune
Préservation de la ressource en eau	Volume d'eau distribué	105 000 m³/an (2018)		Rapport annuel du gestionnaire
	Rendement des réseaux de distribution	85.8% (2018)		Rapport annuel du gestionnaire
	Capacité résiduelle de la station d'épuration (capacité max 3 000 EH)	1054 habitants desservis en 2018	Capacité nominale – Capacité de charge	Rapport annuel du gestionnaire
	Nombre d'installations en assainissement non-collectif	86 en 2016		SPANC 66
Energie-Air-Climat	Nouveau linéaire de voies douces créé	-	-	Commune
	Puissance installée sur le territoire	Parc éolien : 17 éoliennes d'une puissance de 22,1 MW		Producteurs ENR, Permis de construire
	Emission de GES annuelle	3.683 kt équivalent CO2 en 2021		ORCEO https://arec-occitanie.terristory.fr/

Si au moment de l'analyse des indicateurs de suivi, pour une raison quelconque, l'un des indicateurs s'avère difficile à mettre en œuvre (notamment dans l'application de la méthode de calcul en lien avec les sources et autres données), il pourra être proposé une autre source ou un autre mode de calcul tendant à obtenir le résultat recherché (exemple : évolution démographique). Des enquêtes communales pourront également être mises en œuvre.

L'analyse des résultats donnera lieu à une délibération du Conseil Municipal sur l'opportunité de réviser/faire évoluer le PLU.

VI. JUSTIFICATION DES AUTRES DISPOSITIONS MISES EN ŒUVRE PAR LE PLU

A. Les emplacements réservés

L'article L151-41 du Code de l'urbanisme prévoit que « le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
 - 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
 - 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
 - 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
 - 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.
 - 6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.
- En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ».

Les emplacements réservés sont listés dans la pièce IV.C.1 (Liste des Emplacement Réservés) et représentés dans le document graphique du PLU.

N°	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (M ²)
1	Ligne Nouvelle Montpellier-Perpignan	SNCF	543 173 m2
2	Aménagement d'une zone verte avec création d'un complexe sportif	COMMUNE	9 158 m2
3	Aménagement de la voirie (avenue du Levant)	COMMUNE	1 325 m2
4	Aménagement de la voirie (création d'une piste cyclable)	COMMUNE	1 745 m2
5	Elargissement de la rue du Vigné pour création d'une piste cyclable	COMMUNE	141 m2
6	Elargissement de voirie (rue du Capitat)	COMMUNE	541 m2
7	Elargissement de la voirie communale (liaison RN9 et Stade)	COMMUNE	290 m2
8	Aménagement d'un carrefour sur la D6009	CD 34	877 m2
9	Extension du cimetière	COMMUNE	7 197 m2

10	Elargissement de voirie	COMMUNE	75 m2
11	Création d'un bassin de rétention	COMMUNE	1 590 m2
12	Création d'un bassin de rétention	COMMUNE	657 m2
13	Aménagement d'une aire de stationnement et d'un espace public	COMMUNE	108 m ²
14	Aménagement d'une aire de stationnement avec point d'apport volontaire pour la collecte des ordures ménagères	COMMUNE	185 m ²
15	Aménagement d'une aire de stationnement avec point d'apport volontaire pour la collecte des ordures ménagères	COMMUNE	91 m ²

Plusieurs emplacements réservés sont mis en place pour création de pistes cyclables ou de liaisons piétonnes sécurisées (ER n°3, 4, 5, 6, 7 et 10) dans « l'axe habité » cité dans le PADD.

En effet, la commune a fait le choix de privilégier l'accessibilité active (modes doux) et de guider les usages via une logique d'axes optimisant l'usage des modes actifs, afin de faciliter les déplacements notamment pour créer une commune des distances courtes.

Un projet s'inscrit dans « l'affirmation d'une centralité équipementielle au croisement des axes » : la création d'une zone verte avec complexe sportif en complément des activités de loisirs existantes. Pour cela, un emplacement réservé a été mis en place (ER n°2).

Au-delà, trois emplacements réservés (ER n°13, n°14 et n°15) tendent à améliorer l'accessibilité et le fonctionnement du centre ancien via l'aération du tissu, l'augmentation de la capacité de stationnement et la mise en place de dispositifs de gestion adaptée des ordures ménagères.

Un emplacement réservé (au bénéfice du département de l'Aude) est envisagé au niveau de l'entrée Nord de l'entité villageoise des cabanes de Fitou. L'aménagement d'un carrefour sur la D6009 (ER n°8) s'inscrit dans « l'affirmation d'une centralité économique d'échelle intercommunale » puisqu'il tend à favoriser la desserte du lieu (accès à la cave coopérative notamment) tout en offrant une connexion sécurisée de part et d'autre de la D6009.

Il est, de plus, situé en entrée de ville sur un axe routier en requalification.

Afin de répondre à l'exposition des risques d'inondation des zones urbanisées, 2 emplacements réservés (ER n°11 et 12) pour création de bassins de rétention ont été mis en place.

A cela viennent s'ajouter :

- Un emplacement réservé au bénéfice de la SNCF pour création de la nouvelle ligne TGV Montpellier-Perpignan (ER n°1),
- Un emplacement réservé pour l'extension du cimetière afin de mieux répondre aux besoins futurs de la population (ER n°9).

B. Les éléments ou secteurs identifiés et à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (L151-19 CU)

L'article L151-19 du Code de l'urbanisme prévoit que « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

Comme mentionné dans le PADD, les espaces de garrigues présentent de nombreux vestiges du pastoralisme, dont l'importance impose une protection. Cependant, devant la multitude d'ouvrages en pierres sèches, le choix n'a pas été retenu de les protéger via l'article L151-19.

Les nombreux ouvrages en pierres sèches de la commune (plus de 200) font l'objet d'une annexe dans le PLU (pièce V.C.6 INVENTAIRE DES PIERRES SECHES) : carte de localisation, photos, descriptions (recensement effectué vers la mi-novembre 2014 et terminé en mai 2016 sur sept communes des Corbières Orientales dont FITOU par Jean-Louis BARTHE et Alain COURTIAUD).

Ces ouvrages en pierres sèches font l'objet d'une protection dans le chapitre 5 du règlement (Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions, pièce IV.A Règlement écrit).

Les éléments ou secteurs à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural (L151-19 du CU), localisés sur les documents graphiques, sont les suivants (Pièce IV.C.2) :

/ Eléments du patrimoine bâti :

- Tour des Marendes
- Tunnel du col del Prat (aqueduc souterrain)
- Tour des aviateurs (Phare de l'aéropostale)
- Les plâtriers
- Combe de Rémiols
- Tour de « Pédros »

/ Eléments du patrimoine paysager :

- Deux boisements localisés à proximité des lieux habités

Il est rappelé dans les dispositions générales du règlement que tous les projets de travaux concernant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

ELEMENTS DU PATRIMOINE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME : DESCRIPTION		
N°	Parcelles cadastrales concernées	Description - Intérêt
EL_P 01	B196	Tour des Marendes (tour Chappe) Relais de télégraphe de la Joncasce Tour du réseau de communication télégraphique dit « de Chappe » (1840), ancêtre de télégraphe électrique de Morse fonctionnant à l'aide de signaux

		visuels reproduits le long d'un réseau de tours pour communiquer les informations
EL_P 02	C728 et D320	Tunnel (aqueduc souterrain) du col del Prat Le Pla de Fitou n'a pas d'exutoire naturel. Donc, par fortes pluies il se remplit d'eau dans sa partie la plus basse et constitue un lac temporaire. Il est drainé par un réseau de canaux qui convergent vers un collecteur en forme de Y. La branche principale du Y, origine du Ruisseau du Pla, abouti à un tunnel qui traverse le seuil du Col del Prat. L'entrée du tunnel se fait par une porte maçonnée munie d'une vanne métallique à crémaillère bloquée à 40 cm du sol et assurant ainsi un écrêtage du débit. L'exutoire est une ouverture grossièrement rectangulaire de 1,20 x 0,50 mètres de section qui, selon la carte IGN, est la source du Ruisseau du Pla. Le tracé du tunnel est ponctué par neuf regards clos par des dalles (calcaire, béton, plaque de fonte) ou de grosses pierres. Ces regards sont en fait les puits à partir desquels a été creusé le tunnel.
EL_P 03	D579	Phare de l'aéropostale En 1927, la Compagnie Générale Aéropostale érige un phare de jalonnement appartenant à une ligne de lumières permettant d'acheminer le courrier de Toulouse à Dakar en 24h. Il s'agissait d'un pylône métalliques enrobé de ciment d'une hauteur de 7 à 8 mètres, surmonté d'une nacelle carrée supportant l'ensemble du phare lumineux. Celle-ci également métallique, était accessible par une échelle en place sur le pylône. Intérêt historique et non esthétique
EL_P 04	D286	Les plâtriers Petites unités familiales de confection de plâtre à partir des gisements de gypse (Pla de Saint-Aubin à Fitou) Au XIX^{ème} siècle, ces petites unités, souvent familiales, perdues au milieu des garrigues furent réduites au silence par la concurrence d'installations industrielles qui se développèrent à proximité des plus importants gisements. En 1835, les 14 fours cylindriques qui fonctionnaient aux plâtrières de Fitou occupaient journallement 400 personnes travaillant sur les divers postes : extraction, cuisson, broyage, transport, vente...
EL_P 05	D533	Combes de Rémiols Ensemble remarquable de terrasses abandonnées et de quelques « cabanes » entourées d'un mur destiné à les abriter des troupeaux paissant dans la garrigue alentour. La combe de Rémiols est une fracture géologique d'orientation et de pendage Ouest-Est dans le plateau de la Serre du Buis dont les garrigues étaient réservées à la dépaissance des troupeaux et à de petites exploitations de chafourniers. Les aménagements lithiques et fonciers de Rémiols se dressent à la croisée de deux combes pour profiter du maximum d'humidité drainée.
EL_P 06	E540	Tour de « Pédro » Relais de télégraphe en limite communale avec Salses Tour du réseau de communication télégraphique dit « de Chappe » (1840), ancêtre de télégraphe électrique de Morse fonctionnant à l'aide de signaux visuels reproduits le long d'un réseau de tours pour communiquer les informations

EL_P 07	Section C 264, 955p, 956, 957p, 1100, 1102p, 1127, 1128p, 1129, 1130, 1141, 1168p, 1196p, 1239p, 1252, 1253, 1274, 1275p, 1288p, 1277p, 1288p	Boisements localisés à proximité des lieux habités. L'EL_P07 correspond à une garrigue typique des Corbières , peu arborée, positionnée sur la pente entre le vieux village et les quartiers résidentiels récents.
EL_P 08	Section C 307, 1123, 1125	L'EL_P08 correspond à un jardin bien entretenu ponctué d'olivier et de quelques arbres remarquables . Il crée une respiration agréable dans le tissu résidentiel de cette partie du village.

ELEMENTS DU PATRIMOINE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME : TRADUCTION DANS LE REGLEMENT ECRIT		
N°	Nom	Prescriptions
EL_P 01	Tour des Marendes (tour Chappe)	Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme devra être réhabilité en respectant l'histoire du bâtiment (matériaux, techniques d'édification,...). Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet afin de garantir la pérennité de ce patrimoine.
EL_P 02	Tunnel (aqueduc souterrain) du col del Prat	
EL_P 03	Phare de l'aéropostale	
EL_P 04	Les plâtriers	
EL_P 05	Combes de Rémiols	La mise en valeur des abords de l'édifice et les covisibilités directes avec chaque projet devront être étudiées avec soin : des principes de discrétion des nouvelles constructions dans le paysage et de mobilisation de matériaux sobres et nobles seront privilégiés. Les covisibilités seront étudiées dans un périmètre de 100m autour de l'élément patrimonial repéré.
EL_P 06	Tour de « Pédros »	
EL_P 07	Garrigue typique des Corbières	Les espaces verts identifiés au titre du L151-19 et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés : - La végétation présente doit être maintenue, les constructions sont interdites et les aménagements projetés doivent respecter un espace tampon de protection suffisant (sans pouvoir être inférieur à 2.00 mètres) pour assurer la pérennité et le développement de celle-ci. - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont
EL_P 08	Jardin bien entretenu ponctué d'olivier et de quelques arbres remarquables	

		autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers, aires de jeu, peuvent y être tolérés à conditions : - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique du site lorsqu'ils présentent un tel enjeu - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt paysager qui a motivé l'identification au titre L151-19 - qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage, - qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune lorsque les espaces de projet présentent un tel enjeu
--	--	--

C. Les éléments ou secteurs identifiés et à protéger pour des motifs d'ordre écologique (L151-23 CU)

L'article L151-19 du Code de l'urbanisme prévoit que « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

Dans le PLU de Fitou, sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme des ouvrages-passages sous la voie ferrée et l'autoroute A9 qui participent au maintien des continuités écologiques pour la faune.

C'est la mise en place de mesures de protection par le biais d'un périmètre autour des ouvrages qui concourt à la préservation en l'état des continuités écologiques.

Il est inscrit dans le règlement du PLU :

Franchissements de l'autoroute A9 et de la voie ferrée protégés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les ouvrages permettant à la faune de franchir l'autoroute A9 et la voie ferrée doivent être conservés et entretenus.

Toute nouvelle construction, dépôts et clôtures sont interdits dans les périmètres identifiés sur le plan de zonage autour de ces ouvrages. Les clôtures agricoles (clôtures filaires ou à très larges mailles) sont néanmoins tolérées.

Pour rappel : tous les projets de travaux concernant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Sur les documents graphiques du PLU, sont repérés 9 périmètres autour des franchissements les plus importants. La liste figure dans le dossier de PLU, en tant qu'annexe du règlement : pièce IV.C.2 LISTE DES ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DES ARTICLES L.151-17 A L151.25 DU CODE DE L'URBANISME.

SECTEURS A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE		
N° sur le règlement graphique	Parcelles cadastrales concernées	Description - Intérêt
Périmètres sans numéro	B1286, B1303p, B1305p, B1307p, B1311p, B1329p, B1525p, B1530, B1531, B1611p, B1744p, B2194p, B2196p, B2197p, B2198, B2199, B2200, B2201p, B2202, B2203p	Repérage de 9 périmètres aux abords d'ouvrages sous l'autoroute A9 et la voie ferrée susceptibles d'être empruntés par la faune. Intérêt : préserver ces ouvrages qui servent de franchissement pour la faune en l'absence de véritables passages à faune ;

B213p, B241p, B245p, B1136p, B1140p, B1144p, B1149, B1152p, B1498p, B1737, B1738p, B1739, B1740p, B2165, B2166p A111p, A123p, A124p, B863p, B864p, B865p, B866p, B871p B391p, B392p, B397p, B398p, B399p, B400p, B871p, B872p, B873p, B874p, B1034p B464p, B466p, B467p, B471p, B472, B473p, B476p, B1363p B91p, B467p, B484p, B485p, B488p, B489, B1061p, B1062, B1071p, B1480p, B1482p, B1483p, B1484, B1485p, B1486, B1487p E461p, E462p, E465p, E1089, E1090, E1093p, E1094p, E1700p, E1735p, E1765p, E2191p B601p, B605p, B606p, B607p, B608p, B609p, B611p, B1131, B1132p E1053p, E1197p, E1216p, E1217p, E1218p, E1224p, E1225p, E1226, E1227p	maintien des continuités écologiques au niveau des infrastructures.
---	--

D. Les espaces boisés classés (EBC)

L'article L121-27 du Code de l'urbanisme prévoit que le « *plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites* ».

Le Code de l'urbanisme prévoit également que :

- Article L113-1 / « *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements* ».
- Article L113-2 / « *Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.*

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement ».

La définition des Espaces Boisés Classés (contexte, procédure / CDNPS, méthodologie, identification et justification) a fait l'objet d'une pièce spécifique dans le PLU : IV.C3 ESPACES BOISES CLASSES.

Le détail de ce document n'est pas repris ici, mais le tableau suivant synthétise les entités concernées ainsi que les raisons ayant entraîné ce classement.

Entité concernée	Type de protection	Justification
Pinèdes des Pujades	Espace Boisé Classé (art. L.113-1 du code de l'Urbanisme)	Pinèdes plantées sur les pentes d'une colline dominant le village, au cœur d'un réseau remarquable de murets de pierre sèche.
Pinèdes méridionales de Fitou	Espace Boisé Classé (art. L.113-1 du code de l'Urbanisme)	Espaces boisés issus en grande partie de plantations contemporaines de la construction de l'autoroute. Ils participent à l'intégration de la résidence de Port Fitou. Notons que l'emprise de l'EBC initialement fixée a été réduite pour tenir compte de la SUP I4.

Chapelle Saint-Aubin	Espace Boisé Classé (art. L.113-1 du code de l'Urbanisme)	Double alignement de pins et petite pinède signalant le monument dans un paysage où les éléments verticaux sont rares.
Boisements de Loubrassa	Espace Boisé Classé (art. L.113-1 du code de l'Urbanisme)	Espaces peu boisés mais caractéristiques du paysage fitounais en bordure de l'autoroute en limite Nord de la commune.
Ensemble de platanes de Les Fenals	Espace Boisé Classé (art. L.113-1 du code de l'Urbanisme)	Vieux feuillus de haut-jet marquant le paysage lointain et les espaces viticoles de faible hauteur.
Arbres isolés	Espace Boisé Classé (art. L.113-1 du code de l'Urbanisme)	Pins notables pour leur hauteur et leur participation au paysage urbain. Trognes d'intérêt patrimoniale et écologique.
Entrée de ville	Espace Boisé Classé (art. L.113-1 du code de l'Urbanisme)	Boisements de différentes origines (plantations, exploitations agricoles, jardins) qui composent une coupure verte autour de l'autoroute et participent à la qualité de l'entrée de Fitou, mais nécessitant ponctuellement des aménagements. La proximité avec les habitations nécessite un entretien suivi pour éviter les risques d'incendies.
Boisements du village	Espace Boisé Classé (art. L.113-1 du code de l'Urbanisme)	Une longue pinède dominant le village face au château, dessinant la ligne de crête classée en EBC.

E. Les changements de destination

L'article L151-11 du Code de l'urbanisme prévoit que « dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut [...] désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13 , les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un **changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'[article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#), et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

Le PADD fixe comme orientation générale l'accompagnement de l'économie agricole dans son développement, sa diversification et sa mutation environnementale, notamment en préservant le caractère des bâtiments agricoles patrimoniaux en encadrant le changement de destination du bâti en secteur agricole.

Toutefois, il fixe également comme orientation générale la préservation des espaces agricoles fonctionnels et pérennes pour les exploitations agricoles, notamment en limitant le mitage de l'espace rural et la spéculation foncière en encadrant les possibilités d'implantation.

Dans ce contexte, aucune construction ne fait l'objet d'un possible de changement de destination dans le cadre de la présente élaboration du PLU.

VII. JUSTIFICATION DU RAPPORT DE COMPATIBILITE / PRISE EN COMPTE AVEC LES DOCUMENTS D'ORDRE SUPERIEUR

A. Rappel du cadre législatif et méthodologie

a. Cadre législatif

Le Code de l'urbanisme consacre l'un de ses chapitres aux **obligations de compatibilité et de prise en compte** imposées aux documents d'urbanisme.

Son article L131-4 prévoit que « **les plans locaux d'urbanisme** et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales **sont compatibles** avec : **1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ; 2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 [...]; 3° Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ; 4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation** ».

L'article L131-5 quant à lui précise que « **les plans locaux d'urbanisme** et les documents en tenant lieu sont compatibles avec le **plan climat-air-énergie territorial** prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement, les **plans locaux de mobilité** prévus à l'article L. 1214-13-2 du code des transports et les **plans locaux de mobilité prévus pour la région d'Ile-de-France** à l'article L. 1214-30 du code des transports. »

Par ailleurs, le territoire communal n'étant pas couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), il est concerné par l'article L131-6, selon lequel : « **en l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme**, les documents en tenant lieu et les cartes communales sont compatibles avec les dispositions mentionnées au 1° et avec les documents énumérés aux 2° à 16° de l'**article L. 131-1**. Ils prennent en compte les documents mentionnés à l'article **L. 131-2**.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu sont également compatibles avec les documents énumérés aux 17° et 18° de l'article L. 131-1 ».

Ce **renforcement des obligations de compatibilité et de prise en compte** pour les PLU sur les territoires dépourvus de SCoT, vient se substituer au rôle « intégrateur » du SCoT, institué document de référence par la loi ALUR.

Le PLU de Fitou est donc concerné par les articles L131-1 et L131-2 du Code de l'urbanisme.

Il doit par conséquent être également **compatible** avec « **1° Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres I et II du titre II ; 2° Les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ; 3° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1 ; 4° Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ; 5° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales ; 6° Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'article L. 333-1 du code de l'environnement, sauf avec les orientations et les mesures de la charte qui seraient territorialement contraires au schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires ; 7° Les objectifs de protection et les orientations des chartes des parcs**

nationaux prévues à l'article L. 331-3 du code de l'environnement ; **8° Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-1 du code de l'environnement ; 9° Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement ; 10° Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article L. 566-7 » ; 11° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports prévues à l'article L. 112-4 ; 12° Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L. 515-3 du code de l'environnement ; 13° Les objectifs et dispositions des documents stratégiques de façade ou de bassin maritime prévus à l'article L. 219-1 du code de l'environnement ; 14° Le schéma départemental d'orientation minière en Guyane prévu à l'article L. 621-1 du code minier ; **15° Le schéma régional de cohérence écologique prévu à l'article L. 371-3 du code de l'environnement ; 16° Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 302-13 du code de la construction et de l'habitation ; 17° Le plan de mobilité d'Ile-de-France prévu à l'article L. 1214-9 du code des transports ; 18° Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L. 350-1 du code de l'environnement.****

Il doit par ailleurs **prendre en compte** : « les **1° Les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales ; 2° Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics** ».

Cet encadrement étant posé, des précisions quant aux **notions de « compatibilité » et de « prise en compte »**, non définies par les textes, méritent d'être apportées.

Il est admis (jurisprudence et doctrine), que **l'exigence de compatibilité est une obligation de « non-contrariété »**, c'est-à-dire **qu'une pièce est compatible avec un document qui lui est supérieur dès lors qu'elle n'est pas contraire à l'esprit de cette norme supérieure**. La compatibilité n'est pas synonyme de « conformité » qui imposerait une stricte reprise des dispositions supérieures existantes. Une certaine souplesse entoure donc le principe de compatibilité d'un document par rapport à un autre, souplesse guidée toutefois par l'esprit du texte supérieur. Ainsi, l'esprit, la dynamique, la ligne directrice du document d'ordre supérieur doivent se retrouver à travers le document de rang inférieur devant être compatible.

La **notion de « prise en compte »** quant à elle constitue une obligation de **« ne pas ignorer »**. Elle implique comme précédemment une **étude de l'esprit de la norme supérieure, qui ne doit pas être négligée dans l'élaboration du document inférieur, mais à laquelle il est possible de déroger dès lors que cela est justifié**.

Ces paramètres étant clarifiés, le tableau ci-dessous synthétise la **hiérarchie des normes** évoquée précédemment, tout en **intégrant les documents concernés pour le cas d'espèce**.

TABLEAU RECAPITULATIF / HIERARCHIE DES NORMES		
Cadre normatif		Documents existants
PLU compatible avec (L131-4)	SCoT	/ (SCoT en cours d'élaboration - Communauté de Communes Corbières Salanque Méditerranée)
	Schéma de Mise en Valeur de la Mer	/
	Plan de mobilité (PDU)	/
	Programme local de l'habitat (PLH)	/
PLU compatible avec (L131-5)	PCAET	/
	Plans locaux de mobilité	/
	Plans locaux de mobilité prévus par la région d'Ile-de-France	/
Absence de SCoT (L131-6), donc PLU compatible avec (L131-1)	Dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne	Loi Littoral / L121-1 et s. et R121-1 et s. CU
	Règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires	SRADDET Occitanie / Approbation du 14 septembre 2022
	Schéma directeur de la région d'Ile de France	/
	Schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion	/
	Plan d'aménagement et de développement durable de Corse	/
	Chartes des PNR	Charte du PNR de la Narbonnaise
	Chartes des parcs nationaux	/
	Orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux	SDAGE du Bassin Rhône-Méditerranée / 2022-2027
	Objectifs de protection définis par les schémas	SAGE Etang de Salses-Leucate / Approuvé le 25 septembre 2015

	d'aménagement et de gestion des eaux	
	Objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation, et orientations fondamentales et dispositions de ces plans	PGRI Rhône-Méditerranée / 2022-2027
	Dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports	/
	Schéma régional des carrières	/ (Schéma régional des carrières Occitanie en cours d'élaboration)
	Objectifs et dispositions des documents stratégiques de façade ou de bassin maritime	/
	Schéma départemental d'orientation minière en Guyane	/
	SRCE	SRCE Languedoc-Roussillon (intégré au SRADET Occitanie)
	Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement	/
	Plan de mobilité d'Ile-de-France	/
	Directives de protection et de mise en valeur des paysages	/
Absence de SCoT (L131-6), donc PLU prend en compte (L131-2)	Objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires	SRADET Occitanie / Approbation du 14 septembre 2022
	Programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics	/

b. Méthodologie adoptée

Afin de s'approprier et d'appliquer strictement les dispositions législatives relatives à la relation entre le PLU de Fitou et les documents d'ordre supérieur, la commune est partie du postulat suivant : comme le PADD, constituant le socle du PLU, se décline à travers les autres pièces du document, seule la relation PADD/Documents d'ordre supérieur doit être analysée et justifiée.

Ainsi, de manière simplifiée :

- Du PADD découlent les autres pièces du PLU...
- Or, si le PADD est compatible avec les documents d'ordre supérieur ou prend en compte ces derniers...
- Alors, le PLU respecte la hiérarchie des normes.

Pour autant, afin de confirmer ce raisonnement théorique, et de s'assurer par conséquent de la bonne traduction du PADD dans l'ensemble du PLU, des liens avec les documents d'ordre supérieur ont également été opérés directement vis-à-vis des traductions règlementaires.

Les parties suivantes mettent en exergue in concreto les relations existantes entre le PADD et l'esprit de chacun des documents d'ordre supérieur listés dans le tableau récapitulatif ci-dessus. Les « zooms » réalisés insistent sur le fait que la conception générale du PADD a été guidée par les dynamiques impulsées par ces documents cadres.

B. Compatibilité du document avec la loi Littoral

Fitou étant une commune littorale, l'élaboration de son document d'urbanisme s'est faite dans le respect des dispositions de la loi Littoral.

Structurée autour des articles L121-1 et suivants du Code de l'urbanisme, cette dernière tend à **protéger et valoriser l'espace littoral et ses spécificités via un encadrement de l'utilisation qui en est faite.**

L'ensemble des pièces du PLU s'attache à suivre cette ligne directrice, comme en témoigne le tableau général ci-dessous.

Articles du CU	Résumé	Contenu des articles (L et R)	Principe de compatibilité PLU
L121-1	Champ d'application de la loi Littoral	La loi Littoral fixe les conditions d'utilisation des espaces terrestres, maritimes et lacustres et s'applique dans les communes littorales (L321-2 Code de l'environnement « sont considérées comme communes littorales [...] les communes de métropole [...] : 1° Riveraines des mers et océans, des étangs salés, des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares [...] »).	<i>Fitou est une commune littorale soumise aux dispositions de la loi Littoral.</i>
L121-2	Articulation lois Littoral et Montagne	Certaines dispositions de la loi Montagne ne sont pas applicables dans les espaces proches du rivage des communes riveraines de la mer.	<i>Commune non concernée</i>
L121-3	Type de Maître d'ouvrage et de travaux concernés par la loi Littoral	La loi Littoral s'applique à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, défrichements, plantations, aménagements, installations et travaux divers, la création de lotissements, l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, l'établissement de clôtures, l'ouverture des carrières, la recherche et l'exploitation de minerais et les installations classées pour la protection de l'environnement.	<i>Fitou est une commune littorale soumise aux dispositions de la loi Littoral.</i>
L121-4	Règles particulières à certains ouvrages et routes	Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.	

L121-5 R121-1	Règles particulières à certains ouvrages et routes	A titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle, peuvent être autorisées par dérogation aux dispositions du présent chapitre (procédure R121-1)	
L121-5-1	Règles particulières à certains ouvrages et routes	Dans les zones non interconnectées au réseau électrique métropolitain continental dont la largeur est inférieure à dix kilomètres au maximum, les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir d'énergies renouvelables peuvent être autorisés par dérogation aux dispositions du présent chapitre, après accord du représentant de l'Etat dans la région. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.	
L121-6	Règles particulières à certains ouvrages et routes	Encadrement des possibilités de création de nouvelles routes	
L121-7	Articulation entre aménagements à proximité du rivage et libre accès du public à celui-ci	Les opérations d'aménagement admises à proximité du rivage organisent ou préservent le libre accès du public à celui-ci	
L121-8 L121-11	Principe d'extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées	L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants. Dans les secteurs déjà urbanisés (autres que les agglomérations et villages identifiés et délimités), des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande de 100m, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau (L121-13), à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement	Délimitation des agglomérations et villages existants, seules entités pouvant se densifier et/ou être supports d'une urbanisation extensive, sur la base de plusieurs éléments : - La présence d'une densité significative de constructions ; - Le fait que ces constructions aient différents usages et notamment d'activités et d'habitation et intègrent des éléments de vie collective structurants (espace public, équipement public, services et commerces,...). Identification d'une agglomération au sens de la loi Littoral associée à un espace multisite composé : - De l'entité originelle du village de Fitou et ses extensions ; - Des quartiers géographiquement déconnectés densément

		et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.	urbanisés et fonctionnellement liés. Il s'agit de l'ensemble villageois structuré autour des Cabanes de Fitou. Cette agglomération intègre l'ensemble des projets urbains en cours de réalisation, l'urbanisation étant considérée comme engagée, si avant juillet 2021, la délivrance d'autorisations de construire est effective et que les premiers travaux de viabilisation sont réalisés. Cette délimitation du secteur aggloméré fitouais, exclue de fait l'intégration du camping « Le Fun ». Il en est de même du secteur littoral bâti de Port Fitou, bien qu'un unique espace aménagé des berges de l'étang au cœur du site d'intérêt communautaire du complexe lagunaire de Salses. En effet, ce site urbanisé à vocation touristique, ne présente pas de lien fonctionnel avec l'agglomération et n'a pas vocation à muter en quartier résidentiel. Les possibilités d'évolution de son urbanisation sont dès lors fortement limitées pour ne pas permettre d'extension.
L121-9	Dérogations au principe d'extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées / Camping ou stationnement de caravanes	L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont en outre subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme	Le camping existant « Le Fun » est délimité via un zonage spécifique, la zone NI correspondant à un « site aménagé à vocation touristique et de loisirs ».
L121-10	Dérogations au principe d'extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées / Activités agricoles, forestières, cultures marines	En dehors des espaces proches du rivage (sauf pour les cultures marines), les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la CDNPS et de la CDPENAF. Elles ne doivent pas être de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit.	<i>Fitou est une commune littorale soumise aux dispositions de la loi Littoral.</i> Le PLU ne prévoit pas de possibilité de changement de destination.
L121-12	Dérogations au principe	Les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de	Les perspectives de développement de la commune sont conditionnées

	d'extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées / Eolien	l'énergie mécanique du vent ne sont pas soumis aux dispositions de l'article L. 121-8, lorsqu'ils sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées. Ils peuvent être implantés après délibération favorable du CM, et après avis de la CDNPS. Ces ouvrages ne peuvent pas être implantés s'ils sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables. Cela s'applique en dehors des espaces proches du rivage et au-delà d'une bande d'un kilomètre à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs (L321-2 Code de l'environnement). Le PLU peut adapter, hors espaces proches du rivage, la largeur de la bande d'un kilomètre.	par différents objectifs comme la capacité à garantir une offre d'emplois structurante à travers notamment la poursuite du développement des énergies renouvelables. Le projet prévoit une valorisation de l'intégration des parcs éoliens notamment via la formalisation d'un axe thématique « vent / vin / étang », tout en ayant une approche raisonnée quant à l'implantation de nouveaux parcs.
L121-13 L121-15 R121-2	Principe d'extension de l'urbanisation limitée, justifiée et motivée dans les espaces proches du rivage	L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs (L321-2 Code de l'environnement) est justifiée et motivée dans le PLU, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (critères non applicables si urbanisation conforme au SCoT ou Schéma d'Aménagement Régional ou SMVM). L'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat (procédure R121-2) après avis de la CDNPS appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature.	Le PLU pose un objectif majeur d'intégration paysagère à l'ensemble des unités paysagères identifiées (bourg, entre-voies, berges de l'Etang, plaine viticole, vignobles des contreforts, garrigues). Au-delà, si l'autoroute A9 s'affirme souvent comme un élément support de la limite des espaces proches du rivage (EPR) de la commune, le PADD insiste sur le fait que la covisibilité et les caractéristiques des espaces séparant certains terrains et l'étang, imposent une délimitation adaptée au contexte. Dès lors, si les travaux menés par la DDTM s'affirment comme une base essentielle, le PADD impose une redéfinition spécifique notamment concernant : - la rive droite du ruisseau de l'Aréna, afin de caler l'EPR sur l'axe A9 ; - « l'épaisseur » de l'EPR au niveau du secteur des Fontanilles et du Pech des Teissonnières. Il précise par ailleurs que l'urbanisation limitée dans les espaces proches du rivage doit être en outre conduite, lorsqu'il s'agit d'un rapport à la trame urbaine existante, de manière à éviter la fragmentation des espaces naturels et en économisant leur consommation, garantissant ainsi la maîtrise de l'étalement urbain.

			En ce sens, il reconnaît les projets de renouvellement / réinvestissement urbain comme une extension limitée de l'urbanisation. Plus spécifiquement, il précise, en l'absence de SCoT opposable, que tout projet d'urbanisation devra répondre, au sein des EPR, aux trois critères cumulatifs complémentaires suivants : <u>a. L'importance du projet</u> L'appréciation du critère relatif à l'importance des constructions envisagées, engage l'ensemble des projets d'urbanisation au sein des espaces proches du rivage à ne pas représenter plus de 15% de la globalité des logements programmés sur l'ensemble du territoire communal. <u>b. La densité de logements</u> Exprimée par le rapport entre le nombre de logements et la surface d'assiette hors voirie publique ramenée à l'hectare, cette densité correspondra au contexte paysager et typo-morphologique des îlots de proximité dans une logique de création de quartier comprenant la greffe et/ou l'intégration de secteurs actuellement urbanisés. Il s'agit, prioritairement, du respect des échelles, rythmes et volumétries du bâti existant. <u>c. La destination</u> A minima, les projets d'extension devront être le support d'une mise en évidence du rôle moteur de la mixité sociale dans le cadre : • De l'affirmation des objectifs de mixité des fonctions ; • De la programmation d'une offre résidentielle diversifiée.
L121-14	Principe d'extension de l'urbanisation limitée, justifiée et motivée dans les espaces proches du rivage / Camping ou stationnement de caravanes	L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes respectent le principe d'extension limitée de l'urbanisation.	Le camping existant « Le Fun » est délimité via un zonage spécifique, la zone NI correspondant à un « site aménagé à vocation touristique et de loisirs ». Aucune extension n'est prévue dans le PLU.

L121-16	Principe d'urbanisation interdite dans la bande littorale	En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs (L321-2 Code de l'environnement).	<i>Fitou est une commune littorale soumise aux dispositions de la loi Littoral.</i>
L121-17	Dérogations au principe d'urbanisation interdite dans la bande littorale	L'interdiction d'urbanisation dans la bande littorale ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.	
L121-18	Principe d'urbanisation interdite dans la bande littorale / Camping ou stationnement de caravanes	L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont interdits dans la bande littorale.	
L121-19	Principe d'urbanisation interdite dans la bande littorale / Largeur de la bande	Le PLU peut porter la largeur de la bande littorale à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient.	Le PLU de Fitou n'a pas utilisé cette possibilité.
L121-21	Détermination des capacités d'accueil	Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte: 1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ; 1° bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine ; 2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ; 3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés. Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.	Le PADD conditionne les perspectives de développement à la détermination de la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser de la commune structurée autour de deux principes cadres : - La déclinaison de l'article L121-21 du Code de l'urbanisme précisant l'impératif de prise en compte : • De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ; • De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine, et de la projection du recul du trait de côte ; • De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales,

			forestières et maritimes ; - Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés. Il précise par ailleurs le conditionnement du dernier paragraphe du L121-21 précité à savoir : « <i>Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes</i> ». En effet, le PADD conditionne la capacité d'accueil communale : - au comblement de ces potentiels de densification et de mutation encadré par le recensement des espaces non bâtis (parcelles de tailles variables mais aussi regroupement de parcelles limitrophes) et des parcelles bâties pouvant accueillir de nouvelles constructions ; - au phénomène de rotation du parc résidentiel de la commune, l'objectif étant de limiter la mutation des résidences secondaires en résidences principales. L'ensemble de ces objectifs impose la nécessité de réaliser a minima 55% de la production globale de
--	--	--	--

			logements au sein de l'enveloppe urbaine constituée.
L121-22	Préservation des coupures d'urbanisation	Le PLU doit prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation	Les espaces présentant le caractère de coupures d'urbanisation au titre de la loi Littoral sont identifiés de part et d'autre de l'agglomération fitounaise et des entités constituées par le camping Le Fun et Port Fitou, comme représentés sur la carte ci-dessous. Ils sont intégrés aux zones As ou Ns du PLU, dont l'encadrement restrictif garantit leur maintien en l'état. 
L121-23 R121-4	Préservation des espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques	Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral et sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique : 1° Les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci ; 2° Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ;	Dans le cadre de la déclinaison de la trame verte et bleue multifonctionnelle, une délimitation spécifique des espaces remarquables du littoral (ERL) est effectuée en application des articles L121-23 et R121-4 du Code de l'urbanisme. Il s'avère notamment essentiel de préciser les contours des cœurs de biodiversité à considérer en tant qu'ERL. L'emprise des zones de protection spéciales (ZPS) des Basses Corbières et du complexe lagunaire de Salses-Leucate servent de référence à l'identification de ces ERL, conformément aux dispositions de la loi Littoral. Il en résulte, deux zonages spécifiques : As (zone agricole intégrée aux espaces remarquables du littoral) et Ns (zone naturelle intégrée aux espaces remarquables du littoral)

		3° Les îlots inhabités ; 4° Les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps ; 5° Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés ; 6° Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourriceries et les gisements naturels de coquillages vivants, ainsi que les espaces délimités pour conserver les espèces (L411-2 Code de l'environnement) et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune (directive 2009/147/CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre 2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages) ; 7° Les parties naturelles des sites inscrits ou classés (L341-1 et L341-2 Code de l'environnement), des parcs nationaux (L331-1 Code de l'environnement) et des réserves naturelles (L332-1 Code de l'environnement) ; 8° Les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables. Lorsqu'ils identifient des espaces ou milieux relevant du présent article, les documents d'urbanisme précisent, le cas échéant, la nature des activités et catégories d'équipements nécessaires à leur gestion ou à leur mise en valeur notamment économique.	
L121-24 R121-5 R121-6	Préservation des espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques / Aménagements autorisés	Des aménagements légers peuvent être implantés dans les espaces et milieux remarquables ou caractéristiques lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site. (soumission des projets à EP et avis de la CDNPS ou mise à disposition du public). Seuls peuvent être implantés les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère	Le règlement écrit du PLU cadre les aménagements autorisés dans les zones As et Ns. Les destinations / sous-destinations de constructions autorisées (exploitation agricole, cultures marines, exploitation forestière), le sont sous réserves : - De présenter une localisation et un aspect ne dénaturant pas le caractère des sites, ne compromettant pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portant pas atteinte à la préservation des milieux

		des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux : 1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ; 2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ; 3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ; 4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes : a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ; b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de	- De respecter à la fois une surface de plancher et une emprise au sol maximale de 50m² - Que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel - D'être situées en dehors des espaces proches du rivage à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines. <i>Pour rappel : ces constructions ou installations doivent obtenir l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.</i>
--	--	---	---

		l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ; c) A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés. 5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé (L341-1 et L341-2 Code de l'environnement). 6° Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux. Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.	
L121-25	Préservation des espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques / Canalisations	L'atterrage des canalisations et leurs jonctions peuvent être autorisées, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques et de communications électroniques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. Leur réalisation est soumise à enquête publique.	<i>Fitou est une commune littorale soumise aux dispositions de la loi Littoral.</i>
L121-26	Préservation des espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des	La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise, après enquête publique.	<i>Fitou est une commune littorale soumise aux dispositions de la loi Littoral.</i>

	équilibres biologiques Réalisation travaux / de		
L121-27	EBC	Le PLU classe en espaces boisés, au titre de l'article L113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la CDNPS.	Sont classés en EBC, conformément aux dispositions de la loi Littoral, les ensembles boisés les plus significatifs, au regard notamment des critères suivants : - L'intérêt paysager : configuration des lieux, participation à l'identité littorale ; - L'équilibre biologique : en fonction du caractère du boisement ; - L'intérêt écologique : appartenance à un corridor écologique ou interaction avec un milieu écologique remarquable identifié au sein de la Trame Verte et Bleue (TVB).
L121-28 L121-29 L121-30	Schéma d'aménagement de plage	Afin de réduire les conséquences sur une plage et les espaces naturels qui lui sont proches de nuisances ou de dégradations liées à la présence d'équipements ou de constructions, une commune peut établir un schéma d'aménagement.	<i>Commune non concernée</i>
L121-31 L121-32 L121-33 R121-9 à -18	Servitude de passage longitudinale	Les propriétés privées riveraines du domaine public maritime sont grevées sur une bande de 3m de largeur d'une servitude destinée à assurer exclusivement le passage des piétons (bande de 3m calculée à compter de la limite du domaine public maritime).	<i>Fitou est une commune littorale soumise aux dispositions de la loi Littoral.</i>
L121-34 R121-19	Servitude de passage transversale	Possibilité encadrée d'instituer une servitude de passage des piétons transversale au rivage sur les voies et chemins privés d'usage collectif existants, à l'exception de ceux réservés à un usage professionnel. Cette servitude a pour but de relier la voirie publique au rivage de la mer ou aux sentiers d'accès immédiat à celui-ci, en l'absence de voie publique située à moins de cinq cent mètres et permettant l'accès au rivage.	<i>Fitou est une commune littorale soumise aux dispositions de la loi Littoral.</i>
L121-35 L121-36 L121-37	Encadrement servitudes de passage sur le littoral / Indemnité propriétaires		<i>Document d'urbanisme non directement concerné</i>

R121-20 à -32			
L121-38 et s. R121-33 et s.	Dispositions particulières à la Guadeloupe, la Guyane, La Martinique, La Réunion et Mayotte		<i>Commune non concernée</i>

C. Compatibilité du document avec le SRADDET Occitanie 2040 (et prise en compte de ses objectifs)

Le parti-pris de la Région Occitanie est d'élaborer des règles déclinées à partir des deux caps régionaux : rééquilibrage et nouveau modèle de développement.

La stratégie régionale se décline autour de 32 règles reprises dans le tableau ci-après.

La hiérarchie des normes impose au PLU de Fitou une compatibilité avec les règles générales du fascicule du SRADDET, mais également une prise en compte des objectifs du SRADDET.

Le tableau suivant se focalise sur les 32 règles, qui elles-mêmes découlent des objectifs. Aussi, dès lors que le PLU est compatible avec les règles générales du fascicule du SRADDET, la commune de Fitou considère qu'elle prend bien en compte les objectifs du SRADDET : construire une région équilibrée pour ses territoires, inscrire les territoires ruraux et de montagne au cœur des dynamiques régionales, partager et gérer durablement les ressources, renforcer le potentiel de rayonnement de tous les territoires, faire de l'espace méditerranéen un modèle de développement vertueux, et faire de l'Occitanie une région exemplaire face au changement climatique.

VISER LE REEQUILIBRAGE REGIONAL POUR L'EGALITE DES TERRITOIRES		
Des solutions de mobilité pour tous	Règle n°1-PEM stratégiques Densifier et développer les projets structurants prioritairement autour des pôles d'échanges multimodaux au regard du contexte local	<i>Document d'urbanisme non concerné</i>
	Règle n°2-Réseaux de transport collectif Améliorer la performance des réseaux de transport collectif en : - développant les itinéraires vélos ou pedestres depuis et vers le service public régional LiO ainsi que les services associés (stationnement modes doux) ; - développant les interconnexions autour des Pôles d'Echanges Multimodaux ; - s'assurant que les projets d'aménagement (notamment les travaux de voirie et les opérations d'aménagement) permettent le bon fonctionnement/développement des services de mobilité LiO.	Le document d'urbanisme développe les modes doux, notamment les itinéraires vélos, à travers la mise en place d'emplacements réservés. La connexion de l'agglomération et du littoral, par le biais des modes doux améliore l'accessibilité aux transports collectifs (bus et train).
	Règle n°3-Services de mobilité Optimiser le fonctionnement des services de transport collectif	<i>Document d'urbanisme non concerné</i>
Des services disponibles sur tous les territoires	Règle n°4-Centralités Localiser prioritairement les projets d'équipements et services (dont les services marchands) dans les centralités ou dans des lieux accessibles en transport	Une zone 1AUep est consacrée à la création d'équipements publics. Elle est en extension de la zone UCd où sont localisés des équipements existants. Quant aux secteurs accueillant ou pouvant accueillir des services marchands, ils sont

	collectif ou par une solution alternative à l'usage individuel de la voiture	situés au sein de la centralité et le long de la départementale (ancienne route nationale).
	Règle n°5-Logistique des derniers kilomètres Favoriser le développement d'une logistique des derniers kilomètres efficace et durable	<i>Document d'urbanisme non concerné</i>
	Règles n°6-Commerces Prioriser l'installation des commerces dans les centres villes, cœurs de villages et, lorsque cela n'est pas possible, dans les zones commerciales existantes, en maximisant le potentiel de densification ou de reconversion de ces dernières	Le document d'urbanisme ne crée pas de zone commerciale en « site agri naturel ». La zone éco-commerciale en projet sur la commune (Cabanes de Fitou) est située sur une friche industrielle en entrée de ville : il s'agit donc d'un projet de requalification de friche.
Des logements adaptés aux besoins des territoires	Règle n°7-Logement Définir une stratégie favorisant une diversité de l'offre de logements neufs ou réhabilités permettant de répondre aux besoins des territoires et aux parcours résidentiels et se déclinant du locatif social à l'accession libre en incluant les besoins spécifiques	La commune n'est pas dotée d'un PLH mais promeut une diversité de l'offre de logements répondant aux besoins de la population via les OAP notamment.
Un rééquilibrage du développement régional	Règle n°8-Rééquilibrage régional Etablir un objectif d'accueil cohérent avec les ambitions de la Région en matière de rééquilibrage de l'accueil de populations, et ajuster en fonction les prévisions de consommation foncière et de production de logements	<i>Document d'urbanisme non directement concerné</i>
	Règle n°9-Equilibre population-emploi Etablir un objectif d'accueil d'activités cohérent avec les ambitions de la Région en matière d'équilibre population-emploi	<i>Document d'urbanisme non directement concerné (SCoT)</i>
Des coopérations territoriales renforcées	Règle n°10-Coopération territoriale Intégrer systématiquement les interactions avec les territoires voisins dans la planification locale	La commune élabore son PLU concomitamment avec l'élaboration de SCoT. Elle a donc pris en compte les différentes interactions de son territoire avec ses territoires voisins. Le projet de PLU est par ailleurs compatible avec la charte du PNR de la Narbonnaise.

NOUVEAU MODELE DE DEVELOPPEMENT POUR REPONDRE A L'URGENCE CLIMATIQUE		
Réussir le zéro artificialisation nette à l'échelle régionale à l'horizon 2040	Règle n°11-Sobriété foncière Prioriser la densification des espaces urbanisés existants et engager pour chaque territoire une trajectoire phasée de réduction du rythme de consommation des sols, aux horizons 2030, 2035 et 2040.	Le projet de PLU place le réinvestissement / renouvellement urbain au cœur des logiques de développement du territoire, en prévoyant notamment : - Un développement économique économe en foncier qui s'appuie sur l'émergence de projets immobiliers d'entreprises mixtes en réinvestissement / renouvellement

	Lorsque le réinvestissement urbain n'est pas possible, implanter prioritairement les projets d'extension urbaine en continuité du tissu urbain, à proximité de l'offre de services de transports collectifs existante ou future	notamment sur la friche industrielle d'entrée de ville des Cabanes de Fitou devant s'affirmer comme la porte d'entrée éco-commerciale des Corbières et du Parc Naturel Régional de la Narbonnaise ; - La réalisation a minima de 55% de la production globale de logements au sein de l'enveloppe urbaine constituée.
	Règle n°12-Qualité urbaine Appliquer les principes suivants dans les plans et dans les projets d'aménagements : - Limiter l'imperméabilisation des sols ; - Favoriser l'insertion paysagère et la qualité architecturale des nouvelles implantations ; - Développer la nature en ville, notamment par la plantation d'arbres, en particulier pour limiter le développement d'îlots de chaleur urbains.	Le règlement du PLU prévoit des règles cadrant l'imperméabilisation des sols dans les zones AU (35% de surfaces non imperméabilisées à minima). Les transitions avec les zones agricoles et naturelles sont gérées via le règlement et les OAP. Les espaces libres devront être également plantés.
	Règle n°13-Agriculture Préserver et reconquérir les unités d'espaces agricoles fonctionnelles, et identifier les territoires agricoles à préserver... Et y développer une stratégie de protection et de mise en valeur (en s'appuyant sur des outils du type PAEN ou ZAP par exemple).	La prise en compte de différentes données (Occupation des sols du Grand Narbonne et du PNR de la Narbonnaise, parcelles en RPG et en AOC) dans le processus de délimitation de la zone agricole du PLU de Fitou a permis : - De vérifier (et révéler) la vocation agri-viticole de certains espaces ; - De permettre des adaptations légères au périmètre agricole ; - D'assurer une cohérence générale de la zone agricole.
	Règle n°14-Zones d'activités économiques Privilégier l'installation des activités dans les zones d'activités existantes, en maximisant leur potentiel de densification, requalification ou de reconversion	Le document d'urbanisme ne crée pas de zone à urbaniser pour y installer des activités. Il est prévu d'installer de nouvelles activités sur une friche industrielle en entrée de ville : il s'agit donc d'un projet de requalification de friche.
	Règle n°15-Zones logistiques Maximiser le potentiel de densification et de reconversion des zones logistiques et prioriser l'implantation des nouvelles zones logistiques au niveau des embranchements ferroviaires, fluviaux et portuaires	<i>Document d'urbanisme non concerné</i>
Atteindre la non perte de biodiversité à l'horizon 2040	Règle n°16-Continuités écologiques Favoriser la création et garantir la préservation, le renforcement et la	La Trame Verte et Bleue élaborée dans le PLU est compatible avec le SRCE dont l'intégralité figure en annexe du SRADETT.

	restauration des continuités écologiques régionales	Elle est, par ailleurs, compatible avec celle de la charte du Parc Naturel Régional de la Narbonnaise définie en 2010.
	Règle n°17-Séquence « Eviter-Réduire-Compenser » Faciliter l'application vertueuse de la séquence Eviter-Réduire-Compenser, en identifiant les zones à enjeux/pressions, en régulant l'aménagement sur ces zones et en repérant les espaces à fort potentiel de gain écologique	Les secteurs à enjeux environnementaux, repérés dans la TVB, intègrent les zones Ns et As (espaces remarquables du littoral).
	Règle n°18-Milieus aquatiques et espaces littoraux Favoriser le maintien ou la restauration des fonctionnalités naturelles des milieux aquatiques et des espaces littoraux (notamment zones humides, plages, cordons dunaires, cours d'eau et leur transit sédimentaire), afin de prévenir les risques, de favoriser la biodiversité et de garantir ou restaurer les continuités écologiques	Les secteurs à enjeux environnementaux, repérés dans la TVB, intègrent les zones Ns et As (espaces remarquables du littoral).
La première région à énergie positive	Règle n°19-Consommation énergétique Expliciter dans chaque document de planification locale une trajectoire phasée de réduction de consommation énergétique finale (en matière de bâti et de transport) et une trajectoire d'évolution du mix énergétique territorial, toutes deux aux horizons 2030 et 2040, de manière à contribuer à l'atteinte de l'objectif Région à Energie Positive	Le PLU permet le repowering des éoliennes en place sur la commune, bien que comprises dans les espaces remarquables du littoral : création de « poches » en N dans le périmètre des espaces remarquables du littoral (zone Ns). Le PLU encourage la création de modes actifs, à travers la poursuite d'acquisition de bandes de terrains (emplacements réservés). Il contribue donc à réduire la place de la voiture.
	Règle n°20-Développement des ENR Identifier les espaces susceptibles d'accueillir des installations ENR en priorisant les toitures de bâtiments, les espaces artificialisés (notamment les parkings) et les milieux dégradés (friches industrielles et anciennes décharges par exemple), et les inscrire dans les documents de planification	Le règlement du PLU autorise les installations ENR dans toutes les zones, sauf dans les zones Ns et As qui reprennent les périmètres des espaces remarquables du littoral.
Un aménagement adapté aux risques et respectueux de la ressource en eau	Règle n°21-Gestion de l'eau Définir un projet de territoire économe en eau en : - préservant la qualité de la ressource en eau, - assurant la bonne adéquation entre besoins et ressource en eau et l'équilibre écologique des milieux,	Les objectifs d'accueil de nouveaux habitants, de touristes, ou de nouvelles activités, sont compatibles avec la ressource en eau disponible (notice des annexes sanitaires du PLU).

	- optimisant l'utilisation des ressources et infrastructures locales existantes avant d'avoir recours à de nouveaux transferts ou captages d'eau.	
	Règle n°22- Santé environnementale Participer à la mise en œuvre d'un urbanisme favorable à la santé en prenant notamment en compte : - l'environnement sonore ; - la pollution atmosphérique ; - les sites et sols pollués. En ce sens, identifier les secteurs les plus concernés où l'implantation de bâtiments sensibles est à éviter et préserver les secteurs peu ou pas impactés.	Les zones de projets sont peu impactées par les diverses pollutions, la commune de Fitou étant une commune rurale.
	Règle n°23-Risques Intégrer systématiquement les risques naturels existants, et anticiper ceux à venir liés au changement climatique, dans les documents de planification locaux et proposer des mesures d'adaptation et d'atténuation.	Le document d'urbanisme a bien pris en compte les risques naturels répertoriés à ce jour et les futures zones d'urbanisation sont éloignées du littoral. L'exposition aux risques constitue l'un des critères ayant permis de déterminer la capacité d'accueil du territoire communal.
Un littoral vitrine de la résilience	Règle n°24-Stratégie littorale et maritime Prévoir, dans chaque document de planification concerné, une stratégie littorale et maritime (notamment concernant les enjeux environnementaux, les risques présents et futurs, la valorisation et le développement durable de l'économie bleue) pouvant aller jusqu'à la réalisation d'un chapitre valant Schéma de mise en valeur de la mer	Une Trame Verte et Bleue multifonctionnelle a été définie sur le territoire communal qui est soumis aux exigences liées à l'application de la loi littoral. L'économie bleue est plutôt limitée sur le territoire communal.
	Règle n°25 Accompagner la recomposition spatiale (notamment par le développement d'une urbanisation résiliente, la programmation de la relocalisation et de la renaturation) des territoires littoraux exposés aux risques actuels et futurs	Les choix de développement urbain sont situés sur les reliefs.
	Règle n°26 Pour un développement durable de l'économie bleue : - mettre en place, dans le respect de la préservation des espaces naturels, une politique foncière littorale visant à prioriser l'installation des activités économiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau	<i>Commune non concernée</i>

	(conchyliculture, activités portuaires, balnéaires et nautiques, pêche...) et notamment réserver les bords à quai pour les activités portuaires dans les documents d'urbanisme ; - lors du développement des activités nautiques et récréatives, notamment sur le milieu marin, prévoir des équipements écologiques associés (zones de mouillage écologique en mer, équipements permettant de collecter les déchets dans les ports, etc.) permettant de limiter leur impact et d'éviter les conflits d'usages.	
Réduire la production de déchets avant d'optimiser leur gestion	Règle n°27 Développer l'économie circulaire en l'intégrant dans les stratégies de territoire et dans leurs déclinaisons opérationnelles (notamment dans le cadre des opérations d'aménagement)	Le PLU décline la stratégie touristique communale par la requalification de la friche située en entrée de ville. Le règlement insiste par ailleurs sur l'emploi de matériaux locaux.
	Règle n°28 Capacités d'incinération et de stockage des déchets non dangereux : préférer la valorisation énergétique à l'élimination	<i>Document d'urbanisme non concerné</i>
	Règle n°29 Installation de stockage des déchets non dangereux : à adapter, à créer ou poursuivre et celles à fermer	<i>Document d'urbanisme non concerné</i>
	Règle n°30 Concernant les déchets non dangereux non inertes, limiter les extensions de zones de chalandises des installations (principe de proximité)	<i>Document d'urbanisme non concerné</i>
	Règle n°31 Rééquilibrage entre les capacités des 2 installations de stockage des déchets dangereux d'Occitanie	<i>Document d'urbanisme non concerné</i>
	Règle n°32 Identification des installations permettant de collecter et de traiter les déchets produits en situation exceptionnelle	<i>Document d'urbanisme non concerné</i>

D. Compatibilité du document avec la Charte du PNR de la Narbonnaise

La commune de Fitou fait partie du **PNR de la Narbonnaise** dont la Charte fixe des objectifs à atteindre via des mesures et actions sur la période 2010-2022 (*révision entre 2021 et 2025 puis nouveau projet pour la période 2025-2040*), autour de trois axes :

- Axe 1 / **Protéger et valoriser nos patrimoines naturels et paysagers**
- Axe 2 / **Aménager, construire et produire de manière responsable**
- Axe 3 / **Vivre le Parc et sa dynamique avec ses acteurs et ses habitants**

Il est précisé concernant les SCoT (et en l'espèce les PLU), qu'ils « transpose[nt] les **dispositions pertinentes** des chartes de parcs naturels régionaux et leurs délimitations cartographiques à une échelle appropriée, afin de permettre leur mise en œuvre [...] ».

Les documents d'urbanisme n'ont ainsi pas à transposer toutes les dispositions des chartes des PNR mais uniquement les dispositions « pertinentes » relevant du champ réglementaire des documents d'urbanisme.

Le Code de l'urbanisme ne précise pas le contenu thématique des dispositions à transposer mais il existe des similitudes entre les objectifs et thématiques traités par les chartes et les documents d'urbanisme. Ils définissent un projet de territoire dans une perspective de développement durable. L'exercice de « transposition » participe ainsi sur un même territoire à un exercice d'**inscription de la planification territoriale dans un aménagement durable et responsable du territoire**.

Le présent chapitre s'attache ainsi à mettre en exergue les thématiques concernant l'aménagement du territoire, et similaires entre charte et document d'urbanisme.

Thématique / Environnement et biodiversité				
Objectifs charte			Dispositions pertinentes de la Charte PNR de la Narbonnaise	Traduction au sein du PLU
1 Protéger et valoriser nos patrimoines naturels et paysagers	1.1 Mieux connaître et mieux s'organiser pour la préservation et la valorisation du patrimoine naturel	1.1.1 Renforcer les connaissances sur les écosystèmes	Développer, mutualiser et diffuser les connaissances / Compréhension des interactions entre espaces naturels : préciser les corridors écologiques	Le PADD identifie une trame verte et bleue (TVB) affirmant l'ambition de la commune en termes d'organisation future, tant dans la prise en compte du changement climatique et de ses conséquences sur les dynamiques en place que dans sa volonté de préserver son attractivité en prenant appui sur la préservation de son patrimoine agri-environnemental. L'ensemble de ces objectifs tend à permettre l'identification, pour protection (zonages A et N) : • de corridors boisés et/ou de garrigue dense cadrant notamment l'urbanisation au sud du village ; • de corridors de milieux ouverts révélant que la disparition du pâturage sur la commune ainsi que
	1.2 Gérer durablement la biodiversité des écosystèmes aquatiques et terrestres	1.2.1 Mettre en œuvre une gestion durable des espaces naturels	Mettre en œuvre les Documents d'Objectifs Natura 2000 dans les Zones majeures pour la préservation de la biodiversité / Conservation des habitats naturels et des espèces, maintien des activités traditionnelles favorables aux équilibres biologiques, maintien des paysages ruraux, conservation des mosaïques de milieux par les espaces agricoles, limitation des dérangements de l'avifaune et réduction des facteurs de	

			mortalité, amélioration de la gestion des lidos, des abords lagunaires,...	les politiques de plantations de pinèdes et le développement de l'urbanisation, réduisent les fonctionnalités Nord/Sud depuis le col de Prat jusqu'au littoral ; de corridors de milieux humides et aquatiques conditionnant notamment la qualité de l'étang.
			Renforcer la gestion des zones humides et leur biodiversité / Déclinaison des objectifs des documents de gestion et de planification, maintien et restauration des cours d'eau,...	
			Gérer et maintenir l'ouverture des milieux / Lutte contre la fermeture des milieux, protection des milieux forestiers,...	
			Maintenir et restaurer les corridors écologiques et la nature ordinaire / Maintien des continuités écologiques	
		1.2.2 Améliorer la qualité de l'eau, le fonctionnement des milieux aquatiques et la gestion de la ressource en eau	Améliorer le fonctionnement hydraulique des lagunes et des cours d'eau et canaux, réduire les facteurs favorisant le comblement des étangs	
2 Aménager, construire et produire de manière responsable	2.1 Innover pour un aménagement équilibré de l'espace et une préservation de l'environnement et des paysages	2.1.2 Expérimenter de nouvelles modalités d'aménagement et de construction	Innover pour un urbanisme de qualité et d'excellence environnementale / Elaboration de documents d'urbanisme, intégration par les communes des données environnementales,...	
2 Aménager, construire et produire de manière responsable	2.2 Anticiper les mutations et pérenniser les productions emblématiques du territoire : viticulture et pêche lagunaire	2.2.2 Orienter les évolutions des activités agricoles et de la pêche dans le sens d'un développement durable du territoire	Mettre en œuvre des mesures, itinéraires techniques et pratiques respectueuses de l'environnement, de la biodiversité et des paysages	

Thématique / Capacité d'accueil – Ressource en eau		
Objectifs charte	Dispositions pertinentes de la Charte PNR de la Narbonnaise	Traduction au sein du PLU

1 Protéger et valoriser nos patrimoines naturels et paysagers	1.2 Gérer durablement la biodiversité des écosystèmes aquatiques et terrestres	1.2.2 Améliorer la qualité de l'eau, le fonctionnement des milieux aquatiques et la gestion de la ressource en eau	Gérer et partager durablement la ressource en eau	Le PADD conditionne les perspectives de développement à la capacité d'accueil du territoire et intègre la prise en compte de plusieurs principes essentiels, et notamment : - L'anticipation du changement climatique et le risque directement lié de submersion marine, et d'épisodes météorologiques exceptionnels (inondations, épisodes caniculaires) ; - La préservation des fonctions essentielles et fondamentales que sont le cycle de l'eau, le cycle du carbone, le cycle de vie des espèces, les fonctions nourricières des sols ; - La maîtrise des dépenses liées à la préservation de la ressource en eau, à la gestion du trait de côte, à la protection des enjeux humains et matériels ; - La valorisation des richesses que les milieux ont à nous offrir notamment dans une perspective d'attractivité à pérenniser.
2 Aménager, construire et produire de manière responsable	2.1 Innover pour un aménagement équilibré de l'espace et une préservation de l'environnement et des paysages	2.1.1 S'organiser pour un aménagement respectueux de l'espace, des paysages et des ressources	Favoriser les démarches de développement durable / Mobilisation des ressources Proposer une gestion à l'échelle du territoire sur la question de la ressource en eau	
2 Aménager, construire et produire de manière responsable	2.4 Promouvoir et accompagner les démarches de qualité environnementale et l'accueil économique durable	2.4.2 Appuyer les collectivités dans l'innovation et la performance environnementale	Optimiser l'usage domestique de l'eau	

Thématique / Paysage et patrimoine					
Objectifs charte			Dispositions pertinentes de la Charte PNR de la Narbonnaise	Traduction au sein du PLU	
1 Protéger et valoriser nos patrimoines naturels et paysagers	1.3 Reconnaître et préserver la diversité des paysages méditerranéens de la Narbonnaise	1.3.1 Connaître, préserver et valoriser les paysages de la Narbonnaise, ses éléments identitaires et le bâti traditionnel	Améliorer la connaissance sur le paysage et ses évolutions par une approche pluridisciplinaire / Identification des composantes singulières du paysage, suivi de l'évolution des paysages	La valorisation des spécificités paysagères et patrimoniales est au cœur du PADD. Le développement communal doit prendre appui sur la force des unités paysagères du territoire : ➤ <u>Concernant le bourg de Fitou :</u> - traiter qualitativement les franges urbaines Nord afin de limiter l'effet de rupture imposé par une transition ingrate entre les espaces agricoles naturels et un front urbain à recomposer ; - contenir l'urbanisation des marges Sud de la commune délimitée par le ruisseau du Pla, et stopper le mitage progressif du secteur des Fontanilles. ➤ <u>Concernant l'entre-voies :</u> - préserver les milieux sensibles, notamment les	
			Renforcer et valoriser les éléments identitaires et structurants du paysage / Amélioration de la qualité des paysages perçus depuis les axes routiers et les sites fréquentés, préservation de la qualité paysagère du réseau et des abords routiers, des arbres d'alignement et du petit bâti lié à la route		
			Renforcer la protection des paysages		
			Restaurer, entretenir l'architecture villageoise et des domaines viticoles /		

			Restauration du patrimoine bâti, adaptation de l'habitat ancien et des cœurs de village aux besoins contemporains	zones humides entre la voie ferrée et la départementale et les structures arborées (pinède, alignement le long de la RD ou de l'autoroute).
		1.3.2 Restaurer les sites dégradés ou en mutation	Résorber et limiter les points noirs paysagers / Poursuite des démarches de limitation de la « cabanisation », identification des points noirs paysagers et réalisation si nécessaire d'études paysagères pour la réhabilitation des sites dégradés	➤ <u>Concernant les berges de l'Etang :</u> - très peu mises en valeur actuellement, il s'avère nécessaire, tout en préservant les milieux sensibles, de favoriser l'accessibilité des cheminements au-delà de la voie ferrée, en qualifiant l'aménagement des passages et la sécurisation des accès depuis la route départementale.
3 Vivre le Parc et sa dynamique avec les acteurs et habitants	3.3 Rendre accessible au grand public la compréhension des patrimoines culturels	3.3.1 Connaître et révéler les patrimoines culturels de la Narbonnaise	Préserver et valoriser le patrimoine historique à travers des projets fédérateurs / Valorisation du patrimoine local	➤ <u>Concernant la plaine viticole et les vignobles des contreforts :</u> - Préserver leurs paysages remarquables et protéger les structures arborées qui les ponctuent, ainsi que des éléments de patrimoine locaux telle que la tour des Marendes. Seront dès lors classés en EBC, conformément aux dispositions de la Loi Littoral, les ensembles boisés les plus significatifs recensés au sein de l'unité (objectif retranscrit au sein des autres entités concernées), au regard notamment des critères suivants : - l'intérêt paysager : configuration des lieux, participation à l'identité littorale ; - l'équilibre biologique : en fonction du caractère du boisement ; - l'intérêt écologique : appartenance à un corridor écologique ou interaction avec un milieu écologique remarquable identifié au sein de la Trame Verte et Bleue (TVB). ➤ <u>Concernant les garrigues :</u> - Protéger les perspectives paysagères et les nombreux vestiges du pastoralisme

				notamment des éléments les plus marquants tels que la Combe de Rémiols, le phare aéronautique des Courtiels, la tour de Pédro ou les capitelles les mieux conservées. - Valoriser l'intégration des parcs éoliens notamment via la formalisation d'un axe thématique « vent / vin / étang », tout en ayant une approche raisonnée quant à l'implantation de nouveaux parcs. Au-delà, citons la mise en place de protections au titre des articles L151-17 à L151-25 du Code de l'urbanisme et la définition d'Espaces Boisés Classés. De plus, un inventaire des pierres sèches intègre les annexes du PLU.
--	--	--	--	---

Thématique / Cadre de vie				
Objectifs charte			Dispositions pertinentes de la Charte PNR de la Narbonnaise	Traduction au sein du PLU
1 Protéger et valoriser nos patrimoines naturels et paysagers	1.3 Reconnaître et préserver la diversité des paysages méditerranéens de la Narbonnaise	1.3.1 Connaître, préserver et valoriser les paysages de la Narbonnaise, ses éléments identitaires et le bâti traditionnel	Amélioration de la qualité des espaces publics	Au-delà des mesures mises en place pour préserver le patrimoine local (protections au titre des articles L151-17 à L151-25 du Code de l'urbanisme et Espaces Boisés Classés), la notion d'espace public est transversale dans le projet. L'article 5 du règlement de chaque zone (TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS) vient encadrer notamment les espaces libres ou non bâtis / espaces publics.

Thématique / Tourisme				
Objectifs charte			Dispositions pertinentes de la Charte PNR de la Narbonnaise	Traduction au sein du PLU
1 Protéger et valoriser nos patrimoines naturels et paysagers	1.2 Gérer durablement la biodiversité des écosystèmes aquatiques et terrestres	1.2.1 Mettre en œuvre une gestion durable des espaces naturels	Organiser l'accueil et la fréquentation dans les espaces naturels / Organisation des sports et loisirs de pleine nature, aménagement des accès aux espaces naturels les plus fréquentés	Dans une logique d'organisation lisible, le PADD détermine une armature communale maillée. Il permet de visualiser une organisation générale via une logique d'axes optimisant l'usage des modes actifs. L'objectif est de faciliter les déplacements à dominantes

2 Aménager, construire et produire de manière responsable	2.3 Structurer une offre d'accueil touristique et de loisirs liés aux patrimoines	2.3.1 Révéler la dimension « Nature et culture méditerranéenne » de la Narbonnaise	Proposer une offre « Nature et Patrimoine » spécifique (sentiers de randonnées, création et animation de produits touristiques environnementaux, culturels et de terroir originaux,...)	urbaines, ludiques et touristiques, notamment pour créer une commune des courtes distances.
			Proposer une meilleure intégration des patrimoines et du territoire dans l'offre balnéaire (flux touristiques, promotion de la richesse et de la diversité des sites et des activités,...)	Une attention particulière est portée aux secteurs générateurs de flux et notamment à l'ensemble des fonctions et éléments de centralités de la zone agglomérée (centralité originelle, commerces, services et équipements, zone économique...), à certains éléments patrimoniaux, et aux sites touristiques de Port Fitou et du camping « Le Fun ». L'ensemble de ces sites et des pratiques associées permettent de révéler trois axes fonctionnels maillant le territoire :
		2.3.2 Promouvoir les valeurs du tourisme durable en Narbonnaise	Accompagner le développement durable des sports et loisirs de plein air	- L'axe pratiqué se structurant autour de la RD6009 ; - L'axe habité, colonne vertébrale du système aggloméré (RD50) ; - L'axe pacifié assurant la connexion entre l'étang et les garrigues via un franchissement de l'A9 depuis la rue des Marendes. L'axe pacifié se structure autour d'un parcours thématique « vent / vin / étang » permettant la découverte de l'ensemble du patrimoine géographique, naturel, économique et architectural de la commune. Cette déclinaison éco-paysagère à travers les mobilités actives doit permettre de compléter la stratégie de mise en mouvement du territoire en valorisant tout autant le développement de l'économie touristique que résidentielle. Le projet d'aménagement communal insiste sur le fait qu'il est essentiel que cet axe s'insère à la centralité de quartier identifiée sur l'axe habité, pour intégrer l'urbanisme contemporain à cette découverte communale. Cet objectif permettra d'impulser une logique d'aménagement qualitative au quartier en devenant sur ce secteur, qui au-delà de ses fonctions résidentielle et urbaine devra participer au traitement

				paysager des franges urbaines perçus depuis l'autoroute A9.
--	--	--	--	---

Thématique / Energie				
Objectifs charte			Dispositions pertinentes de la Charte PNR de la Narbonnaise	Traduction au sein du PLU
2 Aménager, construire et produire de manière responsable	2.1 Innover pour un aménagement équilibré de l'espace et une préservation de l'environnement et des paysages	2.1.1 S'organiser pour un aménagement respectueux de l'espace, des paysages et des ressources	Proposer une gestion à l'échelle du territoire sur la question de l'énergie / Maîtrise du développement des énergies renouvelables	Les perspectives de développement de la commune sont conditionnées par différents objectifs comme la capacité à garantir une offre d'emplois structurante à travers notamment la poursuite du développement des énergies renouvelables dans le respect de la charte qualité ENR du PNR (qualité environnementale et paysagère notamment). Le projet prévoit une valorisation de l'intégration des parcs éoliens notamment via la formalisation d'un axe thématique « vent / vin / étang », tout en ayant une approche raisonnée quant à l'implantation de nouveaux parcs et en accompagnant prioritairement le renouvellement des parcs éoliens existants. Le développement des installations photovoltaïques en toiture est également soutenu.
			Promouvoir un bâti de qualité, économe en énergie et respectueux de l'environnement et du patrimoine	Le règlement du PLU permet une adaptation des dispositions architecturales concernant les façades, les menuiseries / ouvertures et les toitures, pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être explicitement justifiés.

Thématique / Agriculture		
Objectifs charte	Dispositions pertinentes de la Charte PNR de la Narbonnaise	Traduction au sein du PLU

2 Aménager, construire et produire de manière responsable	2.1 Innover pour un aménagement équilibré de l'espace et une préservation de l'environnement et des paysages	2.1.1 S'organiser pour un aménagement respectueux de l'espace, des paysages et des ressources	Conserver et valoriser la dimension rurale caractéristique du territoire dans les projets d'aménagement / Intégration des enjeux de maintien des espaces agricoles, de leur rôle dans les corridors écologiques et de valorisation des terroirs dans les documents de planification, mise à disposition de foncier agricole et de bâtiments d'exploitation dans le cadre de projets concertés et de valorisation des espaces agricoles	le PADD place la qualité du foncier agricole au cœur des choix d'aménagement en fixant les objectifs suivants : - Préserver en priorité les terres agricoles faisant l'objet d'un classement d'appellation d'origine, celles présentant le plus fort potentiel agronomique et qui participent aux continuités écologiques ; - Réserver en priorité aux activités agricoles les champs d'expansion de crues, les coupures d'urbanisation au titre de la loi littoral ainsi que les zones d'action prioritaire et périmètres de captages en eau potable ; Il opte par ailleurs pour la préservation des espaces agricoles fonctionnels et pérennes pour les exploitations agricoles. L'ambition étant de : - Limiter les conflits d'usages concernant les activités agricoles en ménageant des espaces de transition entre bâtiments agricoles existants ou projetés et habitations existantes ou projetées ; - Garantir des conditions d'exploitation satisfaisantes par des choix d'aménagement limitant le fractionnement et l'enclavement du parcellaire des exploitations agricoles ; - Limiter le mitage de l'espace rural et la spéculation foncière en encadrant les possibilités d'implantations.
	2.2 Anticiper les mutations et pérenniser les productions emblématiques du territoire : viticulture et pêche lagunaire	2.2.1 Soutenir les productions locales et accompagner la diversification et le développement de nouvelles filières	Soutenir la promotion et la valorisation des produits agricoles et de la pêche lagunaire / Développer les circuits courts et accompagner les projets d'amélioration des structures collectives de production des petits métiers de la pêche / Améliorer l'accueil autour du vin, de la pêche lagunaire et dans les exploitations agricoles / Accompagner et anticiper le changement climatique et développement de cultures agricoles adaptées aux spécificités méditerranéennes / Expérimenter et encadrer la production d'énergie d'origine renouvelable dans les espaces agricoles	
		2.2.2 Orienter les évolutions des activités agricoles et de la pêche dans le sens d'un développement durable du territoire	Conforter l'agriculture comme outil de gestion durable des espaces ruraux et de prévention contre les risques naturels / Gestion des espaces en déprise par le pastoralisme ou d'autres productions, mise en place de ceintures vertes dédiées à la production agricole autour des zones urbaines, intégration des espaces agricoles dans la stratégie de lutte contre les incendies ou les inondations	

				Enfin, la stratégie d'aménagement communale ambitionne d'accompagner l'économie agricole dans son développement, sa diversification et sa mutation environnementale. Pour ce faire, le PADD fixe comme objectifs cadres : - La préservation du caractère des bâtiments agricoles patrimoniaux, en encadrant le changement de destination du bâti en secteur agricole ; - Le fait de favoriser une agriculture de proximité et moins polluante, notamment en préservant les éléments paysagers ponctuels ou linéaires en fonction des rôles qu'ils peuvent jouer pour la qualité et l'écoulement des eaux, le transfert de polluants/sédiments à l'étang, la richesse biologique ou le paysage (ripisylves...).
--	--	--	--	--

Thématique / Zone d'activités				
Objectifs charte			Dispositions pertinentes de la Charte PNR de la Narbonnaise	Traduction au sein du PLU
2 Aménager, construire et produire de manière responsable	2.1 Innover pour un aménagement équilibré de l'espace et une préservation de l'environnement et des paysages	2.1.1 S'organiser pour un aménagement respectueux de l'espace, des paysages et des ressources	Développer des zones d'activité HQE et requalifier des zones d'activités existantes	La zone économique des Cabanes est un secteur de requalification / renouvellement urbain prioritaire (friche industrielle) faisant l'objet d'une OAP spécifique. Cette dernière vise à participer à l'encadrement du dynamisme de l'économie et de la culture locale et à traiter l'entrée de ville Nord des Cabanes. Trois destinations dominantes sont ciblées, à savoir : - Equipements d'intérêt collectif et services publics - Commerce et activités de service - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

				L'objectif est d'offrir une qualité de programmation permettant notamment de capter les usagers de la RD6009 et de développer une offre culturelle et écotouristique en lien avec les spécificités de la commune. Pour ce faire, l'OAP insiste notamment sur l'importance de : - Traiter la frange urbaine Nord afin de valoriser la relation paysagère entre l'espace naturel remarquable de l'œil de la Magdeleine et le site ; - Optimiser le volet paysager de la requalification du site afin que celui-ci participe à la valorisation de l'entrée Nord de l'entité villageoise des Cabanes ; - Conserver les marqueurs architecturaux du site et notamment les éléments structurants de l'ancienne usine ; - Assurer une intégration optimale des aménagements liés aux spécificités littorales du site et notamment la relation aux espaces remarquables de proximité (Ner) et au risque inondation submersion ; - Optimiser le potentiel lié à la présence de la gare pour intégrer la desserte collective ferrée dans la structuration du projet et le dimensionnement / localisation des aires de stationnement (programmation d'un hub local) ; - Intégrer un maillage doux intégrant la traversée sécurisée de la RD6009 et connectant la zone à la Rue des Marendes notamment pour la greffer aux pôles générateurs de flux (pôle équipementier, centralité villageoise...). L'objectif est de permettre le point de « départ / arrivée » d'une boucle modes actifs (piétonne, cyclable...) support d'un parcours thématique « vent/vin /étang » permettant la découverte de l'ensemble du patrimoine géographique, naturel, économique et architectural de la commune.
--	--	--	--	--

E. Compatibilité du document avec le SDAGE du Bassin Rhône Méditerranée

Les SDAGE (Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux) fixent les grandes orientations d'une bonne gestion de l'eau et des milieux aquatiques, de ses affluents et des fleuves côtiers méditerranéens qui forment le grand bassin Rhône-Méditerranée. Ils constituent l'outil de mise en œuvre de la Directive Cadre sur l'Eau.

Le territoire de la commune de Fitou est concerné par le SDAGE « Rhône-Méditerranée ».

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône-Méditerranée 2022-2027 a été approuvé par le préfet coordonnateur du bassin Rhône-Méditerranée le 21 mars 2022.

Il détermine les objectifs de qualité (bon état, bon potentiel écologique, etc.) que devront atteindre les « masses d'eau » (rivières, lacs, eaux souterraines, mer, etc.) d'ici à 2021.

Il définit également les orientations fondamentales à retenir pour atteindre ces objectifs et est accompagné d'un programme de mesures à mettre en œuvre.

Le PLU de la commune de Fitou doit ainsi être compatible avec les 8 orientations fondamentales suivantes :

- OF 0 S'adapter aux effets du changement climatique
- OF 1 Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- OF 2 Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
- OF 3 Prendre en compte les enjeux sociaux et économiques des politiques de l'eau
- OF 4 Renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux
- OF 5 Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances
- OF 6 Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides
- OF 7 Atteindre et préserver l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
- OF 8 Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

Ces orientations sont déclinées en dispositions destinées à permettre d'atteindre les objectifs.

Le tableau ci-après analyse la compatibilité du projet de PLU avec les orientations et dispositions du SDAGE du Bassin Rhône-Méditerranée 2022-2027 (transposables aux documents d'urbanisme).

Orientations et dispositions définies dans le SDAGE	Justification de la compatibilité du PLU de la commune de Fitou
OF 0 S'adapter aux effets du changement climatique	
D 0-01 Agir plus vite et plus fort face au changement climatique	Mise en place d'indicateurs (capacité d'accueil et suivi) en faveur des actions d'adaptation au changement climatique : - La capacité à garantir une offre d'emplois structurante notamment à travers : . Le développement d'une économie productive avec une ambition d'accueil d'emplois productifs supplémentaires à 15ans, un développement économique économe en foncier (émergence de projets immobiliers d'entreprises mixte en réinvestissement / renouvellement notamment sur la friche industrielle d'entrée de ville des Cabanes de Fitou) et un renforcement du niveau de services, notamment numérique, aux entreprises. ➔ Permet de rapprocher lieux de vie et travail, limitant ainsi les déplacements motorisés et donc les émissions de gaz à effet de serre . L'adaptation de l'économie résidentielle de services aux habitants et usagers du territoire (optimisation du fonctionnement des commerces existants, maintien et confortement de l'offre de services à la personne, pérennisation des services marchands de proximité, optimisation du rôle commercial de la centralité de Fitou). ➔ Permet de limiter les déplacements motorisés et donc les émissions de gaz à effet de serre . La poursuite du développement des énergies renouvelables. ➔ Permet de favoriser la transition énergétique du territoire - La capacité à limiter la dispersion du bâti et à intégrer le réinvestissement / renouvellement urbain ➔ Permet de limiter les déplacements motorisés engendrant des émissions de gaz à effet de serre et de préserver l'activité agricole en valorisant le potentiel productif des terres - La capacité à garantir une offre en services et équipements de proximité adaptée, notamment en confortant les équipements de proximité et en privilégiant leur accessibilité active (modes doux) ➔ Permet de limiter les déplacements motorisés engendrant des émissions de gaz à effet de serre et de favoriser la mobilité douce - La capacité à garantir l'accès suffisant à l'eau potable (optimiser les prélèvements sur la ressource locale en poursuivant les efforts en matière d'économie d'eau et de recherches de

	ressources alternatives liées à la récupération des eaux pluviales ou usées). ➔ Permet de préserver la ressource en eau - La maîtrise des eaux usées et pluviales ➔ Permet de retrouver une bonne qualité de l'eau (AEP, baignade, milieux aquatiques, agriculture, pêche, aquaculture,...) - La prise en compte de l'exposition aux risques (mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation, augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques, améliorer la résilience des territoires exposés, développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation) ➔ Permet d'anticiper les effets du dérèglement climatique et des risques, de limiter l'exposition des biens et des personnes et de relayer la mise en œuvre de mesures adaptées
D 0-02 Développer la prospective pour anticiper le changement climatique	L'élaboration d'un PLU constitue une démarche prospective à long terme (croissance démographique, développement économique,...). Les perspectives de développement de la commune de Fitou sont conditionnées notamment par : - La capacité à garantir l'accès suffisant à l'eau potable : sécuriser l'alimentation en eau potable et optimiser les prélèvements sur la ressource locale en poursuivant les efforts en matière d'économie d'eau et de recherches de ressources alternatives liées à la récupération des eaux pluviales ou usées ; - La maîtrise des eaux usées et pluviales : retrouver une bonne qualité de l'eau (étangs et cours d'eau) nécessaire à l'ensemble des usages et au fonctionnement des milieux dépassant les limites administratives de la commune (AEP, baignade, milieux aquatiques, agriculture, pêche, aquaculture,...) ; - La prise en compte de l'exposition aux risques : mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation, augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques, améliorer la résilience des territoires exposés, développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation.
D 0-03 Éclairer la décision sur le recours aux aménagements nouveaux et infrastructures pour s'adapter au changement climatique	Le règlement du PLU permet une adaptation des dispositions architecturales concernant les façades, les menuiseries / ouvertures et les toitures, pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être explicitement justifiés.
D 0-05 Affiner la connaissance pour réduire les marges d'incertitude et	/

proposer des mesures d'adaptation efficaces	
OF 1 Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité	
D 1-01 Impliquer tous les acteurs concernés dans la mise en œuvre des principes qui sous-tendent une politique de prévention	Concertation tout au long de la procédure d'élaboration du PLU.
D 1-02 Développer les analyses prospectives dans les documents de planification	Analyse de l'adéquation entre les besoins et la disponibilité de la ressource (annexes sanitaires) et prise en compte vérifiée (évaluation environnementale).
D 1-03 Orienter fortement les financements publics dans le domaine de l'eau vers les politiques de prévention	/
D 1-04 Inscrire le principe de prévention dans la conception des projets et les outils de planification locale	Le PLU de Fitou prend en compte plusieurs principes essentiels, et notamment : - L'anticipation du changement climatique et le risque directement lié de submersion marine, et d'épisodes météorologiques exceptionnels (inondations, épisodes caniculaires) ; - La préservation des fonctions essentielles et fondamentales que sont le cycle de l'eau, le cycle du carbone, le cycle de vie des espèces, les fonctions nourricières des sols ; - La maîtrise des dépenses liées à la préservation de la ressource en eau, à la gestion du trait de côte, à la protection des enjeux humains et matériels ; - La valorisation des richesses que les milieux ont à nous offrir notamment dans une perspective d'attractivité à pérenniser. De plus, l'exposition aux risques constitue l'un des critères ayant permis de déterminer la capacité d'accueil du territoire communal : mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation, augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques, améliorer la résilience des territoires exposés, développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation.
D 1-05 Impliquer les acteurs institutionnels du domaine de l'eau dans le développement de filières économiques privilégiant le principe de prévention	Concertation tout au long de la procédure d'élaboration du PLU.
D 1-06 Systématiser la prise en compte de la prévention dans les	/

études d'évaluation des politiques publiques	
D 1-07 Prendre en compte les objectifs du SDAGE dans les programmes des organismes de recherche	/
OF 2 Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques	
D 2-01 Mettre en œuvre de manière exemplaire la séquence « éviter-réduire-compenser »	Evaluation environnementale du PLU. Evitement par l'application d'indicateurs de développement cadrant la capacité d'accueil du territoire.
D 2-02 Evaluer et suivre les impacts des projets	Mise en place d'indicateurs de suivi dans le cadre de l'Evaluation environnementale du PLU.
D 2-03 Contribuer à la mise en œuvre du principe de non-dégradation via les SAGE et contrats de milieu	/
D 2-04 Sensibiliser les maîtres d'ouvrages en amont des procédures réglementaires sur les enjeux environnementaux à prendre en compte	Mise en place d'indicateurs de suivi dans le cadre de l'Evaluation environnementale du PLU.
OF 3 Prendre en compte les enjeux sociaux et économiques des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement	
D 3-01 Mobiliser les données pertinentes pour mener les analyses économiques	/
D 3-02 Prendre en compte les enjeux socio-économiques liés à la mise en œuvre du SDAGE	
D 3-03 Écouter et associer les territoires dans la construction des projets	
D 3-04 Développer les analyses économiques dans les programmes et projets	
D 3-05 Ajuster le système tarifaire en fonction du niveau de récupération des coûts	
D 3-06 Développer l'évaluation des politiques de l'eau et des outils économiques incitatifs	

D 3-07 Privilégier les financements efficaces, susceptibles d’engendrer des bénéfices et d’éviter certaines dépenses	
OF 4 Renforcer la gestion de l’eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l’eau	
D 4-01 Développer la concertation multi-acteurs sur les bassins versants	/
D 4-02 Intégrer les priorités du SDAGE dans les SAGE et contrats de milieux et de bassin versant	
D 4-03 Intégrer les priorités du SDAGE dans les PAPI et SLGRI et améliorer leur cohérence avec les SAGE et contrats de milieux et de bassin versant	
D 4-04 Promouvoir des périmètres de SAGE et contrats de milieux au plus proche du terrain	
D 4-05 Mettre en place un SAGE sur les territoires pour lesquels cela est nécessaire à l’atteinte des objectifs du SDAGE	
D 4-06 Intégrer un volet mer dans les SAGE et contrats de milieux côtiers	
D 4-07 Assurer la coordination au niveau supra bassin versant	
D 4-08 Assurer la gestion équilibrée des ressources en eau par une maîtrise d’ouvrage structurée à l’échelle des bassins versants	
D 4-09 Encourager la reconnaissance des syndicats de bassin versant comme EPAGE ou EPTB	
D 4-10 Structurer la maîtrise d’ouvrage des services publics d’eau et d’assainissement à une échelle pertinente	

D 4-11 Assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement	
D 4-12 Intégrer les enjeux du SDAGE dans les projets d'aménagement du territoire et de développement économique	Le PLU de Fitou intègre les objectifs et orientations du SDAGE de manière transversale. Cela ressort notamment : - De la définition d'une trame verte et bleue multifonctionnelle ; - De l'Evaluation environnementale du PLU ; - De la réduction de la consommation d'espace.
D 4-13 Associer les acteurs de l'eau à l'élaboration des projets d'aménagement du territoire	Concertation tout au long de la procédure d'élaboration du PLU.
D 4-14 Assurer la cohérence des financements des projets de développement territorial avec le principe de gestion équilibrée des milieux aquatiques	/
D 4-15 Organiser les usages maritimes en protégeant les secteurs fragiles	La maîtrise des eaux usées et pluviales conditionne la capacité d'accueil du territoire. Le PADD fixe comme objectif de retrouver une bonne qualité de l'eau (étangs et cours d'eau), nécessaire à l'ensemble des usages et au fonctionnement des milieux dépassant les limites administratives de la commune (AEP, baignade, milieux aquatiques, agriculture, pêche aquaculture,...).
OF 5 Lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé	
OF 5A Poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle	
D 5A-01 Prévoir des dispositifs de réduction des pollutions garantissant l'atteinte et le maintien à long terme du bon état des eaux	Annexes sanitaires du PLU.
D 5A-02 Pour les milieux particulièrement sensibles aux pollutions, adapter les conditions de rejet en s'appuyant sur la notion de « flux admissible »	/
D 5A-03 Réduire la pollution par temps de pluie en zone urbaine	La maîtrise des eaux usées et pluviales conditionne la capacité d'accueil du territoire. Le PADD fixe comme objectif de retrouver une bonne qualité de l'eau (étangs et cours d'eau), nécessaire à l'ensemble des usages et au fonctionnement des milieux dépassant les limites

	administratives de la commune (AEP, baignade, milieux aquatiques, agriculture, pêche aquaculture,...).
D 5A-04 Eviter, réduire et compenser l'impact des nouvelles surfaces imperméabilisées	Evaluation environnementale.
D 5A-05 Adapter les dispositifs en milieu rural en confortant les services d'assistance technique	Annexes sanitaires du PLU.
D 5A-06 Etablir et mettre en œuvre des schémas directeurs d'assainissement qui intègrent les objectifs du SDAGE	
D 5A-07 Réduire les pollutions en milieu marin	La maîtrise des eaux usées et pluviales conditionne la capacité d'accueil du territoire. Le PADD fixe comme objectif de retrouver une bonne qualité de l'eau (étangs et cours d'eau), nécessaire à l'ensemble des usages et au fonctionnement des milieux dépassant les limites administratives de la commune (AEP, baignade, milieux aquatiques, agriculture, pêche aquaculture,...).
OF 5B Lutter contre l'eutrophisation des milieux aquatiques	
D 5B-01 Anticiper pour assurer la non-dégradation des milieux aquatiques fragiles vis-à-vis des phénomènes d'eutrophisation	Annexes sanitaires du PLU. Indicateurs de développement conditionnant la capacité d'accueil du territoire.
D 5B-02 Restaurer les milieux dégradés en agissant de façon coordonnée à l'échelle du bassin versant	/
D 5B-03 Réduire les apports en phosphore et en azote dans les milieux aquatiques fragiles vis-à-vis des phénomènes d'eutrophisation	
D 5B-04 Engager des actions de restauration physique des milieux et d'amélioration de l'hydrologie	Evaluation environnementale du PLU.
OF 5C Lutter contre les pollutions par les substances dangereuses	
D 5C-01 Décliner les objectifs de réduction nationaux des émissions	/

de substances au niveau du bassin	
D 5C-02 Développer des approches territoriales pour réduire les émissions de substances dangereuses et le niveau d'imprégnation des milieux	
D 5C-03 Réduire les pollutions que concentrent les agglomérations	
D 5C-04 Conforter et appliquer les règles d'une gestion précautionneuse des travaux sur les sédiments aquatiques contaminés	
D 5C-05 Maîtriser et réduire l'impact des pollutions historiques	
D 5C-06 Intégrer la problématique « substances dangereuses » dans le cadre des SAGE et des dispositifs contractuels	
D 5C-07 Valoriser les connaissances acquises et assurer une veille scientifique sur les pollutions émergentes pour guider l'action et évaluer les progrès accomplis	
OF 5D Lutter contre la pollution par les pesticides par des changements conséquents dans les pratiques actuelles	
D 5D-01 Encourager les filières économiques favorisant les techniques de production pas ou peu polluantes	/
D 5D-02 Favoriser l'adoption de pratiques agricoles plus respectueuses de l'environnement en mobilisant les acteurs et outils financiers	Consciente de l'importance de l'agriculture sur son territoire, la commune structure son projet sur la préservation de l'activité agricole à travers un encadrement sélectif des terres et une valorisation de son potentiel productif. Pour ce faire, seront prioritairement préservés les espaces agricoles fonctionnels et pérennes de plaine et des contreforts, menacés par l'extension urbaine. Cela doit permettre d'offrir de la lisibilité aux agriculteurs sur le devenir des terres agricoles et par la même :

	- Encourager la diversification des activités agricoles (diversité des cultures, première transformation, circuits courts, agro-tourisme, etc.) ; - Enrayer le mitage de l'espace agricole ; - Favoriser une agriculture de proximité et respectueuse de son environnement ; - Soutenir l'implantation d'outils de production et de transformation.
D 5D-03 Instaurer une réglementation locale concernant l'utilisation des pesticides sur les secteurs à enjeux	/
D 5D-04 Engager des actions en zones non agricoles	
D 5D-05 Réduire les flux de pollutions par les pesticides à la mer Méditerranée et aux milieux lagunaires	
OF 5E Evaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine	
D 5E-01 Protéger les ressources stratégiques pour l'alimentation en eau potable	Le PADD prévoit que le développement démographique soit sous-tendu par une capacité d'accueil suffisante en matière d'approvisionnement en eau potable. L'ambition de la commune est d'optimiser les prélèvements sur la ressource locale en poursuivant les efforts en matière d'économie d'eau et de recherches de ressources alternatives liées à la récupération des eaux pluviales ou usées. Il est également primordial de sécuriser l'alimentation en eau potable.
D 5E-02 Délimiter les aires d'alimentation des captages d'eau potable prioritaires, pollués par les nitrates ou les pesticides, et restaurer leur qualité	/
D 5E-03 Renforcer les actions préventives de protection des captages d'eau potable	
D 5E-04 Restaurer la qualité des captages d'eau potable pollués par les nitrates par des zones d'action renforcées	
D 5E-05 Réduire les pollutions du bassin versant pour atteindre les objectifs de qualité	
D 5E-06 Prévenir les risques de pollution	

accidentelle dans les territoires vulnérables	
D 5E-07 Porter un diagnostic sur les effets des substances sur l'environnement et la santé	
D 5E-08 Réduire l'exposition des populations aux pollutions	
OF 6 Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides	
OF 6A Agir sur la morphologie et le découloisonnement pour préserver et restaurer les milieux aquatiques	
D 6A-00 Préserver et restaurer les milieux aquatiques et humides avec une approche intégrée, en ciblant les solutions les plus efficaces	Trame verte et bleue multifonctionnelle définie sur le territoire communal.
D 6A-01 Définir les espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques, humides, littoraux et eaux souterraines	
D 6A-02 Préserver et restaurer les espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques	
D 6A-03 Préserver les réservoirs biologiques et renforcer leur rôle à l'échelle des bassins versants	
D 6A-04 Préserver et restaurer les rives de cours d'eau et plans d'eau, les forêts alluviales et ripisylves	
D 6A-05 Restaurer la continuité écologique des milieux aquatiques	
D 6A-06 Poursuivre la reconquête des axes de vie des poissons migrateurs amphihalins et consolider le réseau de suivi des populations	/

D 6A-07 Mettre en œuvre une politique de gestion des sédiments	
D 6A-08 Restaurer les milieux aquatiques en ciblant les actions les plus efficaces et en intégrant les dimensions économiques et sociologiques	
D 6A-09 Évaluer l'impact à long terme des pressions et des actions de restauration sur l'hydromorphologie des milieux aquatiques	
D 6A-10 Réduire les impacts des éclusées sur les cours d'eau pour une gestion durable des milieux et des espèces	
D 6A-11 Améliorer ou développer la gestion coordonnée des ouvrages à l'échelle des bassins versants	
D 6A-12 Maîtriser les impacts des nouveaux ouvrages	
D 6A-13 Assurer la compatibilité des pratiques d'entretien des milieux aquatiques et d'extraction en lit majeur avec les objectifs environnementaux	
D 6A-14 Maîtriser les impacts cumulés des plans d'eau	
D 6A-15 Formaliser et mettre en œuvre une gestion durable des plans d'eau	
D 6A-16 Mettre en œuvre une politique de préservation et de restauration du littoral et du milieu marin pour la gestion et la restauration physique des milieux	
	Trame verte et bleue multifonctionnelle définie sur le territoire communal. PLU s'inscrivant dans le cadre de la loi Littoral.
OF 6B Préserver, restaurer et gérer les zones humides	
D 6B-01 Préserver, restaurer, gérer les zones humides et mettre en	Trame verte et bleue multifonctionnelle définie sur le territoire communal.

œuvre des plans de gestion stratégique des zones humides sur les territoires pertinents	Toutes les zones humides identifiées ont été évitées par les zones de projet.
D 6B-02 Mobiliser les documents de planification, les outils financiers, fonciers et environnementaux en faveur des zones humides	
D 6B-03 Préserver les zones humides en les prenant en compte dans les projets	
D 6B-04 Poursuivre l'information et la sensibilisation des acteurs par la mise à disposition et le porter à connaissance	/
OF 6C Intégrer la gestion des espèces de la faune et de la flore dans les politiques de gestion de l'eau	
D 6C-01 Mettre en œuvre une gestion planifiée du patrimoine piscicole d'eau douce	/
D 6C-02 Gérer les espèces autochtones en cohérence avec l'objectif de bon état des milieux	
D 6C-03 Organiser une gestion préventive et raisonnée des espèces exotiques envahissantes, adaptée à leur stade de colonisation et aux caractéristiques des milieux aquatiques et humides	
D 6C-04 Préserver le milieu marin méditerranéen de l'introduction d'espèces exotiques envahissantes	
OF 7 Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir	
D 7-01 Elaborer et mettre en œuvre les plans de gestion de la ressource en eau	/
D 7-02 Démultiplier les économies d'eau	

D 7-03 Recourir à des ressources de substitution dans le cadre de projets de territoire	Le PADD prévoit que le développement démographique soit sous-tendu par une capacité d'accueil suffisante en matière d'approvisionnement en eau potable. L'ambition de la commune est d'optimiser les prélèvements sur la ressource locale en poursuivant les efforts en matière d'économie d'eau et de recherches de ressources alternatives liées à la récupération des eaux pluviales ou usées. Il est également primordial de sécuriser l'alimentation en eau potable.
D 7-04 Anticiper face aux effets du changement climatique	
D 7-05 Rendre compatibles les politiques d'aménagement du territoire et les usages avec la disponibilité de la ressource	
D 7-06 Mieux connaître et encadrer les forages à usage domestique	/
D 7-07 S'assurer du retour à l'équilibre quantitatif en s'appuyant sur les principaux points de confluence du bassin et les points stratégiques de référence pour les eaux superficielles et souterraines	
D 7-08 Développer le pilotage des actions de résorption des déséquilibres quantitatifs à l'échelle des périmètres de gestion	
D 7-09 Renforcer la concertation locale en s'appuyant sur les instances de gouvernance de l'eau	
OF 8 Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques	
D 8-01 Préserver les champs d'expansion des crues	Le PLU de Fitou prend en compte plusieurs principes essentiels, et notamment : - L'anticipation du changement climatique et le risque directement lié de submersion marine, et d'épisodes météorologiques exceptionnels (inondations, épisodes caniculaires) ; - La préservation des fonctions essentielles et fondamentales que sont le cycle de l'eau, le cycle du carbone, le cycle de vie des espèces, les fonctions nourricières des sols ; - La maîtrise des dépenses liées à la préservation de la ressource en eau, à la gestion du trait de côte, à la protection des enjeux humains et matériels ; - La valorisation des richesses que les milieux ont à nous offrir notamment dans une perspective d'attractivité à pérenniser.
D 8-02 Rechercher la mobilisation de nouvelles capacités d'expansion des crues	
D 8-03 Eviter les remblais en zones inondables	
D 8-04 Limiter la création de nouveaux ouvrages de protection aux secteurs à risque fort et présentant des enjeux importants	
D 8-05 Limiter le ruissellement à la source	

D 8-06 Favoriser la rétention dynamique des écoulements	De plus, l'exposition aux risques constitue l'un des critères ayant permis de déterminer la capacité d'accueil du territoire communal : mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation, augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques, améliorer la résilience des territoires exposés, développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation. Le PADD prévoit de réserver en priorité aux activités agricoles les champs d'expansion de crues. Gestion des eaux pluviales à la source : limitation de l'imperméabilisation, mise en place de système de gestion.
D 8-07 Restaurer les fonctionnalités naturelles des milieux qui permettent de réduire les crues et les submersions marines	
D 8-08 Préserver ou améliorer la gestion de l'équilibre sédimentaire	
D 8-09 Gérer la ripisylve en tenant compte des incidences sur l'écoulement des crues et la qualité des milieux	
D 8-10 Développer des stratégies de gestion des débits solides dans les zones exposées à des risques torrentiels	
D 8-11 Identifier les territoires présentant un risque important d'érosion	
D 8-12 Traiter de l'érosion littorale dans les stratégies locales exposées à un risque important d'érosion	

F. Compatibilité du document avec le SAGE de l'étang de Salses-Leucate

Le SAGE de l'étang de Salses-Leucate porte sur la gestion durable et équilibrée de la ressource en eau et des milieux aquatiques afférents à l'étang. Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur et de protection de la ressource en eau.

La révision du SAGE de l'étang de Salses-Leucate a été approuvée le 25 septembre 2015.



Les dispositions du SAGE doivent être compatibles avec les orientations et objectifs du SDAGE. Aussi, le rapport de compatibilité entre le PLU et le SDAGE du bassin Rhône Méditerranée ayant été mis en exergue dans la partie précédente, le document d'urbanisme est a priori compatible avec le SAGE de l'étang de Salses-Leucate.

Pour autant, le SAGE de l'étang de Salses-Leucate révisé ayant été approuvé en 2015, tout comme le SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée en vigueur pour la période 2016-2021, il est compatible avec le SDAGE Rhône Méditerranée en place sur le pas de temps 2010-2015.

Ainsi, malgré la compatibilité entre le PLU de Fitou et le SDAGE Rhône Méditerranée 2016-2021, l'analyse du rapport de compatibilité entre le PLU et le SAGE de l'étang de Salses-Leucate a été réalisée ci-dessous eu égard aux dispositions de son PAGD (Plan d'Aménagement et de Gestion Durable).

SAGE Etang de Salses-Leucate			Compatibilité PLU
Enjeux	Orientations stratégiques	Objectifs généraux	
Restauration d'une bonne qualité de l'eau, atteinte et maintien du bon état écologique de la lagune	1/ Garantir une qualité de l'étang à la hauteur des exigences des activités traditionnelles et des objectifs de bon état	1.1/ Maîtriser les flux de rejets par rapport aux capacités auto-épuratoires de la lagune	La trame verte et bleue du PLU identifie en vue de leur protection, les corridors de milieux humides et aquatiques conditionnant notamment la qualité de l'étang.
		1.2/ Améliorer la connaissance des milieux et de leur fonctionnement	Le projet tend à accompagner l'économie agricole dans son développement, sa diversification et sa mutation environnementale, notamment en favorisant une agriculture de proximité et moins polluante : préservation des éléments paysagers ponctuels ou linéaires en fonction des rôles qu'ils peuvent jouer pour la qualité et l'écoulement des eaux, le transfert de polluants/sédiments à l'étang, la richesse biologique ou le paysage (ripisylves,...). La capacité d'accueil du territoire a été déterminée suite au croisement de plusieurs indicateurs, notamment celui relatif à la maîtrise des eaux usées et pluviales : l'objectif étant de retrouver une bonne qualité de l'eau (étangs et cours d'eau), nécessaire à l'ensemble des usages et au fonctionnement des milieux dépassant les limites administratives de la commune (AEP, baignade, milieux aquatiques, agriculture, pêche, aquaculture,...).

Protection de la ressource en eau	2/ Protéger la qualité des eaux souterraines et définir les conditions de leur exploitation	2.1/ Préserver les apports d'eau douce nécessaires à la qualité de la lagune et des milieux aquatiques	Le PLU de Fitou intègre la prise en compte de plusieurs principes essentiels, et notamment : la préservation des fonctions essentielles et fondamentales que sont le cycle de l'eau, le cycle du carbone, le cycle de vie des espèces, les fonctions nourricières des sols. La capacité d'accueil du territoire a été déterminée suite au croisement de plusieurs indicateurs, notamment celui relatif à la capacité à garantir l'accès suffisant à l'eau potable : le développement démographique doit être soutenu par une capacité d'accueil suffisante en matière d'approvisionnement en eau potable. L'ambition de la commune est d'optimiser les prélèvements sur la ressource locale en poursuivant les efforts en matière d'économie d'eau et de recherches de ressources alternatives liées à la récupération des eaux pluviales ou usées. Il est également primordial de sécuriser l'alimentation en eau potable.
		2.2/ Préserver la qualité des eaux souterraines en cohérence avec le statut de ressources majeures pour l'AEP du karst des Corbières et des nappes Plio-quaternaires	
		2.3/ Favoriser une gestion des ressources en cohérence avec la préservation des nappes Plio-quaternaires	
		2.4/ Prendre en compte la vulnérabilité de la ressource en eau souterraine	
Gestion et conservation des zones humides et des espaces remarquables	3/ Préserver la valeur patrimoniale des zones humides et des espaces naturels remarquables	3.1/ Préserver et reconquérir les zones humides et protéger les zones humides en lien avec la qualité de la lagune	Les zones humides identifiées et validées dans les différents inventaires réalisés, et notamment celui du SAGE, sont identifiées comme réservoirs de biodiversité de la trame bleue du PLU. Toutes les zones humides identifiées ont été évitées par les zones de projet.
		3.2/ Préserver et gérer les milieux remarquables présents sur le périmètre du SAGE	
Gestion des usages	4/ Poursuivre la gestion concertée locale et assurer un partage de l'espace équilibré entre tous les usages	4.1/ Clarifier et gérer les usages sur l'étang et son pourtour	La capacité d'accueil du territoire a été déterminée suite au croisement de plusieurs indicateurs, notamment celui relatif à la maîtrise des eaux usées et pluviales : l'objectif étant de retrouver une bonne qualité de l'eau (étangs et cours d'eau), nécessaire à l'ensemble des usages et au fonctionnement des milieux dépassant les limites administratives de la commune (AEP, baignade, milieux aquatiques, agriculture, pêche, aquaculture,...).
		4.2/ Favoriser la gestion concertée des graus en lien avec les usages et la qualité de la lagune	
		4.3/ Renforcer le rôle de la CLE dans le développement de son territoire	

Prévention des risques littoraux	5/ Intégrer la fonctionnalité des milieux dans la prévention des risques littoraux	5.1/ Expliciter la réglementation, les plans de gestion et leur application locale	Le PLU de Fitou intègre la prise en compte de plusieurs principes essentiels, et notamment : l'anticipation du changement climatique et le risque directement lié de submersion marine et d'épisodes météorologiques exceptionnels (inondations, épisodes caniculaires). La capacité d'accueil du territoire a été déterminée suite au croisement de plusieurs indicateurs, notamment celui relatif à l'exposition aux risques : les objectifs de la SLGRI (Stratégie Locale de Gestion du Risque Inondation) seront intégrés, sinon favorisés par une gouvernance adaptée œuvrant pour une mutualisation des gestionnaires, de leurs moyens et de leurs équipements pour répondre au mieux à ces objectifs : - Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation ; - Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques ; - Améliorer la résilience des territoires exposés ; - Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation.
		5.2/ Veiller à la préservation de la fonctionnalité des milieux dans la prévention des risques	

G. Compatibilité du document avec le PGRI Rhône-Méditerranée

a. Généralités

La directive 2007/60/CE relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation, dite « directive inondation » propose une refonte de la politique nationale de gestion du risque d'inondation. Elle vise à réduire les conséquences potentielles associées aux inondations dans un objectif de compétitivité, d'attractivité et d'aménagement durable des territoires exposés à l'inondation.

Pour mettre en œuvre cette politique rénovée de gestion du risque inondation, l'Etat français a choisi de s'appuyer sur des actions nationales et territoriales :

- Une stratégie nationale de gestion des risques d'inondation, prévue par l'article L.566-4 du Code de l'environnement, qui rassemble les dispositions en vigueur pour donner un sens à la politique nationale et afficher les priorités ;
- Les Plans de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI), prévus par l'article L.566-7 du Code de l'environnement, élaborés à l'échelle du district hydrographique (échelle d'élaboration des SDAGE).

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) est l'outil de mise en œuvre de la directive inondation. Le cadre de travail qu'elle définit en quatre étapes permet de partager les connaissances sur le risque, de les approfondir, de faire émerger des priorités, pour enfin élaborer le PGRI.

Les quatre étapes sont les suivantes :

- 1/ Etat des lieux : Evaluation Préliminaire du Risque sur le district.
- 2/ Définition des priorités : Identification des Territoires à Risque Important.
- 3/ Approfondissement des connaissances sur ces priorités : Cartographie des risques sur les Territoires à Risque Important.
- 4/ Définition d'une politique d'intervention sur le district : Elaboration d'un plan de gestion du risque d'inondation sur le district, intégrant des stratégies locales de gestion du risque d'inondation sur les territoires à risque important.

La directive prévoit l'actualisation du PGRI tous les 6 ans, suivant le même calendrier que le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de Eaux (SDAGE).

Le PGRI affiche des objectifs applicables à l'ensemble du bassin Rhône-Méditerranée. Il définit les 5 grandes priorités qui ont été identifiées sur le bassin Rhône-Méditerranée :

- 1/ GO1 : Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation.
- 2/ GO2 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.
- 3/ GO3 : Améliorer la résilience des territoires exposés.
- 4/ GO4 : Organiser les acteurs et les compétences.
- 5/ GO5 : Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation.

Il comporte des dispositions prévues pour l'atteinte des objectifs fixés. Ces dispositions peuvent être générales et s'appliquent à l'ensemble du bassin, certaines sont communes avec le SDAGE, d'autres sont communes aux TRI et ne s'appliquent que pour les stratégies locales.

Ces dispositions peuvent relever :

- De l'opérationnel (expertises, animation, actions...) avec des priorités d'actions, notamment sur des territoires particuliers ;
- De recommandations ;

- De doctrines applicables aux décisions administratives en vue d’asseoir et d’harmoniser les pratiques sur le bassin, notamment pour la prise en compte des risques dans l’aménagement du territoire.

13 objectifs (répartis en 5 grands objectifs) et 48 dispositions ont ainsi été définis pour la période 2022-2027.

Ils s’inscrivent dans la stratégie nationale et forment les bases de la politique de gestion du risque d’inondation sur le bassin Rhône-Méditerranée.

b. Les Territoires à Risque Important d’Inondation (TRI)

Le bassin Rhône-Méditerranée compte 31 territoires à risque important d’inondation (TRI), dont le périmètre a été arrêté le 12 décembre 2012, suite à l’Evaluation Préliminaire des Risques d’Inondation menée en 2011.

A l’échelle de chacun des TRI, et plus largement des bassins de gestion du risque (échelle des bassins versants ou bassins de vie), une ou plusieurs stratégie(s) locale(s) de gestion des risques d’inondation doi(ven)t être élaborée(s) par les parties prenantes sous l’impulsion d’une structure porteuse adéquate. Approuvées par les préfets de départements concernés, les stratégies locales déclinent à une échelle adaptée pour les objectifs du PGRI.

Le PGRI contient des dispositions communes à l’ensemble des TRI. Celui-ci constitue un socle d’action pour l’élaboration des stratégies locales de gestion des risques d’inondation.

La commune de Fitou n’est pas identifiée comme TRI.

c. Le PLU par rapport au PGRI

Le PGRI Rhône-Méditerranée 2022-2027 prévoit 5 grands objectifs de gestion des risques d’inondation pour le bassin Rhône-Méditerranée, décomposés en objectifs.

Ces éléments sont repris dans le tableau ci-dessous et croisés avec le PLU, dès lors que le document d’urbanisme est concerné.

PGRI Rhône-Méditerranée 2022-2027		Compatibilité PLU
GRANDS OBJECTIFS	OBJECTIFS	
1/ Mieux prendre en compte le risque dans l’aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l’inondation	Améliorer la connaissance et réduire la vulnérabilité du territoire	Le PLU de Fitou intègre la prise en compte de plusieurs principes essentiels, et notamment : - L’anticipation du changement climatique et le risque directement lié de submersion marine et d’épisodes météorologiques exceptionnels (inondations, épisodes caniculaires) ; - La préservation des fonctions essentielles et fondamentales que sont le cycle de l’eau, le cycle du carbone, le cycle de vie des espèces, les fonctions nourricières des sols ; - La maîtrise des dépenses liées à la préservation de la ressource en eau, à la gestion du trait de côte, à la
	Respecter les principes d’un aménagement du territoire intégrant les risques d’inondations	

		protection des enjeux humains et matériels ; - La valorisation des richesses que les milieux ont à nous offrir notamment dans une perspective d'attractivité à pérenniser. La capacité d'accueil du territoire a été déterminée suite au croisement de plusieurs indicateurs, notamment celui relatif à l'exposition aux risques : les objectifs de la SLGRI (Stratégie Locale de Gestion du Risque Inondation) seront intégrés, sinon favorisés par une gouvernance adaptée œuvrant pour une mutualisation des gestionnaires, de leurs moyens et de leurs équipements pour répondre au mieux à ces objectifs : - Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation ; - Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques ; - Améliorer la résilience des territoires exposés ; - Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation.
2/ Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques	Agir sur les capacités d'écoulement	Le PADD prévoit de réserver en priorité aux activités agricoles les champs d'expansion de crues.
	Prendre en compte les risques torrentiels	Gestion des eaux pluviales à la source : limitation de l'imperméabilisation, mise en place de système de gestion.
	Prendre en compte l'érosion côtière du littoral	Encadrement réglementaire des affouillements et exhaussements des sols.
	Assurer la performance des systèmes de protection	Politique de réinvestissement / renouvellement urbain au cœur des logiques de développement du territoire : réalisation a minima de 50% de la production globale de logements au sein de l'enveloppe urbaine constituée. Ainsi, les extensions sont réduites au strict nécessaire. Cette stratégie permet de limiter l'augmentation du ruissellement urbain due à l'artificialisation des sols en la réduisant (réduction globale de 40% de la consommation d'espaces par rapport au 10 dernières années).
3/ Améliorer la résilience des territoires exposés	Agir sur la surveillance et la prévision	/
	Se préparer à la crise et apprendre à mieux vivre avec les inondations	

	Développer la conscience du risque des populations par la sensibilisation, le développement de la mémoire du risque et la diffusion de l'information	Concertation tout au long de la procédure d'élaboration du PLU.
4/ Organiser les acteurs et les compétences	Favoriser la synergie entre les différentes politiques publiques	/
	Garantir un cadre de performance pour la gestion des ouvrages de protection	
5/ Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation	Développer la connaissance sur les risques d'inondation	/
	Améliorer le partage de la connaissance sur la vulnérabilité du territoire actuelle et future	

H. Compatibilité avec le SRCE du Languedoc-Roussillon

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique Languedoc-Roussillon est abrogé depuis l'approbation du SRADDET Occitanie 2040, qui intègre les deux anciens SRCE des régions Languedoc-Roussillon et Midi-Pyrénées.

Toutefois, la Trame Verte et Bleue communale a été construite à partir des continuités écologiques initialement définies dans le SRCE Languedoc-Roussillon. Le PLU de Fitou est donc compatible avec ce dernier.



COGEAM

Urbanisme / Paysage
Environnement

940 Avenue Eole - Tecnosud II
66 100 PERPIGNAN

contact@cogeam.fr
04.68.80.54.11
cogeam.fr



CRB ENVIRONNEMENT

Environnement

5 Allée des Villas Amiel
66 000 Perpignan

contact@crbe.fr
04.68.82.62.60
crbe.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

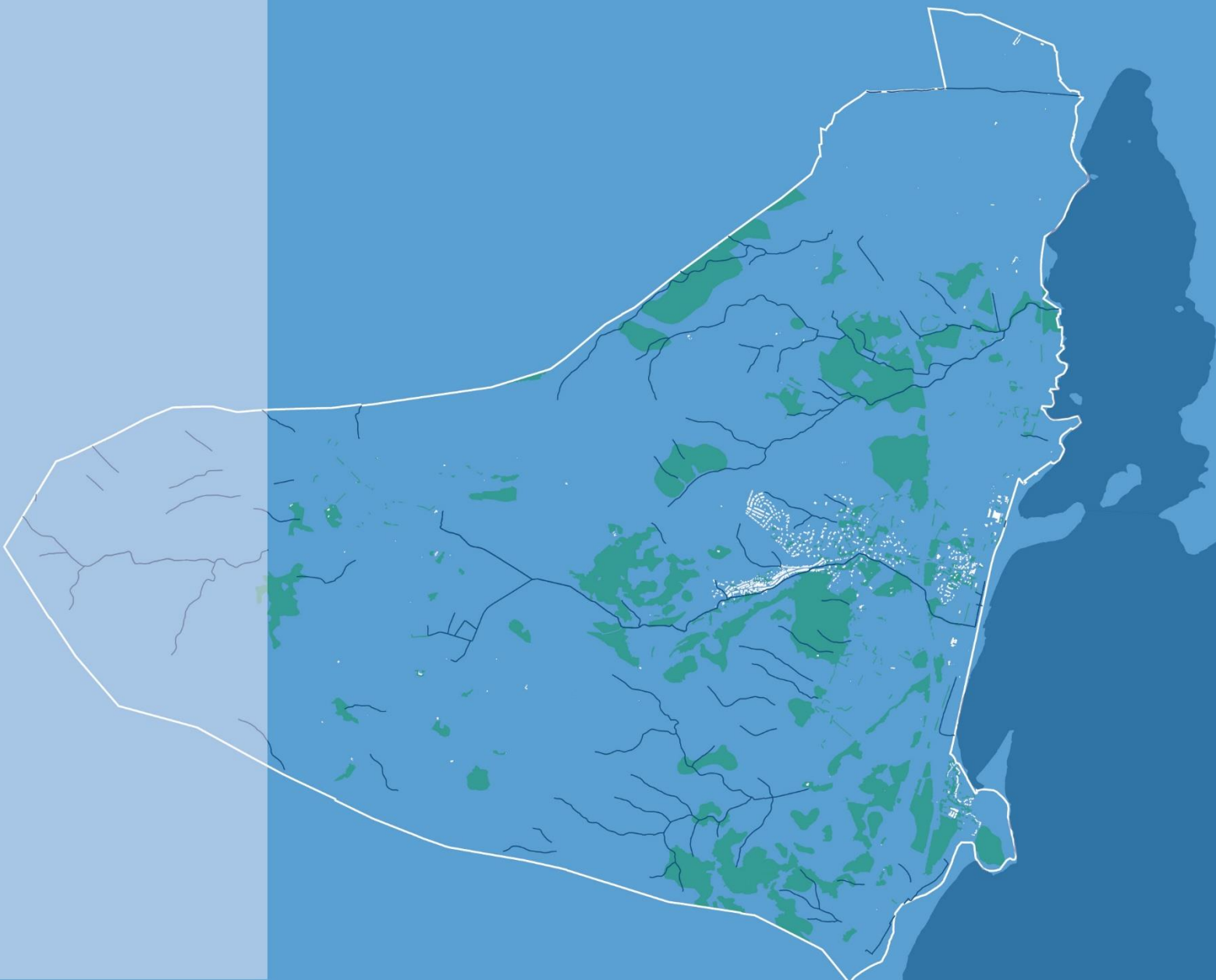
Commune de FITOU



I.E

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

APPROBATION - 11 MARS 2024



SOMMAIRE

I.	Prise en compte des enjeux environnementaux dans le projet de territoire (PADD)	5
II.	Leviers conditionnant les incidences sur l'environnement & scenarii d'évolution	8
A.	L'évolution démographique	8
B.	La consommation foncière	9
C.	Les formes d'habitat	9
D.	Les déplacements	10
E.	Le développement économique	10
III.	Analyse thématique des incidences	12
A.	Milieus naturels et biodiversité	13
1.	Incidences sur les milieux boisés	13
2.	Incidences sur les milieux ouverts et de garrigues	14
3.	Incidences sur les milieux aquatiques et humides	14
4.	Incidences sur les continuités écologiques	15
5.	Synthèse des incidences de la mise en œuvre du PLU sur les milieux naturels et la biodiversité	15
IV.	Ressources naturelles	18
A.	La ressource en eau	18
1.	Aspect quantitatif	18
2.	Aspect qualitatif	18
B.	La consommation d'espace	19
C.	L'énergie	20
D.	Synthèse des incidences de la mise en œuvre du PLU sur les ressources naturelles	21
V.	Risques et cadre de vie	23
A.	Risque inondation	23
B.	Risque feu de forêt	23
C.	Cadre de vie	23
1.	Nuisances sonores	23
2.	Gestion des déchets	23
3.	Lutte contre les espèces invasives et/ou nuisibles à la santé	24
D.	Synthèse des incidences de la mise en œuvre du PLU sur les ressources naturelles	24
VI.	Paysage et patrimoine	26
VII.	Analyse des incidences par zone de projet	28
A.	Méthodologie	28
B.	Secteur du stade	30

1. Etat initial	30
2. Incidences et mesures.....	33
C. Réhabilitation de la friche industrielle.....	35
1. Etat initial	35
2. Incidences et mesures.....	36
D. Emplacement réservé Ligne LGV	38
E. Synthèse des incidences par projet.....	38
VIII. Analyse des incidences NATURA 2000	40
A. Projets susceptibles d'avoir une incidence sur le site	42
B. Incidences directes	42
C. Incidences indirectes	43
IX. Indicateurs de suivi.....	43

I. Prise en compte des enjeux environnementaux dans le projet de territoire (PADD)

Le PADD, Projet d'Aménagement et de Développement Durables, est le document décrivant les orientations que les élus souhaitent insuffler à leur commune.

Il s'agit ici de présenter le projet de développement du territoire fitounais dans le cadre environnemental qui le définit.

Le but de l'évaluation environnementale dans ce chapitre est de s'assurer que les enjeux environnementaux identifiés sont pris en compte dès la définition des grandes orientations du projet communal, avant d'entrer dans le détail des projets et ainsi de justifier de leur prise en compte tout le long de l'élaboration du projet.

Paysage et patrimoine	
Enjeux	Prise en compte dans le PADD
Valorisation des entrées de village	Le projet communal intègre la totalité des enjeux paysagers et patrimoniaux révélés par le diagnostic au sein des deux axes suivants :
Entretien des coupures d'urbanisation le long de la RD6009	
Freiner les développements urbains en crête et le long de la RD6009	
Aménager des espaces publics au sein du village	
Préserver et protéger les éléments patrimoniaux	I – Traitement des espaces de transition non bâtis de la zones agglomérées
Traiter les interfaces entre les milieux urbains et les espaces agricoles et naturels	
Valoriser les berges de l'étang et en sécuriser l'accès	II A – Valorisation des spécificités paysagères et patrimoniales
Valoriser les parcs éoliens	
Protéger les espaces boisés notables	
Préserver les paysages viticoles	
Protéger et valoriser les points de vue les plus remarquables	
Milieu naturel et biodiversité	
Enjeux	Prise en compte dans le PADD
Protéger des réservoirs de biodiversité porteurs d'une importante biodiversité	II B – Définition d'une trame verte et bleue multifonctionnelle :
Préserver des corridors écologiques indispensables à la fonctionnalité écologique du territoire	
Soutenir l'agriculture et notamment l'activité d'élevage pour permettre le maintien des milieux ouverts, et notamment les pelouses sèches	Protéger les cœurs de biodiversité, les corridors et les abords des ouvrages sous routes et voie ferrée.

Interdire l'artificialisation au droit des ouvrages de franchissement de l'autoroute, de la route départementale et de la voie ferrée, notamment au Sud du secteur urbain	Préserver en priorité les terres agricoles [...] qui participent aux continuités écologiques
Stopper l'étalement de la tâche urbaine	III – Conditionner la capacité d'accueil Les perspectives de développement sont conditionnées par [...] : La capacité à limiter la dispersion du bâti La capacité à intégrer le réinvestissement / renouvellement urbain
Préserver les zones humides rivulaires de l'étang et imbriquées dans le tissu urbain des cabanes de Fitou, et assurer une fréquentation maîtrisée des espaces rivulaires	III – Conditionner la capacité d'accueil [...] mise en valeur du patrimoine paysager, naturel, bâti et économique [...], en intégrant les impératifs de la loi littoral et notamment les conditions optimales de fréquentation par le public ...

Ressource en eau

Enjeux	Prise en compte dans le PADD
Prévenir l'augmentation des prélèvements associée à l'augmentation de la population et sensibiliser la population aux économies d'eau	II B – Définition d'une trame verte et bleue multifonctionnelle : Accompagner l'économie agricole dans son développement, sa diversification et sa mutation environnementale.
Assurer une gestion efficace des eaux de ruissellement urbaines afin de réduire les incidences sur les milieux récepteurs.	
Concevoir et gérer les espaces verts de manière à ce qu'ils soient peu consommateur d'eau et non polluants.	III – Conditionner la capacité d'accueil : La capacité à garantir l'accès suffisant à l'eau potable La maîtrise des eaux usées et pluviales

Artificialisation des sols

Enjeux	Prise en compte dans le PADD
Fixer un objectif d'accueil de population et de production de logements par rapport à la capacité d'accueil du territoire	III – Conditionner la capacité d'accueil à la capacité :
Réduire la consommation d'espaces et prévoir un développement progressif	à garantir une offre d'emplois structurante à limiter la dispersion du bâti
Prévoir une densité des secteurs résidentiels adaptée au territoire et aux besoins des ménages	à intégrer le réinvestissement / renouvellement urbain
S'approprier des formes d'habitats variées permettant d'augmenter la densité et de limiter la consommation d'espaces	

Climat et énergie

Enjeux	Prise en compte dans le PADD
Agir sur l'habitat et les transports	IV-Insuffler une logique d'axes pour mailler le territoire :

	Créer une commune de courtes distances, développer l'offre multimodale...
Donner l'exemple et améliorer l'efficacité du patrimoine communal.	Orientation Généralen°1 : réhabilitation de la friche maison des renouvelables
Soutenir les initiatives portant sur la production d'énergies renouvelables.	III – Conditionner la capacité d'accueil à une économie productive poursuivant le développement des énergies renouvelables.

Risques et cadre de vie	
<i>Enjeux</i>	<i>Prise en compte dans le PADD</i>
Prendre en compte les sources de nuisances (routes) Prendre en compte les zones inondables des cours d'eau et risque incendie.	III – Conditionner la capacité d'accueil à : à l'exposition aux risques

II. Leviers conditionnant les incidences sur l'environnement & scenarii d'évolution

Au regard des axes d'analyse et des enjeux environnementaux mis en évidence dans l'État Initial de l'Environnement, il est possible d'identifier, les leviers qui conditionnent la nature des incidences (négatives ou positives) du projet sur l'environnement au sein du territoire.

A. L'évolution démographique

- > *Levier* : c'est LE principal levier d'action du PLU. Il est indéniable qu'une population qui augmente génère des incidences sur son territoire ; notamment en termes d'accroissement de la consommation des ressources : eau, énergie, sol, mais elle génère aussi une augmentation de la production de déchets, de rejets des eaux usées et une pression accrue sur les milieux...
- > *Hier* : Sur le territoire communal, entre 2008 et 2018, la commune a accueilli 192 habitants supplémentaires, soit une croissance de +2 %/an.
- > *Aujourd'hui* : La commune abrite une population évaluée à 1060 habitants en 2018 par l'INSEE. Depuis 2013, la croissance démographique ralenti avec un taux de 0.73 %/an
- > *Evolution fil de l'eau* : La commune continue à voir sa progression démographique augmenter à l'image :
 - de la décennie précédente, soit à un rythme de 2 % par an, et accueillera en 2036, 1520 habitants, soit 460 de plus qu'en 2018.
 - des dernières années, soit un à un rythme de 0.73% par an, et accueillera en 2036, 1210 habitants, soit 165 de plus qu'en 2018
- > *Evolution prospective* : A l'échéance 2036, la commune choisit donc d'accueillir, selon son contexte économique, urbain et environnemental, une population de 1300 habitants, soit une croissance de 0.9%/an.

Elle devra ainsi être vigilante à la façon d'accueillir ces nouveaux habitants. En effet, ce seront ici les modalités d'accueil (forme d'habitat, réduction des déplacements, économie foncière et de la ressource en eau...) qui détermineront les incidences sur l'environnement.

B. La consommation foncière

- > *Levier* : La consommation foncière est en partie liée à l'évolution démographique, le développement économique. Elle engendre une destruction irréversible des espaces naturels ou agricoles par la construction des zones urbanisées (habitat, activités, infrastructures, équipements, ...)

La consommation trop importante de cette ressource naturelle, potentiellement productive selon la valeur agronomique des sols et riche en biodiversité s'il s'agit d'un milieu naturel, peut être fortement préjudiciable pour l'activité agricole et le fonctionnement des écosystèmes ; mal maîtrisée elle provoque également la fragmentation des territoires.

- > *D'Hier à Aujourd'hui* : Sur les dernières années, la commune a urbanisé :
 - 8.46 ha entre 2011 et 2021
 - 9.43 ha entre 2013 et 2023
- > *Evolution prospective* : Les objectifs de la commune sont les suivants :
 - Une réduction de moitié du rythme d'artificialisation, soit une consommation d'espaces d'environ 6ha à horizon 2036
 - Une consommation maximale d'espaces à horizon 2031 de 4ha23

De plus, la commune prévoit de mobiliser son potentiel d'accueil dans le tissu urbain existant permettant la réalisation d'a minima 55% des logements prévus.

C. Les formes d'habitat

- > *Levier* : Les formes d'habitat sont un des leviers permettant la réduction de la consommation d'espace face à l'augmentation de la population.
- > *Hier* : A l'origine, Fitou est un village à l'urbanisation dense, de petites maisons accolées autour de son château, et des caves en fond de vallon de part et d'autre de la rue principale, pour éviter d'empiéter sur les terres viticoles.

Puis après la 2nde Guerre Mondiale, le village s'est développé de manière plus lâche à travers des lotissements. Les cabanes de Fitou se sont également développées, passant de port antique à gare ferroviaire et zone industrielle favorisée par le passage de l'autoroute. Enfin l'essor du tourisme littoral a conduit à la présence de deux autres entités urbaines distinctes à travers le camping et Port Fitou.

- > *Aujourd'hui* : La commune présente donc un tissu urbain dense central et un tissu urbain lâche périphérique, ainsi que des entités désolidarisées du centre urbain initial. Le tout est peu qualitatif et marque fortement le paysage
- > *Evolution prospective* : La commune choisit de densifier les zones déjà urbanisées (comblement de dents creuses) et de s'étendre uniquement en périphérie du village. Aucune des autres entités urbaines n'est développée.

D. Les déplacements

- > *Levier* : Selon les modes de transport utilisés, les incidences varient considérablement sur l'environnement. La voiture est aujourd'hui le mode de déplacement prédominant: elle génère à la fois des pollutions atmosphériques et des gaz à effet de serre. L'évolution des déplacements vers des alternatives au tout « voiture » permet d'influer sur les paramètres énergétiques et la santé (pollution qualité de l'air, bruit...)
- > *Hier* : La voiture est devenue le mode de transport dominant et est source d'importantes nuisances sonores et olfactives. La réintégration des déplacements doux dans le schéma urbain reste récente.
- > *Aujourd'hui* : Actuellement, les modes de déplacements alternatifs sont quasiment inexistantes. Le réseau de bus départemental ne fait pas de desserte intra-communale, la gare n'existe plus et les voies cyclables sont inexistantes. La voiture est le mode de transport dominant, avec également un fort trafic de camion.
- > *Evolution fil de l'eau* : La commune reste sur un mode de fonctionnement exclusivement automobile
- > *Evolution prospective* : La commune souhaite mettre en œuvre une politique de partage de la voirie en faveur des modes actifs, sécurisée et lisible, ainsi qu'une réduction des distances/temps de déplacement quotidien interne. Elle souhaite également structurer des itinéraires autour d'un parcours thématique « vent/vin/étang » permettant la découverte de l'ensemble du patrimoine géographique, naturel, économique et architectural de la commune.

E. Le développement économique

- > *Levier* : La commune en choisissant le type d'activité économique qu'elle installe sur son territoire fait varier les incidences sur son environnement

- > *Hier* : A l'origine Fitou est un village agricole, et même viticole.
- > *Aujourd'hui* : L'économie fitounaise repose sur les commerce et services associés aux activités agricoles et touristiques.
- > *Evolution prospective* : La commune veut pérenniser et asseoir son développement économique selon les axes suivants :
 - > Favoriser l'installation de TPE en leur fournissant les locaux adaptés
 - > Permettre l'installation d'exploitations agricoles
 - > Un renforcement des services, notamment numérique, aux entreprises
 - > L'optimisation du fonctionnement des commerces existants
 - > Le maintien et le confortement de l'offre de services à la personne
 - > La poursuite du développement des énergies renouvelables
 - > Le développement de l'attractivité touristique

III. Analyse thématique des incidences

Il s'agit ici d'évaluer les incidences des objectifs affirmés par le PADD et de l'aménagement des zones définies dans le règlement du PLU et faisant l'objet d'orientations d'aménagement.

L'évaluation des incidences est réalisée via l'appréciation de différents paramètres :

- Étendue de l'incidence : locale, régionale, globale.
- Réversibilité de l'incidence : réversible, irréversible.
- Fréquence/durée de l'incidence : ponctuel, continu, long terme.
- Incidence directe ou indirecte.

On définit ainsi l'intensité de l'incidence :

Objectif/projet dédié à la protection ou à la valorisation de l'environnement, ayant des incidences directes sur l'environnement positives, structurantes et fortes.	
Objectif/projet non dédié à la protection de l'environnement mais qui peut avoir des incidences positives indirectes et/ou localisées	
Objectif/projet ayant des incidences nulles ou non significatives	
Objectif/projet dont les principaux effets sont potentiellement défavorables à l'environnement ou ayant une incidence résiduelle	
Objectif/projet dont les effets négatifs sur l'environnement sont directs, forts et/ou globaux	

L'évaluation des incidences de la mise en œuvre du PLU est faite selon les thématiques analysées dans l'Etat Initial de l'Environnement.

NB : dans un souci de clarté, les mesures de suppression, de réduction ou de compensation inhérentes aux incidences négatives générées par la mise en œuvre du PLU, seront décrites en suivant, pour chaque thématique, et non dans un chapitre à part.

A. Milieux naturels et biodiversité

1. Incidences sur les milieux boisés

Peu présents, les milieux boisés de la commune sont constitués de plantation de pinèdes. Leur intérêt écologique est faible. Toutefois la commune, pour des questions paysagères, protège les principales plantations en les classant en EBC – « Espace Boisé Classé ». Sont également classés en EBC des éléments boisés originaux comme les platanes et les trognes de murier au droit de Les Fenals et deux pins isolés dans la zone urbaine.

Deux poches boisées situées au sein du village sont zonées en L151-19, avec un cadre réglementaire permettant la préservation de la végétation et des arbres en particulier, composant ces espaces. Situés néanmoins en zone urbaine, l'entretien de ces espaces est rendu possible.

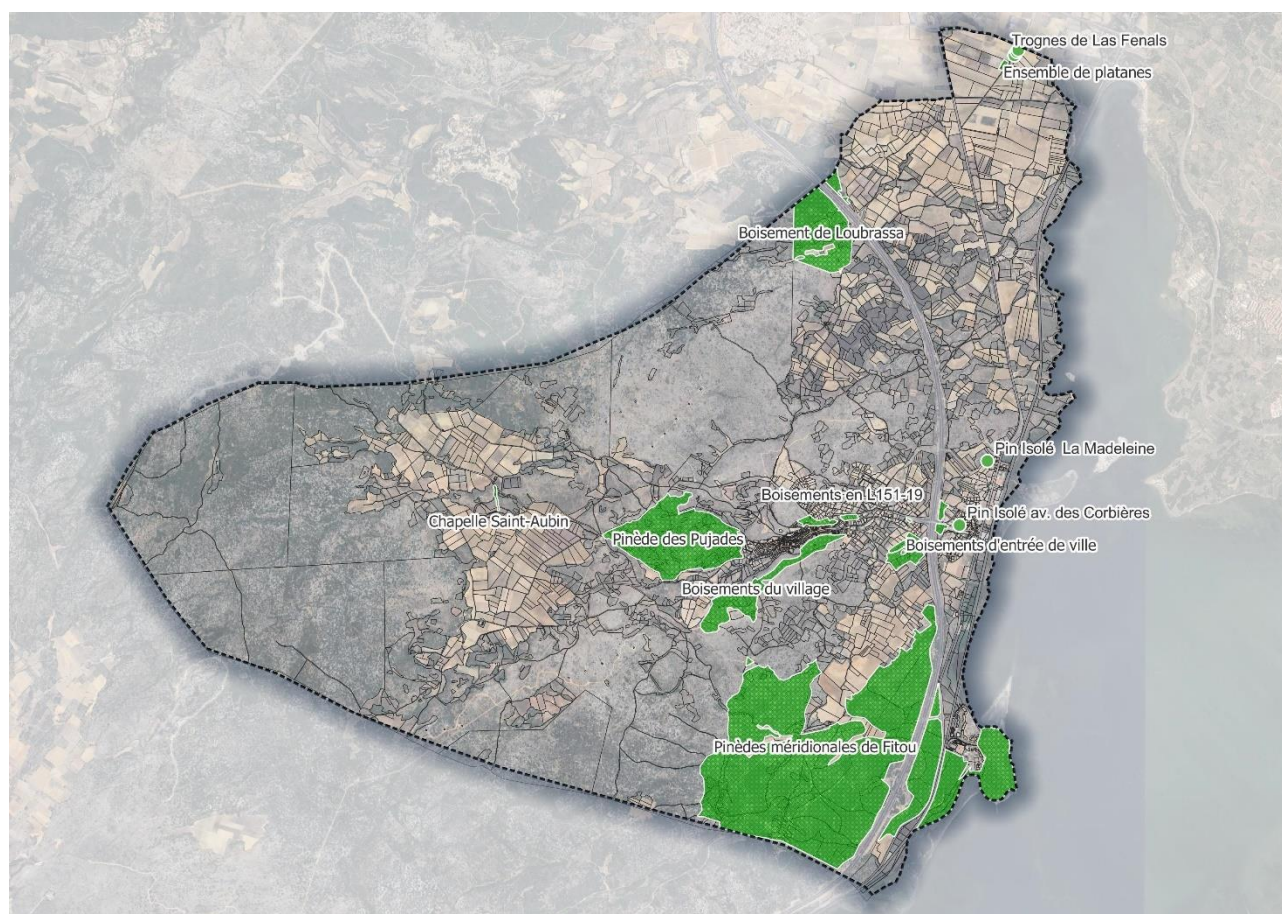


Figure : Localisation des espaces boisés protégés au sein du PLU

En zone N, A et As, des plantations doivent permettre de diminuer l'impact visuel, mêler arbres et arbustes en port libre et variés en essences, caduques et persistantes notamment.

En zone U et AU, les espaces libres doivent être végétalisés, d'arbres notamment afin de fournir de l'ombre, assurer des îlots de fraîcheur, améliorer la biodiversité urbaine, l'infiltration des eaux... l'interface avec les zones non urbaines doit également être végétalisées. Les zones des différents projets d'urbanisation de la commune ne sont pas concernées par les boisements.

Aucune incidence négative n'est à attendre sur les milieux boisés du territoire.

2. Incidences sur les milieux ouverts et de garrigues

Fitou, compte tenu de l'importante présence de pelouses sèches, a une grande responsabilité quant à leur préservation. En effet, ces milieux sont en raréfaction et présente un intérêt communautaire prioritaire du fait de leur état de conservation préoccupant.

Toutes les pelouses sèches du territoire fitounais, ainsi que les garrigues sont zonées en N, Ns ou As. Très ponctuellement, quelques bandes de pelouses ou de garrigues sont zonées en A du fait de leur intégration dans la matrice cultivée ou appartiennent à des parcelles cadastrales agricoles.

Ces zonages ne permettent, sous conditions, uniquement les constructions agricoles, forestières et les équipements publics. Les logements nécessaires à l'exploitation agricole sont interdits en zones Ns et As, et l'emprise au sols des autres constructions sont limités à 50m².

Par ailleurs en zone N, 40% de l'unité foncière ne devront pas être imperméabilisés.

Les zones de projet de la commune s'appuient principalement sur des milieux ouverts. Il s'agit principalement de milieux agricoles en production ou dégradés (rudéraux).

Incidences et mesures

Zone 1AU – Le Stade – La Marende

La zone initialement envisagée a été réduite de manière à exclure les milieux de garrigues ouvertes en mosaïque avec des pelouses sèches et des murets de pierres sèches. Ainsi, leur destruction est évitée.

Notons par ailleurs que l'aménagement de la zone d'habitat et celui de la zone d'équipements publics seront réalisés simultanément.

Emplacement réservé – LGV

Dans le cadre de ce projet supra-communal, l'impact sur les pelouses et garrigues sera potentiellement important puisque l'emplacement réservé intersecte ces habitats. Les incidences et mesures seront précisées dans le cadre du projet.

3. Incidences sur les milieux aquatiques et humides

L'étang et ses zones humides périphériques sont protégées par un zonage Ns. Cette zone ne permet, sous conditions, uniquement les constructions agricoles, forestières et les équipements publics. Les logements nécessaires à l'exploitation agricole y sont interdits en zones et l'emprise au sols des autres constructions sont limités à 50m².

La dépression de Ventenac est zonée en As, car également identifiée comme espace remarquable au titre de la Loi Littoral. Les règles d'urbanisme dans cette zone son similaires à la zone Ns.

Les incidences envers les milieux humides et aquatiques sont celles liées aux rejets d'effluents. La commune assure la gestion des eaux pluviales de ces futurs aménagements en reliant tous ses projets au réseau d'eau pluvial, en

réduisant la superficie imperméabilisée... Concernant les eaux usées, elle dispose d'une station d'épuration de capacité suffisante pour traiter les effluents des nouveaux habitants.

La facilitation de l'accès à l'étang peut engendrer des incidences en termes de fréquentation sur les milieux : piétinement, déchets. Des mesures de gestion de la fréquentation devront accompagner tout accès à l'étang et ses abords (cela est précisé dans l'OAP).

Pour les cours d'eau temporaires, leur fonction de corridors est confortée par l'instauration d'une bande tampon de 15 m de part et d'autre des rives, dans laquelle aucun aménagement, constructions, dépôts ou clôtures n'est possible. Ceci est valable en zone N et A.

Les zones de projet communaux ne sont concernées par aucun cours d'eau. Néanmoins, la réhabilitation de la friche urbaine à l'entrée Nord du village jouxte l'œil de la Madeleine (zone humide) et l'Etang. Les OAP indiquent qu'il s'agira de prendre en compte le risque de pollution, de limiter l'imperméabilisation des sols, de traiter les eaux de pluie. Elles prévoient également un tampon paysager entre la zone humide et la zone de réinvestissement urbain.

4. Incidences sur les continuités écologiques

Dans son diagnostic la commune a identifié des réservoirs de biodiversité ainsi que des corridors écologiques.

Les réservoirs localisés sur la frange littorale et à l'Ouest sur le massif des Corbières sont zonés majoritairement en Ns ou As lorsqu'il y a un usage agricole des sols. Comme mentionné précédemment, ces zonages sont strictement réglementés.

Les corridors sont tous en zone A ou N. Les secteurs les plus sensibles de la fonctionnalité écologique du territoire concernent les voies de déplacement qui forment des obstacles infranchissables pour la faune terrestre. Les ouvrages de franchissement les plus fonctionnels permettant de passer sous l'A9 et la voie ferrée sont identifiés au titre de l'article L151-23. Ainsi aucun nouvel aménagement, construction, dépôt ou clôture n'est possible dans un rayon de 100m de l'ouvrage, de part et d'autre de la voie.

La voie LGV prévue, sera le projet le plus impactant pour la fonctionnalité écologique du territoire, le morcelant une fois de plus dans le sens Nord Sud. Des mesures devront être mises en place à l'échelle du projet pour rétablir des continuités pour les vivants, terrestres suffisamment larges et fonctionnelles.

5. Synthèse des incidences de la mise en œuvre du PLU sur les milieux naturels et la biodiversité

Le territoire préserve ses grands espaces naturels riches en biodiversité et notamment ses pelouses sèches et ses zones humides en les zonant en N ou Ns ou A ou As

Les connexions entre ces différents milieux sont assurées par des corridors en zone A ou N, une préservation des axes de franchissement des ouvrages routiers et ferrés, la préservation des abords des voies d'eau.

La destruction de milieux naturels et agricoles est limitée par l'utilisation principale de milieux rudéraux ou de friche urbaine. Néanmoins quelques milieux intéressants pour la biodiversité intersectent les zones de projet et devront faire l'objet d'une attention particulière préalablement à la mise en œuvre effective.

Enjeu concerné	Projet	Incidences	Mesures	Incidences résiduelles
<i>Milieux naturels et Biodiversité</i>				
Protéger des réservoirs de biodiversité porteurs d'une importante biodiversité	Zonage des réservoirs de biodiversité en Ns et N			
Préserver des corridors écologiques indispensables à la fonctionnalité écologique du territoire	Zonage des cours d'eau en N, A, Ns ou As Espace tampon non aménageable de part et d'autre du cours d'eau (15m)			
Soutenir l'agriculture et notamment l'activité d'élevage pour permettre entre autre, le maintien des milieux ouverts, et notamment les pelouses sèches	Zonage en A ou As des espaces agricoles, ainsi que N et Ns permettant le développement et le confortement de l'activité agricole et notamment de l'élevage			
Interdire l'artificialisation au droit des ouvrages de franchissement de l'autoroute, de la route départementale et de la voie ferrée, notamment au Sud du secteur urbain	Aucun projet ne se situe aux abords des ouvrages de franchissement. Mise en place d'un tampon L151-23 autour des ouvrages où aucun nouvel aménagement ou clôtures n'est possible.			
Stopper l'étalement de la tâche urbaine	Développement urbain à travers l'accueil de nouvelles populations en extension urbaine	Artificialisation des sols et destruction de milieux agricoles et naturels notamment garrigues et pelouses sèches.	MESURES DE REDUCTION Superficie des espaces consommés pour l'urbanisation réduite et en périphérie urbaine Réhabilitation de la friche urbaine des Cabanes Aménagements limités en zone A et N et sous conditions de préservation des espaces et des paysages Adaptation des périodes de travaux	
Préserver les zones humides rivulaires de l'étang et imbriquées dans le tissu urbain des cabanes de Fitou, et assurer une fréquentation maîtrisée des espaces rivulaires	Zones humides zonées en Ns Gestion de la fréquentation (OAP)			

Enjeu fort

Enjeu modéré

Enjeu faible

Incidences
négatives

Incidences non
significatives

Incidences
positives


IV. Ressources naturelles

A. La ressource en eau

1. Aspect quantitatif

Incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU

L'augmentation même raisonnée de la population sur la commune va entraîner l'augmentation de la consommation d'eau, et donc des prélèvements supplémentaires.

Fitou est alimentée via le réseau BRL, amenant jusqu'à la commune l'eau du bassin versant de l'Orb.

L'augmentation de la population saint-jeannaise se fera dans le tissu urbain central existant et en continuité de celui-ci.

Les annexes sanitaires indiquent que « *Les prévisions du PLU annoncent une augmentation de la consommation en eau passant de 105 000 m³/an en 2018 (rendement de 85,8%) à 115 941 m³/an estimé à l'horizon du PLU.* »

Toutefois, l'augmentation de la consommation d'eau restera réduite si le rendement des réseaux reste supérieur à 80% et/ou le ratio de consommation en eau par habitant diminue (il n'était que de 152 l/jour en 2016, contre 180l/jour en 2018).

Mesures

Il est posé comme principe dans les OAP, la rationalisation de la ressource via la limitation des linéaires de réseaux et leur efficacité (rendement), ainsi que par un usage de l'eau potable uniquement pour les usages alimentaires.

Les espaces verts devront être plantés d'espèces locales ayant un besoin d'irrigation faible ou nul. Ce dernier point est également repris par le règlement dans le chapitre sur le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions des différentes zones. Le règlement et les OAP autorisent également la rétention des eaux pluviales de toitures (pouvant servir à l'arrosage des espaces verts à la place de l'eau potable).

2. Aspect qualitatif

Incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU

L'augmentation de la population va entraîner une augmentation des rejets d'eaux usées. Tous les nouveaux logements seront reliés à la nouvelle station d'épuration communale qui présente une capacité suffisante¹.

¹ Source : Annexes sanitaires du PLU

Mesures

Le règlement et les OAP indiquent que les eaux pluviales sont gérées à l'échelle de chaque projet et notamment via une réduction des superficies imperméabilisées, et l'aménagement d'ouvrages de rétention des eaux végétalisés.

B. La consommation d'espace

Sur les dernières années, la commune a urbanisé (au détriment de la zone agricole et des pelouses et garrigues) :

- 8.46 ha entre 2011 et 2021
- 9.43 ha entre 2013 et 2023

L'accueil de populations nouvelles sur le territoire peut entraîner une consommation de terres agricoles ou naturelles plus ou moins importante. L'artificialisation des sols pour l'urbanisation est un choix irréversible, amputant un territoire donné de superficie naturelle et agricole. Est considérée comme artificialisation des sols tout aménagement amenant à une perte de la fonction naturelle, agricole ou forestière des espaces concernés, hors du tissu urbain existant.

Incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU et mesures

Dans son projet de territoire, la commune choisit d'accueillir environ 160 nouveaux habitants. En intégrant le point mort démographique, il est alors nécessaire pour la commune de produire environ 160 logements. Pour réduire, l'extension urbaine et donc les effets sur les milieux non-urbains, la commune s'engage à mobiliser prioritairement le potentiel existant au sein de l'enveloppe urbaine déjà constituée (Cf. Synthèse chiffrée intégrée à la justification du projet : *Pièce I.D*).

Ainsi, une unique zone extensive est prévue :

- Zone 1AU Stade – Marendes (densité moyenne minimale : 15 log./ha)

Cette zone comporte deux secteurs et représente au total 3.07ha :

- Zone 1AU (habitation) : 2.16ha
- Zone 1AUep (équipement d'intérêt collectif) : 0.91ha

Au total, 3.07ha seront consommés dans les 15 ans à venir en partie sur de l'espace agricole.

Ainsi le rythme d'artificialisation est réduit et la production de nouveaux logements se porte en partie sur des espaces déjà artificialisés.

C. L'énergie

Incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU

Le projet prévoyant l'accroissement de la population communale, il va générer une augmentation de la consommation d'énergie dans le bâti mais aussi de par les déplacements. L'émission de gaz à effet de serre est aussi vouée à s'accroître.

Mesures

Vis-à-vis des énergies renouvelables

Le PADD affirme son soutien au développement de nouvelles installations productrices d'énergie renouvelable, et notamment éolien, photovoltaïque au sol et en toiture. Pour valoriser la production d'énergie non carbonée, la commune souhaite également intégrer une « Maison des énergies » lors de la réhabilitation de la friche industrielle des Cabanes.

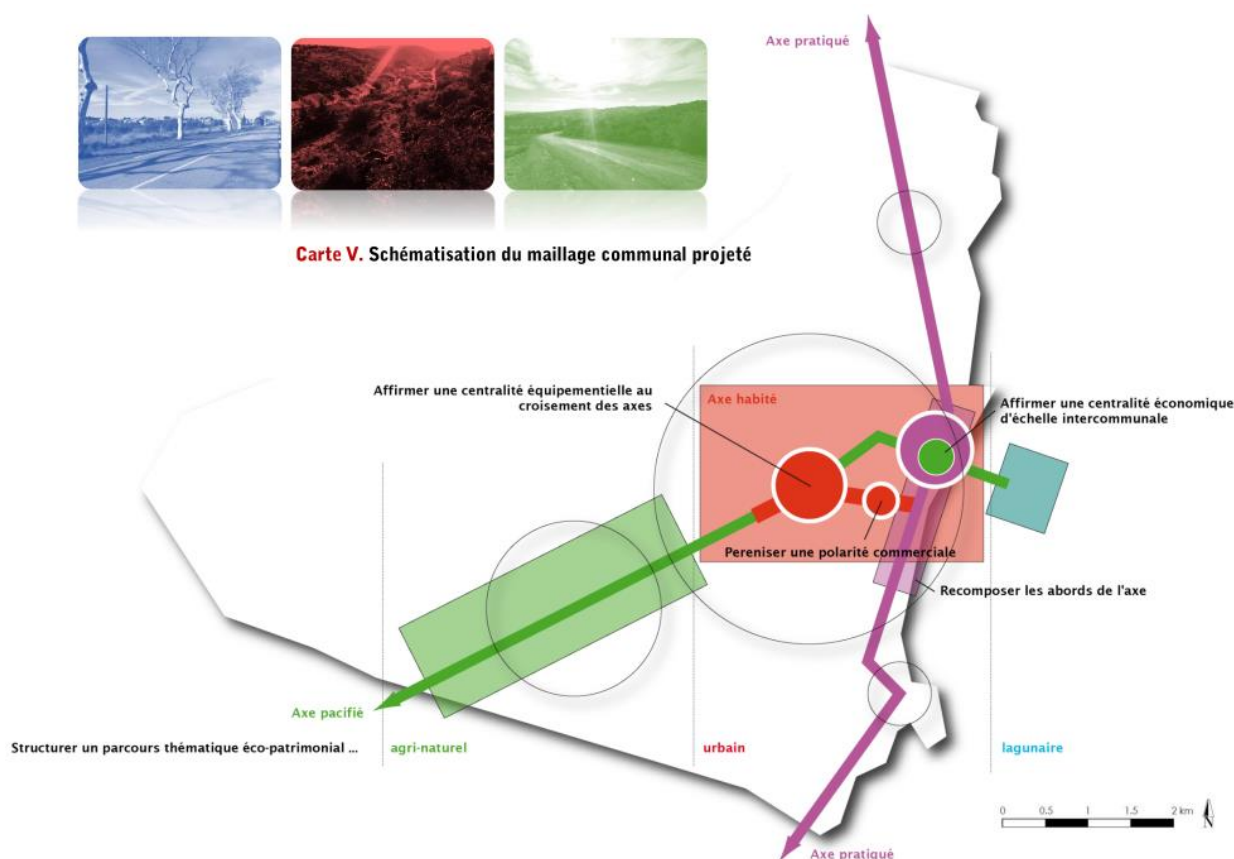
Dans le règlement, la commune permet l'installation de panneaux photovoltaïque en toiture dans toutes les zones. Les éoliennes individuelles sont interdites.

Le règlement interdit le photovoltaïque au sol en zone A et N.

Vis-à-vis des déplacements

Le PADD dans son axe IV pose comme objectif la facilitation des déplacements notamment pour privilégier les courtes distances et les interconnexions avec tous les modes de transport.

- L'axe de la RD6009, doit être le lieux de rabattement des déplacements motorisés et multimodaux
- L'axe de la RD50, doit permettre un partage de l'espace, une fluidification des usages
- L'axe pacifié, se structurant autour de la thématique « Vent/Vin/Etang », doit en plus d'assurer le lien entre les entités paysagère de la commune, permettre un franchissement sécurisé de la RD6009 et connectée les entités agglomérées.



D. Synthèse des incidences de la mise en œuvre du PLU sur les ressources naturelles

Les incidences sur les ressources en eau sont à considérer à l'échelle du bassin versant de l'Orb qui alimente la commune en eau potable. Avec un rendement identique et à celui d'aujourd'hui les leviers de réduction de l'incidence sur la ressource en eau sont :

- La réduction du rythme d'accueil de nouveaux habitants sur la commune
- Un bon rendement des réseaux d'adduction, ce qui est le cas aujourd'hui (85%)
- Des économies d'usages, qui est le point à travailler pour la commune.

La station d'épuration est quant à elle suffisamment dimensionnée et permet de traiter les eaux usées supplémentaires générées par l'accueil de nouveaux habitants.

Les eaux pluviales seront gérées au sein de chaque périmètre de projet. Le règlement et les OAP indiquent les démarches durables liées à la gestion du pluvial à mettre en place : coefficient de perméabilité des sols, végétalisation...

Concernant la consommation d'espace, la commune réduit son rythme d'artificialisation lié à l'habitat et à l'économie de moitié. Cela est permis par une maîtrise de la population accueillie, ainsi que par une affectation d'au moins 55% des logements à créer dans le tissu urbain existant.

Concernant les actions en faveur du climat et de l'énergie, le règlement permet l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur les bâtiments.

Enjeu concerné	Projet		Incidences	Mesures	Incidences résiduelles
Eau					
Prévenir l'augmentation des prélèvements associée à l'augmentation de la population et sensibiliser la population aux économies d'eau	Accroissement de la population communale		Augmentation des prélèvements d'eau sur une ressource sensible	MESURES DE REDUCTION Maitrise de l'accueil de populations par encadrement du nombre d'habitant accueilli. Maintien d'un rendement élevé des réseaux	
Assurer une gestion efficace des eaux de ruissellement urbaines afin de réduire les incidences sur les milieux récepteurs.	Imperméabilisation de nouveaux espaces		Réduction de l'infiltration des eaux et lessivage de surfaces polluées	MESURES DE REDUCTION Gestion des eaux pluviales imposées dans le règlement et les OAP Instauration d'un coefficient de perméabilité des sols	
Concevoir et gérer les espaces verts de manière à ce qu'ils soient peu consommateur d'eau et non polluants.	Planter des espaces verts composés d'essence adaptées au climat et aux évolutions climatiques en cours				
Consommation d'espace					
Réduire le rythme d'artificialisation du territoire de 50% par rapport à la décennie précédente Réinvestir le tissu urbain existant, combler des dents creuses, transformer les locaux non résidentiels, densifier... Préserver les espaces agricoles de production et les espaces naturels	3.07 ha sont prévus en zone à urbaniser		Perte irréversible des états agricoles, ou naturels des parcelles concernées	MESURES D'EVITEMENT Extension réduite uniquement au droit du village MESURES DE REDUCTION Réduction de l'espace consommé par un réinvestissement de l'urbanisation existante, -50% d'espace artificialisé par rapport à la dernière décennie	
Energie Climat					
Agir sur l'habitat et les transports	Toutes les extensions urbaines sont en continuité du village, le règlement permet l'installation de systèmes de production renouvelable sur le bâti. Développement des mobilités douces				
Donner l'exemple et améliorer l'efficacité du patrimoine communal. Soutenir les initiatives portant sur la production d'énergies renouvelables.	Développement de la maison des renouvelables Le règlement permet la production d'énergie renouvelable en toiture sous certaines conditions et sur les espaces dégradés				

V. Risques et cadre de vie

A. Risque inondation

La commune est concernée par le risque inondation et submersion marine pour lequel le PGRI fourni une carte d'aléa.

Incidences et mesures

La commune choisi d'étendre ses zones d'habitat hors zone inondable (secteur du stade), ainsi elle n'expose aucune nouvelle population au risque.

En revanche, la réhabilitation de la friche urbaine des cabanes se trouve en zone de submersion marine. L'OAP précise néanmoins que ce risque devra être intégré dans le futur projet.

B. Risque feu de forêt

Les zones de projet se trouvent en zone d'aléa incendie très faible à moyen. Néanmoins, elles sont situées en périphérie urbaine et à proximité des dispositifs de défense incendie (pistes, réservoirs...) réduisant ainsi les risques pour les personnes et le biens nouvellement installés.

C. Cadre de vie

1. Nuisances sonores

La commune est concernée par des nuisances sonores au droit de l'autoroute A9, des routes départementales 6009 et 900, et de la voie ferrée.

Incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU et mesures

Les zones d'habitat envisagées se trouvent à proximité de l'A9. Ainsi les constructions dans ce secteur devront respecter les normes d'isolement acoustique en vigueur.

2. Gestion des déchets

L'augmentation de la population est de nature à augmenter la quantité de déchets produits sur la commune.

Incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU et mesures

Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation seront interdits en zone UA, UB, UC, UE, 1AU, A et N.

De plus, toute opération collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Il convient de se rapprocher des services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille et de la nature de l'opération. L'équipement sera à la charge de l'aménageur.

3. Lutte contre les espèces invasives et/ou nuisibles à la santé

L'urbanisation de la commune peut favoriser la prolifération d'espèce invasive ou représentant un danger sanitaire si des précautions nécessaires ne sont pas prises.

Incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU et mesures

Certaines espèces végétales représentent une nuisance de par leur propriété allergène. C'est le cas de l'ambrosie (*Ambrosia artemisiifolia*). La prévention de la prolifération de l'ambrosie et son élimination doit s'inscrire dans tout projet d'aménagement notamment à partir du moment où le sol est remué ou lors de terres rapportées.

Les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 15/07/2021 relatif à la lutte contre les ambrosies doivent être respectées. La prévention de la prolifération de l'ambrosie ainsi que son élimination pendant et après travaux est de la responsabilité du maître d'ouvrage.

Le projet de PLU incite au renforcement de la végétation par des espèces locales. Une vigilance sera portée lors de l'aménagement paysager, en fonction des potentiels allergisants des espèces végétales envisagées, ou de leur faculté à abriter des espèces allergisantes comme la Processionnaire du Pin par exemple.

Notons que l'OAP « STADE / MARENDES » prévoit l'optimisation des « plantations d'essences locales, non allergènes, résistantes et peu consommatrices d'eau ».

Le moustique tigre *Aedes albopictus* est implanté depuis 2012 dans l'Aude. La commune de Fitou est colonisée depuis 2018. Les gîtes larvaires, notamment pour le moustique tigre, peuvent être créés lors des aménagements sur de petites réserves d'eau. Il conviendra, lors de la conception des équipements, de veiller à ne pas créer de zones propices à la prolifération de ce moustique, ou de les supprimer le cas échéant.

D. Synthèse des incidences de la mise en œuvre du PLU sur les ressources naturelles

Enjeu concerné	Projet	Incidences	Mesures	Incidences résiduelles
Risques et cadre de vie				
Intégrer l'existence des risques majeurs dans le projet urbain et notamment le risque inondation	Augmentation des superficies imperméabilisées sur le territoire communal.	Augmentation des volumes ruisselés et des risques d'inondations	MESURES D'EVITEMENT Projet de développement évitant les zones à risques identifiées par le PPRI et le porté à connaissance de la préfecture MESURES DE REDUCTION Peu de superficie ouverte à l'urbanisation Réduction de l'imperméabilisation à la source : végétalisation des ouvrages de collecte et de rétention	
Prendre en compte les nuisances présentes sur le territoire et principalement celles liées au trafic routier	Zone pour l'habitat à proximité de l'A9	Augmentation de l'exposition au risque de nuisances	MESURES DE REDUCTION Respect de la réglementation relative à l'isolement acoustique du bâti	
Prendre en compte la gestion des déchets sur la commune	Augmentation du nombre de déchets produits	Augmentation de l'exposition à des risques de santé publique	MESURES D'EVITEMENT Les dépôts sauvages de ferrailles , de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation seront interdits MESURES DE REDUCTION Toute opération collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets	
Prendre en compte la lutte contre les espèces invasives et/ou nuisibles pour la santé	Plantation volontaire ou involontaire d'espèces invasives ou allergènes		MESURES D'EVITEMENT Traitement paysager favorisant la plantation d'espèces locales et non allergènes Eviter la création de gîtes larvaires de moustiques vecteurs et les supprimer le cas échéant	

VI. Paysage et patrimoine

La commune présente des enjeux de préservation de son patrimoine architectural ancien de son centre historique, de l'église, du château, du patrimoine vernaculaire (tour des Marendes, Phare de l'aéropostale, Combe de Rémiols...). Elle présente également des éléments de paysages singuliers et contrastés qui font l'identité de la commune : Corbières, pinèdes, lacs, zones humides, espaces viticoles, axes de déplacement.

Projet

Le PADD pose le paysage fitounais comme cadre de l'évolution de la commune. Avec une valorisation des spécificités territoriales urbaines, patrimoniales, viticoles et de garrigue.

Cette importance du paysage pour le territoire est traduite dans le plan de zonage et le règlement. Ainsi, les principaux boisements et éléments arborés plus ponctuels sont classés en EBC ou au titre de l'article L151-19.

Sont protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, les éléments suivants :

- Tour des Marendes
- Tour de Pédro
- Combe de Rémiols
- Tunnel du Col del Prat
- Phare de l'aéropostale
- Les plâtriers

Par ailleurs, le règlement strict des espaces intégrés dans le zonage N et A est de nature à préserver les atouts paysagers et patrimoniaux du territoire.

Incidences et mesures

Dans le choix de ses zones à urbaniser, la commune stoppe les extensions sur les crêtes très impactantes visuellement. Par ailleurs, l'important projet de réhabilitation de friche urbaine en entrée de ville Nord est de nature à améliorer les perceptions paysagères à la traversée de la RD900.

Zone 1AU – Le Stade – La Marende

L'extension du bâti en limite de la zone urbaine existante et en contre bas topographique, permet de réduire les incidences visuelles. L'encadrement associé y contribue également : traitement paysager de l'interface ville / nature, conservation des linéaires végétaux les plus structurants, optimisation de conceptions architecturales durables,...

Enjeu concerné	Projet	Incidences	Mesures	Incidences résiduelles
Paysage et patrimoine				
Valorisation des entrées de village	Requalification de l'entrée de ville Nord			
Arrêt de l'urbanisation en crête et linéaire le long de la RD6009	Extension urbaine en point bas en continuité du centre de Fitou Secteur du stade en partie à l'ouest de Corbières	Visibilité depuis les axes de transports	MESURES DE REDUCTION OAP cadrant l'urbanisation du piémont	
Protection, valorisation et gestion du patrimoine local	Eléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L151-19			
Préservation et/ou valorisation des espaces singuliers du paysage : les terroirs viticoles emblématiques du village de Fitou, l'étang de Salses-Leucate et les boisements	Espaces zonés en N, Ns, A ou As Identification des boisements patrimoniaux en EBC			
Valoriser et rendre plus facilement accessible aux fitounais l'étang de Salses-Leucate	Faciliter l'accès à l'étang depuis la zone industrielle réhabilitée	Sensibilisation et découverte des paysages littoraux	MESURES DE REDUCTION OAP imposant la gestion de la fréquentation des rives de l'étang.	
Préserver et valoriser les points de vue remarquables	Extension urbaine réduite, hors points hauts et non axée sur les voies de transport			
Entretien des coupures d'urbanisation le long de la RD6009				

VII. Analyse des incidences par zone de projet

A. Méthodologie

Au stade PLU, l'évaluation des enjeux et des incidences ne peut être que non exhaustive. Le PLU est un outil prospectif, et n'a pas la précision d'un aménagement opérationnel, il en va de même pour l'analyse des enjeux, naturalistes notamment.

L'évaluation environnementale du PLU, n'est pas un droit à urbaniser au stade projet. Elle ne dispense pas des études de projets : cas par cas, étude d'impact, étude d'incidences NATURA 2000, étude Loi sur l'eau..., auxquelles pourraient être soumis les futurs aménagements. De fait, elle ne dispense pas non plus d'éventuelles mesures visant à compenser les incidences définies lors de ces études de projet. Elle permet un premier niveau de filtre vis-à-vis des enjeux environnementaux, et présente une vertu pédagogique vis-à-vis de ceux-ci.

Durant toute l'évaluation environnementale, la logique Eviter, Réduire, Compenser a été appliquée en lien avec les facteurs d'incidence suivants :

1^{er} facteur d'incidences > la superficie ouverte à l'urbanisation hors du tissu urbain existant

La commune fait des choix de développement permettant de REDUIRE les incidences de l'extension urbaine :

- Croissance modérée
- Recensement et comblement des dents creuses
- Densité de 15 logt/ha
- Urbanisation prévue en continuité du tissu urbain existant

Ainsi la superficie qui sera artificialisée en extension urbaine est réduite à environ 6 ha à l'échéance du PLU, soit 15 ans, avec une consommation maximale d'espaces de 4.23ha à horizon 2031 (50% issus de la loi Climat et Résilience).

2^{ème} facteur d'incidences > le choix des zones de projet en extension (traduit par le zonage)

Initialement la commune envisage plusieurs zones d'extension urbaine sur son territoire



Carte : Secteurs envisagés comme support au développement urbain de la commune

Les critères de choix des zones sont les suivants :

- La confortation du noyau historique
- La continuité avec les équipements récents
- Les enjeux paysagers
- Les enjeux naturalistes

La commune a ainsi choisi d'assurer son développement dans le **secteur du stade**, qui est l'endroit le plus facilement accessible, ne générant pas de circulation supplémentaire dans le centre bourg, se situant sur des milieux en partie dégradés (rudéral, surpâturage, remblais...), en continuité avec les équipements récents...

L'aspect paysager, même s'il est moins important que sur les points hauts, reste néanmoins prégnant sur ce secteur.

Des prospections terrain sont réalisées dans le secteur du stade et les enjeux y sont déterminés plus précisément afin de limiter le 3^{ème} facteur d'incidence (voir ci-après). Elles ont eu lieu en novembre 2021.

3^{ème} facteur d'incidences > les modalités d'aménagement des zones retenues (traduit par le règlement et les OAP)

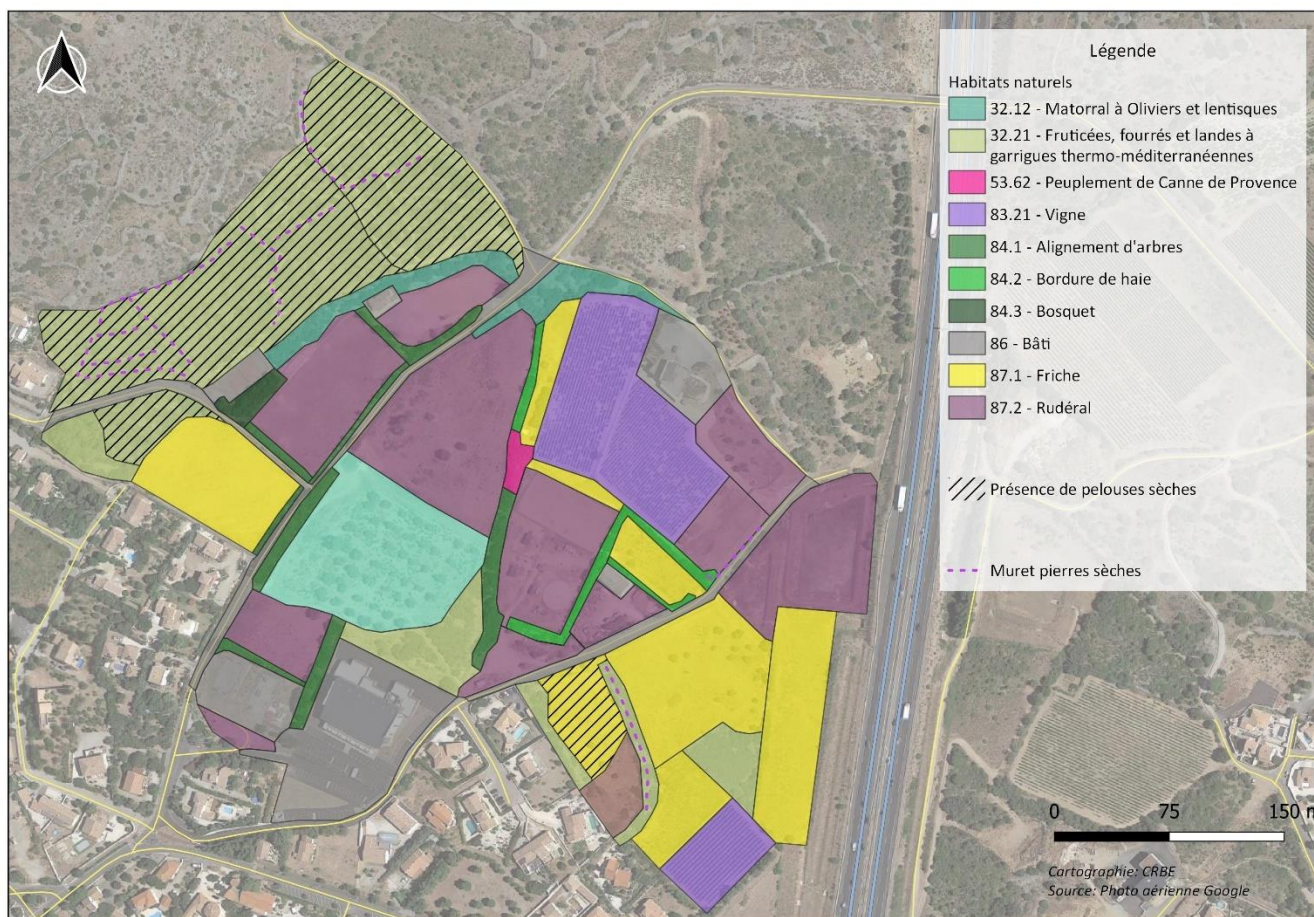
C'est l'objet d'analyse du présent chapitre.

L'état initial de toutes les zones de projet est réalisé et décrit ci-après ainsi que l'évaluation des incidences.

B. Secteur du stade

1. Etat initial

a. Milieux naturels et biodiversité



☞ Carte des habitats naturels au droit du secteur du stade.

Dans sa partie plane, le secteur est relativement dégradé : des parcelles ont été remblayées, remaniées, d'autres font l'objet d'un surpâturage par les chevaux du centre équestre..., ainsi la végétation qui s'y développe est pauvre et rudérale, composée d'espèces pionnières.



☞ Photographie : Plantation d'oliviers surpâturée

Des reliques de pelouses sèches sont présentes au Sud, elles sont néanmoins dégradées : remblais et fermeture du milieu par des fruticées à lentisques. On notera aussi la présence d'un important muret de pierres sèches favorables aux reptiles et au Lézard ocellé en particulier.



☞ Photographie : Pelouse récemment fauchée au droit de la Noria

La composante arborée de cyprès, lauriers roses et d'oliviers plantés ou maintenus en rive de parcelle, ne présente pas d'enjeu particulier.



☞ Photographie : Alignement planté ornemental

Les milieux les plus intéressants vis-à-vis de la biodiversité à enjeu sont les coteaux calcaires à l'Ouest. Garrigue ouverte, pelouses sèches et murets de pierres sèches sont caractéristiques des écosystèmes des Corbières, où sont potentiellement présentes des espèces à enjeu. On notera que la partie Est fait l'objet de cross et donc de perturbations sonores et des habitats naturels.



☞ Photographie : Alignement planté ornemental

Concernant la faune, la bibliographie du secteur est réduite, toutefois sont noté à proximité le Cochevis de Thekla, le Traquet Oreillard, le Léopard ocellé, *Astragalus glaucus*, *Medicago suffruticosa*.

b. Ressources en eau

Alimentée par le réseau du Bas-Rhône Languedoc via l'Aquadomia (réseau de l'Orb), la ressource en eau est à ce jour assurée sur la commune. Des efforts de réduction de consommation doivent toutefois être entrepris.

c. Risques

La zone est située dans une cuvette dont l'évacuation est réalisée via deux buses sous l'autoroute A9, mais hors zone inondable.

Il s'agira de réduire l'imperméabilisation au maximum et d'assurer une gestion efficace des eaux pluviales.

d. Climat / énergie

Dans le contexte de changement climatique, l'enjeu consiste d'autant plus en climat méditerranéen à assurer un aménagement prenant en compte l'augmentation de la température, la raréfaction de la ressource en eau, l'augmentation du prix des énergies, l'augmentation des risques incendies et inondation.

e. Paysage

Compte tenu du caractère collinéen du secteur, de la présence de l'A9 en surplomb et donc des nombreux points de vue sur le secteur, l'intégration paysagère devra être assurée.

2. Incidences et mesures

Zone à vocation d'habitat visant à l'accueil de 36 logements minimum.



Incidences	Mesures
Imperméabilisation des sols, augmentation du ruissellement urbain	OAP et règlement : « Limiter au strict nécessaire les surfaces imperméabilisées »
Adaptation au changement climatique inhérente au choix d'aménagement et de construction	
Augmentation de la consommation énergétique liée à l'habitat	OAP : « Optimiser les conceptions architecturales durables (matériaux, couleurs, efficacité énergétique, végétalisation, orientation...). »
Augmentation des déplacements motorisés	
Augmentation des prélèvements d'eau	Règlement : Intégrer qualité des espaces publics et gestion de la ressource en eau en optimisant les plantations d'essences locales non allergènes, résistantes et peu consommatrices d'eau
Construction sur les hauteurs visibles depuis les hauteurs et l'autoroute	OAP : Traitement paysager de l'interface ville / nature, conservation des linéaires végétaux les plus structurants, optimisation de conceptions architecturales durables,...

Dégradation de la qualité des eaux potables et de la qualité de l'air	OAP : Traiter l'évacuation des eaux de pluie et de ruissellement par des aménagements intégrés pouvant participer à l'aménagement paysager du secteur tout en évitant l'anthropisation excessive de sols Règlement : Autorisation de travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux et de circulation douce
Augmentation du nombre de déchets produits	Règlement : Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation seront interdits Toute opération collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets
Prolifération des espèces envahissantes et/ou nuisibles à la santé	Règlement : Traitement paysager favorisant la plantation d'espèce locale et non allergènes De manière générale, éviter la création de gîtes larvaires de moustiques vecteurs et les supprimer le cas échéant

C. Réhabilitation de la friche industrielle

1. Etat initial



Le site présente des intérêts pour la faune des milieux bâtis. A l'abandon depuis longtemps, inaccessible aux humains et présentant des ouvertures en hauteur le bâtiment est susceptible d'abriter des populations de chauves-souris, d'autant plus au regard de la proximité de l'étang (zone de chasse).

Le reste du périmètre est composé d'espaces rudéraux.

A l'arrière du bâtiment, une frange boisée avec de vieux figuiers forme un tampon avec la zone humide de l'œil de la Madeleine. Elle est à préserver en l'état.

Le site est par ailleurs concerné par les dispositions de la loi Littoral, une importance paysagère pour l'entrée de ville, le risque inondation/submersion marine et la présence d'un site pollué (référéncé sur Basias, stockage de pesticides, engrais agricoles, chaux et ciment)



☞ Photographie : Bâtiment principal pouvant abriter des chauves-souris.



☞ Photographie : Bâtiment principal pouvant abriter des chauves-souris.

2. Incidences et mesures

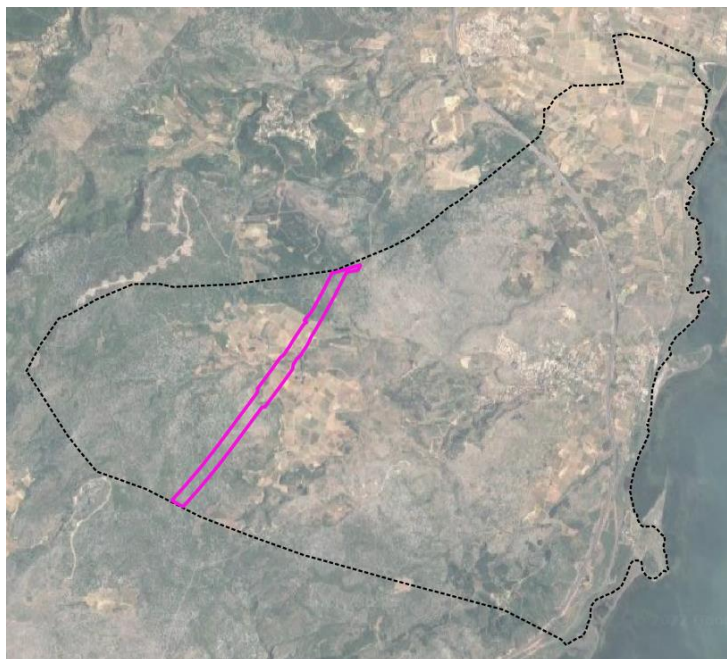


Incidences	Mesures
Destruction, pollution possible de la zone humide Œil de la Madeleine	OAP : Préservation de la bande tampon boisée, Gestion et traitement des eaux de ruissellement.
Prise en compte des chiroptères	OAP : un inventaire relatif aux chiroptères pouvant gîter dans le bâtiment devra être réalisé en amont de toute intervention sur le bâtiment
Adaptation au changement climatique inhérente au choix d'aménagement et de construction	OAP : « Optimiser les conceptions architecturales durables (matériaux, couleurs, efficacité énergétique, végétalisation, orientation...) ». »

Augmentation de la consommation énergétique liée à l'habitat	Intégrer qualité des espaces publics et gestion de la ressource en eau en optimisant les plantations d'essences locales, résistantes et peu consommatrices d'eau
Augmentation des déplacements motorisés	
Augmentation des prélèvements d'eau	
Risques : De pollutions vis-à-vis des activités précédentes sur le site Inondation/submersion marine	OAP : Limitation de l'imperméabilisation des sols Intégration d'éventuelles pollutions
Amélioration de la qualité paysagère de l'entrée de ville Nord	OAP : Traitement végétalisé, maintien les arbres en place Conservation des marqueurs architecturaux

D. Emplacement réservé Ligne LGV

Le projet de ligne LGV, qui doit traverser le périmètre communal aura un impact écologique et paysager important. Les incidences et les mesures à prendre seront définies lors de la réalisation des études liées au projet.



☞ Localisation du tracé du projet de LGV

E. Synthèse des incidences par projet

Zone	Enjeux - EIE	Biodiversité	Ressources	Risques	Nuisances et Pollutions	Paysage et patrimoine
La Marende / Stade	> Préserver les pelouses sèches et les murets > Intégration paysagère > Réduire la consommation d'eau individuelle	▪ Aménagement d'ensemble	▪ Ressources en eau suffisante mais touchant une ressource sensible ▪ Consommation d'eau réduite au droit des espaces verts ▪ S'assurer de la réduction de la consommation par jour et par habitant	▪ Hors zone inondable ▪ Gestion du pluvial (OAP + Règlement) ▪ Hors zone à risque fort feu de forêt	▪ Hors zone de nuisances	▪ Secteur en continuité urbaine ▪ Intégration paysagère via traitement paysager de l'interface ville / nature, conservation des linéaires végétaux les plus structurants, optimisation de conceptions architecturales durables,...
Friche urbaine	> Prendre en compte la zone humide (tampon, pluvial) > Amélioration paysagère de l'entrée de ville > Intégrer la production d'énergie renouvelable	▪ Chauve-souris, rapaces nocturnes	▪ Utilisation d'un espace déjà artificialisé	▪ En zone de submersion marine ▪ Gestion du pluvial (OAP + Règlement) ▪ Prise en compte des anciennes activités du site	▪ Bande tampon avec la zone humide au Nord ▪ Gestion des eaux de ruissellement	▪ Amélioration de l'entrée de ville Nord
LGV	> Biodiversité et fonctionnalité écologique > Paysage					

VIII. Analyse des incidences NATURA 2000

Pour rappel la commune est concernée par trois sites NATURA2000 :

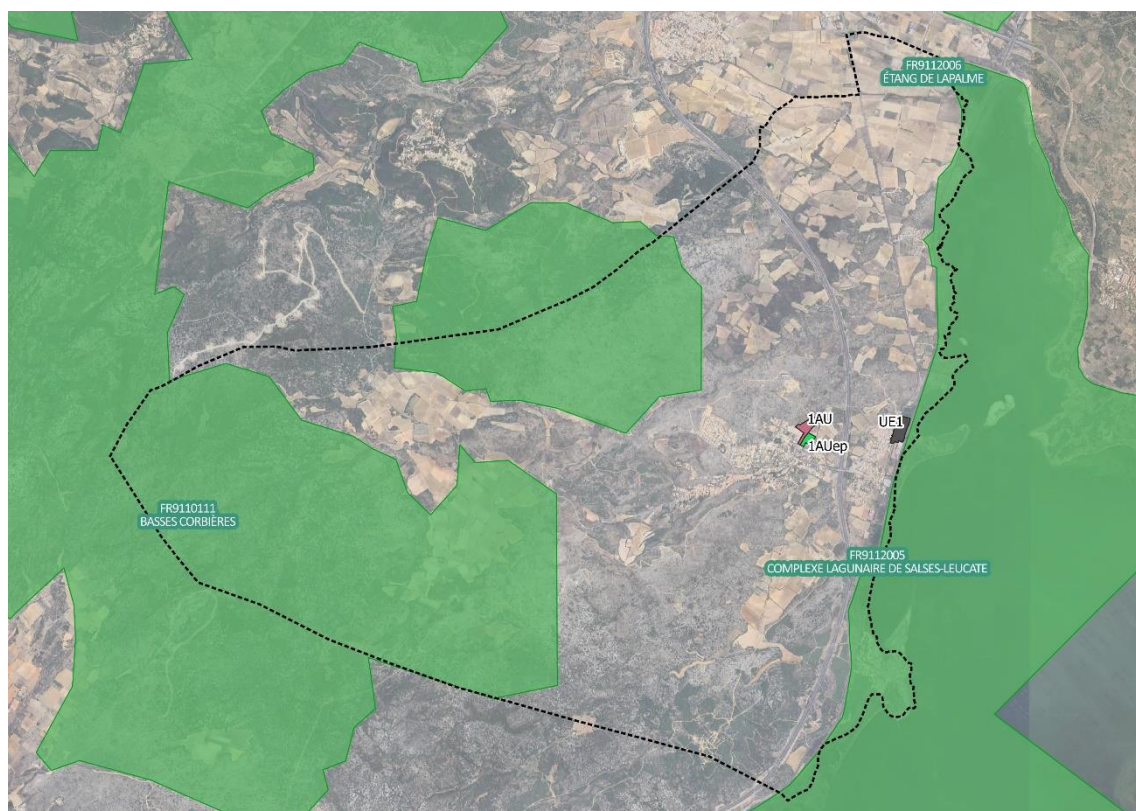
- FR 9101463 - SIC « Complexe lagunaire de Salses »
- FR 9112005 – ZPS « Complexe lagunaire de Salses-Leucate »
- FR 9110111 – ZPS « Basses Corbières »

Habitats et espèces ayant justifiés la désignation des sites

Habitats naturels (Lagune Salses Leucate)	
1130	Estuaires
1150	Lagunes côtières *
1210	Végétation annuelle des laissés de mer
1310	Végétations pionnières à <i>Salicornia</i> et autres espèces annuelles des zones boueuses et sableuses
1410	Prés-salés méditerranéens (<i>Juncetalia maritimi</i>)
1420	Fourrés halophiles méditerranéens et thermo-atlantiques (<i>Sarcocornietea fruticosi</i>)
2110	Dunes mobiles embryonnaires
2120	Dunes mobiles du cordon littoral à <i>Ammophila arenaria</i> (dunes blanches)
2190	Dépressions humides intradunaires
2210	Dunes fixées du littoral du <i>Crucianellion maritimae</i>
2230	Dunes avec pelouses des <i>Malcolmietalia</i>
2240	Dunes avec pelouses des <i>Brachypodietalia</i> et des plantes annuelles
3140	Eaux oligomésotrophes calcaires avec végétation benthique à <i>Chara</i> spp.
3170	Mares temporaires méditerranéennes *
3260	Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du <i>Ranunculion fluitantis</i> et du <i>Callitricho-Batrachion</i>
6220	Parcours substeppiques de graminées et annuelles des <i>Thero-Brachypodietea</i> *
6420	Prairies humides méditerranéennes à grandes herbes du <i>Molinio-Holoschoenion</i>
7210	Marais calcaires à <i>Cladium mariscus</i> et espèces du <i>Caricion davallianae</i> *
92A0	Forêts-galeries à <i>Salix alba</i> et <i>Populus alba</i>
92D0	Galeries et fourrés riverains méridionaux (<i>Nerio-Tamaricetea</i> et <i>Securinegion tinctoriae</i>)

Code	Nom scientifique	Nom commun	Code	Nom scientifique	Nom commun
Mammifères			Oiseaux		
1310	<i>Miniopterus schreibersii</i>	Minioptère de Schreibers	A092	<i>Hieraaetus pennatus</i>	Aigle botté
1307	<i>Myotis blythii</i>	Petit murin	A093	<i>Hieraaetus fasciatus</i>	Aigle de Bonelli
1316	<i>Myotis capaccini</i>	Murin de Cappacini	A094	<i>Pandion haliaetus</i>	Balbusard pêcheur
1321	<i>Myotis emarginatus</i>	Murin à oreilles échancrées	A095	<i>Falco naumanni</i>	Faucon crécerellette
1324	<i>Myotis myotis</i>	Grand murin	A097	<i>Falco vespertinus</i>	Faucon de Kobez
1304	<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	Grand rhinolophe	A098	<i>Falco columbarius</i>	Faucon émerillon
1303	<i>Rhinolophus hipposideros</i>	Petit rhinolophe	A100	<i>Falco eleonora</i>	Faucon d'Eléonore
Invertébrés			A103	<i>Falco peregrinus</i>	Faucon pèlerin
1044	<i>Coenagrion mercuriale</i>	Agrion de Mercure	A119	<i>Porzana porzana</i>	Marouette ponctuée
Poissons			A124	<i>Porphyrio porphyrio</i>	Talève sultane
1138	<i>Barbus meridionalis</i>	Barbeau méridional	A128	<i>Tetrax tetrax</i>	Outarde canepetière
1103	<i>Alosa fallax</i>	Alose feinte	A131	<i>Himantopus himantopus</i>	Echasse blanche
Reptiles			A132	<i>Recurvirostra avosetta</i>	Avocette élégante
1220	<i>Emys orbicularis</i>	Cistude d'Europe	A133	<i>Burhinus oedicephalus</i>	Oedicnème criard
1221	<i>Mauremys leprosa</i>	Emyde lépreuse	A135	<i>Glareola pratincola</i>	Glaréole à collier
Oiseaux			A138	<i>Charadrius alexandrinus</i>	Gravelot à collier interrompu
A002	<i>Gavia arctica</i>	Plongeon artique	A151	<i>Philomachus pugnax</i>	Combattant varié
A003	<i>Gavia immer</i>	Plongeon imbrin	A166	<i>Tringa glareola</i>	Chevalier sylvain
A021	<i>Botaurus stellaris</i>	Butor étoilé	A176	<i>Larus melanocephalus</i>	Mouette mélanocéphale
A022	<i>Ixobrychus minutus</i>	Blongios nain	A180	<i>Larus genei</i>	Goéland railleur
A023	<i>Nycticorax nycticorax</i>	Bihoreau gris	A181	<i>Larus audouinii</i>	Goéland d'Audouin
A024	<i>Ardeola ralloides</i>	Crabier chevelu	A189	<i>Gelochelidon nilotica</i>	Sterne hansel
A026	<i>Egretta garzetta</i>	Aigrette garzette	A191	<i>Sterna sandvicensis</i>	Sterne caugek
A027	<i>Egretta alba</i>	Grande aigrette	A193	<i>Sterna hirundo</i>	Sterne pierregarin
A029	<i>Ardea purpurea</i>	Héron pourpré	A195	<i>Sterna albifrons</i>	Sterne albifrons
A030	<i>Ciconia nigra</i>	Cigogne noire	A196	<i>Chlidonias hybridus</i>	Guifette moustac
A031	<i>Ciconia ciconia</i>	Cigogne blanche	A197	<i>Chlidonias niger</i>	Guifette noire
A032	<i>Plegadis falcinellus</i>	Ibis falcinelle	A215	<i>Bubo bubo</i>	Grand-duc d'Europe
A034	<i>Platalea leucorodia</i>	Spatule blanche	A224	<i>Caprimulgus europaeus</i>	Engoulevent d'Europe
A035	<i>Phoenicoperos ruber</i>	Flamant des caraïbes	A229	<i>Alcedo atthis</i>	Martin-pêcheur d'Europe
A060	<i>Aythya nyroca</i>	Fuligule nyroca	A231	<i>Coracias garrulus</i>	Rollier d'Europe
A072	<i>Pernis apivorus</i>	Bondrée apivore	A236	<i>Dryocopus martius</i>	Pic noir
A073	<i>Milvus migrans</i>	Milan noir	A242	<i>Melanocorypha calandra</i>	Alouette calandre
A074	<i>Milvus milvus</i>	Milan royal	A243	<i>Calandrella brachydactyla</i>	Alouette calandrelle
A076	<i>Gypaetus barbatus</i>	Gypaète barbu	A245	<i>Galerida theklae</i>	Cochevis de Thékla
A077	<i>Neophron percnopterus</i>	Vautour percnoptère	A246	<i>Lullula arborea</i>	Alouette lulu
A078	<i>Gyps fulvus</i>	Vautour fauve	A255	<i>Anthus campestris</i>	Pipit rousseline
A079	<i>Aegypius monachus</i>	Vautour moine	A272	<i>Luscinia svecica</i>	Gorgebleue à miroir
A080	<i>Circus gallicus</i>	Circaète Jean-le-Blanc	A293	<i>Acrocephalus melanopogon</i>	Lusciniole à moustaches
A081	<i>Circus aeruginosus</i>	Busard des roseaux	A302	<i>Sylvia undata</i>	Fauvette pitchou
A082	<i>Circus cyaneus</i>	Busard Saint-Martin	A338	<i>Lanius collurio</i>	Pie-grièche écorcheur
A084	<i>Circus pygargus</i>	Busard cendré	A346	<i>Pyrrhocorax pyrrhocorax</i>	Crave à bec rouge
A091	<i>Aquila chrysaetos</i>	Aigle royal	A379	<i>Emberiza hortulana</i>	Bruant ortolan

A. Projets susceptibles d'avoir une incidence sur le site



☞ Carte : Localisation des projets en fonction des sites

A l'exception de la friche industrielle, toutes les zones de projets sont éloignées des sites Natura 2000 concernant la commune.

Le projet de LGV qui traverse la ZPS Basses Corbières à l'Ouest du territoire, pourrait avoir des incidences sur les espèces ayant permis la désignation du site. Ce projet supra-communal, fera l'objet des études nécessaires à sa réalisation, dont une évaluation des incidences vis-à-vis des sites Natura 2000. C'est dans ce cadre que seront définies les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation.

B. Incidences directes

Le PADD indique la volonté communale de préserver ces espaces en les zonant en Ns et en limitant strictement les constructions et aménagements possibles au sein de ces espaces dans le règlement.

Toutes les zones de projets sont situées hors des périmètres Natura 2000. Le projet de réhabilitation de la friche industrielle est en limite de la ZSC du complexe lagunaire.

Aucune des zones ne présente les habitats d'intérêt communautaire ayant justifiés la désignation du complexe lagunaire puisqu'elles sont situées sur des milieux périurbains, plus secs, cultivés ou en friche, ou déjà urbanisés.

L'aménagement des zones de projets n'apportera pas non plus d'incidences directes sur les poissons, ni les invertébrés et reptiles aquatiques référencés.

Quant aux chiroptères, des incidences sont possibles vis-à-vis d'individus éventuellement installés dans le bâtiment de la friche industrielle. Toutefois, l'OAP de la zone prévoit des inventaires avant tout action au droit du bâtiment en période de reproduction et d'hibernation.

Par ailleurs, les zones de projet conserveront voire renforceront les linéaires boisés et lisières présents sur leur périmètre. Ainsi, les éventuels espaces de chasse au sein des périmètres de projet seront préservés.

C. Incidences indirectes

Des incidences indirectes pourraient être liées aux rejets d'eau usées et pluviales, puisque l'étang est le récepteur final des eaux du territoire communal.

Toutefois la commune en ce raccordant à la station d'épuration présentant des capacités suffisantes de traitement, s'assure des rejets de qualité compatibles avec les écosystèmes de l'étang. Concernant la gestion des eaux pluviales, les OAP précisent qu'elles seront gérées à l'échelle du projet, via des ouvrages végétalisés ; des coefficients de perméabilité sont également mis en place via le règlement.

IX. Indicateurs de suivi

Conformément à l'article L153-27 du Code de l'urbanisme, six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, le Conseil Municipal devra procéder à une analyse des résultats de l'application du plan.

Dans cette perspective, la commune de Fitou pose des critères, indicateurs et modalités répondant aux exigences du Code de l'urbanisme. La mise en place de ce dispositif de suivi est une étape importante dans la démarche de PLU, qui permet le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa mise en œuvre et si nécessaire de le faire évoluer.

Pour engager le processus d'évaluation, l'état initial (T0) de chaque indicateur est déterminé afin de constituer une base fiable de comparaison avant la mise en application du PLU.

Les tableaux suivants présentent l'ensemble des indicateurs proposés :

- Sur les thématiques urbaines et démographiques
- Sur les thématiques environnementales

Thème	Indicateur	T0	Mode de calcul	Source
Démographie	Nombre d'habitants (et évolution)	1136	<i>Habitants Année N+1 – Habitants Année N</i>	INSEE + données communales
	Taux de croissance démographique annuel moyen	2.047 %	$((\text{Année } N+1 / \text{Année } N)^{(1/\text{nombre d'années}}) - 1) \times 100$	INSEE + données communales
	Indice de vieillissement	2.23	<i>Nombre d'habitants ayant + 60 ans / nombre d'habitants ayant - 15 ans</i>	INSEE
	Point Mort Démographique	12.5	Desserrement des ménages + Occupation du parc + Réinvestissement du parc $[\text{Pop mén } (N-1) / \text{Pop mén } (N) * \text{RP } (N) - \text{RP } (N-1)] + [(\text{RS } (N) + \text{LV}(N)) - (\text{RS}(N-1) + \text{LV}(N-1))] + [\text{constructions } (N-N-1) - (\text{Logement totaux}(N) - \text{Logement totaux}(N-1))]$	INSEE – Filocom – Sitadel
Production de nouveaux logements	Construction neuve	/	Nombre d'autorisations d'urbanisme délivrées et nombre de logements neufs autorisés par an	Données communales INSEE – Filocom – Sitadel
	Nombre de résidences principales	588	<i>RP année analysée</i>	Données communales INSEE – Filocom – Sitadel
	Nombre de nouvelles résidences principales	/	<i>RP N+1 – RP Année N</i>	Données communales INSEE – Filocom – Sitadel
	Part des résidences principales dans le parc de logements	48.15%	$(\text{RP} * 100) / \text{total logements}$	Données communales INSEE – Filocom – Sitadel
	Nombre de résidences secondaires	566	<i>RS année analysée</i>	Données communales INSEE – Filocom – Sitadel
	Nombre de nouvelles résidences secondaires	/	<i>RS N+1 – RS Année N</i>	Données communales INSEE – Filocom – Sitadel
	Part des résidences secondaires dans le parc de logements	46.35%	$(\text{RP} * 100) / \text{total logements}$	Données communales INSEE – Filocom – Sitadel
Renouvellement urbain et densification urbaine	Nombre de logements vacants	67	<i>LV année analysée</i>	Données communales INSEE – Filocom – Sitadel

Thème	Indicateur	T0	Mode de calcul	Source
	Part des logements vacants dans le parc de logements	5.5 %	$(LV*100) / \text{total logements}$	Données communales INSEE – Filocom – Sitaldel
	Comblement du potentiel de densification et de mutabilité des espaces bâtis	93 equ. logements	/	Etude de capacité de densification et de mutabilité PLU
	Part de renouvellement / réinvestissement urbain dans la production de logements	36.14%	$(\text{Comblement des capacités de densification et mutation constatée du parc}) / \text{nombre total de logements produits}$	Données communales INSEE – Filocom – Sitaldel
Typologie des nouveaux logements	Part du collectif / intermédiaires sur l'ensemble du parc de logements	36.4%	$(LC*100) / \text{total logements}$	Données communales INSEE – Filocom – Sitaldel
	Part des maisons individuelles sur l'ensemble du parc de logements	63.1%	$(MI*100) / \text{total logements}$	Données communales INSEE – Filocom – Sitaldel
Densité des zones d'aménagements	Densités brutes moyennes minimales projetées en zone AU	7.6 logements / ha	$\text{Nombre de logements construits} / \text{surface globale d'une opération (limite de la zone AU)}$	Données communales (autorisations d'urbanisme) / surfaces zones AU
Mixité sociale de l'habitat	Nombre de logements sociaux, aidés	4	/	Données communales INSEE – Filocom – Sitaldel
	Taux de logements sociaux/aidés sur la commune	0.8%	$(\text{Nombre de logements sociaux} * 100) / \text{Nombre de résidences principales}$	Données communales INSEE – Filocom – Sitaldel
Consommation d'espaces	Surface annuelle consommée en extension de l'urbanisation	0.992 ha	$\text{Surfaces consommées des zones AU du PLU} / \text{nombre d'années étudiées}$	Données communales (autorisations d'urbanisme) / surfaces zones AU

Thématiques	Indicateurs	T0	Mode de calcul	Source de la donnée
Fonctionnalité écologique	Nouveaux aménagements en zone N/Ns (ha)	-	Permis déposé et aménagement en zone N	Commune
	Nouveaux aménagements en zone A/As (ha)	-	Permis déposé et aménagement en zone N	Commune
	Nouveaux aménagements à proximité des cours d'eau (en limite du tampon de 15m) – linéaire concerné (m)	-	Permis déposé et aménagement en zone N et A	Commune
	Nouvelles clôtures édifiées en zone N, aux abords des cours d'eau	-	Déclaration préalable en mairie	Commune
	Linéaire de muret détruit et reconstitué en zone AU (m)	-	Permis déposé et aménagement en zone AU	Commune
Préservation de la ressource en eau	Volume d'eau distribué	105 000 m³/an (2018)		Rapport annuel du gestionnaire
	Rendement des réseaux de distribution	85.8% (2018)		Rapport annuel du gestionnaire
	Capacité résiduelle de la station d'épuration (capacité max 3 000 EH)	1054 habitants desservis en 2018	Capacité nominale – Capacité de charge	Rapport annuel du gestionnaire
	Nombre d'installations en assainissement non-collectif	86 en 2016		SPANC 66
Energie-Air-Climat	Nouveau linéaire de voies douces créé	-	-	Commune
	Puissance installée sur le territoire	Parc éolien : 17 éoliennes d'une puissance de 22,1 MW		Producteurs ENR, Permis de construire
	Emission de GES annuelle	3.683 kt équivalent CO2 en 2021		ORCEO https://arec-occitanie.terristory.fr/

Si au moment de l'analyse des indicateurs de suivi, pour une raison quelconque, l'un des indicateurs s'avère difficile à mettre en œuvre (notamment dans l'application de la méthode de calcul en lien avec les sources et autres données), il pourra être proposé une autre source ou un autre mode de calcul tendant à obtenir le résultat recherché (exemple : évolution démographique). Des enquêtes communales pourront également être mises en œuvre.

L'analyse des résultats donnera lieu à une délibération du Conseil Municipal sur l'opportunité de réviser/faire évoluer le PLU.



COGEAM

Urbanisme / Paysage
Environnement

940 Avenue Eole - Tecnosud II
66 100 PERPIGNAN

contact@cogeam.fr
04.68.80.54.11
cogeam.fr



CRB ENVIRONNEMENT

Environnement

5 Allée des Villas Amiel
66 000 Perpignan

contact@crbe.fr
04.68.82.62.60
crbe.fr