

MONTALBA-LE-CHATEAU

MODIFICATION N° 2

DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Présentation du projet

Le PLU en vigueur comporte une zone UBa destinée à l'urbanisation, dont une partie au Sud participera à la mise en scène de la silhouette villageoise et de son Château.

En raison des enjeux architecturaux et paysagers de ce secteur, la commune a engagé une réflexion qualitative en association avec l'Architecte des Bâtiments de France (STAP 66) en amont de la phase opérationnelle. Il ressort de cette collaboration la nécessité de modifier le règlement du PLU, pour limiter la hauteur des constructions du futur quartier. Cette évolution permettra de garantir la protection des perspectives vers le Château et celle de la silhouette remarquable du village. Seul le secteur au Sud du village étant concerné, il est individualisé du reste de la zone par une zone UBb créée par division de UBa.

Parallèlement, la problématique du stationnement a également été étudiée. Le besoin croissant des ménages en la matière est à anticiper, de façon à ne pas induire une problématique d'encombrement des rues et de circulation automobile aux abords du futur quartier. Il est donc retenu de réserver un emplacement destiné à la création d'une aire de stationnement publique (dont au moins une place sera réservée aux personnes à mobilité réduite), de prévoir 2 places de stationnement privatives pour chaque logement érigé, et pour la faisabilité de ce dernier point d'autoriser une implantation des constructions en recul de la voie.

Enfin, la procédure d'évolution du PLU nécessaire à entériner ces modifications sera également l'occasion de mettre à jour le règlement de la zone UB au regard de la loi ALUR (suppression des superficies minimales de terrain et des COS)



DÉPARTEMENT DES PYRÉNÉES-ORIENTALES
COMMUNE DE MONTALBA-LE CHÂTEAU

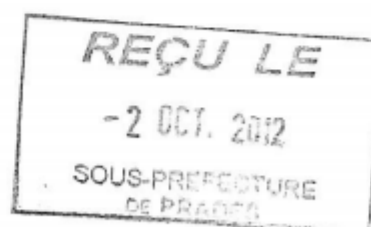
**MODIFICATION N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**COMPLÉMENT
AU RAPPORT
DE PRÉSENTATION :
EXPOSÉ DES MOTIFS
DES CHANGEMENTS
APPORTÉS**

PLU APPROUVÉ LE 28 JANVIER 2005

Modification n° 1 approuvée le

APPROUVÉ
par délibération du Conseil Municipal
en date du 13 SEP. 2012



Février 2012

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	3
1 - LE CONTEXTE COMMUNAL : QUELQUES DONNÉES ACTUALISÉES	4
2 - DES ERREURS MATÉRIELLES A CORRIGER	7
3 - LA ZONE AU : LE CONTEXTE EN TERME D'URBANISATION	7
4 - LES SOUHAITS ACTUELS DE LA COMMUNE POUR L'URBANISATION DE LA ZONE AU	9
5 - LES CHANGEMENTS APPORTÉS AU DOCUMENT D'URBANISME POUR CE QUI CONCERNE LA ZONE AU ET LES ERREURS À CORRIGER	11
6 - LA ZONE A ET LES CHANGEMENTS SOUHAITÉS	19
7 - LA PRISE EN COMPTE DE L'INSTITUTION DU DPU	22

PRÉAMBULE

La première modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de MONTALBA-LE CHÂTEAU s'inscrit dans l'évolution du document d'urbanisme approuvé le 28 janvier 2005.

Le présent complément au rapport de présentation du PLU expose les motifs des changements apportés au Plan Local d'Urbanisme en référence au décret du 9 juin 2004.

⇒ Les changements souhaités concernent les points suivants

• **La correction d'erreurs matérielles dans le dossier PLU sur les plans de zonage afin de disposer d'un document de référence cohérent, elles concernent :**

- La mention des secteurs AU1a et AU1b qui apparaissent bien dans le rapport de présentation et dans le règlement et figurent sur le document graphique 2B (Orientations d'aménagement/volet 2 du PADD) mais ne sont pas reportés sur le document graphique 4B (zonage).
- L'inversion de localisation du chemin existant (4m) sur la coupe 1 (secteur AU2) annexée au règlement

• **La zone AU d'urbanisation future et plus particulièrement :**

- La réduction de l'emplacement réservé n°2 (ER2) situé en secteur AU1
- La prévision d'une voirie de desserte structurante dans le secteur AU2 sous la forme d'un emplacement réservé n°3 (ER3) au bénéfice de la commune et en liaison avec l'ER 1, lui-même renforcé pour ce qui concerne la voirie
- Les coupes de principe annexées au règlement et numérotées également sur le document graphique 2B (Orientations d'aménagement/volet 2 du PADD)
 - * Dans le secteur AU1 : coupe de principe 3 (secteur AU1)
 - * Dans les secteurs AU2 et AU3 : coupe de principe 1 (secteur AU2) et création d'une coupe complémentaire 1bis (résultant de la fusion des secteurs AU2 & AU3)
- L'article 2 du règlement de la zone AU
- La fusion des secteurs AU2 et AU3 désormais dotés de coupes communes
- L'emprise maximale des constructions dans le secteur AU2 étendue jusqu'au chemin du Puig de l'Agle dans l'esprit d'une continuité des constructions sur le document 2B Orientations d'aménagement/volet 2 du PADD
- La prise en compte de la mitoyenneté sur toute la longueur de la rue créée par le nouvel emplacement réservé n°3. sur le document 2B (Orientations d'aménagement/volet 2 du PADD), la mitoyenneté rendue obligatoire à l'article AU7 et le renforcement des règles de l'article AU11 du règlement de la zone à la demande du STAP.

• **La zone A pour ce qui concerne le règlement**

- Prise en compte des constructions existantes et autorisation de leur extension mesurée sous conditions (article 2)
- Renforcement des règles pour la hauteur (article 10) et les nouvelles constructions à la demande du STAP (article 11)

• **La prise en compte de l'institution du droit de préemption urbain (DPU)**

- Mise à jour du document graphique 4B (zonage) conformément à la délibération du Conseil Municipal du 31.1.2011 et création d'un document annexe (Délibération DPU + périmètre)

⇒ Conformément aux dispositions de l'article L.123-13 du Code de l'urbanisme, la présente modification du PLU

ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme

ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels

ne comporte pas de graves risques de nuisance.

1 - LE CONTEXTE COMMUNAL : QUELQUES DONNÉES ACTUALISÉES

Source : INSEE - RP 1999 & 2008

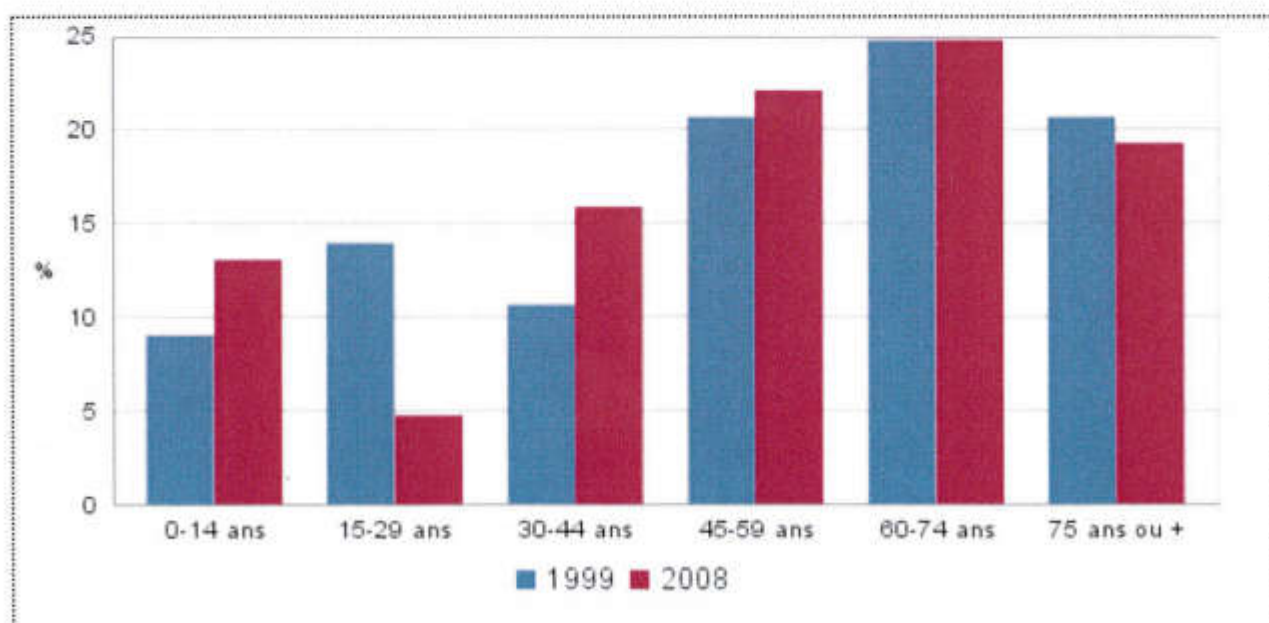
- Une population en évolution douce.....+ 24 habitants entre 1999 et 2008 (derniers chiffres officiels INSEE)

	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Population	203	156	121	111	121	145
Densité moyenne (hab/km ²)	12,8	9,8	7,6	7,0	7,6	9,1

La commune reste donc attractive - à son échelle- et c'est toujours le solde migratoire qui continue d'entraîner la croissance démographique. Il faut également noter le bon taux de natalité alors que le taux de mortalité connaît un certain tassement....

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008
Variation annuelle moyenne de la population en %	-3,7	-3,5	-1,1	+1,0	+2,0
- due au solde naturel en %	-0,9	-2,1	-1,6	-1,4	-0,3
- due au solde apparent des entrées sorties en %	-2,8	-1,4	+0,5	+2,4	+2,3
Taux de natalité en ‰	6,3	5,1	3,2	4,8	11,8
Taux de mortalité en ‰	15,8	26,3	19,3	19,2	14,4

- En terme de tranches d'âge, entre 1999 et 2008, si les tranches d'âge des plus de 45 ans restent prégnantes dans la structure de la population, on peut remarquer la présence forte des 30-44 ans, susceptibles de procréer.... et des 0-14 ans.....

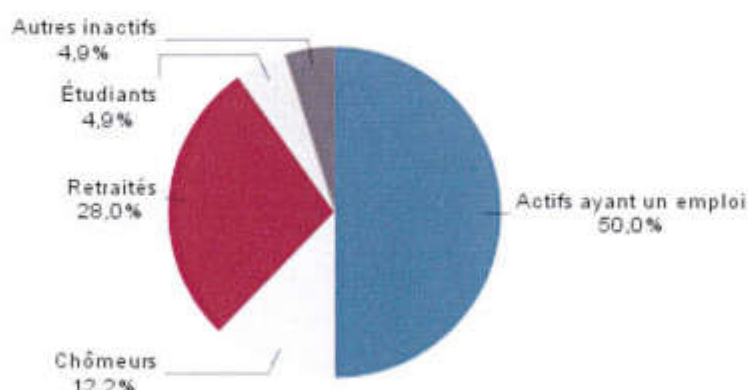


- **En terme d'activités**, les chiffres comparés pour 1999 et 2008 (pour les 15 à 64 ans) retraduisent la composition de la population et notamment 28% de retraités en 2008 (12% en 1999), 4,9% d'élèves ou étudiants (1,5 % en 1999).

	2008	1999
Ensemble	82	66
Actifs en %	62,2	69,7
dont :		
actifs ayant un emploi en %	50,0	57,6
chômeurs en %	12,2	10,6
Inactifs en %	37,8	30,3
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	4,9	1,5
retraités ou préretraités en %	28,0	12,1
autres inactifs en %	4,9	16,7

	2008	1999
Nombre de chômeurs	10	7
Taux de chômage en %	19,6	15,2
Taux de chômage des hommes en %	9,1	10,7
Taux de chômage des femmes en %	27,6	22,2
Part des femmes parmi les chômeurs en %	80,0	57,1

En 2008, un taux de chômage en hausse, à rapprocher de la destination agricole de la commune et des difficultés actuelles du monde agricole ainsi que du peu de diversité des activités économiques.....



- **En terme de types de logements**, si en 1999, une égalité pouvait être constatée entre résidences principales et résidences secondaires, en 2008 les résidences principales deviennent majoritaires, même si l'écart est faible....

	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Ensemble	103	120	116	134	145	145
Résidences principales	69	62	54	55	58	73
Résidences secondaires et logements occasionnels	16	31	37	69	58	64
Logements vacants	18	27	25	10	29	8

En 2008, les résidences principales représentent 50% de l'ensemble du parc de logements,(40% en 1999)

Les logements vacants baissent de manière très nette de 20% en 1999 à 5,5% en 2008.

Les maisons restent majoritaires (95% des logements en 2008); les appartements peu significatifs mais en hausse de 1,4+ en 1999 à 4,8% en 2008.

	2008	%	1999	%
Ensemble	145	100,0	145	100,0
Résidences principales	73	50,3	58	40,0
Résidences secondaires et logements occasionnels	64	44,1	58	40,0
Logements vacants	8	5,5	29	20,0
Maisons	138	95,2	137	94,5
Appartements	7	4,8	2	1,4

Des logements sont de grande dimension : 4 pièces et plus.....

	2008	%	1999	%
Ensemble	73	100,0	58	100,0
1 pièce	0	0,0	1	1,7
2 pièces	2	2,7	3	5,2
3 pièces	11	15,1	14	24,1
4 pièces	27	37,0	19	32,8
5 pièces ou plus	33	45,2	21	36,2

En ce qui concerne le statut des occupants, une majorité de propriétaires, même si les locataires sont en augmentation le recensement INSEE indique l'absence de logement social mais il faut noter que la commune loue 3 logements.

	2008				1999	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	73	100,0	145	22	58	100,0
Propriétaire	58	79,5	115	27	43	74,1
Locataire	14	19,2	29	4	6	10,3
dont d'un logement HLM loué vide	0	0,0	0	///	0	0,0
Logé gratuitement	1	1,4	1	2	9	15,5

2 - DES ERREURS MATÉRIELLES A CORRIGER

Des erreurs matérielles ont pu être notées sur les plans de zonage en ce qui concerne la mention des secteurs AU1a et AU1b.

En effet, si ces secteurs apparaissent bien dans le rapport de présentation, dans le règlement ainsi que sur le document graphique 2B (volet 2 du PADD/orientations d'aménagement), ils n'ont pas été reportés sur le document graphique 4B- zonage.

Il faut également noter l'inversion de localisation du chemin existant (4m) sur la coupe 1 (secteur AU2) des orientations d'aménagement Document graphique 2B (volet 2 du PADD/orientations d'aménagement)

La présente procédure de modification est donc l'occasion pour la commune de corriger ces erreurs et de disposer ainsi d'un document d'urbanisme cohérent et de plans rectifiés, conformément au courrier de Monsieur Le Sous-Préfet de Prades en date du 11 mars 2011.

3 - LA ZONE AU : LE CONTEXTE EN TERME D'URBANISATION

La commune dispose dans son PLU d'un potentiel d'urbanisation future - Zone AU - qui vient compléter l'image urbaine du village et du fait de la localisation en couronne, lui conserve toute sa cohérence.

Cette zone AU comporte plusieurs secteurs :

- secteur AU1
- secteurs AU1a et AU1b dont le développement est lié
- secteur AU2
- secteur AU3

Les différents documents constituant le dossier de PLU nous informent des conditions d'urbanisation de cette zone :

• **Le rapport de présentation précise pour la zone AU.....**, *"il est bien spécifié en introduction pour éviter tout risque de dérapage dans l'implantation des constructions nouvelles :*

- Pour que l'organisation du bâti conserve dans la zone AU sa cohérence avec la structure urbaine du village et conserve une transition nette entre bâti et espaces naturels ou agricoles, les opérations, dans chaque secteur, doivent :

être globales (permis groupé ou lotissement),

le cas échéant, être mises en place dans le cadre d'un PAE qui permettra à la Commune de réaliser un traitement d'ensemble des aménagements du secteur.

Il est en outre rappelé que les opérations doivent être compatibles avec les règles d'implantation spécifiques aux secteurs AU1a et AU1b, AU2 et AU3, figurant dans les orientations d'aménagement opposables du PADD:

Enfin, il est précisé que dans la zone AU, les constructions doivent respecter les règles exprimées sous forme graphique annexées au règlement.

• **Le PADD prévoit que,** *"pour trouver un nouveau dynamisme, la commune de Montalba-le-Château doit voir sa population augmenter.*

En effet, sans l'apport de ménages relativement jeunes, on assisterait à un vieillissement croissant de la population, et à une forte diminution de celle-ci, conduisant progressivement la commune de la stagnation vers le déclin.

Le PLU prévoit donc deux types d'espaces ouverts à l'urbanisation :

4 - LES SOUHAITS ACTUELS DE LA COMMUNE POUR L'URBANISATION DE LA ZONE AU

C'est dans le cadre ainsi défini que la commune envisage le développement de cette zone AU de manière à contribuer au renouvellement de population engagé.

Des projets commencent à émerger et certaines adaptations spécifiques se sont révélées nécessaires dans le fonctionnement des secteurs AU1, AU2 et AU3.

La commune souhaite les prendre en compte afin de faciliter leur développement tout en conservant l'organisation de cette partie du territoire communal.

Elles concernent :

1 - La réduction de l'emplacement réservé n°2 (ER2) situé en secteur AU1 pour être en cohérence avec la dimension des voies actuelles de desserte situées à proximité et en considération de l'existence d'un goulot d'étranglement vers le village.

2 - La création d'une voirie de desserte structurante dans le secteur AU2, sous la forme d'un emplacement réservé n°3 (ER3) au bénéfice de la commune, afin de relier effectivement ce nouveau quartier à l'existant et notamment à une voirie dans le cadre du projet d'aménagement de la place de la Mairie (Emplacement réservé n°1)

Cet emplacement réservé n°1 (ER1) est quant à lui renforcé en terme d'objet afin d'admettre la voirie dans le cadre des aménagements publics prévus (Mairie : place publique & emplacements de stationnement) et dans la volonté d'ouvrir l'accès aux personnes à mobilité réduite à la mairie et à la bibliothèque médiathèque. Cette volonté communale reste en totale cohérence avec le PADD.

3 - Les coupes de principe annexées au règlement : Ces deux premiers points (réduction et création d'emplacements réservés) sont l'occasion pour la commune de revoir les coupes de principe établies afin de mieux les adapter au terrain, tout en conservant l'esprit de maîtrise et d'organisation exprimé dans le PLU.

Les emprises maximales des constructions indiquées également sur le document graphique 2B (Orientations d'aménagement) restent identiques - à la seule exception du secteur AU2 pour lequel l'emprise maximale est étendue jusqu'au chemin du Puig de l'Agle dans l'esprit d'une continuité des constructions-; l'erreur matérielle consistant en une inversion de la localisation chemin existant (4m) sur la coupe 1 est également rectifiée, elle est donc également reprise sur la coupe 1bis.

Sont ainsi concernées :

- **Dans le secteur AU1 :** la coupe de principe 3 où la réduction de l'emplacement réservé n°2 (élargissement de voirie) est prise en compte.
- **Dans les secteurs AU2 et AU3 :** la coupe de principe 1 et la création d'une coupe complémentaire 1bis cohérente pour compléter l'organisation de cette portion du territoire et prendre en compte la création de l'emplacement réservé

4 - L'article 2 du règlement de la zone AU : Il prévoit le développement de l'urbanisation en lui donnant le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble pour chaque unité foncière concernée. Cette obligation d'asseoir le projet sur un découpage de propriétés foncières a finalement limité fortement les possibilités d'aménagement d'ensemble et n'a pas permis l'émergence de projets d'urbanisation depuis l'approbation du PLU en 2005.

Extrait du règlement zone AU du PLU :**Article AU-2 - occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Dans la zone AU, les constructions ne sont réalisables que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, pour chaque unité foncière concernée ; ces opérations peuvent être réalisées en plusieurs tranches successives.

La commune souhaite que la référence à cette assise soit supprimée mais que soient absolument conservées l'obligation d'opérations d'ensemble et la possibilité du phasage telles qu'elles sont prévues dans le règlement.

- De plus, l'introduction (chapeau de la zone) fait référence au recours éventuel au PAE, la commune souhaite retirer cette phrase, l'obligation de PAE étant une disposition destinée à gérer le financement des établissements publics et non une disposition d'urbanisme (demande du 7 septembre 2004 de Monsieur le Sous-Préfet de Prades), d'autant plus que cet outil devrait prochainement être supprimé.

5 - Dans le contexte du règlement qui, à la base, ne différenciait pas les deux secteurs AU2 et AU3, il n'apparaît pas nécessaire de conserver le zonage différencié AU3.

Le secteur AU3 peut donc être intégré dans le secteur AU2 d'autant plus qu'il est maintenant concerné par la création d'une coupe de principe spécifique qui retentit aussi sur le secteur AU2 (coupe 1bis)

6 - Pour répondre aux demandes du STAP sollicité en amont par la commune :

- L'implantation en mitoyenneté est imposée sur toute la longueur de la rue créée par le nouvel emplacement réservé n°3, afin de marquer la nouvelle façade du village que constituera le secteur AU2 (Document 2B Orientations d'aménagement)
- L'article AU7 du règlement prévoyait une possibilité de dérogation pour les limites séparatives aboutissant à une voie; celle-ci ne s'appliquera donc pas au secteur AU2 le long de l'emplacement réservé créé par la présente modification.
- Les règles pour les nouvelles constructions sont renforcées par des ajouts à l'article AU11 du règlement.

De plus, dans le secteur AU2, l'emprise maximale est étendue jusqu'au chemin du Puig de l'Agle dans le même esprit de continuité des constructions (Document 2B Orientations d'aménagement).

5 LES CHANGEMENTS APPORTÉS AU DOCUMENT D'URBANISME POUR CE QUI CONCERNE LA ZONE AU ET LES ERREURS À CORRIGER

5.1 LES CHANGEMENTS APPORTÉS A LA LISTE D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

- La liste actuelle

N°	Désignation	Objet	Superficie
1	Place de la Mairie	Place publique et emplacements de stationnement	730 m2
2	Route de l'Eglise	Elargissement de voirie	200 m2

- La liste reprise avec l'ajout du terme "voirie" à l'ER 1, la réduction de l'ER 2 et la création de l'ER 3.

N°	Désignation	Objet	Superficie
1	Place de la Mairie	Place publique - emplacements de stationnement <i>et voirie</i>	730 m2
2	Route de l'Eglise	Elargissement de voirie	<i>70 m2</i>
3	<i>Entre le chemin Puig de l'Agle et la place de la Mairie</i>	<i>Création d'une voirie structurante</i>	<i>360 m2</i>

- Les bénéficiaires de l'emplacement réservé n'apparaissent pas dans la liste d'origine, cette mention est ajoutée

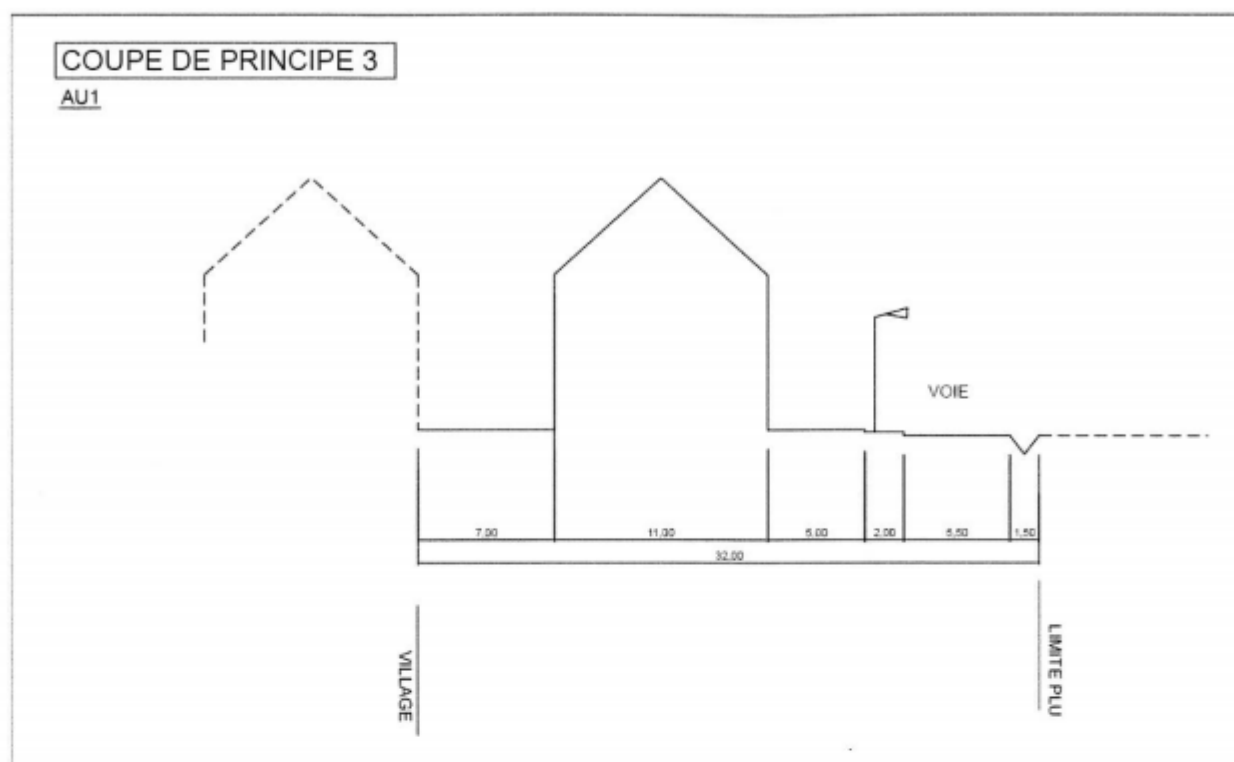
La liste des emplacements réservés se présentera donc telle que suit :

N°	DÉSIGNATION	Bénéficiaire	Superficie
1	Place de la Mairie : Place publique - emplacements de stationnement et voirie Modifié par la procédure de modification n°1	Commune	730m2
2	Route de l'Eglise : Elargissement de voirie Modifié par la procédure de modification n°1	Commune	70 m2
3	Entre le chemin Puig de l'Agle et la place de la Mairie : Création d'une voirie structurante Créé par la procédure de modification n°1	Commune	360 m2

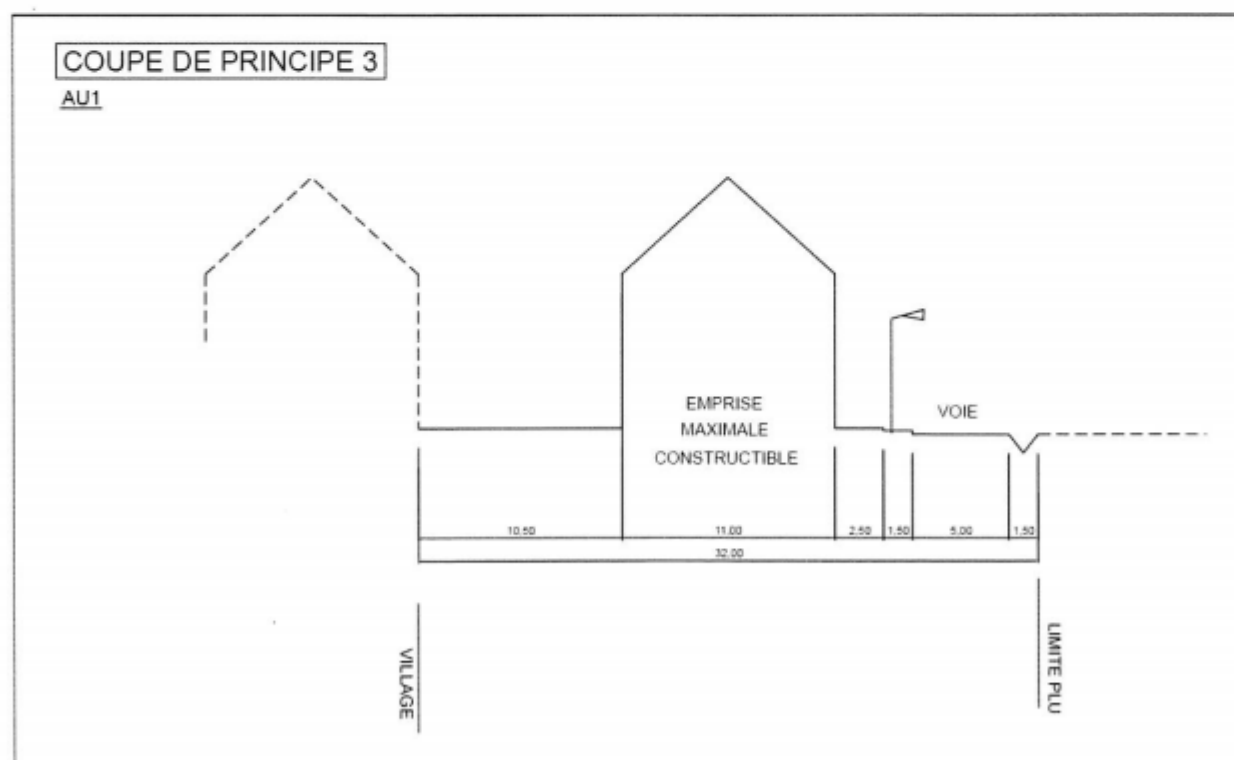
5.2 LES CHANGEMENTS APPORTÉS AUX COUPES ANNEXÉES AU RÈGLEMENT

• En secteur AU1 :

La coupe de principe 3 en secteur AU1 AVANT

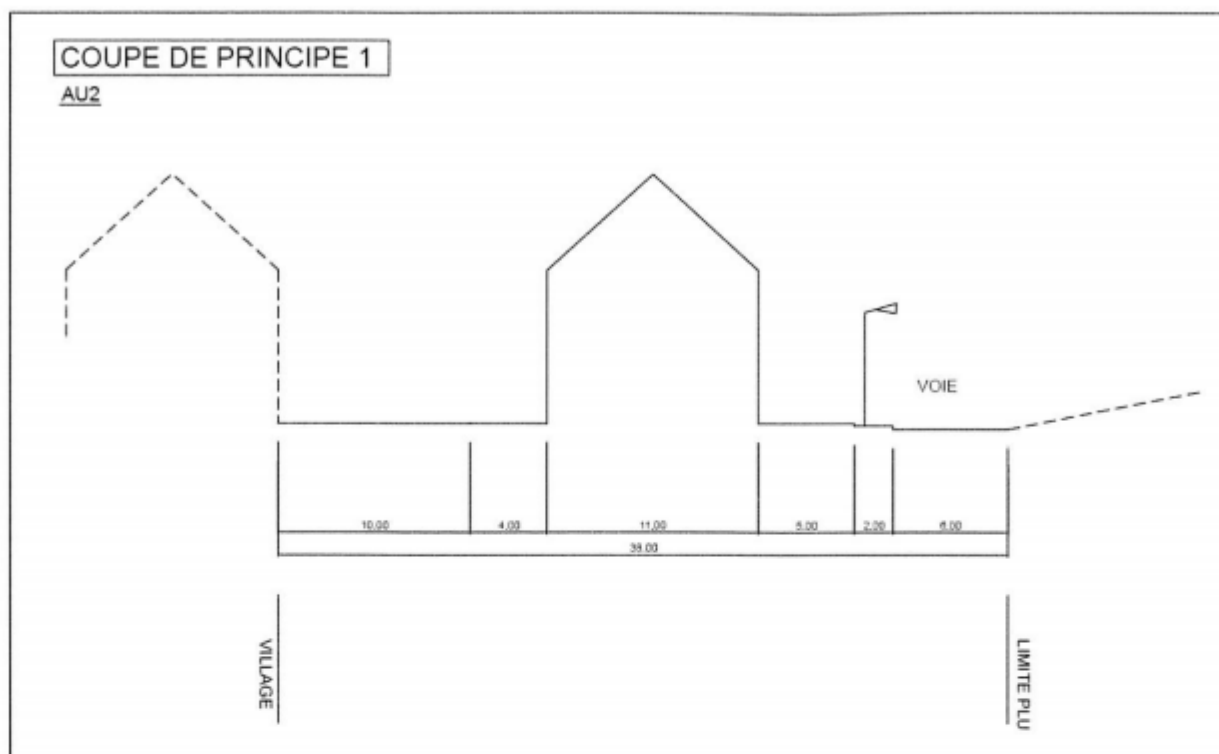


La coupe de principe 3 en secteur AU1 APRÈS



- En secteurs AU2 & AU3 (fusionnés) : la coupe de principe 1 et la création d'une coupe complémentaire 1bis.

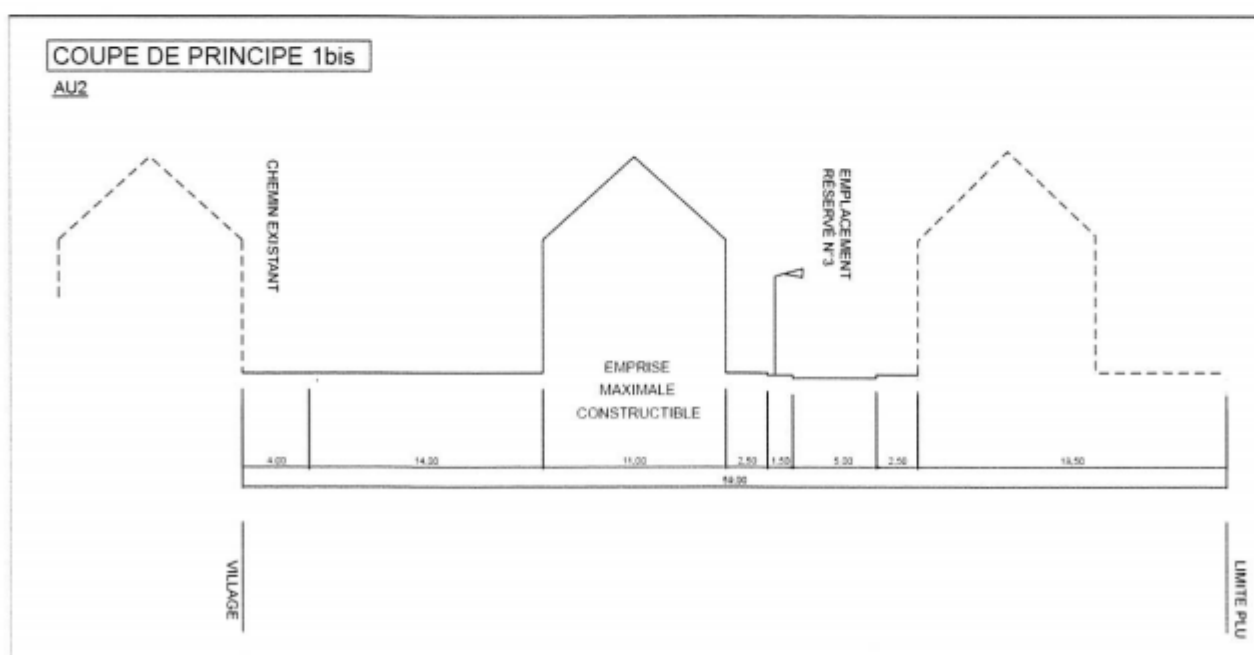
La coupe de principe 1 en secteur AU2 AVANT



La coupe de principe 1 en secteur AU2 APRÈS

- L'erreur matérielle d'inversion de la localisation chemin existant (4m) est également prise en compte.

La coupe de principe 1 bis en secteur AU2 (et AU3 fusionné)

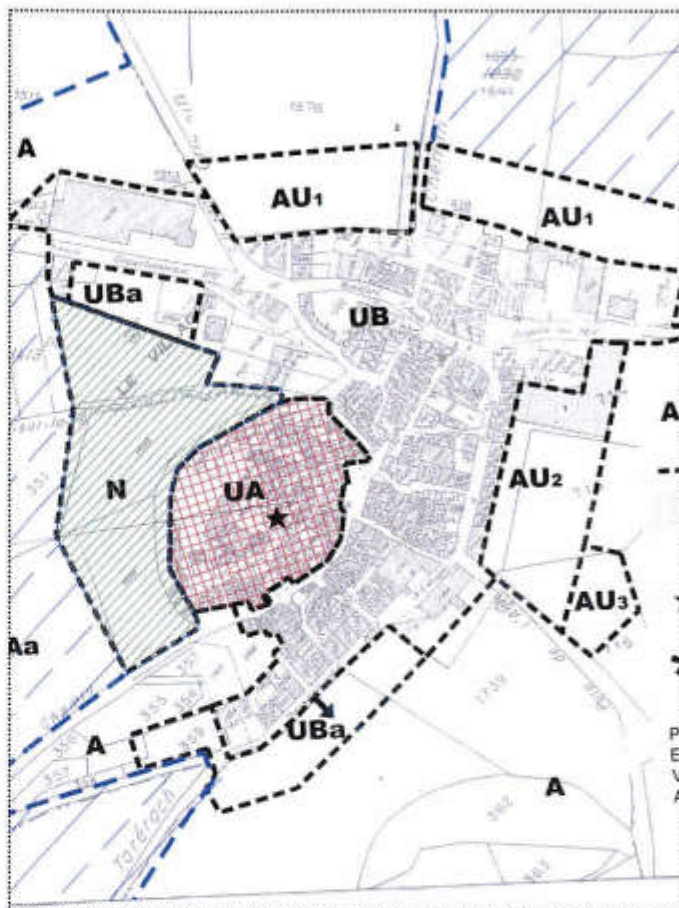


5.3 LES CHANGEMENTS APPORTÉS AU DOCUMENT GRAPHIQUE (4B) ET AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT (Document 2B 2° volet du PADD)

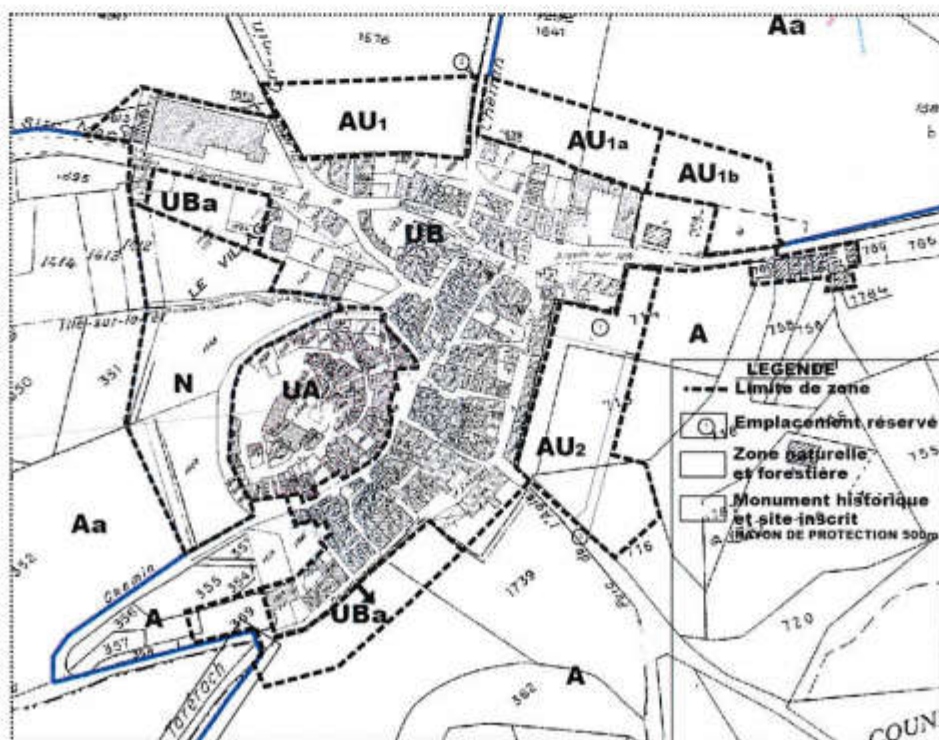
- Le document graphique de zonage (document 4B) est rectifié pour prendre en compte l'erreur matérielle (non-mention des secteurs AU1a et AU2b), la suppression du secteur AU3 et les réduction & création d'emplacements réservés

Document 4B AVANT

Base dossier PLU disponible en Mairie

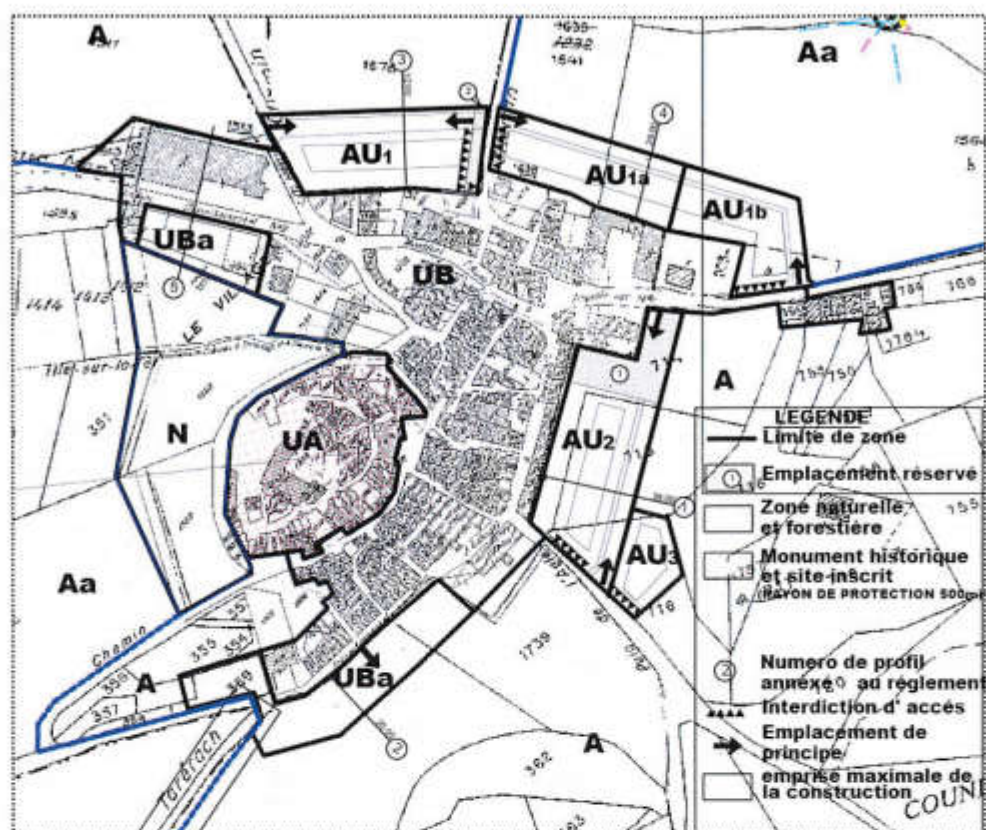


Document 4B APRÈS

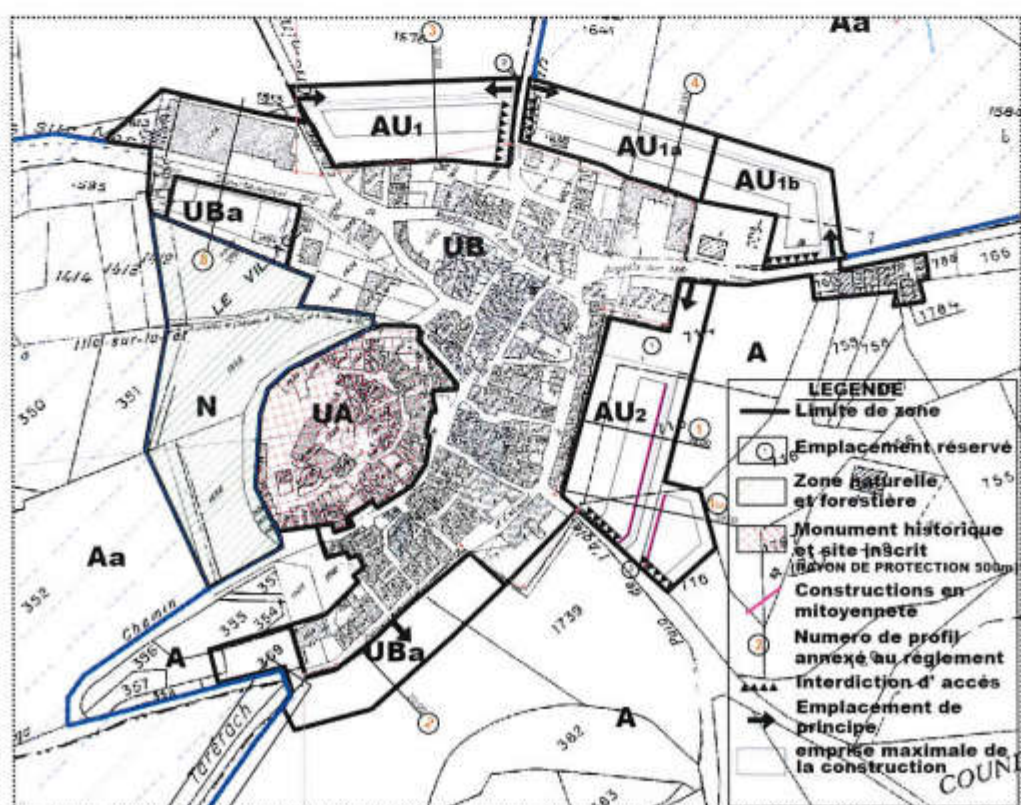


- **Les orientations d'aménagement** (document 2B -volet 2 du PADD) sont rectifiées pour prendre en compte les nouveaux principes d'implantation, issus des coupes en zone AU1 et AU2 ; en secteur AU2, l'emprise maximale des constructions est étendue jusqu'au chemin du Puig de l'Agle dans l'esprit d'une continuité des constructions.

Document 2B AVANT



Document 2B APRÈS



5.4 LES CHANGEMENTS APPORTÉS AU RÈGLEMENT DE LA ZONE AU

• Suppression de la mention du secteur AU3 et du recours éventuel au PAE en zone AU dans l'introduction du règlement

- La rédaction de l'introduction telle que figurant au règlement du PLU

Introduction

La zone à urbaniser AU correspond à des espaces périphériques du village de Montalba-le-Château. Elle est destinée à recevoir principalement de l'habitat.

Elle recouvre des espaces, non encore équipés, mais pour lesquels des réseaux publics suffisants arrivent à proximité. Elle est donc immédiatement constructible, dès la réalisation des dessertes conformes aux dispositions du présent chapitre.

Pour que l'organisation du bâti conserve dans la zone AU sa cohérence avec la structure urbaine du village et conserve une transition nette entre bâti et espaces naturels ou agricoles, les opérations, dans chaque secteur, doivent :

- être globales (permis groupé ou lotissement),
- le cas échéant, être mises en place dans le cadre d'un PAE qui permettra à la Commune de réaliser un traitement d'ensemble des aménagements du secteur.

Il est en outre rappelé que les opérations doivent être compatibles avec les règles d'implantation pour les secteurs AU1a et AU1b, AU2 et AU3, figurant dans les orientations d'aménagement opposables du PADD. Enfin, le secteur AU1b ne pourra être équipé qu'après l'achèvement du secteur AU1a.

- La rédaction de l'introduction proposée dans la modification du PLU; les changements figurent en ~~en barré~~

Introduction

La zone à urbaniser AU correspond à des espaces périphériques du village de Montalba-le-Château. Elle est destinée à recevoir principalement de l'habitat.

Elle recouvre des espaces, non encore équipés, mais pour lesquels des réseaux publics suffisants arrivent à proximité. Elle est donc immédiatement constructible, dès la réalisation des dessertes conformes aux dispositions du présent chapitre.

Pour que l'organisation du bâti conserve dans la zone AU sa cohérence avec la structure urbaine du village et conserve une transition nette entre bâti et espaces naturels ou agricoles, les opérations, dans chaque secteur, doivent :

- être globales (permis groupé ou lotissement),
- ~~le cas échéant, être mises en place dans le cadre d'un PAE qui permettra à la Commune de réaliser un traitement d'ensemble des aménagements du secteur.~~

Il est en outre rappelé que les opérations doivent être compatibles avec les règles d'implantation pour les secteurs AU1a et AU1b, AU2 ~~et AU3~~, figurant dans les orientations d'aménagement opposables du PADD. Enfin, le secteur AU1b ne pourra être équipé qu'après l'achèvement du secteur AU1a.

• Suppression de la mention d'unités foncières à l'article AU2

- La rédaction de l'article 2 telle que figurant au règlement du PLU

Article AU-2 - occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone AU, les constructions ne sont réalisables que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, pour chaque unité foncière concernée ; ces opérations peuvent être réalisées en plusieurs tranches successives.

- La rédaction de l'article 2 proposée dans la modification du PLU; les changements figurent en ~~barré~~

Article AU-2 - occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone AU, les constructions ne sont réalisables que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, ~~pour chaque unité foncière concernée~~; ces opérations peuvent être réalisées en plusieurs tranches successives.

• Ajout à l'article AU7

- La rédaction de l'article 7 telle que figurant au règlement du PLU

Article AU-7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions concernant les limites séparatives avec une voie privée

Les constructions doivent être implantées conformément aux coupes figurant en annexe pour chaque secteur concerné et aux dispositions figurées au plan de zonage ou en annexe au présent règlement.

Dispositions concernant les limites séparatives aboutissant à une voie

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales, en ordre continu ; cette continuité peut, le cas échéant, être assurée par un porche couvert. Toutefois elles peuvent n'être implantées que sur une seule des limites séparatives aboutissant à la voie ; dans ce cas, la distance à l'autre limite séparative doit être de 3 mètres au moins et de 4 mètres, au plus.

Dispositions concernant les limites parcellaires n'aboutissant pas à une voie:

Sous réserve des dispositions spécifiques figurées au plan de zonage et sur les profils types annexés au présent règlement, les constructions doivent être implantées au minimum à une distance $L=1/3H$ par rapport à ces limites, où H est la hauteur de la construction. Cette distance ne peut être inférieure à 3.00 mètres. Les ouvrages de faible emprise et de faible hauteur tels que souches de cheminées, acrotères, ne sont pas pris en compte pour le calcul et cette règle ne s'applique pas aux annexes de moins de 12 mètres carrés et 3 mètres de hauteur.

- La rédaction de l'article 7 proposée dans la modification du PLU; les changements figurent en *italiques*

Article AU-7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions concernant les limites séparatives avec une voie privée

Les constructions doivent être implantées conformément aux coupes figurant en annexe pour chaque secteur concerné et aux dispositions figurées au plan de zonage ou en annexe au présent règlement.

Dispositions concernant les limites séparatives aboutissant à une voie

- Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales, en ordre continu ; cette continuité peut, le cas échéant, être assurée par un porche couvert.

- Toutefois elles peuvent n'être implantées que sur une seule des limites séparatives aboutissant à la voie ; dans ce cas, la distance à l'autre limite séparative doit être de 3 mètres au moins et de 4 mètres, au plus. *Cette disposition dérogatoire ne s'applique cependant pas au secteur AU2 sur toute la longueur de la rue créée par l'ER n°3 selon la disposition figurée dans les orientations d'aménagement (document 2B) -*

Dispositions concernant les limites parcellaires n'aboutissant pas à une voie:

Sous réserve des dispositions spécifiques figurées au plan de zonage et sur les profils types annexés au présent règlement, les constructions doivent être implantées au minimum à une distance $L=1/3H$ par rapport à ces limites, où H est la hauteur de la construction. Cette distance ne peut être inférieure à 3.00 mètres. Les ouvrages de faible emprise et de faible hauteur tels que souches de cheminées, acrotères, ne sont pas pris en compte pour le calcul et cette règle ne s'applique pas aux annexes de moins de 12 mètres carrés et 3 mètres de hauteur.

• Ajouts à l'article AU10

- La rédaction de l'article 10 telle que figurant au règlement du PLU

Article AU-10 - hauteur maximale des constructions

Hauteur absolue:

La hauteur de toute construction nouvelle ne pourra pas dépasser 9 mètres.

Définition de la hauteur:

La hauteur des constructions, est mesurée à partir du niveau de la voirie de desserte ou de la bordure de trottoir, si elle existe, ou du terrain naturel, jusqu'au sommet de la construction. Les ouvrages de faible emprise et de faible hauteur tels que souches de cheminées, acrotères, ne sont pas pris en compte pour le calcul.

Lorsque les voies sont en pente, la cote de hauteur est prise au milieu de la façade ou, si la construction est très longue, les façades des constructions sont alors divisées en sections n'excédant pas 20 m de longueur et la cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elles.

- La rédaction de l'article 10 proposée dans la modification du PLU; les changements figurent en *italiques*

Article AU-10 - hauteur maximale des constructions

Hauteur absolue:

La hauteur de toute construction nouvelle ne pourra pas dépasser 9 mètres.

Cette hauteur sera à adapter en fonction des hauteurs des constructions environnantes pour s'insérer harmonieusement dans le tissu existant.

Définition de la hauteur:

La hauteur des constructions, est mesurée à partir du niveau de la voirie de desserte ou de la bordure de trottoir, si elle existe, ou du terrain naturel, jusqu'au sommet de la construction. Les ouvrages de faible emprise et de faible hauteur tels que souches de cheminées, acrotères, ne sont pas pris en compte pour le calcul.

Lorsque les voies sont en pente, la cote de hauteur est prise au milieu de la façade ou, si la construction est très longue, les façades des constructions sont alors divisées en sections n'excédant pas 20 m de longueur et la cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elles.

• Ajouts à l'article AU11

- La rédaction de l'article 11 telle que figurant au règlement du PLU

Article AU-11 - aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel.

Elles doivent s'intégrer, par leur échelle, la composition de leur volume, le choix et la mise en oeuvre de leurs matériaux, à l'aspect général du site dans lequel elles sont implantées. Leur volumétrie est définie en annexe.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si la construction, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives. Des solutions originales d'architecture contemporaine peuvent être admises, elles doivent faire l'objet d'un projet architectural affirmé et étayé.

Les ouvertures et percements doivent être à tendance verticale dans des proportions équilibrées et participer à l'harmonie générale du bâti ; en cas d'une création architecturale contemporaine de qualité, des solutions différentes peuvent être admises. Les menuiseries devront être de préférence de type traditionnel,

Les murs séparatifs, les murs pignons, les murs de clôture, les constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les pentes des toitures forment avec l'horizontale une pente comprise entre 25 ° et 30 ° les toitures sont obligatoirement couvertes en tuile canal de teinte rouge, non orangé et non flammé. Cependant, ces pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée dans le cas de l'emploi d'une énergie renouvelable ou encore de solutions originales d'architecture contemporaine, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement bâti et naturel.

La règle de covisibilité avec le château s'appliquant à l'ensemble du village, tous les travaux de construction sont soumis à l'accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France

Les façades ne peuvent comporter que des enseignes ou des inscriptions relatives aux professions ou commerces exercés dans l'immeuble qui ne pourront recouvrir les motifs architecturaux. Les enseignes lumineuses sont interdites, mais l'éclairage indirect des enseignes est autorisé. Les climatiseurs ou autres éléments techniques apposés en façade sont interdits, ils doivent être intégrés dans le volume des constructions.

- La rédaction de l'article 11 proposée dans la modification du PLU; les changements figurent en *italiques* ou en *barré*

Article AU-11 - aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel. Elles doivent s'intégrer, par leur échelle, la composition de leur volume, le choix et la mise en oeuvre de leurs matériaux, à l'aspect général du site dans lequel elles sont implantées. Leur volumétrie est définie en annexe.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si la construction, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives. Des solutions originales d'architecture contemporaine peuvent être admises, elles doivent faire l'objet d'un projet architectural affirmé et étayé.

Les ouvertures et percements doivent être à tendance verticale dans des proportions équilibrées et participer à l'harmonie générale du bâti ; en cas d'une création architecturale contemporaine de qualité, des solutions différentes peuvent être

admises. Les menuiseries devront être de préférence de type traditionnel, *en bois peint avec volets battants ou rabattables en tableaux.*

Les enduits extérieurs seront réalisés au mortier finement taloché (pas de projeté écrasé). La teinte des enduits sera sourde et neutre dans les tons brun/gris sombre.

Les murs séparatifs, les murs pignons, les murs de clôture, les constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les toitures seront couvertes en tuile canal traditionnelle de terre cuite de tons rouge et en débord de la façade. La pente des toitures est comprise entre 28 et 33 %, elles seront disposées perpendiculairement à l'axe de la rue. Les formes seront simples, à un ou deux versants, parfois trois en bout d'îlot, sans accidents artificiels (décrochements en profondeur, ruptures de pente...) et avec des faîtages parallèles aux rues. Les dispositifs de réception satellitaire seront de couleur, en accord avec celle de la toiture. Les pentes des toitures forment avec l'horizontale une pente comprise entre 25° et 30° les toitures sont obligatoirement couvertes en tuile canal de teinte rouge, non orangé et non flammé. Cependant, ces pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée dans le cas de l'emploi d'une énergie renouvelable ou encore de solutions originales d'architecture contemporaine, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement bâti et naturel.

La règle de covisibilité avec le château s'appliquant à l'ensemble du village, tous les travaux de construction sont soumis à l'accord préalable *du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP) de l'Architecte des Bâtiments de France.*

Les façades ne peuvent comporter que des enseignes ou des inscriptions relatives aux professions ou commerces exercés dans l'immeuble qui ne pourront recouvrir les motifs architecturaux. Les enseignes lumineuses sont interdites, mais l'éclairage indirect des enseignes est autorisé. Les climatiseurs ou autres éléments techniques apposés en façade sont interdits, ils doivent être intégrés dans le volume des constructions.

Afin d'être compatibles avec la préservation de l'aspect du village, les panneaux solaires ne devront pas être visibles depuis les espaces publics, les projets seront par ailleurs soumis à l'avis du Service territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP).

6 - LA ZONE A ET LES CHANGEMENTS SOUHAITÉS

6.1 LE CONTEXTE

Le règlement de la zone A ne précise pas de règles pour les constructions existantes à usage d'habitation et ne permet donc pas l'aménagement ni l'extension mesurée de ces constructions.

La commune souhaite que ce point soit pris en compte avec la réserve de la possibilité d'une seule extension dans la limite de 30% et d'un maximum de 50m² de SHON, sans création toutefois de nouveau logement; ce changement concerne l'article 2 du règlement.

La commune a également pris en compte les demandes du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine, sollicité en amont, en ce qui concerne :

- les articles A10 et A11 qui sont renforcés

6.2 LES CHANGEMENTS APPORTÉS AU RÈGLEMENT DE LA ZONE A

- La rédaction de l'article 2 telle que figurant au PLU

Article A-2 - occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Est autorisée dans l'ensemble de la zone :

- La reconstruction après sinistre d'une construction existante, quelle que soit son affectation.

Sont autorisées dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur Aa, inconstructible :

- 1) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole des sols ou à l'élevage, même si elles sont soumises à la légalisation sur les établissements classés pour la protection de l'environnement. Sont également autorisées les constructions à usage d'habitation entrant dans le cadre d'une exploitation agricole et situées au siège d'exploitation ou à proximité immédiate
- 2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exception des équipements de production d'énergie.

• **La rédaction de l'article 2 proposée dans la modification du PLU; les changements figurent *italiques* ou en *barré***

Article A-2 - occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Est autorisée dans l'ensemble de la zone :

- La reconstruction après sinistre d'une construction existante, quelle que soit son affectation.
- *L'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation ainsi qu'une seule extension mesurée desdites constructions, dans la limite de 30% et d'un maximum de 50m² de SHON, sans création de nouveau logement. Dans tous les cas, il convient de respecter la continuité topographique et architecturale des constructions traditionnelles existantes (même matériaux, percements, aspects et teintes.....) dans le même esprit, les extensions doivent être en harmonie avec la hauteur de la construction initiale et des constructions environnantes afin de s'insérer dans le tissu existant*

Sont autorisées dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur Aa, inconstructible :

- 1) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole des sols ou à l'élevage, même si elles sont soumises à la légalisation sur les établissements classés pour la protection de l'environnement. Sont également autorisées les constructions à usage d'habitation entrant dans le cadre d'une exploitation agricole et situées au siège d'exploitation ou à proximité immédiate
- 2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exception des équipements de production d'énergie.

Article A-10 - hauteur maximale des constructions

Hauteur absolue:

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra pas dépasser 9 mètres.

Cette hauteur sera à adapter en fonction des hauteurs des constructions environnantes pour s'insérer harmonieusement dans le tissu existant.

L'extension d'une construction existante à usage d'habitation doit, dans tous les cas, être en harmonie avec la hauteur de la construction initiale et des constructions environnantes.

Pour des raisons techniques, il n'est pas imposé de hauteur maximum aux bâtiments agricoles, ni aux équipements publics d'infrastructure.

Définition de la hauteur:

La hauteur des constructions, est mesurée à partir du niveau de la voirie de desserte, si elle existe, ou par rapport au terrain naturel, jusqu'au sommet de la construction. Les ouvrages de faible emprise et de faible hauteur tels que souches de cheminées, acrotères, ne sont pas pris en compte pour le calcul.

Lorsque les voies ou le terrain sont en pente, la cote de hauteur est prise au milieu de la façade ou, si la construction est très longue, les façades des constructions sont alors divisées en sections n'excédant pas 20 m de longueur et la cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elles.

Article A-11 - aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

Les constructions et équipements doivent s'adapter au terrain naturel. Ils doivent s'intégrer, par leur échelle, la composition de leur volume, le choix et la mise en oeuvre de leurs matériaux, à l'aspect général du site dans lequel ils sont implantés.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si la construction ou l'équipement, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

~~Les murs séparatifs, les murs pignons, les murs de clôture, les constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. (repris plus bas)~~

~~Les pentes des toitures forment avec l'horizontale une pente comprise entre 25° et 30°.~~

A l'occasion des travaux de restauration ou de modification de constructions existantes, des conditions spéciales peuvent être imposées par l'autorité compétente, en vue de rétablir l'aspect, le rythme des façades et le style d'origine des immeubles.

L'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation ainsi que l'extension mesurée desdites constructions doit respecter la continuité topographique et architecturale des constructions traditionnelles existantes (même matériaux, percements, aspects et teintes.....)

Pour toute nouvelle construction :

- Les toitures seront couvertes en tuile canal traditionnelle de terre cuite de tons rouge et en débord de la façade. La pente des toitures est comprise entre 28 et 33 %, elles seront disposées perpendiculairement à l'axe de la rue. Les formes seront simples, à un ou deux versants, parfois trois en bout d'îlot, sans accidents artificiels (décrochements en profondeur, ruptures de pente...) et avec des faîtages parallèles aux rues. Les dispositifs de réception satellitaire seront de couleur en accord avec celle de la toiture*
- Les menuiseries seront en bois peint avec volets battants ou rabattables en tableaux*
- Les enduits extérieurs seront réalisés au mortier finement taloché (pas de projeté écrasé). La teinte des enduits sera sourde et neutre dans les tons brun/gris sombre.*
- Capteurs d'énergie solaire ; afin d'être compatibles avec la préservation de l'aspect du village, les panneaux solaires ne devront pas être visibles depuis les espaces publics, les projets seront par ailleurs soumis à l'avis du Service territorial de l'architecture et du patrimoine.*
- Les murs séparatifs, les murs pignons, les murs de clôture, les constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.*

7 - LA PRISE EN COMPTE DE L'INSTITUTION DU DPU

Par délibération en date du 31 janvier 2011, le Conseil Municipal de la commune de MONTALBA-LE-CHATEAU a institué le droit de préemption urbain (DPU) sur l'ensemble des zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme.

Il convient d'effectuer une mise à jour du plan et des annexes du PLU conformément aux articles R.123-22 et R.123-13 du Code de l'urbanisme : report du périmètre du DPU sur le document graphique et insertion dans les annexes de la délibération instituant le DPU ainsi qu'un plan reprenant le périmètre concerné.

Ces documents sont donc mis à jour, à l'occasion de la présente procédure, pour tenir compte de l'institution du droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones U et AU selon les termes de la délibération du Conseil Municipal figurant ci-dessous.

COMMUNE DE MONTALBA LE CHATEAU
Département des Pyrénées Orientales
DELIBERATION DU 31 JANVIER 2011
N° 4/2011

L'an deux mille onze et le trente et un janvier à 17 heures 15, les membres du Conseil Municipal, régulièrement convoqués le 26 janvier deux mille onze, se sont réunis à la salle polyvalente, en nombre prescrit par la loi, sous la présidence de M. ROIGT Jacques, Maire.

Président : Monsieur ROIGT Jacques

Présentes : Mesdames BAYER Carole, COUPET Antoinette, SIBIEUDE Geneviève,

Présents : Messieurs DAURIACH Guy, CEURTY Roger, GAZE Georges, GODOT Jean.

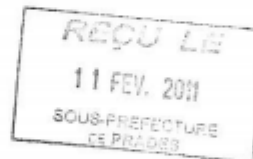
Absente excusée : Madame Gisèle TRESSERRES qui a donné procuration à madame Geneviève SIBIEUDE

Absent excusé : Monsieur Francis ESTEVE qui a donné procuration à monsieur Jacques ROIGT

Secrétaire de séance : Madame BAYER Carole a été élue secrétaire de séance à l'unanimité des membres présents.

Objet : Institution du droit de préemption urbain

Vu l'article L210-1 du code de l'urbanisme
Vu l'article L. 211-1 du Code de l'Urbanisme,
Vu l'article L. 213-1 du Code de l'Urbanisme,
Vu les articles R. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28 janvier 2005,



Monsieur le Maire rappelle :

Considérant que l'article L211-1 du code de l'urbanisme prévoit que les communes dotées d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan, dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique.

Considérant que ce droit de préemption, régi par les articles L.211-1 et suivants et l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, permet à la ville de maîtriser progressivement le foncier dans le cadre de la mise en place ou de la poursuite d'opérations d'aménagement ayant pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale d'habitat, d'organiser le maintien, l'extension et l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité, de sauvegarder et de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme approuvé identifie des zones urbaines (U) et les des zones d'urbanisation future (AU).

Monsieur le Maire propose au conseil de délibérer afin d'instituer le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones U et AU telles qu'identifiées par le Plan Local d'Urbanisme et dont le périmètre correspond à celui identifié sur le plan joint en annexe.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré valablement et à l'unanimité des membres présents décide :

Article 1 : Instituer le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones U et AU telles qu'identifiées par le Plan Local d'Urbanisme et dont le périmètre correspond à celui identifié sur le plan joint en annexe.

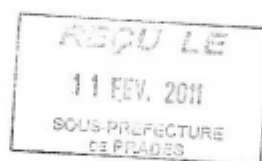
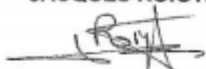
Article 2 : La présente délibération sera affichée en mairie pendant un mois et mention en sera insérée dans deux journaux diffusés dans le département.

Article 3 : Copie de la présente délibération, accompagnée du plan joint en annexe identifiant le périmètre du droit de préemption urbain, sera adressée sans délai au directeur départemental des services fiscaux, au Conseil supérieur du notariat, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près les tribunaux de grande instance dans le ressort desquels est institué le droit de préemption urbain et au greffe des mêmes tribunaux. Cette copie est accompagnée, s'il y a lieu, d'un plan précisant le champ d'application du droit de préemption urbain.

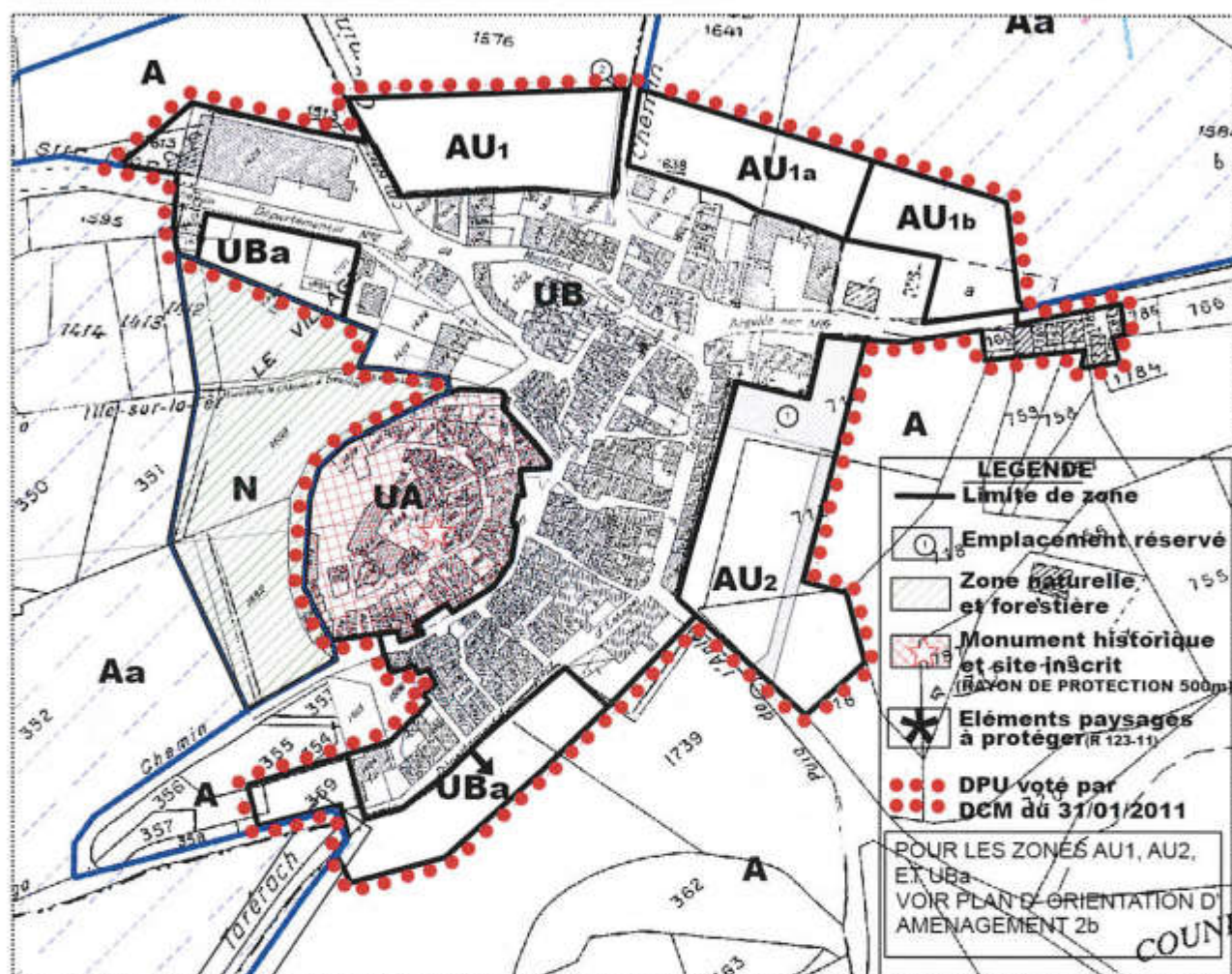
Article 4 : Autoriser monsieur le Maire à signer l'ensemble des pièces relatives à cette affaire.

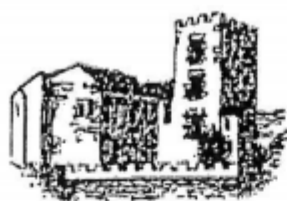
**AINSI FAIT ET DELIBERE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS.
POUR EXTRAIT CONFORME.**

**LE MAIRE,
JACQUES ROIGT.**



LE PÉRIMÈTRE TEL QUE REPORTÉ SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE 4B





Commune de Montalba

11, Cami d'Ille - 66130 MONTALBA

P.L.U

- Rapport de présentation



S.ABIG

Bureau d'Etudes Techniques
3 rue de Néfiach
66170 MILLAS

SECCA

6, rue du Four
77520 DONNEMARIE – DONTILLY

INTRODUCTION

1- CADRE REGLEMENTAIRE

Le contenu du Rapport de présentation du PLU est défini par l'article R.123-2 du Code de l'urbanisme ; celui-ci dispose .

« Le rapport de présentation :

1. Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 qui prévoit lui-même que :

« Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services. »

2. Analyse l'état initial de l'environnement;
3. Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L. 121-1 et des dispositions mentionnées à l'article L. 111-1-1 -ainsi que, s'il y a lieu, au regard du plan d'aménagement et de développement durable de Corse, expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2. En cas de modification ou de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces règles;
4. Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. »

Par ailleurs, la doctrine administrative, en matière de contenu respectif du rapport de présentation et du PADD, a été exposée dans l'ouvrage : « Le projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU », Ministère de l'Équipement, Direction générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction, CERTU, Avril 2002. Ce document est toutefois devenu partiellement obsolète depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 qui a modifié la portée du PADD.

PLAN DU DOCUMENT

Le rapport de présentation du PLU de Montalba-le-Château suit strictement les prescriptions législatives et réglementaires ; il comprend donc 4 chapitres :

Chapitre 1 : Diagnostic,

Chapitre 2 : Etat initial de l'environnement,

Chapitre 3 : Dispositions du PADD, du zonage et du règlement du PLU,

Chapitre 4 : Incidences du PLU sur l'environnement.

CHAPITRE I DIAGNOSTIC

La commune de Montalba-le-Château appartient au canton de Vinça et à l'arrondissement de Prades.

Ce premier chapitre sera consacré à l'exposé du diagnostic prévu par l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme ; les données géographiques seront présentées à l'occasion du chapitre 2 consacré à l'environnement.

Il comprendra :

1. La présentation des prévisions démographiques,
2. La présentation des prévisions économiques,
3. L'exposé des besoins dans les différents secteurs définis par la Loi.

1 - PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES

Dans cette section seront abordés les tendances récentes et les perspectives à l'horizon 2010

Tendances récentes

Les données du recensement sont à compléter par des données recueillies par la Municipalité en janvier 2003, en raison d'un infléchissement marqué de l'évolution de la population sur ces dernières années.

Le constat

Variation globale de la population d'après le recensement

En raisonnant sur la population sans doubles compte, on a les données suivantes :

Recensement	1982	1990	1999
Population sans doubles comptes	121	111	120

Montalba-le-Château connaît sur la longue période une certaine stabilité de sa population, suivant une forte diminution entre 1975-1982.

Cette quasi stabilité recouvre des mouvements de population importants :

Périodes intercensitaires	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Excédent des naissances sur les décès	-21	-15	-15
Solde migratoire	-14	+5	+24

L'excédent des naissances sur les décès est toujours négatif, ce qui traduit la présence d'une population âgée où les décès ne sont pas, et de loin, compensés par des naissances ; la remontée de la population sur la période 1990 - 1999 s'explique par un solde migratoire important avec l'arrivée de 24 personnes nouvelles dans la commune.

La survie du village est donc conditionnée par l'accueil de nouveaux habitants.

Evolution de 1999 à 2003

La Municipalité a constaté qu'au cours des 4 dernières années, l'afflux de population nouvelle s'est poursuivi.

Il est facile de mesurer avec précision la population d'une entité d'une centaine d'habitants où tout le monde se connaît. Sans avoir le caractère officiel d'un recensement, l'évaluation effectuée en janvier 2003 par la Commune est donc fiable.

On constate à Montalba-le-Château, ce qui est tout à fait particulier, un nouvel accroissement de 26 personnes. S'y ajoutent 4 personnes résidant plus de 6 mois par ans sur la Commune, dans les gîtes communaux (loués à l'année), non décomptées dans la population permanente.

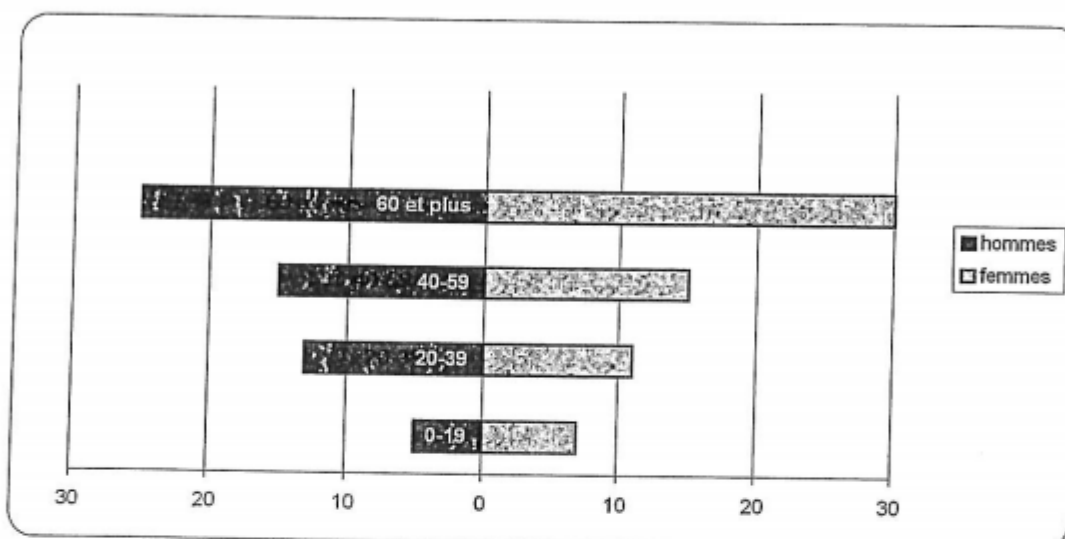
L'effectif global de la population atteignait ainsi 146 habitants en janvier 2003, ce qui témoigne de l'attractivité actuelle du village.

Il y a ainsi une tendance spontanée à l'arrivée de nouveaux ménages.

Structure

L'analyse sur les conditions de survie de Montalba-le-Château est confirmée par l'examen de la structure de la population totale.

Structure par âge

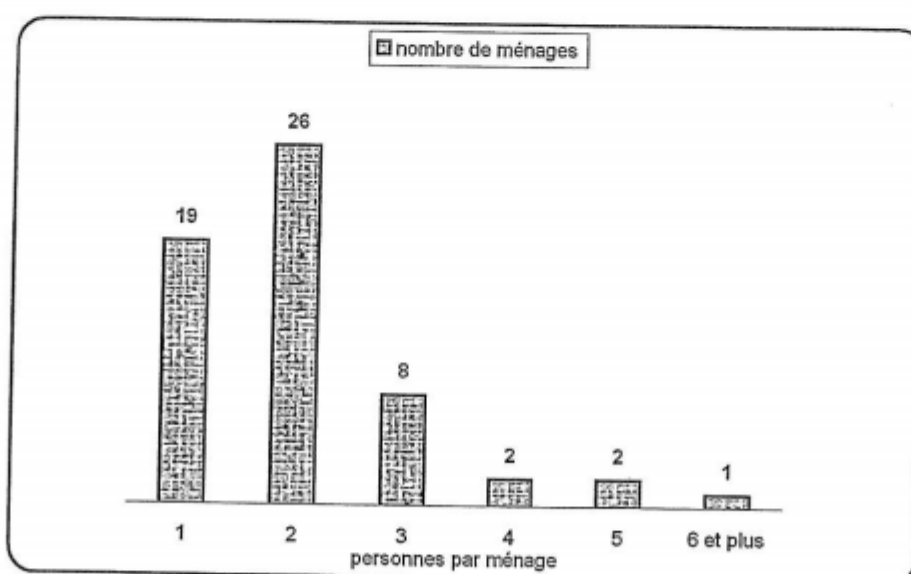


Source : INSEE recensement 1999

La faiblesse du nombre de jeunes et l'importance de l'effectif des 60 ans et plus saute immédiatement aux yeux.

Les évolutions récentes ont cependant eu tendance à normaliser un peu la pyramide des âges, mais le nombre de jeunes reste encore tout à fait insuffisant (14 % de la population totale ont moins de 18 ans début 2003, contre 10% en 1999).

Structure des ménages



Source : INSEE recensement 1999

77% des ménages ne comportaient pas plus de 2 personnes en 1999.

Les prévisions

Hypothèses de base

Ainsi qu'il est exposé dans les développements qui suivent, il y a très peu de logements disponibles à Montalba-le-Château.

Il est donc possible de formuler deux hypothèses :

Hypothèse du laisser-faire

Compte tenu de son attractivité récente, liée au caractère du site, mais surtout à la proximité de la voie rapide qui vient d'être créée et qui permet d'atteindre Perpignan en une vingtaine de minutes, de nouveaux habitants viendront s'installer au fur et à mesure que des logements seront mis sur le marché, essentiellement à la suite de l'entrée en établissement gériatrique ou du décès des occupants actuels. Toutefois, une partie des logements libérés risque de sortir du marché de la résidence principale pour entrer dans celui de la résidence secondaire. En revanche le mouvement contraire est également possible comme il est exposé au paragraphe suivant. Faute de données, il est difficile de prévoir ces évolutions.

Hypothèse volontariste

De nouveaux logements sont mis sur le marché et l'accroissement de la population de Montalba-le-Château peut se poursuivre.

Malgré l'importance du nombre de résidences secondaires (l'INSEE en dénombrait autant que de résidences principales en 1999, soit 58), il serait aventureux de compter sur leur conversion pour alimenter le marché des résidences principales. Tout au plus peut-on escompter qu'un certain nombre de propriétaires de ces logements augmenteront la durée de leur séjour ou s'y installeront définitivement une fois leur retraite prise. En l'absence de données, la prévision n'est pas possible.

Il est plus sage de prévoir l'ouverture d'un certain nombre d'espaces à une urbanisation prudente et raisonnée. De ce point de vue, on peut dire que l'évolution de la population dépendra à la fois des décisions communales en matière de droit des sols et des décisions des propriétaires concernés de viabiliser ou vendre les terrains où l'urbanisation pourra se développer.

Estimations

Dans ces conditions, les hypothèses de variation de la population se présentent de façon très contrastée.

Hypothèse du laisser-faire

Les ménages (une personne seule constitue un ménage au sens statistique) les plus âgés sont progressivement remplacés par de nouveaux ménages ; on peut espérer que ce remplacement sera d'autant plus lent que la durée de vie s'allonge toujours en France avec les progrès de l'alimentation, de l'hygiène et de la médecine.

- Hypothèse basse : nombreuses sorties du parc vers le marché de la résidence secondaire : stagnation de la population autour d'un effectif de 140 à 150 personnes d'ici 2010.
- Hypothèse haute : maintien du nombre des résidences principales et remplacement de ménages unipersonnels par des ménages avec enfants : très faible croissance et niveau de l'ordre de 160 personnes en 2010.

Hypothèse volontariste

La possibilité de développer le nombre de logements dont se dote Montalba-le-Château lui permet d'accueillir de nouveaux ménages, en sus du processus d'évolution spontanée décrite au paragraphe précédent.

- Hypothèse basse : peu de terrains se débloquent : croissance de la population autour d'un effectif de 170 à 180 personnes d'ici 2010 par arrivée d'une dizaine de ménages avec enfants.

- Hypothèse haute : une proportion plus importante des terrains, dont l'ouverture à l'urbanisation est rendue possible, se débloquent : forte croissance et niveau de population de l'ordre de 200 personnes en 2010.

En conclusion, il apparaît que pour être certain de pouvoir accueillir de nouveaux habitants à Montalba-le-Château, des terrains doivent être ouverts à l'urbanisation

2 - PREVISIONS ECONOMIQUES

Dans cette section seront abordés la situation actuelle, et les perspectives pour les 10 prochaines années, autant que faire se peut, pour les secteurs d'activité présents ou possibles à Montalba-le-Château.

Activités à Montalba-le-Château

2 activités principales s'exercent à Montalba-le-Château :

- Des activités viticoles,
- Des activités pastorales,

Il n'y a plus d'autres activités à l'exception des services municipaux.

Montalba-le-Château apparaît donc économiquement comme une commune agricole, que la proximité de villes plus importantes (Ille-sur-Têt, Millas, Prades, et surtout Perpignan) ont placé, en raison de la facilité du transport lié à la généralisation de l'automobile, en situation de dépendance pour toutes les autres activités, y compris de services et commerciales.

Evolution des activités agricoles

La viticulture

La plus grande partie du territoire de Montalba-le-Château est situé en zone d'AOC (voir plan des zones de vignoble du dossier PLU), ce qui peut permettre un développement de la viticulture, d'autant que ses terroirs de coteau donnent des vins de qualité ; la possibilité de disposer de vignes sur des terrains acides et sur des terrains alcalins constitue un autre atout. Le développement de la viticulture serait créateur d'emplois.

L'élevage

L'équilibre atteint aujourd'hui (2003) ne semble pas devoir être remis en question, même avec une extension du vignoble sur des terrains en zone d'AOC, non utilisés actuellement.

Evolution des autres activités

Dans l'état actuel des données, on peut formuler les hypothèses suivantes :

Les ressources du sous-sol et naturelles

Le sous-sol de Montalba-le-Château, situé sur une zone de failles très importante du socle cristallin affleurant au sud, contient de l'eau de qualité et de l'uranium (voir Géologie, au chapitre suivant).

Toutefois, les prospections menées dans un passé récent ont fait apparaître que ces ressources sont insuffisantes pour pouvoir donner lieu à une exploitation industrielle.

Les services et commerces

Même avec une population atteignant 200 habitants, il est peu probable que des services ou commerces se développent de façon significative : à quelques minutes de voiture, Ille-sur-Têt offre tous les services de

proximité nécessaires.

Il n'est pas exclu, cependant, qu'une structure de type café bar restaurant, avec une fonction de commerce de dépannage, puisse être créée, en raison de l'importance des courants touristiques et de l'importance croissante d'une population âgée pour qui les déplacements sont plus difficiles. Néanmoins, sauf si la fonction restauration connaît le succès, sa rentabilité sera difficile à assurer.

L'artisanat de production

L'implantation d'une entreprise artisanale de production, quelque soit le secteur, apparaît peu probable.

Conclusions

L'importance des potentialités viticoles impose à Montalba-le-Château une utilisation des sols respectueuse de leur vocation agricole.

3 – BESOINS

Cette section a pour objet de présenter les besoins répertoriés par la Commune en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Développement économique

En matière de développement économique, deux priorités ressortent des analyses précédentes :

- Maintenir l'équilibre entre élevage ovin et viticulture.
- Permettre la mise en valeur d'un terroir en très grande partie classé en zone d'AOC et produisant des vins de qualité.

Pour le reste, la proximité de la vallée de la Têt et de Perpignan (en termes de temps de transport) est la meilleure garante du développement d'une population active ayant un emploi et de la stabilité des revenus. Il n'apparaît en aucun cas nécessaire de prévoir des espaces d'accueil d'activités.

Aménagement de l'espace

Les priorités en matière d'aménagement de l'espace découlent, elles aussi, des analyses développées ci-avant :

- Limiter au strict minimum la réduction des terres agricoles,
- Ouvrir néanmoins à l'urbanisation des terrains en nombre et qualité convenables pour faire face aux besoins de croissance du nombre des ménages, condition de survie de Montalba-le-Château en tant que communauté vivante et autonome.

Environnement

Le caractère du site impose une protection toute particulière des paysages et du patrimoine naturel et urbain. Ce point sera développé dans le chapitre II.

En revanche, le PLU n'apparaît pas pouvoir être l'instrument moteur pour la remise en état des « horts », qui participent pourtant à la qualité du site. Seule une protection peut leur être apportée dans ce document d'urbanisme.

Equilibre social de l'habitat.

L'analyse fine du parc de logements fait apparaître une certaine insuffisance du nombre des logements locatifs dans la perspective de l'accueil de nouveaux ménages. En effet, en 2003, 15 logements locatifs sur un total de 75 résidences principales étaient recensés par la Commune, soit 20 %. On soulignera que cette proportion est le double de celle mesurée par l'INSEE lors du recensement de 1999, très probablement biaisé sur ce point par des déclarations d'affectation incorrectes.

En revanche, le parc est globalement en bon état et confortable : seuls 1,7 % des logements n'ont ni baignoire ni douche ; les logements d'une ou deux pièces représentent moins de 7 % du parc de résidences principales. Les actions de rénovation devront principalement viser la conservation du caractère architectural du bâti, plus que l'amélioration du confort des logements (Opération de mise en valeur du patrimoine).

Le PLU doit donc permettre par ses dispositions la réalisation de constructions destinées à la location, sociale ou non.

Transports

Montalba-le-Château n'est pas desservi par un réseau de transports en commun. Il faut se rendre à Ille-sur-Têt pour trouver une ligne SNCF et une ligne de bus.

Les résultats du recensement de 1999 font apparaître que sur les 38 actifs ayant un emploi de Montalba-le-Château, 28 travaillaient dans une autre Commune. Ces personnes employaient toutes un moyen de transport personnel (à 93 % une voiture).

Globalement, 84, 5 % des ménages de Montalba-le-Château ont au moins une automobile ; cette proportion ne dépasse que de peu celle observée (79 %) sur l'ensemble du département (source INSEE).

Par ailleurs, quelques difficultés de stationnement apparaissent en été lors de la présence des résidents secondaires et de l'afflux des touristes.

S'il n'est donc pas apparu envisageable ni nécessaire de prévoir la mise en place de transports en commun, la création de quelques places de stationnement supplémentaires a été estimée utile par la Commune. Un emplacement réservé figure au PLU notamment dans ce but.

Equipements et Services

Dans le cadre du PLU, il n'a pas été jugé nécessaire de prévoir de nouveaux équipements.

Au cas où des travaux devraient intervenir sur la station d'épuration, l'espace où elle est implantée peut les accueillir.

Si une classe devait être ouverte à la suite d'un accroissement significatif du nombre de jeunes enfants, il existe suffisamment d'espace disponible dans les locaux actuels de la Mairie (ancienne école) pour la recréer, en procédant simplement aux transformations nécessaires.

CHAPITRE II

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

La commune de Montalba-le-Château, est située sur le plateau entaillé par l'érosion qui sépare les vallées de la Têt et de l'Agly.

L'état initial de l'environnement à la date de rédaction du présent document sera analysé des points de vue :

- Du cadre législatif et réglementaire,
- Des paysages,
- Des zones d'intérêt écologiques,
- Des risques prévisibles.

1 – CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

La prise en compte de l'environnement sur le territoire de la commune de Montalba-le-Château doit s'effectuer dans le cadre des dispositions législatives et réglementaires en vigueur fixées par le Code de l'urbanisme.

Grandes dispositions du code de l'urbanisme

Elles sont énoncées dans les articles L. 110 et L. 121-1.

L'article L. 110 du Code de l'urbanisme définit le principe de gestion économe des sols et impose aux collectivités publiques d'harmoniser leurs décisions en matière d'utilisation de l'espace.

L'article L. 121-1 du Code de l'urbanisme, issu de la loi SRU, définit des principes qui précisent la notion de développement durable, c'est-à-dire la prise en compte de l'environnement dans le cadre de la politique d'urbanisme.

- Assurer l'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels
- Assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité dans l'habitat
- Assurer une utilisation économe de l'espace, la maîtrise des besoins de déplacement, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, ainsi que la préservation des espaces naturels.

Dispositions de la loi montagne, reprises dans le Code de l'urbanisme (Art. L.145-3)

Les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières sont préservées.

Les documents et décisions relatifs à l'occupation des sols comportent les dispositions propres à préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard.

Sous réserve de l'adaptation, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes et des équipements d'intérêt public incompatibles avec le voisinage des zones habitées, l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages, hameaux et groupes de construction existants, sauf délimitation après étude justificative de zones à urbaniser ou de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.

La capacité d'accueil des espaces destinés à l'urbanisation doit être compatible avec la préservation des espaces naturels et agricoles ; le développement touristique doit contribuer à l'équilibre des activités économiques et de loisirs, notamment en favorisant l'utilisation rationnelle du patrimoine bâti existant.

Leur localisation, leur conception et leur réalisation doivent respecter la qualité des sites et les équilibres naturels.

2 – RELIEF, CLIMAT, GEOLOGIE ET PAYSAGES

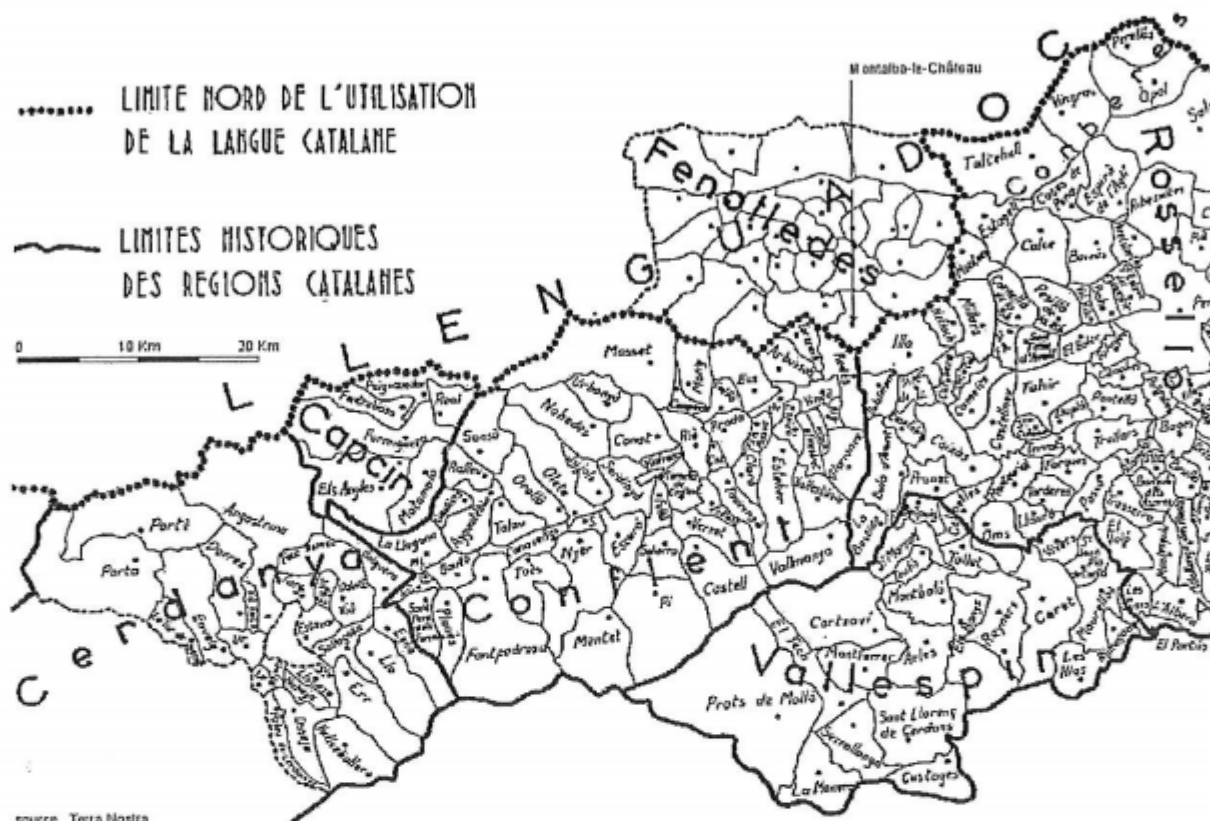
Relief

Au bord du plateau, à l'extrême limite sud du Languedoc, le site de Montalba-le-Château domine la riche vallée de la Têt.

La carte située dans l'annexe paysagère, fait nettement apparaître l'importance du relief.

La commune s'étend de 290 m (point le plus bas, dans la vallée du ruisseau de Bellagre), à 645 m (point le plus élevé, au Plateau de Mansa) ; le plateau se situe entre les cotes 400 et 450 NGF. La viticulture qui s'y pratique est donc réellement une viticulture de coteaux.

REGIONS HISTORIQUES



Climat

Le climat est caractérisé par une influence méditerranéenne prépondérante.

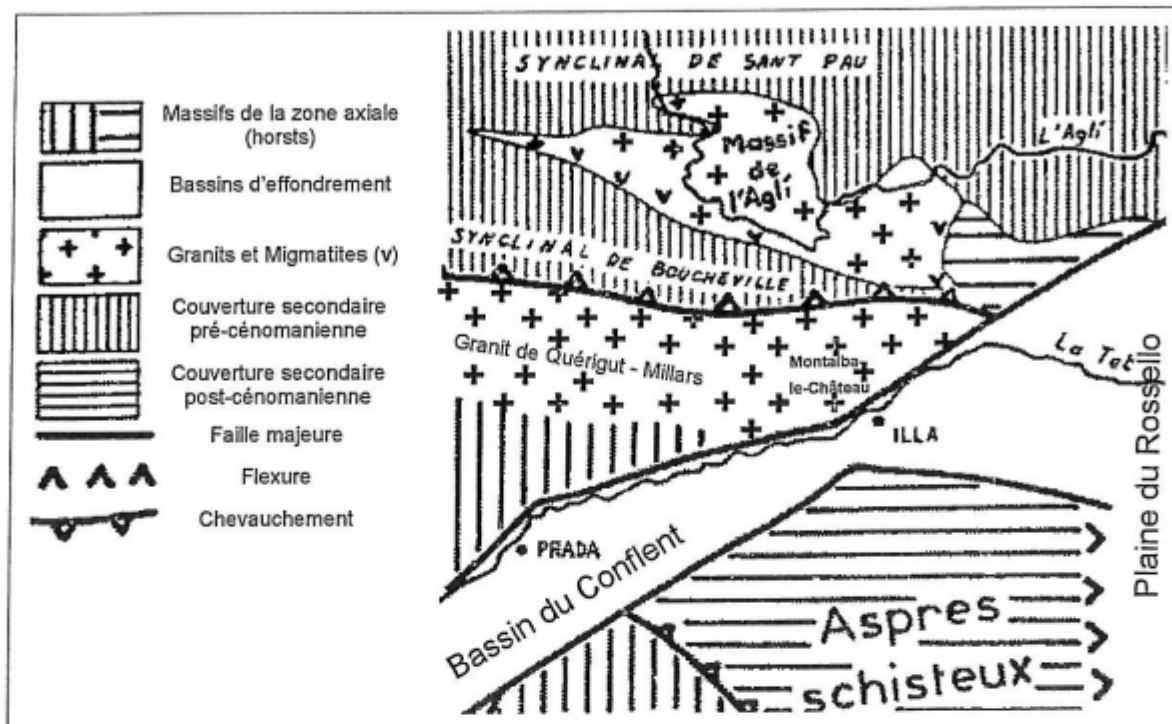
Toutefois, le relief se traduit par l'augmentation sensible des quantités de pluie, comme sur tous les contreforts du Massif Central, par la baisse des températures moyennes et par une insolation réduite. A Montalba-le-Château, on observe, en moyennes annuelles, une pluviométrie de 1 410 millimètres et une température de 9,5°C. La température la plus basse y est descendue jusqu'à -22,5°C. (Source : Météo-France).

Géologie

Ainsi qu'il a déjà été indiqué au chapitre I, la plus grande partie du territoire de Montalba-le-Château s'étend sur un plateau granitique très fracturé ; seules les hauteurs du nord de la Commune sont constituées de calcaires secondaires.

Une faille majeure qui limite cette remontée du socle a permis à la Têt de développer son cours vers la plaine du Roussillon et la mer.

La carte géologique fait apparaître cette organisation.



source : Terra Nostra

Paysages

Le paysage de Montalba-le-Château se compose de quatre grandes entités (voir l'annexe paysagère pour une présentation complète et illustrée) :

Le village

Avec ses formes caractéristiques, le village est remarquable. L'église, à l'écart du village, bien visible en venant d'Ille-sur-Têt, se découvre plus complètement encore, dominant les jardins (les horts), depuis la route de Bélesta.

Ce paysage « urbain » est caractérisé par :

- Une structure en élévation conique, autour du château, sur les faces sud, est, nord ; à l'ouest, le terrain plus abrupt n'a pas permis le développement du village, le château et ses murs dominent directement le plateau.
- Une structure en plan concentrique, sauf sur la face ouest du village ; les constructions les plus anciennes sont proches du château ; la RD 17 a été construite au XIXe siècle. Les voies concentriques, sont reliées par des radiales, étroites et raides, parfois sous forme d'escaliers.
- Les toitures, en général simples ou à deux pans, suivent des lignes de faitage parallèles aux courbes de niveau ou aux voies. Elles montrent une grande diversité localement, tout en respectant systématiquement ce principe.
- Le respect de cette structure urbaine par les constructions du XIXe siècle.
- Une tendance, en revanche, au XXe siècle, à un développement le long des voies de desserte du village (notamment de la RD 2). Heureusement, cet abandon de la forme urbaine traditionnelle de Montalba-le-Château a été limité à quelques constructions.
- Une très nette séparation entre les constructions et les jardins, du moins pour les constructions réalisées jusqu'au XIXe siècle : Les constructions, étroites, en général de hauteur R+1 ou R+2,

bâties en ordre continu ne laissent que peu d'espace pour des cours ou des jardinets, bien que les taches vertes des arbres soient nombreuses entre les toits.

Les jardins « utiles », c'est à dire les jardins potagers, sont regroupés à 700 m environ du village dans un vallon alimenté par des sources (les Horts de la Font).

- L'imbrication des bâtiments d'habitation et des bâtiments agricoles, en voie de disparition progressive, par réaffectation à l'habitat. Dans la continuité, les bergeries du rez-de-chaussée sont devenues caves viticoles, puis pièce de séjour ou garage. Cette évolution montre la grande plasticité de ce type de construction qui a su s'adapter à trois usages successifs, sans modifications structurelles.

Le plateau granitique (dit « de Querigut - Millas »)

Avec ses rocs pittoresques en boules, dégagés par l'érosion, qui s'étend depuis la limite de Commune, presque jusqu'au village. La route d'Ille-sur-Têt le traverse en diagonale. Les vues y sont bornées, jusqu'à 500 m environ du village, qui se découvre après un virage. Ce cône de vue superbe, ainsi que d'autres points de vue vers le village méritent d'être protégés.

La butte sur laquelle le village-ci se développe domine un espace plan ; c'est la zone dépressionnaire dite « de Montalba », comblée par des arènes granitiques, riche en eaux souterraines.

Il faut souligner que le secteur ouest compris entre la RD 2 et la RD 17 a fait l'objet d'un mitage récent, heureusement assez peu visible.

Les vallées encaissées

- De la Crabayrisse, et de son affluent qui arrose les horts au pied de l'Eglise, à l'est,
- Du ruisseau de Bellagre, en limite de Tarerach, à l'ouest.

La zone plus montagneuse

Constituée de terrains crétacés, elle s'élève vers le nord, progressivement, et accuse un dénivelé de 162 m depuis le village (483 m) jusqu'au Plane de Mansa (645 m). C'est également une zone actuellement boisée, mais à vocation viticole, du fait du classement de la plupart de ces terrains dans la zone AOC.

3 - LES ZONES D'INTERET ECOLOGIQUE

La commune de Montalba-le-Château est située dans une zone d'intérêt écologique dont les caractéristiques ont conduit à un classement en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique ainsi que sur la liste des sites susceptibles d'être reconnus d'importance communautaire au titre de la directive « habitats » 92/43/CEE.

La ZNIEFF

Il s'agit de la ZNIEFF de type II n° 0093 « Massif du Fenouillèdes », d'une superficie de 29 000 hectares, située entre 80 m et 1 160 m d'altitude et concernant 36 Communes.

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

La délimitation du site est aisée car le massif des Fenouillèdes forme une unité géographique et topographique bien individualisée :

- au nord : le tracé longe la vallée de Maury en s'arrêtant au passage entre les principales formations de garrigue et les espaces agricoles ;

- au nord-est : la zone est limitrophe de la forêt de Boucheville qui appartient à une autre ZNIEFF ;
- à l'est : la limite évite les grandes plaines agricoles en incluant les principales formations boisées ;
- au sud : le tracé longe la vallée de la Têt, en évitant les espaces agricoles qui sont à proximité du fleuve ;
- à l'ouest : il s'appuie sur des éléments géomorphologiques (ligne de crête ou fond de vallon) : Montalba-le-Château est entièrement compris dans la ZNIEFF.

Le descriptif de la ZNIEFF est assez approximatif, puis qu'il l'assimile au bassin du Haut Agly, alors que la Crabayrisse est un affluent de la Têt et qu'il parle de garrigues, alors que la plus grande partie de la ZNIEFF est constituée, sur Montalba-le-Château, de sols granitiques ou gneissiques, acides.

Toutefois les richesses de cette zone sont certaines ; elles sont susceptibles d'être trouvées sur le territoire de Montalba-le-Château :

Richesses floristiques

La zone regroupe des espèces végétales protégées sur un plan national :

- *Lysimachia ephemera* : 3 stations dans le département ;
- *Orchis coriophora subsp martrinii* : moins de 4 stations dans le département ;
- *Orchis coriophora* : 4 stations dans le département ;
- *Astragalus monspessulanus* et *Bufo perennis* : abondants dans la région ;
- *Allium chamaemoly* : seule station du département ;
- *Paeonia officinalis* ;

et des plantes rares sur les plans départemental ou régional :

- *Erysimum incanum subsp. aurigeranum* et *Biserrula pelecinus* : seules stations connues de la région Languedoc-Roussillon ;
- *Corrigiola imbricata* et *Dictamnus albus* : espèces possédant 3 stations dans le département ;
- *Epipactis palustris* : 2 stations dans le département ;
- *Ophrys fusca subsp funerea* et *Epipactis tremolsii* : très rare dans la région ;
- *Epipactis microphylla* : non encore recensée dans le département ;
- *Cytisus arboreus subsp. catalaunicus* : plus de 3 stations dans le département ;
- *Androsace maxima* : 7 stations dans le département ;
- *Valerianella puberula*, *Trigonella gladiata*, *Hyssopus officinalis subsp canescens*, *Astragalus hamosus*, *Orlaya grandiflora*, *Bupleurum baldense*, *Bupleurum rotundifolium*, *Carduncellus mitissimus*, *Anacyclus valentinus*, *Xeranthemum inapertum*, *Betula pubescens* et *Halimium viscosum*.

Richesses faunistique

Parmi les Mammifères, plusieurs espèces de chiroptères (chauves-souris), toutes menacées en France et dans l'Union Européenne ont été recensées :

- le Minioptère de Schreibers (*Miniopterus schreibersii*) ;
- le Vespertilion murin (*Myotis myotis*) ;
- le Rhinolophe euryale (*Rhinolophus euryale*).

Pour les Lépidoptères (papillons), deux espèces rares et protégées au plan national ont été répertoriées :

- la Vanesse de Desfontaines (*Euphydryas desfontainii subsp pierroni*) ;
- le Zygène rhadamanthe (*Zygaena rhadamantus*).

Parmi les oiseaux, les escarpements rocheux abritent des espèces rupestres remarquables :

- l'Aigle de Bonelli (*Hieraetus fasciatus*) ;
- le Crave à bec rouge (*Pyrrhocorax pyrrhocorax*) ;
- le Hibou grand-duc (*Bubo bubo*).

Intérêt

Outre la présence d'espèces rares et protégées cette grande zone possède un intérêt écologique. La diversité des facteurs édaphiques et climatiques (influence méditerranéenne, sols le plus souvent superficiels) engendre une grande richesse biologique et fait de ce massif une zone refuge pour de nombreuses espèces végétales et animales. Contrastant avec la plaine agricole environnante, de beaux bois méditerranéens y constituent une richesse patrimoniale, tout en contribuant à la conservation des sols, à la régulation hydraulique, à la préservation et à la restauration des ressources biologiques du milieu.

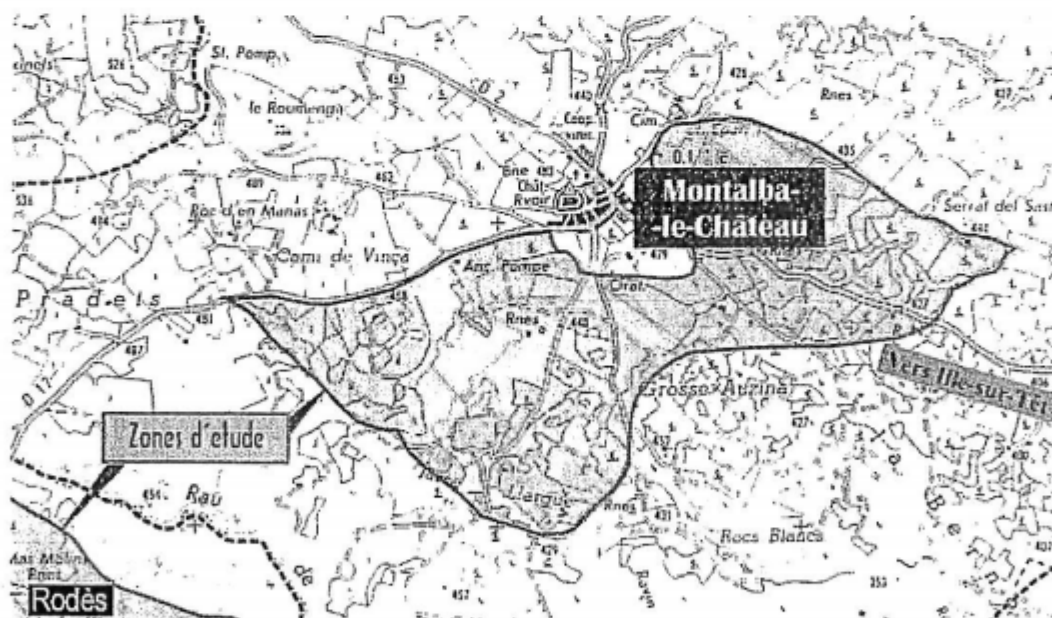
Cependant, aucun arrêté de biotope ne concerne Montalba-le-Château.

Le futur site d'intérêt communautaire « Natura 2000 » (directive 92/43/CEE)

Il s'agit du site n° 139, « Le Massif de l'Agly », 6 641 ha, présenté à titre de site complémentaire en février 2001 ; au final, deux zones sur Montalba-le-Château et Rodès sont concernées :

4 habitats naturels d'intérêt communautaires sont présents dans le périmètre du site sur Montalba-le-Château :

- Communautés annuelles des Isoeto-Juncetea, oligotrophes à mésotrophes acidiphiles de niveau topographique moyen, planitaires à montagnardes, code 3130-5
- Mares temporaires méditerranéennes à Isoètes, code 3170-1



source IGN, 1/25000

document DIREN Languedoc-Roussillon

- Gazons méditerranéens amphibies longuement inondés, code 3170-2
- Pelouses maigres de fauche de basse altitude code 6510

Les principales activités sur la Commune de Montalba-le-Château concernées par l'inscription sont l'élevage bovin et ovin, la viticulture, l'épandage de fruits de retrait et la chasse.

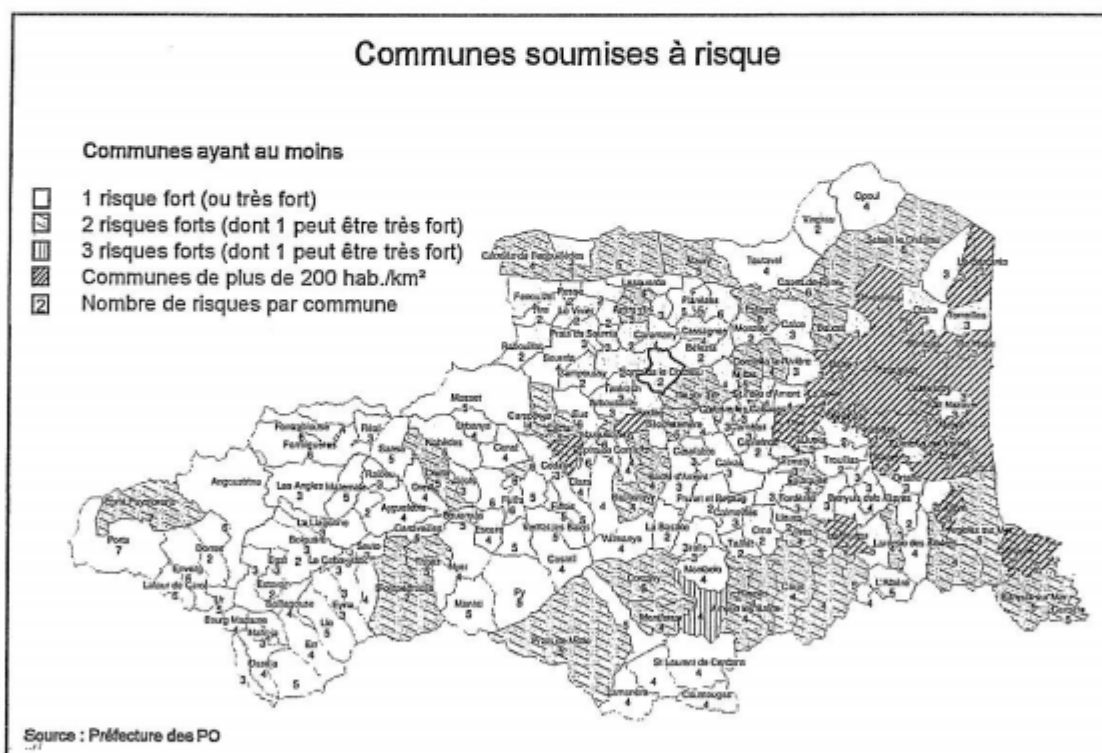
Les objectifs sur le site consistent en la conservation des habitats. Le maintien des activités agricoles est essentiel pour la conservation des milieux ouverts que constituent les habitats à protéger.

11 espèces de chauves-souris, dont 4 espèces classées ont été répertoriées dans le site :

- Minioptère de Schreibers (*Miniopterus schreibersi*)
- Murin de grande taille (*Myotis Myotis* ou *Myotis Blythi*)
- Murin à oreilles échancrées (*Myotis emarginatus*)
- Grand Rhinolphe (*Rhinolophus ferrumequinum*)

4 - LES RISQUES PREVISIBLES

Montalba-le-Château est soumis à deux risques majeurs.



Le risque d'incendies de forêts (risque fort)

Classée parmi les Commune sensible aux incendies, Montalba-le-Château est soumise aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 1er mars 1998. Elle est concernée par le plan d'aménagement des forêts contre l'incendie du Fenouillèdes qui prévoit la création de pistes, de points d'eau et de pare feux.

Le PLU permet évidemment de réaliser ces équipements publics indispensables à la sécurité des personnes et des biens sur toute l'étendue du territoire communal.

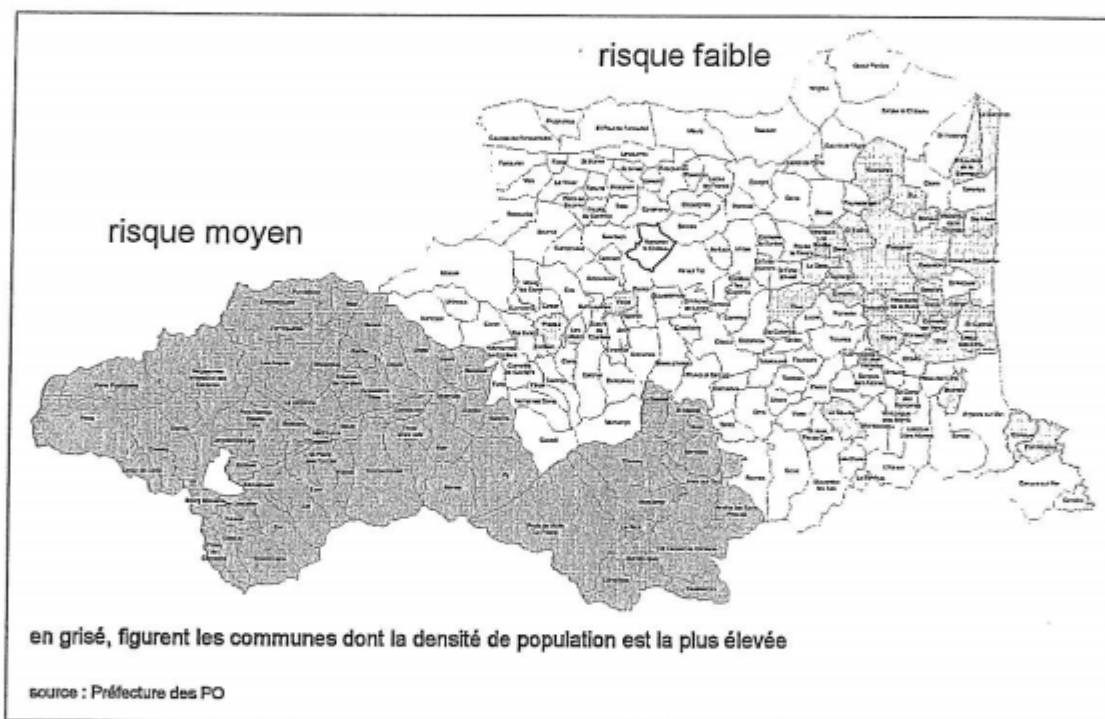
La vue aérienne du village reproduite dans l'étude paysagère fait ressortir à quel point le territoire communal est sensible aux incendies ; ce n'est probablement que grâce à la protection apportée par les vignes, difficilement inflammables, que les stigmates de l'incendie bien visibles sur cette photo ne sont pas plus proches des espaces habités.

Le risque sismique (risque faible)

La commune est dans une zone de sismicité faible (zone Ib). Les constructions doivent respecter les dispositions des décrets du 14 mai 1991 et du 29 mai 1997 (règles de construction parasismiques).

Le zonage du risque sismique est donné pour l'ensemble du département sur la carte ci-après :

Carte du risque sismique dans les Pyrénées-orientales



Autres risques (inondations)

Le porter à la connaissance établi par les services de l'Etat indiquent, vu le caractère agricole du village et la physionomie de la Commune (plateau cultivé autour du village et vallées encaissées), souligne les risques de ravinement (en cas de forts abats d'eau, les terres agricoles peuvent subir d'importants ravinements) et les risque d'inondation brutale par les eaux d'orages (surtout dans le village).

Ces contraintes impliquent le respect des recommandations suivantes:

- En zone agricole, l'entretien des agouilles et la pratique de labours ou de lignes de travail du sol parallèles aux courbes de niveau,
- Dans le village :
 - règles de construction adaptées en cas de terrains en pente, notamment en prévoyant en cas de besoin des ouvrages de soutènement calculés pour reprendre la poussée des terres et drainés,

- drainage de ceinture des constructions, avec collecte des eaux de drainage et des eaux pluviales de toiture ainsi que des plate-formes, avec rejet vers un collecteur ou vers un émissaire naturel,
- maîtrise des écoulements d'eau naturels et limitation au strict minimum nécessaire de l'imperméabilisation de surfaces.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS DU PADD, DU ZONAGE ET DU REGLEMENT DU PLU

Conformément à la réglementation, ce chapitre présentera :

- Les choix effectués dans le PADD
- Le zonage et le règlement qui lui est associé,

1 - LES CHOIX EFFECTUES DANS LE PADD

Sur la base du diagnostic posé dans le premier chapitre du présent rapport de présentation, et conformément aux principes sur lesquels repose le concept de développement durable, la commune de Montalba-le-Château a choisi 2 orientations prioritaires pour élaborer son PLU et qui constituent l'ossature du PADD :

- Préserver son patrimoine, son espace agricole, ses paysages et permettre, en cas d'opportunité, l'exploitation d'énergies renouvelables.
- Développer sa population permanente dans le cadre d'une croissance maîtrisée de la construction.

Mettre en valeur son patrimoine, son espace agricole, ses paysages

Une des premières richesses patrimoniales de Montalba-le-Château, c'est son espace rural avec un relief et des paysages variés où viticulture et élevage, ont, semble-t-il, trouvé un équilibre, et un territoire venté et ensoleillé.

Par ailleurs, cet espace s'est enrichi de bâtiments remarquables (église, château) et d'un village typique, qui donnent au paysage une valeur toute particulière.

Axes prioritaires

C'est l'ensemble de ce patrimoine que la Commune entend continuer à préserver et à mettre en valeur. Deux axes sont prioritaires :

Préserver les activités agricoles

Cet objectif d'équilibre passe nécessairement par la préservation de tous les terrains possédant une vocation agricole.

Préserver les paysages et mettre en valeur le patrimoine

La préservation des paysages et du patrimoine caractéristiques de Montalba-le-Château doit prendre en compte à la fois les paysages ruraux et naturels, et le paysage bâti.

Développer sa population permanente et rénover l'habitat existant

Ainsi qu'il ressort du diagnostic, sans l'apport de nouveaux ménages, on assisterait à un vieillissement croissant de la population, et à une forte diminution de celle-ci, conduisant progressivement la commune de la stagnation vers le déclin.

Une augmentation raisonnable de la population

Cet accroissement de population ne peut se faire qu'à un niveau compatible avec l'effectif actuel des habitants. Une augmentation d'un maximum de 60 personnes à l'échéance du PLU paraît un objectif raisonnable, compte tenu du niveau actuel de la population et de son évolution la plus récente.

Des constructions maîtrisées

Cet accroissement de la population permanente nécessite l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains.

En effet, il convient d'insister avec force sur le fait que toutes les analyses de terrain réalisées pour l'élaboration du PLU démontrent qu'il n'existe que de rares opportunités dans le cadre du bâti existant : les bâtiments non occupés sont très rapidement réutilisés dès leur mise sur le marché, soit pour agrandir les résidences principales, assez petites originellement, soit pour leur adjoindre des locaux de service tels qu'atelier, garage, etc., soit, enfin, pour une transformation en résidence secondaire généralement familiale. Il serait vain d'espérer modifier sensiblement l'offre de logements en se fondant sur une politique privilégiant l'existant. A ce titre, les statistiques INSEE, issues du recensement, sont trompeuses, ce point a été développé page 6.

Cette ouverture à l'urbanisation ne peut s'effectuer que dans le respect des contraintes paysagères exposées précédemment, et, notamment, s'intégrer le plus parfaitement possible à la structure du village.

Cette intégration est garantie par les orientations d'aménagement du PADD, qui sont rappelons le opposables, en termes de compatibilité, depuis leur création par la Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat ; en outre des dispositions précises sont annexées au règlement, opposables en termes de conformité.

La rénovation de l'existant

Par ailleurs, un programme de rénovation de l'habitat est mis en place au niveau intercommunal du SIVU du canton de Vinça.

Propriétaires bailleurs et propriétaires occupants pourront bénéficier de financements dans le cadre de l'OPAH mise en place. Le principal bénéfice à en attendre est essentiellement patrimonial. A noter de ce fait que ce dispositif contribuera surtout à l'objectif de conservation des paysages urbains.

2 - LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

Caractéristiques générales du zonage

Le zonage de la Commune a été conçu pour tenir compte le mieux possible de la structure du territoire communal.

Celui-ci a été réparti entre les zones et secteurs suivants :

1. Les zones urbaines, équipées, immédiatement constructibles, désignées par l'indice de référence U. Elles comprennent les zones :
UA (l'ensemble médiéval situé à l'intérieur des remparts) et UB (bourg). La zone UB comporte un secteur UBa de terrains constructibles.
2. La zone à urbaniser, non équipée, donc non immédiatement constructible, désignée par l'indice de référence AU, comportant 4 secteurs AU1a et AU1b, AU2 et AU3, en fonction de la nature des règles à respecter.
3. La zone agricole, désignée par l'indice de référence A, réservée à l'activité agricole. Un secteur Aa totalement inconstructible contribue à la préservation des perspectives sur le village depuis les principaux points de vue dégagés dans l'étude paysagère annexée au présent rapport de présentation.
4. Les zones naturelles et forestières, désignées par l'indice de référence N.

Transcription du PADD dans le zonage et le règlement

La commune s'est efforcée de traduire de manière opérationnelle les objectifs du PADD dans le zonage et le règlement du PLU.

Les principales dispositions à noter sont les suivantes, présentées dans l'ordre dans lequel les objectifs auxquelles elles correspondent sont exposés dans le PADD.

Préserver les activités agricoles

Dans la zone A s'applique une réglementation très sévère :

Ne sont autorisées que :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole des sols ou à l'élevage, y compris les constructions à usage d'habitation entrant dans le cadre d'une exploitation agricole et situées au siège d'exploitation ou à proximité immédiate
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ou à la mise en valeur du patrimoine naturel.
- La reconstruction après sinistre d'une construction existante, quelle que soit son affectation.

Les constructions à usage d'habitation des agriculteurs ne peuvent dépasser 9 mètres de hauteur maximum.

Noter la mise en place au niveau du plan de zonage d'une zone de protection non aedificandi de 50 mètres de rayon autour de la station d'épuration.

Préserver les paysages et mettre en valeur le patrimoine

Cet objectif fait l'objet de nombreuses prescriptions réglementaires précises.

Dans toutes les zones, les articles 11 du règlement prévoient :

- Les constructions et équipements doivent s'adapter au terrain naturel. Ils doivent s'intégrer, par leur échelle, la composition de leur volume, le choix et la mise en oeuvre de leurs matériaux, à l'aspect général du site dans lequel ils sont implantés.
- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales si la construction ou l'équipement, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives.

Dans toutes les zones sauf la zone AU, il est prévu :

- A l'occasion des travaux de restauration ou de modification de constructions existantes, des conditions spéciales relatives à l'aspect extérieur peuvent être imposées par l'autorité compétente, en vue de rétablir l'aspect, le rythme des façades et le style d'origine des immeubles ou encore préserver ou retrouver l'harmonie générale du bâti. Les principes constructifs d'origine doivent être respectés, notamment dans le choix des matériaux et des menuiseries extérieures.

En zone A, le secteur Aa est inconstructible, sauf reconstruction après sinistre des bâtiments existants.

En zone U et AU, il est prévu :

- La hauteur de toute construction nouvelle ou de toute construction existante, objet d'une rénovation, devra permettre de maintenir les vues existantes sur le château depuis l'extérieur des zones U ou AU.

- En outre les dispositions générales des articles 11 visent, tout en laissant la liberté de la création architecturale, au respect des paysages urbains caractéristiques de Montalba-le-Château sous le contrôle de l'ABF - en raison de l'existence des remparts et du château (monument inscrit).

Dans les zones U, il est entre autre prévu :

- Les façades ne peuvent comporter que des enseignes ou des inscriptions relatives aux professions ou commerces exercés dans l'immeuble qui ne pourront recouvrir les motifs architecturaux. Les enseignes lumineuses sont interdites, mais l'éclairage indirect des enseignes est autorisé.
- Les garages existants ne peuvent être affectés à un autre usage que si le pétitionnaire propose une solution alternative de stationnement hors des voies publiques.
- Les ouvertures et percements doivent être à tendance verticale dans des proportions équilibrées et participer à l'harmonie générale du bâti ; en cas d'une création architecturale contemporaine de qualité, des solutions différentes peuvent être admises. Les menuiseries devront être de préférence de type traditionnel.
- Les pentes des toitures forment avec l'horizontale une pente comprise entre 25 ° et 30 ° les toitures sont obligatoirement couvertes en tuile canal de teinte rouge, non orangé et non flammé. Cependant, ces pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée dans le cas de l'emploi d'une énergie renouvelable ou encore de solutions originales d'architecture contemporaine, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement bâti et naturel.

Dans le secteur UBa, il est à noter :

- Que les opérations doivent être compatibles avec les règles d'implantation spécifiques, figurant dans les orientations d'aménagement opposables du PADD,
- Que les constructions doivent respecter les dispositions graphiques annexées au règlement.

Dans la zone AU, il est bien spécifié en Introduction, pour éviter tout risque de dérapage dans l'implantation des constructions nouvelles :

- Pour que l'organisation du bâti conserve dans la zone AU sa cohérence avec la structure urbaine du village et conserve une transition nette entre bâti et espaces naturels ou agricoles, les opérations, dans chaque secteur, doivent :
 - o être globales (permis groupé ou lotissement),
 - o le cas échéant, être mises en place dans le cadre d'un PAE qui permettra à la Commune de réaliser un traitement d'ensemble des aménagements du secteur.
- Il est en outre rappelé que les opérations doivent être compatibles avec les règles d'implantation spécifiques aux secteurs AU1a et AU1b, AU2 et AU3, figurant dans les orientations d'aménagement opposables du PADD:

Enfin, il est précisé que dans la zone AU, les constructions doivent respecter les règles exprimées sous forme graphique annexées au règlement.

Enfin, des éléments de paysage à protéger d'origine anthropique ont été localisés sur le plan de zonage ; ces constructions, spécifiques de l'espace rural de Montalba-le-Château, ne peuvent être supprimées sans l'obtention préalable d'un permis de démolir.

Des constructions maîtrisées

La superficie des terrains constructibles (classés en zone U) et immédiatement constructibles après réalisation des dessertes (classés en zone AU) a été arrêtée en tenant compte du fait que la Commune ne dispose pas de la maîtrise foncière.

Il en résulte que la décision finale d'aménager et/ou de vendre n'appartient qu'aux propriétaires concernés.

Par conséquent, pour pallier cet aléa important, la superficie des zones constructibles et à urbaniser est supérieure à ce qui serait strictement nécessaire pour atteindre les objectifs de la Commune en termes

d'accroissement du nombre des ménages résidents permanents, si elle pouvait programmer la mise sur le marché des terrains à bâtir et choisir les opérateurs.

Enfin, bien que l'on se situe sur le marché libre, les éléments recueillis par la commune conduisent à penser que le coût du foncier ne devrait pas atteindre des niveaux susceptibles de constituer un obstacle à la réalisation de logements locatifs, si les opérateurs veulent bien s'intéresser aux opportunités que la mise en place du PLU ouvrira à Montalba-le-Château.

CHAPITRE IV

CONSEQUENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Ce chapitre consacré aux conséquences du PLU sur l'environnement fera apparaître en parallèle :

- Le cas échéant, les incidences négatives des dispositions adoptées sur l'environnement,
- Et les conséquences positives résultant des options retenues par la commune.

En vue d'une meilleure cohérence de l'exposé, celui-ci suivra le plan adopté au chapitre 2 pour la présentation de l'état initial de l'environnement. Les projets permis par le PLU n'ont évidemment aucune influence sur la géologie, le relief et le climat.

Ne sont donc concernés que :

- Les paysages,
- Les espaces d'intérêt écologique,
- Les risques majeurs.

Pour chacun des ces thèmes sera présenté un bilan succinct des incidences du PLU.

1 - LES PAYSAGES

La protection des paysages étant une priorité pour la Commune il n'apparaît pas d'effets négatifs.

Ainsi, les espaces ouverts à l'urbanisation se situent en continuité avec les zones déjà urbanisées. Les zones non aedificandi préservent les cônes de vue les plus intéressants et les espaces constructibles n'entraînent pas de modification sensible des structures urbaines qu'ils étoffent, d'autant que les règles de construction, et notamment les schémas de plan de masse (orientations d'aménagement opposables du PADD) et les prescriptions des articles 11, garantissent une bonne intégration des bâtiments nouveaux dans le paysage bâti et non bâti existant.

Par ailleurs, la limitation à la reconstruction après sinistre des constructions existantes renforce la protection des espaces agricoles A et naturels et forestiers N qui sont désormais totalement mis à l'abri du mitage.

Les constructions (murs, abris, etc.) spécifiques de l'espace rural de Montalba-le-Château, sont protégées contre les démolitions sauvages.

Ainsi, globalement, le PLU, dans les limites de la réglementation propre à ce document d'urbanisme, assure la protection des paysages naturels et urbains de la commune.

2 - LES ZONES D'INTERET ECOLOGIQUE

Dans la limite de la réglementation que peut instituer un document d'urbanisme, le PLU assure, par les classements qui ont été retenus par la Commune, la protection de la ZNIEFF et de la zone d'habitat d'intérêt communautaire (Programme Natura 2000).

Vis à vis de la ZNIEFF, les choix mis en place par la Commune apparaissent parfaitement compatibles.

En ce qui concerne le Programme Natura 2000, on notera qu'il est difficile d'intégrer dans un document destiné à avoir un caractère opposable immédiat, des dispositions en cours d'étude qui ne présentent lors de son élaboration qu'un caractère encore provisoire.

De plus, en pratique, en ce qui concerne les zones protégées au titre du programme Natura 2000, ce sont les dispositions du Code de l'Environnement qui prévalent ; celles-ci sont succinctement rappelées à l'article 8 du Titre I du règlement.

« Il est rappelé que, conformément aux dispositions de l'article L.414-4 du Code de l'Environnement, « Les programmes ou projets de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative, et dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site. » L'autorité compétente ne peut autoriser ou approuver un programme ou projet s'il résulte de l'évaluation que sa

réalisation porte atteinte à l'état de conservation du site, sauf cas particuliers pour lesquels des mesures compensatoires sont exigées. »

Autant il est apparu souhaitable de signaler la présence de ce dispositif, autant la Commune n'a pas jugé souhaitable, en application du principe de l'indépendance des législations, de transformer son PLU en une encyclopédie juridique... en insérant le texte complet de la « Section 1 : Sites Natura 2000 », art L414.1 et suivants de la partie législative du Code, ainsi que ses dispositions d'application à caractère réglementaire.

En revanche, il sera certainement utile de joindre en annexe au PLU, en accompagnement des documents présentant les servitudes d'utilité publique, le document d'objectif lorsqu'il sera devenu définitif : on rappellera, à ce titre, qu'en dehors du cas des parcs nationaux, réserves naturelles, zones protégées par un arrêté de biotope ou sites classés, les mesures de protection ne peuvent qu'avoir un caractère contractuel.

3 - LES RISQUES PREVISIBLES

Le risque d'incendies de forêts

Le PLU n'aggrave pas le risque d'incendies de forêts, ni ses conséquences sur les personnes et les biens.

Au contraire, l'interdiction stricte du mitage, le développement d'une urbanisation limitée en continuité du bourg, sur des terrains protégés de la propagation du feu par des vignes en culture, la possibilité ouverte de réaliser en zones A et N des équipements publics (par exemple de lutte contre les incendies) concourent en fait à permettre une amélioration de la situation par rapport à la situation « d'avant PLU ».

Le risque sismique

Le PLU laisse évidemment ce risque naturel inchangé.

On peut cependant considérer que l'accent mis sur ce problème dans le présent rapport ne peut que contribuer à une meilleure prise en compte par les constructeurs de la nécessité de respecter les règles de construction parasismiques adaptées à la situation géographique de Montalba-le-Château.

Les risques liés aux abats d'eau

Ici encore, le PLU s'efforce de réduire les risques : les terrains ouverts à l'urbanisation ne se situent ni sur de fortes pentes où l'érosion pourrait être forte, ni sur des sols horizontaux dont les eaux de pluie seraient difficiles à évacuer. Enfin, la modicité du programme (en termes d'imperméabilisation des sols) ne peut entraîner que des accroissements de débit infra-marginaux pour les cours d'eau qui drainent le plateau (d'autant que lors des orages violents, l'infiltration est très réduite : tout ruisselle quelle que soit la couverture des sols).

De la même manière que pour le risque sismique, on peut considérer que les développements sur ce problème, inscrits dans le présent rapport peuvent contribuer à une meilleure prise en compte par les habitants de Montalba-le-Château de la question de l'écoulement des pluies d'orages, et des risques de ravinement associés.

