

DÉPARTEMENT des PYRÉNÉES-ORIENTALES

Commune de NÉFIACH

Élaboration prescrite par D.C.M. du 23/10/2001

Projet soumis à Enquête Publique par Arrêté du

Carte Communale approuvée par D.C.M. du

Carte Communale approuvée par Arrêté Préfectoral du

APPROUVE
Par arrêté préfectoral
En date du 27/NOV 2001

Carte Communale

RAPPORT de PRÉSENTATION

Agence TRAVERSESES

Urbanisme - Aménagement - Paysage

26, avenue de la Mairie
11510 FITOU

Tél : 04.68.51.07.74

27, rue Vauban
66000 PERPIGNAN

Fax : 04.68.51.07.74

février
2001

COMMUNE DE NEFIACH **PROJET DE CARTE COMMUNALE**

NOTICE EXPLICATIVE

LE DOCUMENT D'URBANISME ACTUEL : LE MARNU

> Le code de l'urbanisme posait dans sa rédaction (article 38 loi n° 83-8 du 7 janvier 1983) le principe général de la "constructibilité limitée" (le territoire communal est inconstructible sauf dans ses parties actuellement urbanisées) en l'absence de plan d'occupation des sols (POS) ou de tout autre document d'urbanisme en tenant lieu.

Cette règle pouvait être suspendue si le conseil municipal, conjointement avec le représentant de l'Etat avait entrepris une démarche de planification et précisé les modalités d'application du règlement national d'urbanisme (MARNU).

La commune de NEFIACH dispose donc d'un MARNU qui délimite un périmètre urbanisable et dont la dernière modification a été approuvée en 2000.

LE PROJET D'IMPLANTATION DE L'INSTITUT DE REEDUCATION

> La commune a été saisie par l'ARAS, association départementale loi 1901 souhaitant transférer l'Institut de Rééducation, centre médico-social situé à Vernet-Les-bains ; sa restructuration ayant été demandée par les autorités de tutelle en raison de sa situation géographique trop excentrée et de locaux obsolètes, tant au plan de la sécurité que sur la question de son fonctionnement.

Les terrains pressentis pour cette implantation ne sont pas situés dans le périmètre actuel du MARNU, une modification du MARNU s'avérait donc nécessaire pour pouvoir accueillir ce projet.

LA DECISION D'ELABORER UNE CARTE COMMUNALE

> La loi Solidarité Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 a créé, outre le Plan Local d'Urbanisme (PLU) succédant au Plan d'Occupation des Sols (POS), un nouvel outil achevant l'évolution du MARNU et permettant aux communes non dotées d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) de disposer d'un instrument de planification : la Carte Communale.

Le contenu et la procédure d'élaboration d'une carte communale sont plus simples qu'un Plan Local d'Urbanisme, la carte communale est avant tout un zonage qui a pour fonction de délimiter les secteurs constructibles ou non constructibles.

Elle comporte un rapport de présentation ainsi qu'un ou plusieurs documents graphiques si nécessaire, délimitant les secteurs où les constructions sont autorisées.

La carte communale est soumise à une enquête publique et nécessite l'approbation conjointe du Préfet et du Conseil Municipal.

La commune de NEFIACH a donc fait le choix d'élaborer une carte communale pour autoriser, dans des délais courts, l'implantation de l'Institut, projet dont l'intérêt est indéniable pour la commune et dont la nécessité, avérée sur le plan départemental, a été reconnue à tous les échelons de décision et de financement.

Les extensions du périmètre urbanisable inscrites dans le projet actuel de carte communale soumis à enquête publique sont donc limitées à l'implantation de l'Institut et à l'adjonction, pour une meilleure cohérence du périmètre, de parcelles situées en proximité.

Par la suite et afin de disposer d'un document plus affiné, la commune de NEFIACH a pris pour option de mettre en oeuvre un Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette nouvelle procédure permettra alors une remise à plat des projets de développement de la commune et une évaluation des réels besoins en terrains constructibles.

LE NOUVEAU PERIMETRE CONSTRUCTIBLE

Le nouveau périmètre constructible de la commune de NEFIACH est constitué du tracé de l'ancien périmètre du MARNU (tel qu'il figure dans le dossier du MARNU et repris sur la carte n°1 jointe) et de nouveaux secteurs où les constructions sont autorisées; le secteur correspondant au camping existant est également délimité (tels que figurés dans le dossier du projet de CARTE COMMUNALE et repris sur la carte n°2)

> La reprise du tracé de l'ancien périmètre du MARNU

Sur le document graphique de la dernière modification du MARNU 2000 figurent des secteurs UA et UB correspondant notamment à des extensions constructibles ainsi qu'à des secteurs enclavés dans le tissu urbain et déjà existants dans le périmètre de MARNU depuis l'origine.

Il faut noter que si la dénomination de ces secteurs "UA et UB" disparaît en conformité avec la loi, les options prises par la commune dans le MARNU 2000 restent d'actualité et sont confirmées dans le projet de carte communale, dans l'objectif d'un développement en harmonie avec le tissu urbain existant.

Ces options concernent principalement :

- la production d'un schéma d'organisation d'ensemble pour les anciens secteurs "UB" et nécessité d'opérations groupées (lotissement ou groupe d'habitations) pour résoudre la problématique de réseaux, de voirie et de forme urbaine en proximité d'un tissu urbain existant.
- le souhait de réalisations d'opérations groupées dans l'ancien secteur "UA".

> L'intégration de nouveaux secteurs

- les parcelles destinées à l'implantation de l'Institut pour une superficie de 1ha 73a 20ca.

- les parcelles situées en amont présentant une possibilité d'accès et de réseaux ainsi que les parcelles jouxtant le secteur pour une superficie de 3ha 40a 10ca permettant ainsi la construction d'environ une vingtaine d'habitations, par souci d'un maillage urbain cohérent,

> La création d'un secteur spécifique : reprenant les limites actuelles du camping.

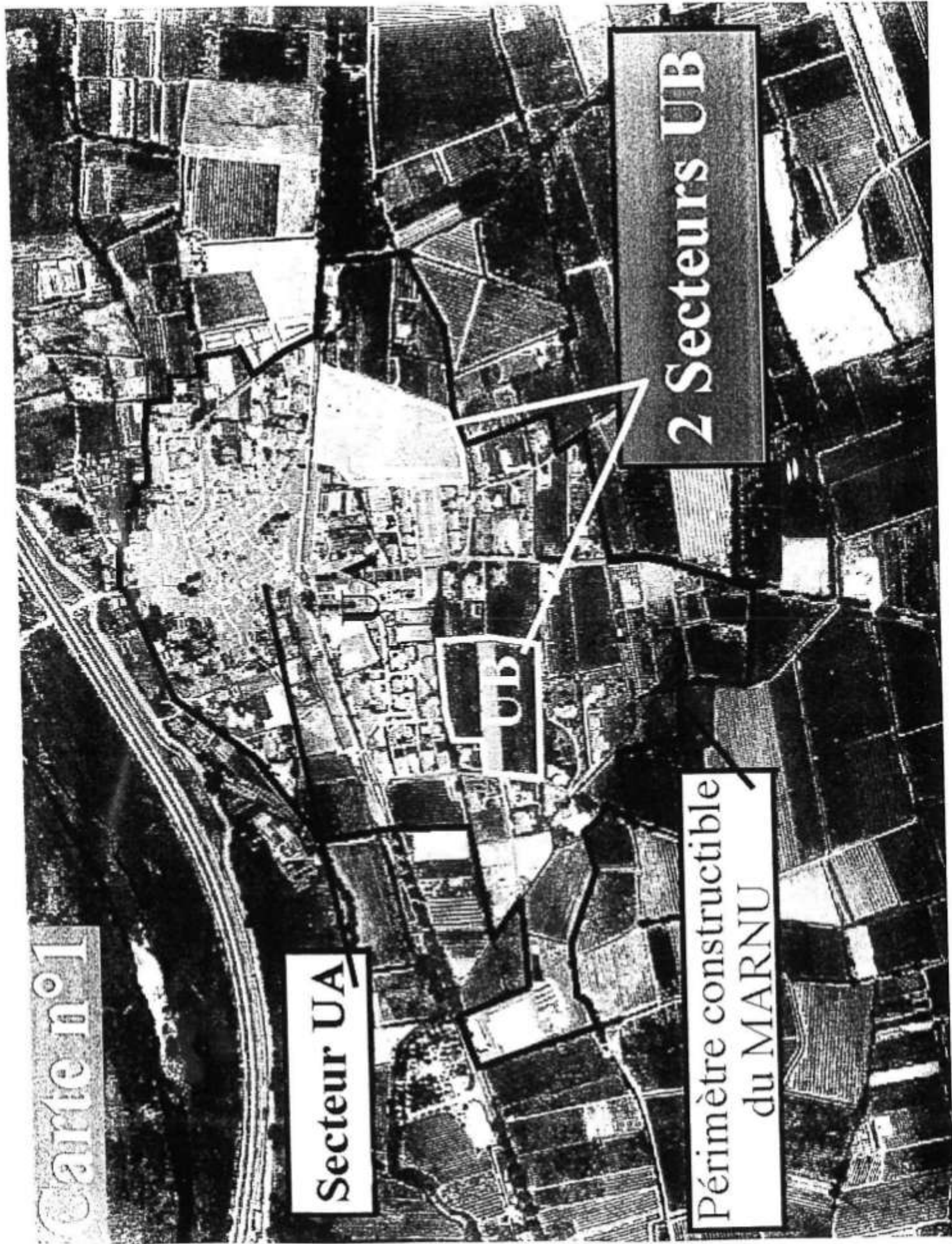
Carte n°1

Secteur UA

UB

2 Secteurs UB

Périmètre constructible
du MARNU

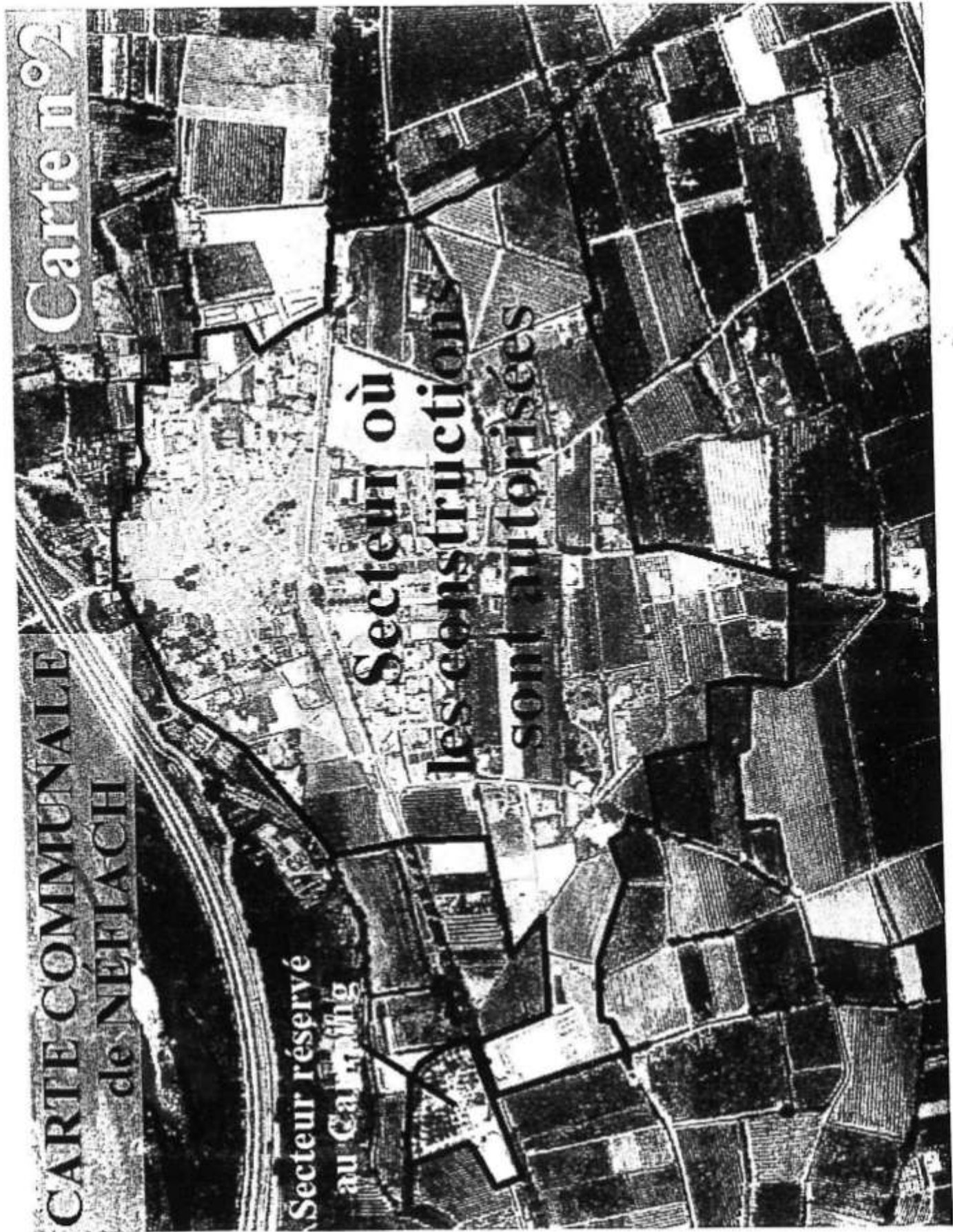


CARTE COMMUNALE
de NETHACH

Carte n°2

Secteur réservé
au Camping

Secteur où
les constructions
sont autorisées



SOMMAIRE

n° pages

INTRODUCTION	1
Définition de la Carte Communale et contenu du dossier	2
Présentation	3
<u>I - ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION</u>	4
A - DÉMOGRAPHIE	5
B - EMPLOI	8
C - AGRICULTURE	9
D - HABITAT	11
E - ÉQUIPEMENTS	13
<u>II - ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT</u>	16
A - LE TERRITOIRE COMMUNAL	17
B - LES COMPOSANTES DU PAYSAGE	21
C - PRÉSENTATION PHOTOGRAPHIQUE	23
D - LES RISQUES	26
<u>III - LES GRANDES OPTIONS COMMUNALES</u>	28
A - PREMIER BILAN SYNTHÉTIQUE	29
1 - L'organisation actuelle du développement urbain	29
2 - Projet actuel d'ouverture à l'urbanisation	30
B - LE PROJET DE CENTRE MÉDICO-SOCIAL	31
C - DU MARNU À LA CARTE COMMUNALE	36
1 - Les secteurs où les constructions sont autorisées	36
2 - Les prescriptions particulières	38

INTRODUCTION

Définition de la Carte Communale
et contenu du Dossier

Présentation

La Carte Communale...

DÉFINITION, OBJECTIFS, CONTENU DU DOSSIER

La **Carte Communale** devient un véritable document d'urbanisme opposable aux tiers.

Le dossier de la Carte Communale comprend :

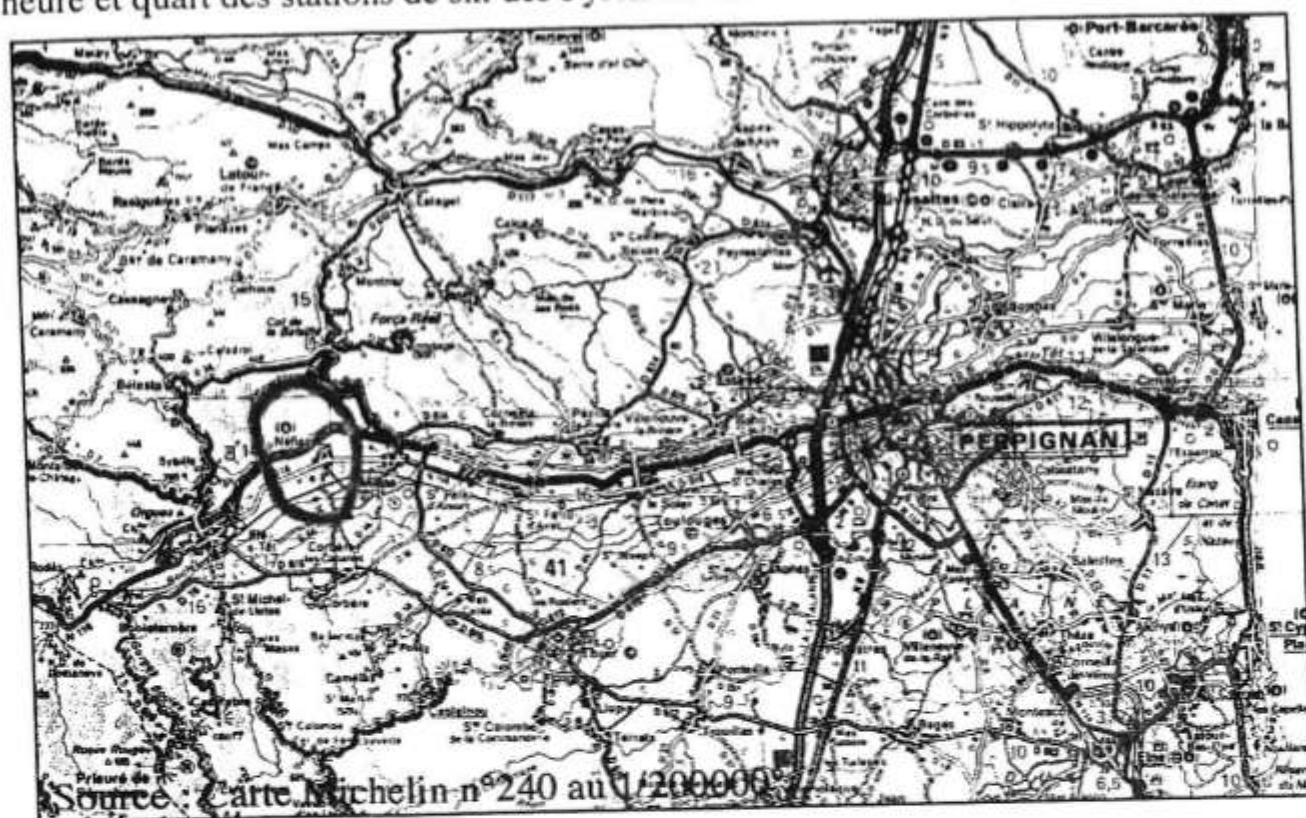
- **un rapport de présentation** (article R.124-2 du Code de l'Urbanisme), qui analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ; qui explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L.110 et L.121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ; en cas de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations ; qui évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

- **un ou plusieurs document graphique** (article R.124-3) qui délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Des annexes peuvent compléter le dossier, en particulier les documents portés à la connaissance du Maire par le Préfet (article R.121-1) (documents complémentaires, servitudes d'UP, PIG...).

PRÉSENTATION

La commune de Néfiach est située au coeur de la plaine du Roussillon, à environ 20 km du centre ville de Perpignan, à 32 km de la mer méditerranéenne et à environ une heure et quart des stations de ski des Pyrénées-Orientales.



Grâce à la nouvelle RN116 sur la rive droite de la Têt, elle dispose d'un accès rapide à l'autoroute A9 et à la ville de Perpignan. Ce nouvel atout de proximité en temps de la Préfecture des PO est un élément à prendre en compte dans le cadre du développement de la commune.

La commune dispose d'un MARNU dont la dernière modification a été approuvée par Délibération du Conseil Municipal le 12 janvier 2000.

Afin de prendre en compte un projet important, le Conseil Municipal lors de la séance du 23 octobre 2001 a décidé d'élaborer une Carte Communale ; nouvel instrument de planification institué par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 (article R.124-1 nouveau).

I - ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

A - Démographie

B - Emploi

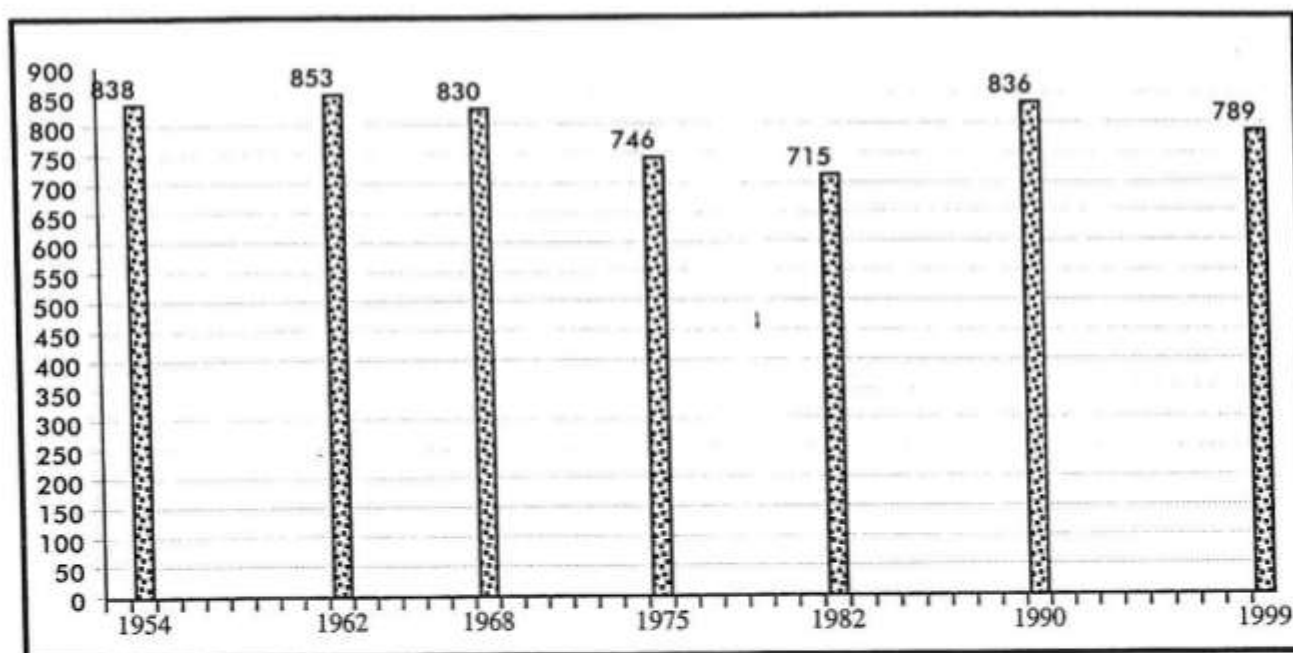
C - Agriculture

D - Habitat

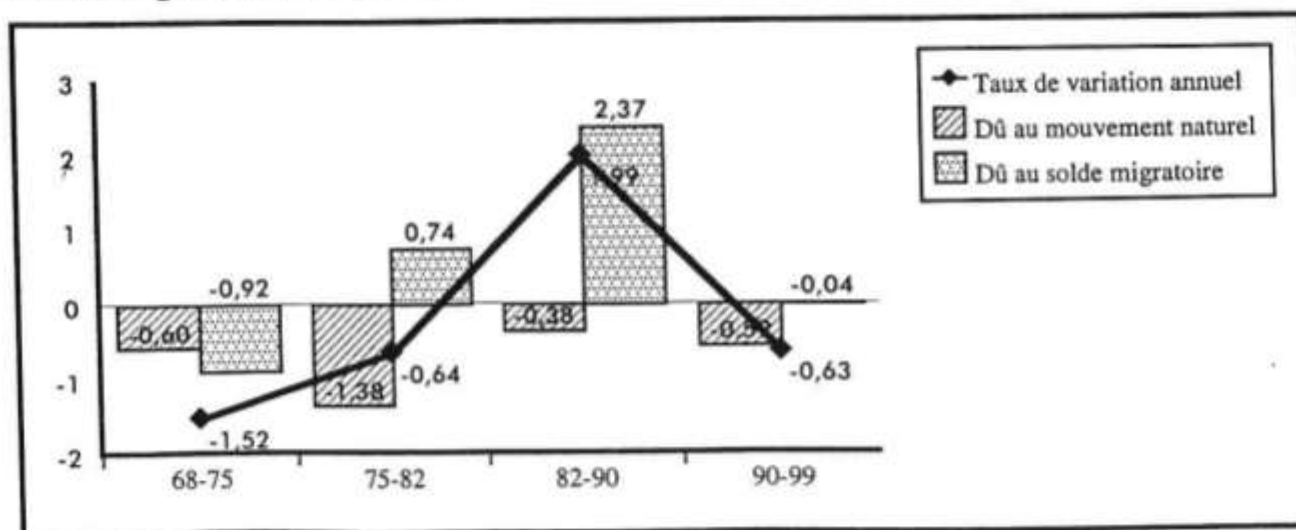
E - Équipements

A / DÉMOGRAPHIE**1 - Évolution de la population**

On assiste à une évolution de population en dents de scies. Le déclin sensible visible entre 1968 et 1982 avait été compensé au recensement de 1990. Les derniers chiffres de 1999 donnent une nouvelle baisse significative.

**2 - les composantes de cette évolution**

Sur la période 68/75, la baisse de population est due à une conjugaison des mouvements naturels et migratoires qui étaient négatifs tous les deux.

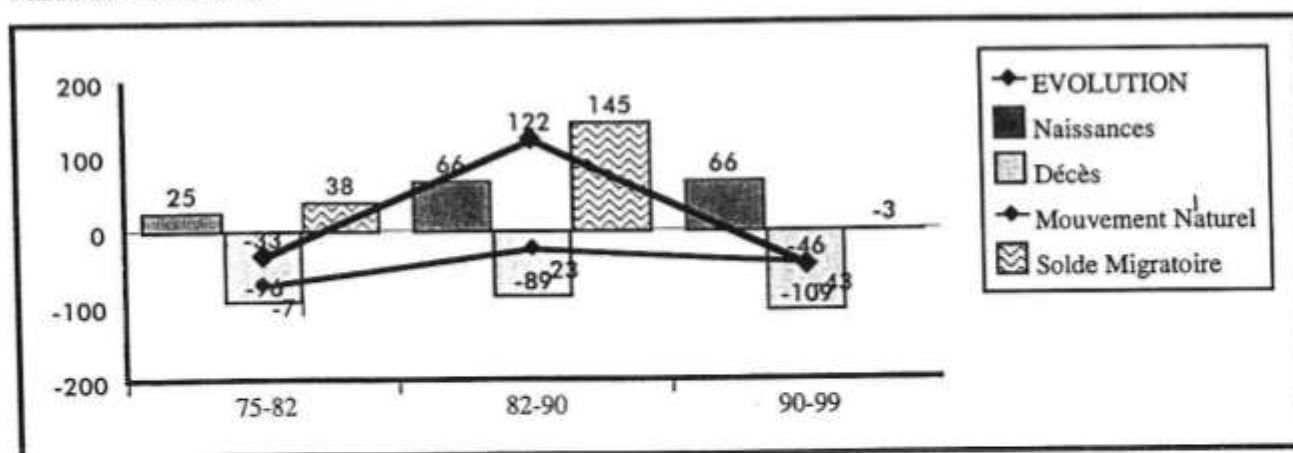


Sur la période suivante (75/82), le mouvement naturel a encore baissé et le solde migratoire, bien que devenu positif, ne parvient pas à compenser la perte de population.

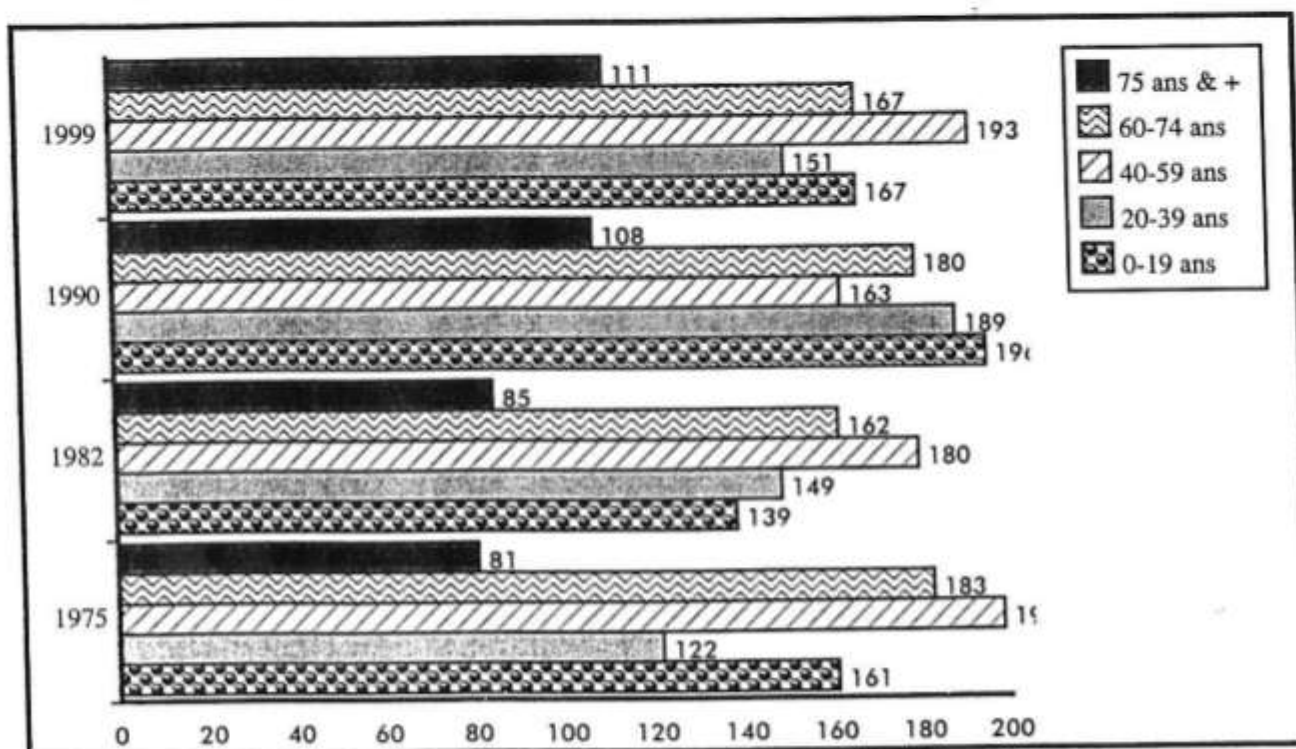
Entre 82 et 90, le mouvement migratoire prend de l'ampleur et permet alors de compenser le mouvement naturel faiblement négatif et de faire augmenter sensiblement le nombre d'habitants.

Entre 90 et 99, la tendance s'inverse totalement et on retrouve la même configuration que pendant la première période présentée.

Le graphique suivant fait état de ces évolutions en valeurs absolues.



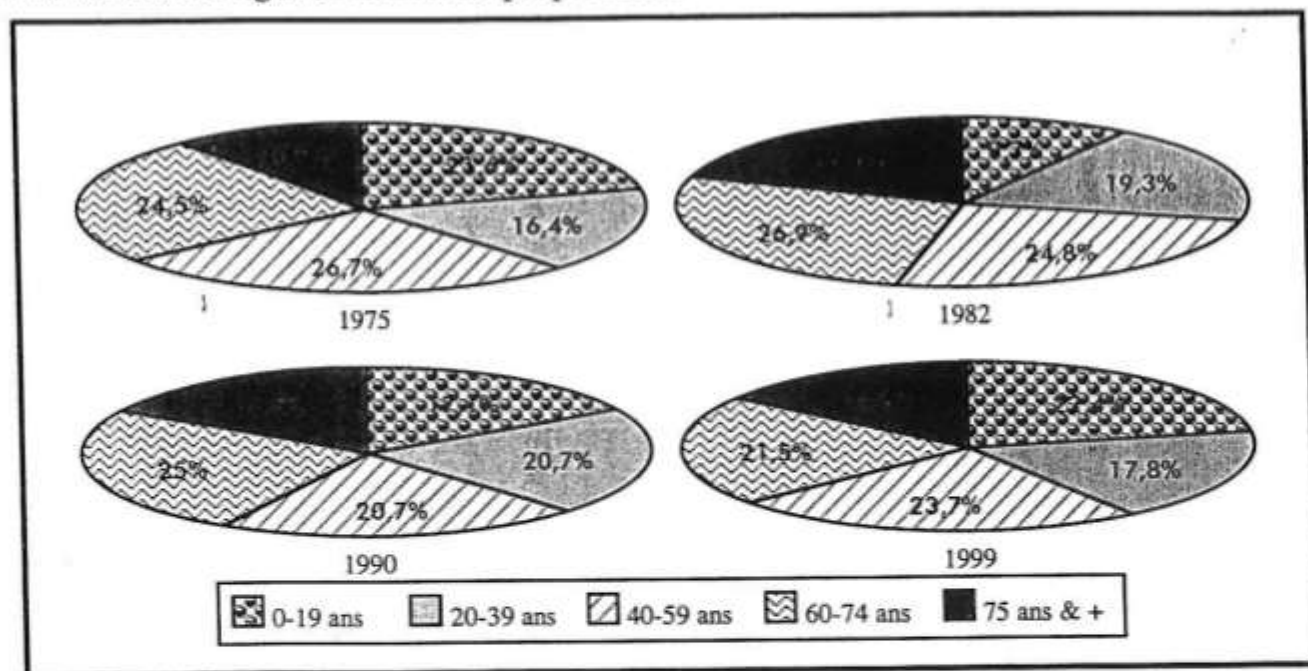
3 - la répartition par tranches d'âges



On assiste à une augmentation constante de la tranche des plus âgés, celles des 60/74 et des 40/59 ans ont une évolution en dents de scies.

La tranche des 20/39, après avoir augmenté constamment de 1975 à 1990 baisse de 38 individus au dernier recensement ; de même que le nombre des plus jeunes qui baisse de 29.

Le graphique suivant permet d'observer l'évolution des tranches d'âges en terme de proportions.



Après avoir beaucoup augmenté entre 75 et 90, la part des plus de 60 ans est de 36,1% en 99 ; elle a suivi l'évolution inverse de celle des 0 / 39 ans dont la proportion est la plus importante des quatre derniers recensements avec 40,2 %.

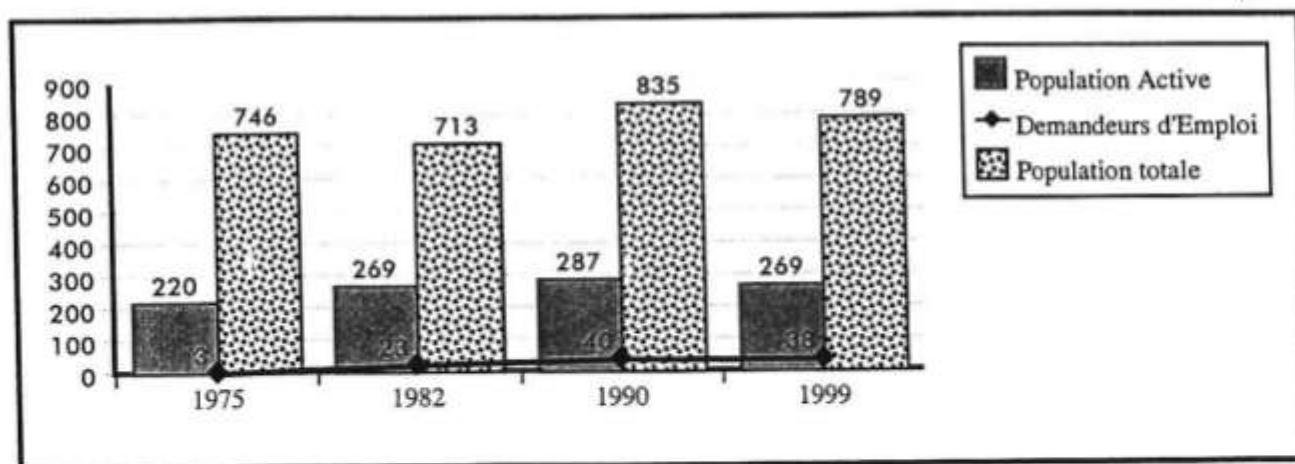
Ce chiffre est positif puisqu'il montre un rajeunissement de la population de Nefiach avec en particulier 22,4 % de 0 / 19 ans ; cependant, la part des 40 / 59 ans représente tout de même 23,7 % en 1999.

4 - Population saisonnière

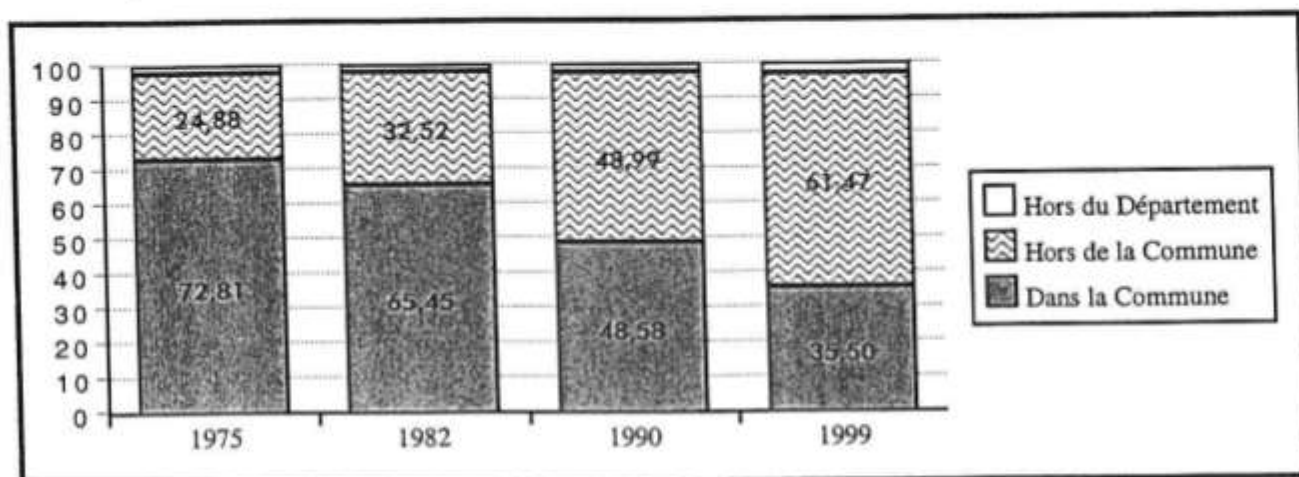
En période estivale, on peut estimer que la population peut atteindre environ 1100 personnes en comptant, en particulier la capacité d'accueil du camping "la Garenne" (73 emplacements) et les résidences secondaires existant sur la commune.

B / EMPLOI**1 - La population active**

Le nombre d'actifs en 1999 est relativement faible par rapport à la population totale ; on note qu'il est le même qu'en 1982 alors que le nombre d'habitants est très supérieur. Le nombre de chômeurs a également augmenté mais cela correspond à une évolution comparable à celle d'un bon nombre de communes.

**2 - Lieu de travail de la population active**

En 1999, 82 personnes travaillent dans la commune de Néfiach, et 142 autres travaillent à l'extérieur.



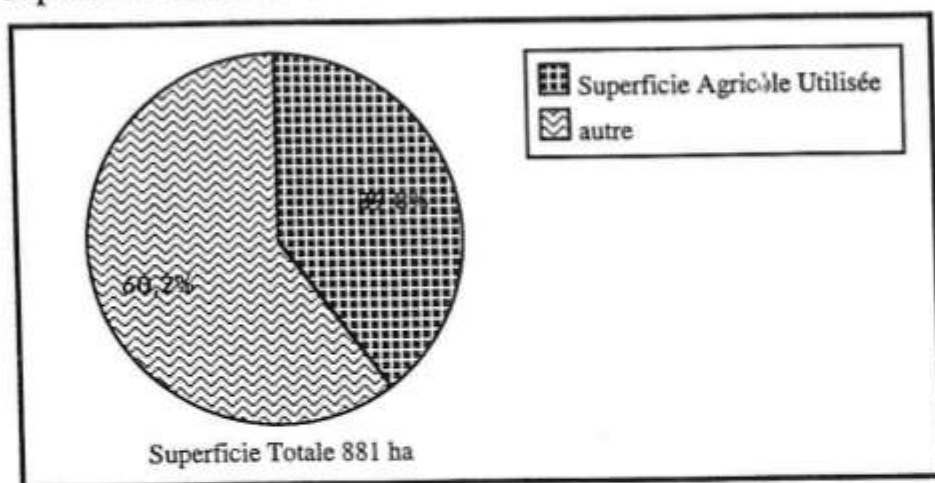
Ceci correspond à une inversion de tendance par rapport au résultat du recensement de 1975. Les migrations pendulaires sont donc aujourd'hui très importantes puisque 64,5 % des actifs partent travailler à l'extérieur de Néfiach chaque jour.

C / AGRICULTURE

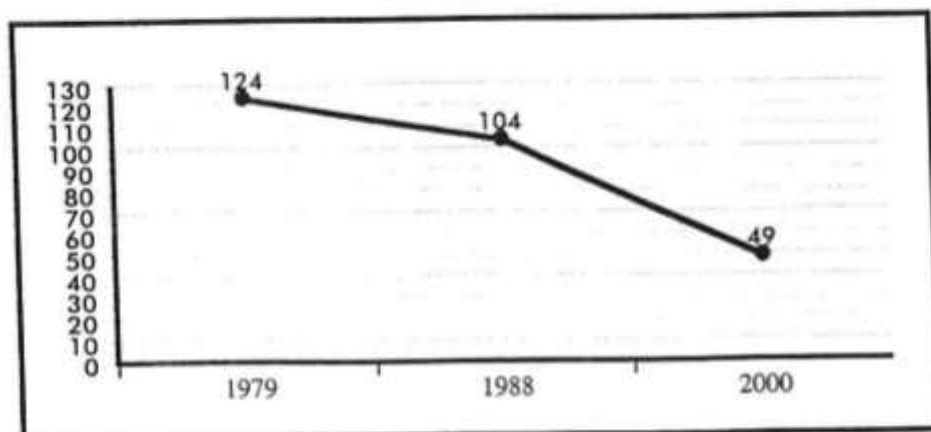
Les données suivantes sont celles issues d'une fiche comparative des recensements agricoles de 1979-1988-2000.

Toutes les données ne sont pas comparables, et en particulier celles des superficies car certaines correspondent aux exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles. Ces superficies ne peuvent donc être comparées à celle de la commune.

Le graphique suivant fait cependant apparaître la part de la superficie agricole utilisée communale par rapport à la superficie totale de la commune.



Évolution du nombre d'exploitations agricoles dont le siège est situé sur la commune :



Age des chefs d'exploitation :

Tranche d'Age	1979	1988	2000
moins de 40 ans	16	15	4
40 à moins de 55 ans	42	25	18
55 ans et +	67	67	28
TOTAL	125	107	50

On dénombre une majorité de chefs d'exploitations de plus de 55 ans.

Seulement 25 chefs d'exploitation sont à temps complet en 2000 contre 49 en 1979 et 35 en 1988 et la population agricole familiale a également beaucoup baissé.

Les cultures des exploitations dénombrées sur la commune de Néfiach :

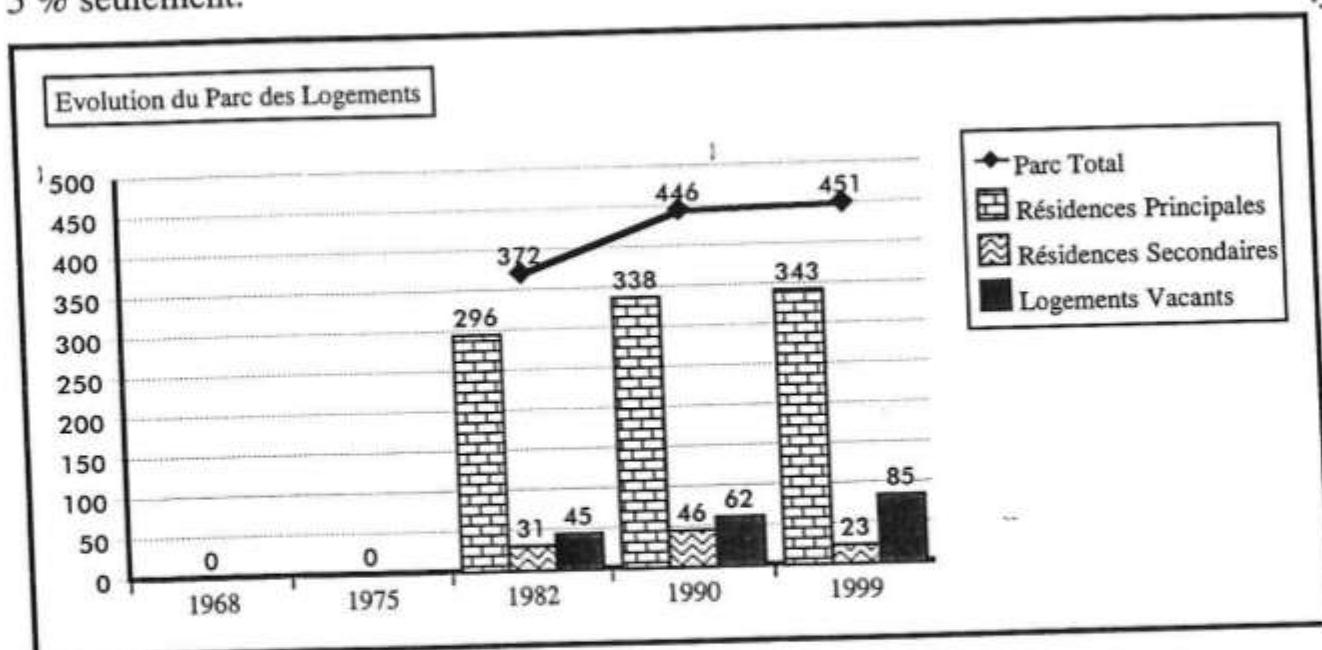
- vigne
- vergers avec en majorité des pêchers et nectariniers
- légumes frais et pommes de terre.

4 exploitations dénombrées à Néfiach font de l'élevage de volailles.

D/L'HABITAT**1 - Évolution du parc des logements**

On remarque une augmentation importante du parc de logements entre 1975 et 1982 avec 74 logements supplémentaires en seulement 7 ans. Pendant les 9 années suivantes, on ne décompte plus que 5 logements supplémentaires ce qui est très faible.

Les résidences principales représentent 76 % du parc total de logements, les résidences secondaires en représentent 5 % seulement.



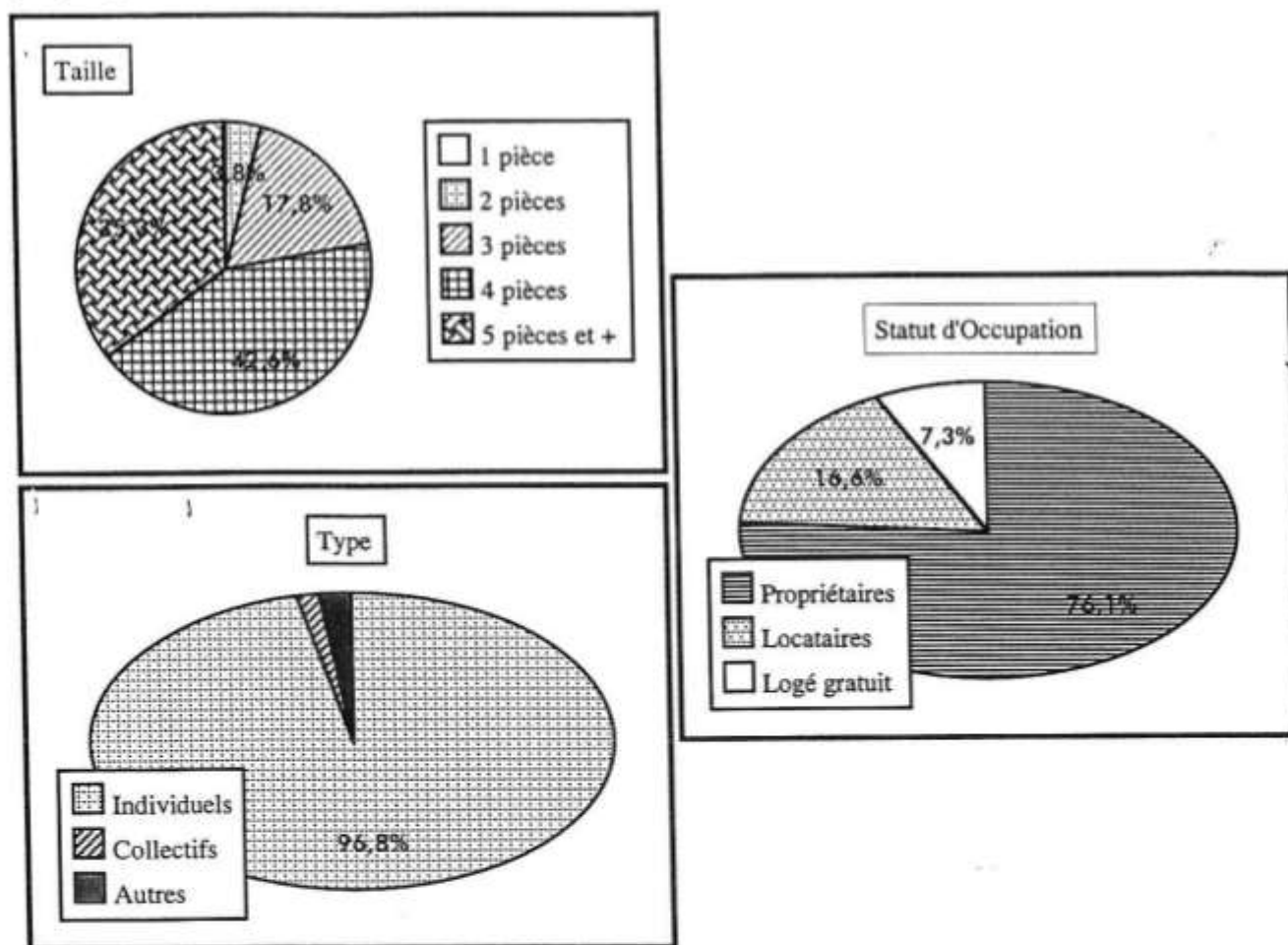
Dans le même temps, on note une baisse de moitié du nombre des résidences secondaires (-23) et une augmentation de ce même chiffre des logements vacants. Ceux-ci représentent, en 1999, 18,8 % du parc total de logements de la commune.

La résorption du parc des logements vacants mérite d'être examinée par la municipalité, qui pourrait, soit intervenir avec le concours d'opérateurs publics pour réaliser des logements locatifs ; soit inciter les propriétaires à réhabiliter leurs immeubles à des fins locatives, notamment dans le cadre du programme social thématique.

De telles actions permettraient l'installation de nouvelles populations sur la commune, et en particulier des jeunes.

2 - Les résidences principales en 1999

Leurs caractéristiques sont présentées sur les graphiques suivants.



Ces résidences principales sont pour la plupart des maisons individuelles, occupées à 76 % par leurs propriétaires et plutôt grandes puisque 77,9 % ont 4 pièces et plus.

On dénombre 1 seul logement HLM parmi ces résidences principales.

E / ÉQUIPEMENTS**1 - Équipements d'infrastructures****Réseau routier**

La commune de Néfiach est particulièrement bien desservie par le réseau routier ; la nouvelle route nationale 116 sur les berges de la Têt mettant la commune en relation rapide et aisée avec Perpignan et les grandes infrastructures routières du département.

Cette liaison permet également un rapprochement en temps vers la gare SNCF de Perpignan et vers l'aéroport de Perpignan-Rivesaltes.

On note aussi la route départementale 56 permettant un raccordement sur la route départementale 615 vers Thuir et la traversée du village par l'ancienne RN116 devenue D916.

- La déviation de la route nationale 116 a été réalisée entre le village et la Têt. Elle fixe une limite au développement urbain, d'autant qu'elle a le statut de "déviation d'agglomération", ce qui interdit les accès directs et impose un recul de 100 mètres au titre de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

- La traversée du village par l'ancienne route nationale 116 devenue D916 a fait l'objet de traitements visant à assurer la sécurité routière et à mettre en valeur les équipements publics.

- Le réseau des voiries locales converge vers le village et la D916. L'urbanisation, qui s'est développée vers le sud de façon généralement diffuse (sauf aux abords immédiats de la D916), prend appui sur la route départementale 56 et sur le chemin du Liriu, et dans une moindre mesure sur le chemin de Thuir. On peut regretter l'absence de liaisons transversales entre ces trois voies, toutes les relations inter-quartiers étant de ce fait assujetties à emprunter la D916, ce qui n'est pas entièrement satisfaisant.

Réseau d'eau potable

- Ressources et protections :

Les ressources en eau du village sont assurées à partir de deux captages situés sur le territoire communal : le captage "P1 - Champ de Billerach" et le captage "P2 - Champ de Liriu", tous deux situés au sud/sud-ouest du village.

- Le captage "P1 - Champ de Billerach" a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique le 34 juin 1961, qui a imposé la délimitation d'un périmètre de protection de 20 mètres de côté.

- le captage "P2 - Champ de Liriu" n'a pas donné lieu à l'institution de périmètres de protection. Néanmoins, un rapport géologique du 10 septembre 1990 préconise l'interdiction de toutes constructions, dépôts ou aménagements dans un périmètre de protection immédiate, l'interdiction de fosses septiques, carrières... ou encore la réglementation des réseaux d'assainissement dans le périmètre de protection rapprochée. On remarquera que ces périmètres sont situés en dehors des périmètres urbanisables.

- Par ailleurs, le territoire communal est concerné par le périmètre de protection du champ captant "Camp de la Basse" situé à Millas pour la desserte en eau de Perpignan. Ce champ captant a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique le 21 septembre 1998 rectifiée le 22 octobre 1998. Sur le territoire de Néfiach, sont à ce titre imposés un périmètre de protection rapprochée (à l'intérieur duquel sont en principe interdits les forages, les installations classées, les bâtiments d'élevage, les créations de station d'épuration), un périmètre de grande sensibilité à l'intérieur du périmètre de protection rapprochée (dans lequel sont en plus interdites les créations d'assainissements autonomes) et un périmètre de protection éloignée. Les périmètres de protection rapprochée et de grande sensibilité concernent des terrains situés hors périmètre urbanisable. En revanche, le périmètre de protection éloignée couvre l'urbanisation existante et son extension.

- Stockage et distribution :

La commune dispose de ressources en eau suffisantes. L'eau prélevée est stockée dans le château d'eau situé au niveau du captage "P1 - Champ de Billerach", d'une capacité de 300 m³. A partir de cet équipement, l'eau est distribuée par des conduites de 150, 125 et 60 dans le village

et vers le camping "La garenne".

La poursuite de l'urbanisation conduit la municipalité à envisager le prolongement du réseau primaire le long de la route départementale 56 et au "Champ des Clottes".

- Gestion :

Elle est assurée par la commune.

Réseau d'eaux usées

- Station et réseau :

Néfiach dispose d'une station d'épuration construite au nord-est du village. En 1965, cet équipement de type "lit bactérien" présente une capacité de traitement de 1200 équivalents/habitants. Il fonctionne de façon suffisante.

L'urbanisation groupée est raccordée au réseau collectif. En revanche, les écarts et mas isolés bénéficient d'équipements autonomes.

La poursuite de l'urbanisation conduit la municipalité à envisager le prolongement du réseau primaire le long de la route départementale 56 et dans le secteur du "Champ des Clottes". A contrario, l'absence de possibilité de raccordement gravitaire au réseau a permis d'exclure toute extension de la construction dans le secteur situé à l'est de la route départementale 56, et chemin de Thuir.

- Gestion :

Elle est assurée par la commune.

2 - Équipements de superstructure

Les équipements publics, administratifs et divers services et commerces

L'école maternelle et primaire (4 classes)

La mairie

La poste

La bibliothèque

La salle des fêtes

Une aire de jeux

Une aire de pique-nique

Un terrain de tennis et de sports

Un marché les lundi et jeudi matins

1 maçon, 1 alimentation générale, 1 boulangerie-pâtisserie, 1 boucherie-charcuterie, 1 librairie-papeterie, 1 café-débit de boissons, 1 bureau de tabac, 2 infirmiers, 1 médecin généraliste.

II - ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DU SITE ET DE L' ENVIRONNEMENT

A - Le Territoire Communal

B - Les Composantes du
Paysage

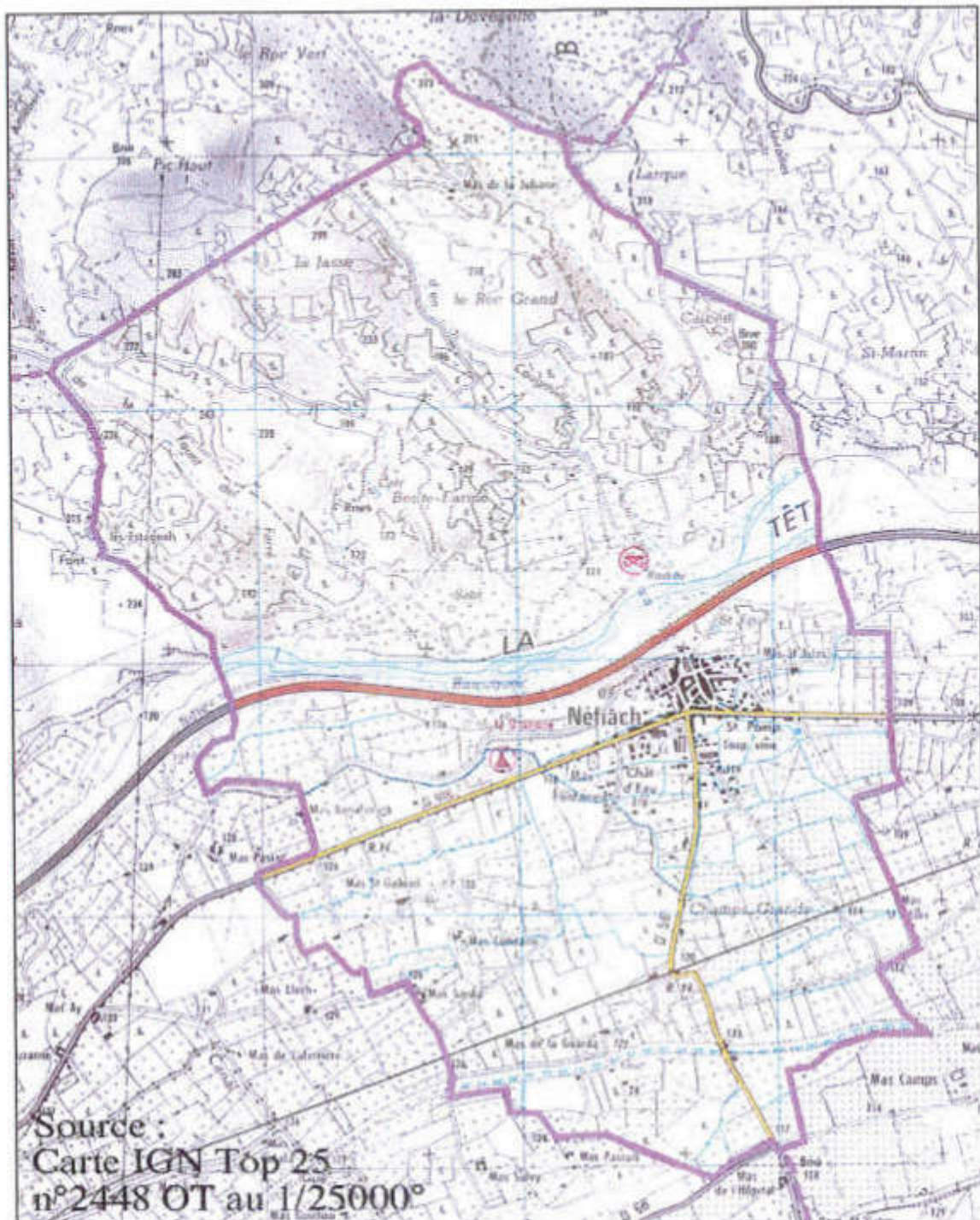
C - Présentation
Photographique

D - Les Risques

A / LE TERRITOIRE COMMUNAL

1 - Présentation du site

Le territoire de Néfiach couvre 881 ha répartis de part et d'autre de la Têt qui le traverse d'ouest en est.



Le point le plus haut de la commune est situé à 299m NGF au lieu-dit "La Jasse" en rive gauche de la Têt ; le village lui-même se situe en rive droite à environ 114m NGF.

Le territoire est traversé par la Têt mais également plus au sud par le Boulès. De plus, la plaine agricole est sillonnée par un grand nombre de petits canaux et agouilles qui permettent une bonne irrigation des terres cultivées.

Les communes limitrophes sont Millas à l'est, Ille sur Têt à l'ouest et Bélesta au nord.

Les espaces urbanisés du village sont traversés par la D916, anciennement RN116, la partie la plus ancienne du village étant ainsi située entre la nouvelle RN116 et la D916.

2 - les entités paysagères et leur perception

Schématiquement, on peut identifier trois grandes unités de paysage, à savoir :

- La vallée de la Têt, orientée est-ouest, non urbanisable et qui reçoit la déviation de la route nationale 116. C'est un paysage à la fois naturel du fait de la rivière et de sa ripisylve, et en partie artificialisé par les récents aménagements routiers.

- Au nord de la Têt, un ensemble collinaire orienté nord-ouest/sud-est, fait de serres entrecoupées de ravins marqués par des talus fortement érodés. Une végétation naturelle de taillis et de bois occupe les ravins, les talus sont généralement dénudés, tandis que les replats sommitaux sont occupés par de la vigne. Le tout constitue un espace naturel d'une certaine ampleur, très pentu, non construit et qui mérite de le rester. Cet ensemble s'inscrit dans la formation géologique des "Orgues de la Têt" et doit être préservé.

- Au sud de la Têt, deux vastes terrasses agricoles.

La première terrasse, située à 7/8 mètres au-dessus de la vallée, est profonde de deux à trois kilomètres. La deuxième terrasse, plus élevée d'une vingtaine de mètres, s'étend jusqu'à Corbère. On est ici dans la riche plaine agricole de la Têt, lieu d'une intense activité agricole. Les vergers, cloisonnés de haies coupe-vent sont omniprésents. Le tout segmente les vues et ferme le paysage. Cette zone, essentiellement vouée à l'agriculture, n'abrite pas de constructions étrangères à cette activité.

Seuls quelques mas, souvent imposants, ponctuent donc cet espace, sans nuire à sa qualité paysagère.

Le village de Néfiach s'est "naturellement" établi à la limite de la première terrasse en bordure de la vallée de la Têt, à proximité de la rivière, tout en cherchant à rester le plus possible hors d'atteinte des risques de crues.

Depuis la déviation de la route nationale 116, on ne perçoit, et encore que fugitivement, le vieux village groupé autour de son clocher. La traversée du village par l'ancienne route nationale 116 permet d'observer trois typologies d'habitat : au nord le vieux village compact et dense, au sud, une urbanisation pavillonnaire de lotissements, se prolongeant par un habitat diffus non organisé, implanté à proximité des principales voies. A la hauteur de l'ancienne route nationale 116 et de la salle des fêtes, il existe un vaste espace public, qui a été aménagé, avec le souci de sécuriser la traversée de la ville et de "coudre" le vieux village et les extensions les plus récentes.

3 - Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique ou ZNIEFF

On en dénombre 4 qui concernent en partie le territoire de la commune de Néfiach :

ZNIEFF de Type I :

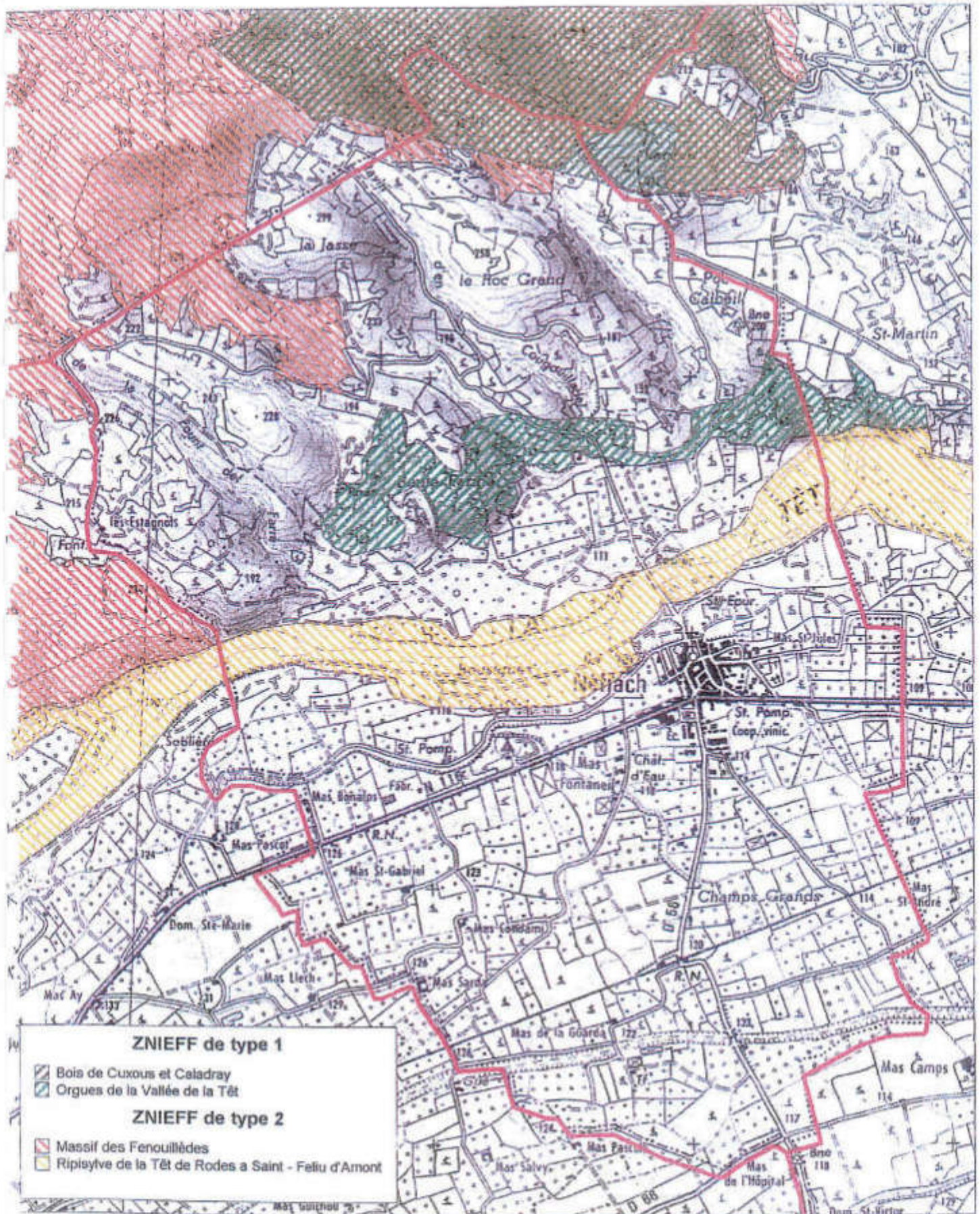
- Bois de Cuxous et Caladray
- Orgues de la Vallée de la Têt

ZNIEFF de Type II :

- Massif de Fenouillèdes
- Ripisylve de la Têt de Rodès à Saint-Féliu d'Amont

Les terrains concernés sont délimités sur la carte en page suivante.

NEFIACH : ZNIEFF



ZNIEFF de type 1

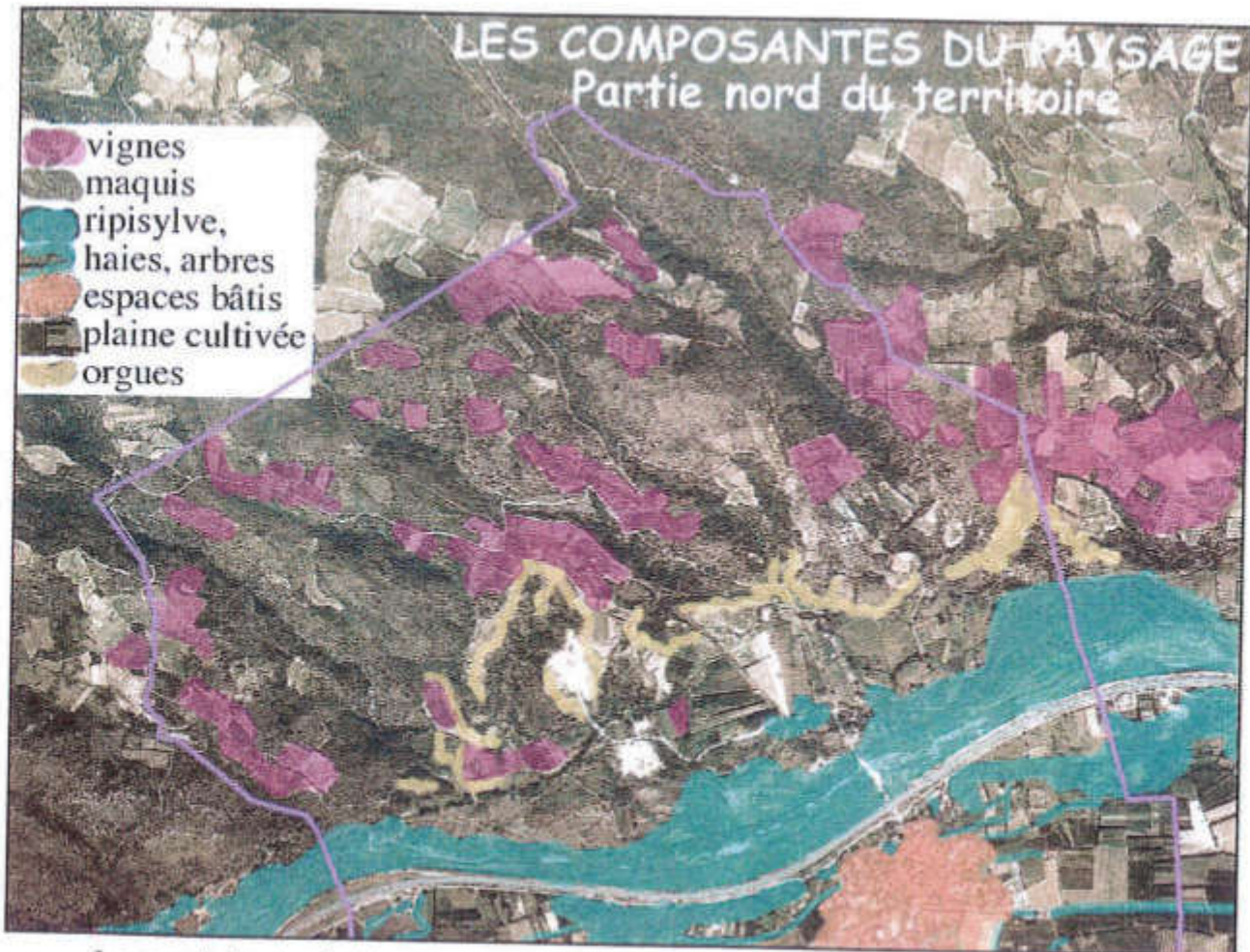
- Bois de Cuxous et Caladray
- Orgues de la Vallée de la Têt

ZNIEFF de type 2

- Massif des Fenouillèdes
- Ripisylve de la Têt de Rodas a Saint - Felu d'Amont

B / LES COMPOSANTES DU PAYSAGE

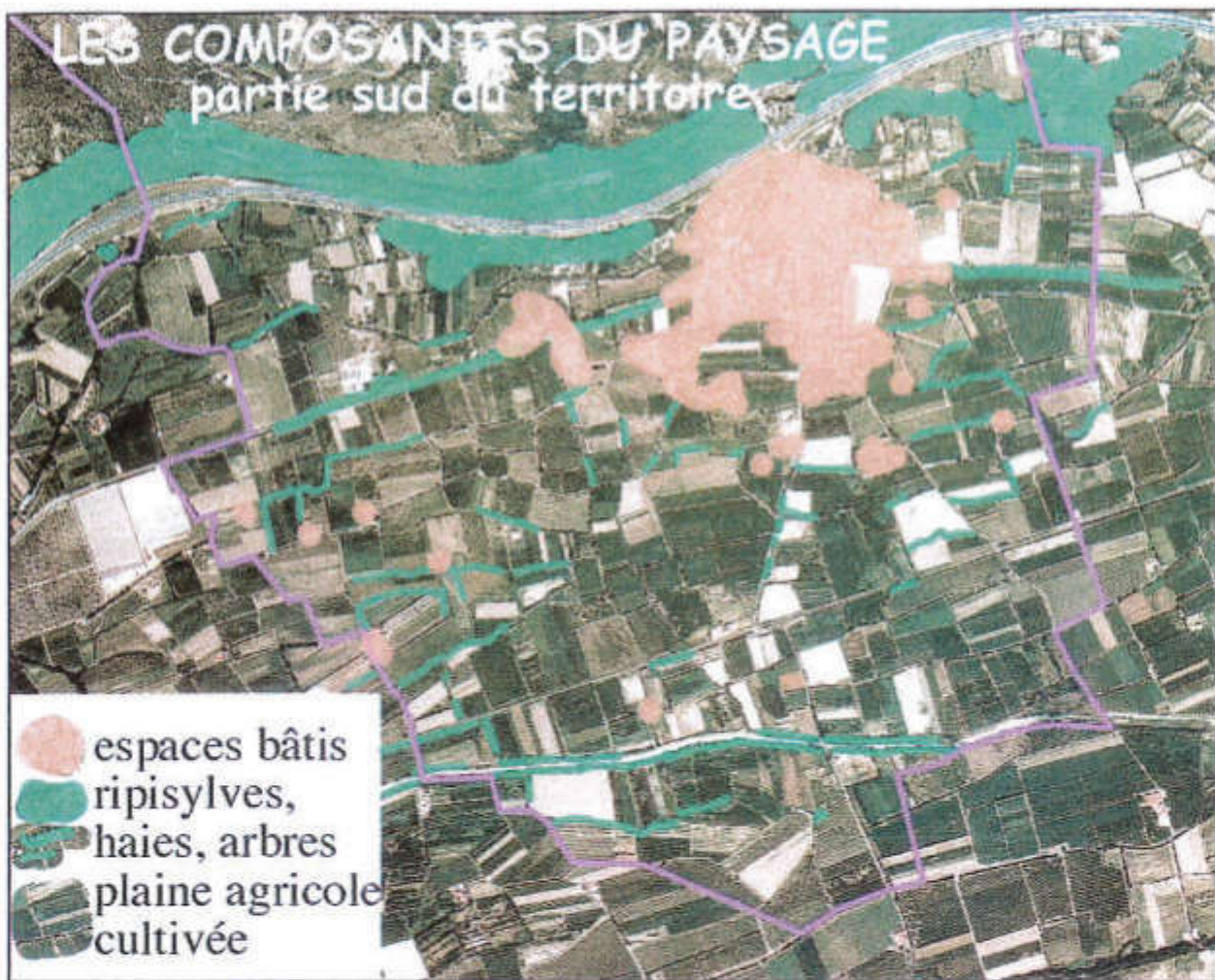
Elles apparaissent sur les deux photos aériennes du territoire présentées ci-après qui découpent la commune en deux parties distinctes dont les caractéristiques paysagères sont complètement différentes.



Le nord du territoire est occupé en majorité par une végétation de maquis sur les coteaux, entourant les quelques vignes encore en culture en rive gauche de la Têt.

On note une caractéristique de ce secteur de la vallée de la Têt, la présence des "cheminées de fées" ou "orgues" sur les contreforts des coteaux.

La ripisylve de la Têt marque très fortement le paysage et matérialise la limite entre les coteaux et la plaine agricole. Cette rupture est encore accentuée par le passage de la RN116 sur la berge de la Têt en rive droite.



Les espaces bâtis de la commune se trouvent en rive droite, le village en lui même est relativement ramassé et peu étendu et on note la présence dans la plaine de quelques vieux mas, le plus souvent des exploitations agricoles.

Cette partie sud du territoire est cultivée en grande partie et les terrains sont couverts de vergers et de maraîchages entrecoupés de haies de cyprès. Ces nombreuses haies permettent de protéger les cultures des forts coups de tramontane et rythment le paysage de ce secteur.

La présence de très nombreux canaux d'irrigation est également caractéristique de cette partie de la plaine du Roussillon appelée aussi "Ribéral".

C / PRÉSENTATION PHOTOGRAPHIQUE

Comme présenté précédemment sur les photos aériennes, sont insérées ci-après des vues correspondant aux diverses composantes du paysage de la commune de Néfiach.

Le coteau vu de la rive gauche de la Têt, et sa végétation de maquis.



Les vignobles des coteaux entourés de maquis.



Les orgues ou "cheminées de fées" avec au premier plan, un mur anti-bruit de la nouvelle RN116 en voie sur berge.



La Têt et sa ripisylve, et le Canigou enneigé au loin.



La silhouette du village vue du passage à gué sur la Têt et l'une des ruelles de Néfiach où l'on aperçoit le bâti caractéristique en galets et cayroux.



Une allée de vieux platanes de part et d'autre de l'ancienne RN116 devenue D916 et vue dans le sens Ille/Néfiach. Un platane magnifique et le passage d'un des multiples canaux d'irrigation jusqu'au coeur du village.



La plaine agricole : des vergers entourés de haies coupe-vents.



L'un des canaux d'irrigation au milieu des vergers et des haies.



Le Boulès et sa ripisylve au niveau d'un passage à gué.



D / LES RISQUES

1 - Risques Technologiques

- Risque de rupture de barrage : barrage de Vinça

Ce risque a fait l'objet d'un plan particulier d'intervention approuvé par arrêté préfectoral n°95-2008 du 20 juillet 1995.

Le périmètre constructible de la carte communale se trouve situé en dehors de la zone de sécurité immédiate dite du "quart d'heure". Seule la limite ouest de la commune se situe, pour sa part, dans la zone de sécurité immédiate. Le gestionnaire du barrage concerné est BRL.

- Risque lié au transport de matières dangereuses sur la route nationale 116 :

l'arrêté préfectoral n°94-2226 du 19 août 1994 est applicable.

2 - Risques Naturels

- Risque sismique :

Le territoire est classé en zone de sismicité faible (Ib). Sont en conséquence applicables les dispositions du décret n°91-161 du 14 mai 1991 et de l'arrêté ministériel du 29 mai 1997 qui précisent les conséquences en terme de règles de construction.

- Risque d'inondation :

Il s'agit d'un risque fort.

La commune est ainsi grevée par le plan des surfaces submersibles de la Têt et du Boulès approuvé par décret ministériel du 24 septembre 1964, qui a défini des zones A et B. Ce plan est une servitude d'utilité publique. En application des dispositions du décret ministériel 95-1085 du 5 octobre 1995, il vaut désormais plan de prévention des risques naturels prévisibles.

Lors de la crue de 1940, de nombreux dégâts, ont été occasionnés sur le territoire communal, par la Têt, mais aussi par le Boulès (260 dossiers de sinistres agricoles).

La modélisation BCEOM sur la Têt permet de considérer qu'au delà de la limite du PSS, la commune ne s'inonde pas par la Têt.

Côté Boulès, les débordements constatés en 1940, et le mauvais état d'entretien persistant du lit de ce cours d'eau amènent à considérer que même si le lit a pu être calibré depuis 1940, les risques de débordement sont bien réels (pour une crue type 1940). La topographie (pente orientée vers le village de l'ordre de 7‰) conduit à penser que l'ensemble des terrains concernés par la carte communale sont susceptibles d'être inondés par le Boulès (à l'exception probablement du vieux village).

> Sans autre élément de justification, ceci avait conduit à préconiser de manière générale les règles minimales suivantes

- niveaux de planchers habitables à la cote minimale de TN + 0,70 m,

- retrait par rapport au canal d'Ille-sur-Têt à Millas 10m,
- perméabilité des clôtures $\geq 80\%$,
- remblaiements interdits sauf ceux nécessaires aux accès,
- limiter l'emprise au sol à 30%.

> En ce qui concerne la nouvelle zone d'extension d'urbanisation prévue dans la carte communale :

- niveaux de planchers habitables à la cote minimale de Terrain Naturel TN+0,70 m et à la cote 0,30 m minimum au-dessus de la chaussée de desserte ;
- limitation de l'emprise au sol à 20% maximum de la parcelle, avec parcelles de 500 m² minimum ;
- intégration dans la conception du projet d'établissement médico-social du risque d'inondation globale, en disposant d'une capacité physique, technique, opérationnelle de garder l'ensemble des effectifs en sécurité sur le site. Compte tenu de la vulnérabilité de ce type d'établissement, un étage est à prévoir pour l'hébergement ;
- perméabilité des clôtures supérieure ou égale à 80% ;
- remblais interdits.

* Ces règles minimales peuvent être amenées à être complétées tant que de besoin et au cas par cas, sur la base de l'avis du service compétent en matière des risques, par des prescriptions telles que l'obligation pour tout logement nouveau de comporter au moins une pièce habitable à l'étage ou encore de porter tous les planchers à la cote minimale terrain naturel + 0,70 m.

III - LES GRANDES OPTIONS COMMUNALES

A - Premier Bilan
Synthétique

B - Le Projet de Centre
Médico-Social

C - Du MARNU à la
Carte Communale

A / PREMIER BILAN SYNTHÉTIQUE

1 - L'organisation actuelle du développement urbain

> Une première carte communale a été élaborée dès 1978 et la commune de NEFIACH dispose actuellement d'un MARNU ayant permis la définition d'un espace urbanisable sur le territoire communal.

Cet espace urbanisable est issu de l'approbation du MARNU le 4 septembre 1987, modifié une première fois le 3 mars 1993 et renouvelé le 1^o juillet 1997.

Une seconde modification a été mise en oeuvre au cours de l'année 2000. En effet, l'ensemble de l'espace urbanisable avait été utilisé à l'exception de deux secteurs sur une superficie d'environ 4 hectares présentant une potentialité d'une quarantaine de logements.

Cependant des problématiques de rétention foncière limitant les possibilités de développement de la commune, la municipalité s'est alors retrouvée dans l'obligation de rechercher d'autres potentialités tout en confirmant la constructibilité des terrains appartenant aux deux secteurs sus-cités.

Ces deux secteurs ont donc été définis comme "UB" avec la subordination de leur urbanisation à la présentation d'un schéma d'ensemble et le cadre d'une opération groupée (lotissement ou groupe d'habitations).

D'autre part, les limites de l'urbanisation ont été repoussées :

- au sud de l'agglomération, dégageant ainsi une zone nouvelle de 3 hectares dont deux disponibles soit une potentialité d'une douzaine de constructions.

- à l'ouest de l'agglomération, avec la prise en compte d'une zone d'environ 4 hectares dont 3 disponibles soit une potentialité d'une vingtaine de constructions.

Ces deux nouveaux secteurs ont été rattachés au périmètre du MARNU définis comme "UA" où les opérations groupées ne sont pas imposées même si elles sont souhaitables.

> La dernière modification du MARNU a donc confirmé la possibilité d'urbanisation des terrains enclavés dans le tissu urbain mettant en place par souci de cohérence avec le fonctionnement du village, la nécessité d'une opération groupée et un schéma d'aménagement d'ensemble (secteurs "UB").

Par ailleurs, elle a permis de dégager un potentiel nouveau d'environ 4 hectares urbanisables (secteurs "UA": Champs Billeracs et Champs des Clottes).

2 - Projet actuel d'ouverture à l'urbanisation

Il convient de noter qu'un projet d'urbanisation du secteur "UB est" pour lequel un projet de lotissement est actuellement en cours de finalisation.

Précédé de quelques inaisons et adossé à l'urbanisation ancienne riveraine de la RD 56, le terrain d'implantation se trouve situé en entrée du village s'inscrivant dans le contexte et les contraintes donnés par le MARNU pour les secteurs identifiés "UB".

Le projet devra apporter des réponses satisfaisantes quant à son insertion dans le tissu urbain et à son positionnement en entrée de ville.

Il sera donc examiné de manière à répondre à la problématique d'entrée de ville et à assurer une qualité urbaine et sociale à ce nouveau quartier.

L'organisation des différents îlots d'habitat devra prendre en compte des deux problématiques.

Le long de la départementale, un "front de rue" homogène devra être évident par le choix de la forme urbaine alors qu'une dédensification peut être admise sur la partie sud du terrain. Pour assurer une meilleure mixité de l'habitat, le programme de logements aura à comporter une part de logements locatifs, les besoins en locaux publics de type associatif devront également être envisagés.

Participant à la même logique, l'organisation des espaces publics et le maillage de voiries devront être particulièrement significatifs mais également prendre en considération les liaisons à venir avec les secteurs de Peyrebrune situés à proximité.

B / LE PROJET DE CENTRE MEDICO- SOCIAL

La commune a été saisie par l'ARAS, association départementale loi 1901 gérant plusieurs établissements dans le secteur médico-social et social sur le département.

Cette association souhaite transférer l'institut de rééducation situé à Vernet-Les-bains et dont la restructuration a été demandée par les autorités de tutelle en raison de sa situation géographique trop excentrée et de locaux obsolètes, tant au plan de la sécurité que sur la question de son fonctionnement.

Ce futur établissement accueillerait une cinquantaine d'enfants sur une tranche d'âge de 6 à 13 ans avec une prise en charge en internat d'environ 25 enfants et un demi-internat pour 15 à 20 enfants. Son organisation est envisagée en deux parties :

- une partie "construction" sur une superficie bâtie d'environ 2 500 à 3 000 m² avec différents lieux de vie tels le bâtiment pédagogique comprenant l'école et les activités, soit de 5 à 7 classes, le bâtiment lieu de vie/internat, le bâtiment rééducation.
- une partie "extérieurs" composée d'équipements sportifs (terrain de foot, pistes cyclables, terrains de sport et d'athlétisme) et d'espaces verts.

Les aspects positifs de cette implantation concerneront tout autant l'aménagement de ce secteur et la mise à niveau des équipements, que la création d'emplois et l'accueil de population résidente ou de passage. La commune pourrait également bénéficier de l'utilisation par conventions d'une partie des équipements comme la cantine pour les enfants de l'école, la mise à disposition des équipements sportifs....

Afin de répondre à une demande dont l'intérêt est indéniable pour la commune et dont la nécessité est avérée sur le plan départemental, la commune s'est mise à la recherche de terrains permettant l'implantation de cet établissement médico-social sur le territoire communal.

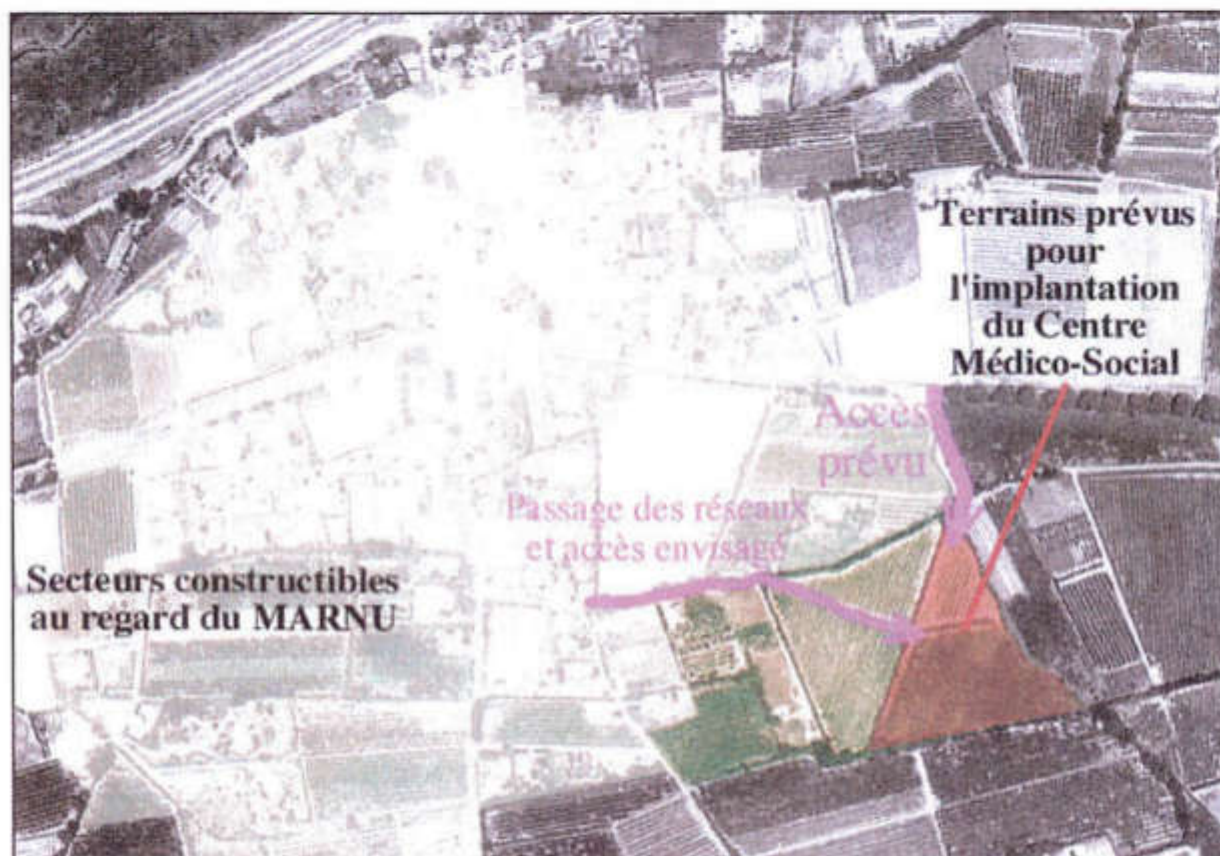
Les démarches administratives ont été entreprises à tous les niveaux d'intervention, des accords de principe ayant été obtenus, les recherches et discussions concernant la localisation de l'institut ont donc pu alors être affinées.

Cette recherche s'est orientée vers les terrains lieu-dit Peyrebrune sur une superficie d'environ 1 HA 73 20 situés en proximité de secteurs urbanisables au sud-est de la commune et présentant des avantages spécifiques :

- une superficie suffisante et un prix du m² accessible
- des problématiques de réseaux simplifiées par le projet d'urbanisation en cours, des réseaux & accès possibles,
- la proximité du village et de l'école pour la scolarisation des enfants et l'intégration possible pour le développement d'activités avec la population et la vie associative. Mais ils en sont aussi relativement distants pour permettre un fonctionnement indépendant du centre d'accueil.

Ces terrains ne sont pas situés dans le périmètre actuel du MARNU, une modification s'avérait donc nécessaire.

La loi Solidarité Renouvellement Urbains ayant fait de la carte communale un nouvel instrument de planification, c'est ce document d'urbanisme qui a été adopté par la commune de NEFIACH pour autoriser dans les meilleurs délais l'implantation de l'institut. Par la suite et afin de disposer d'un document plus affiné, la commune de NEFIACH a pris pour option de mettre en oeuvre un Plan Local d'Urbanisme.



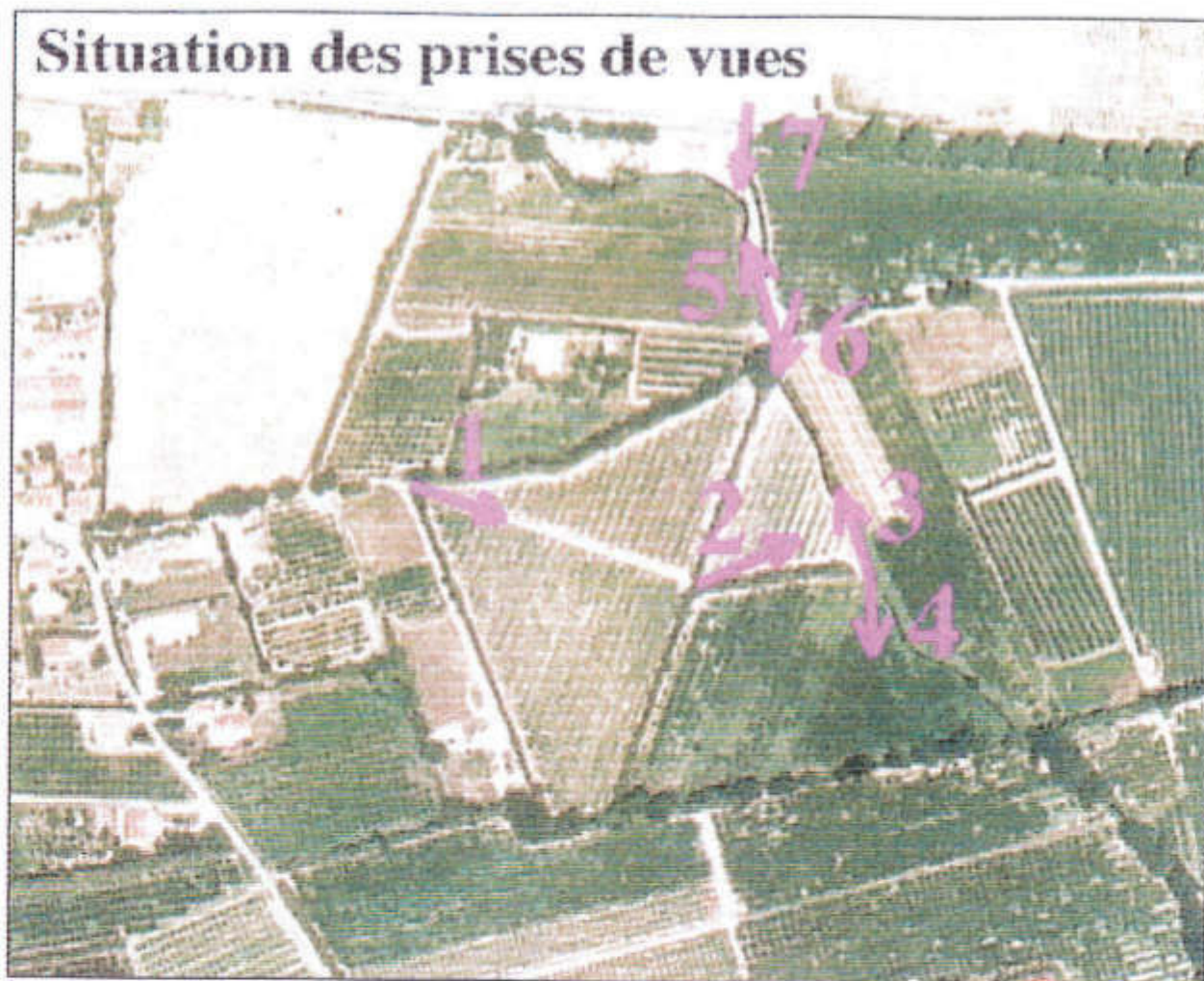


Photo n°1 :

Passage prévu des réseaux sous ce chemin (servitude existante), négociation en cours pour réalisation d'un accès.



Photo n° 2 :

L'une des 2 parcelles prévues pour l'implantation du Centre Médico-Social.



Photo n° 3 :

La deuxième parcelle prévue pour l'implantation du Centre Médico-Social, le canal qui la borde.



Photo n° 4 :

Le passage du canal d'irrigation, tout le long des terrains d'implantation du futur Centre.



Photo n° 5 :

Le passage du canal vers la RD 916 (ancienne RN116), emplacement d'un futur accès routier au centre.



Photo n° 6 :

Le point du canal sur lequel sera réalisé un ouvrage pour traverser vers le centre.



Photo n° 7 :

Accès existant à aménager sur la D 916 qui mènera au Centre Médico-Social



C - DU MARNU
À LA CARTE
COMMUNALE

1 - Les secteurs où les constructions sont autorisées

La carte communale trace donc dans son document graphique un nouveau périmètre urbanisable pour la commune de NEFIACH, déterminant les secteurs où les constructions sont autorisées et donc, en corollaire, ceux où les constructions ne sont pas autorisées ; à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Ces secteurs sont donc constitués de :

> L'ancien périmètre du MARNU intégrant les secteurs UA et UB dont la dénomination spécifique disparaît.

Cependant, les options prises par la commune dans le MARNU précédent restent d'actualité :

Production d'un schéma d'organisation d'ensemble pour les anciens secteurs "UB" et nécessité d'opérations groupées (lotissement ou groupe d'habitations) pour résoudre la problématique de réseaux, de voirie et de forme urbaine en proximité d'un tissu urbain existant.

Les opérations groupées restent également souhaitables dans l'ancien secteur "UA" du MARNU.

> Les parcelles destinées à l'implantation du centre médico-social pour une superficie de 1 HA 73 20.

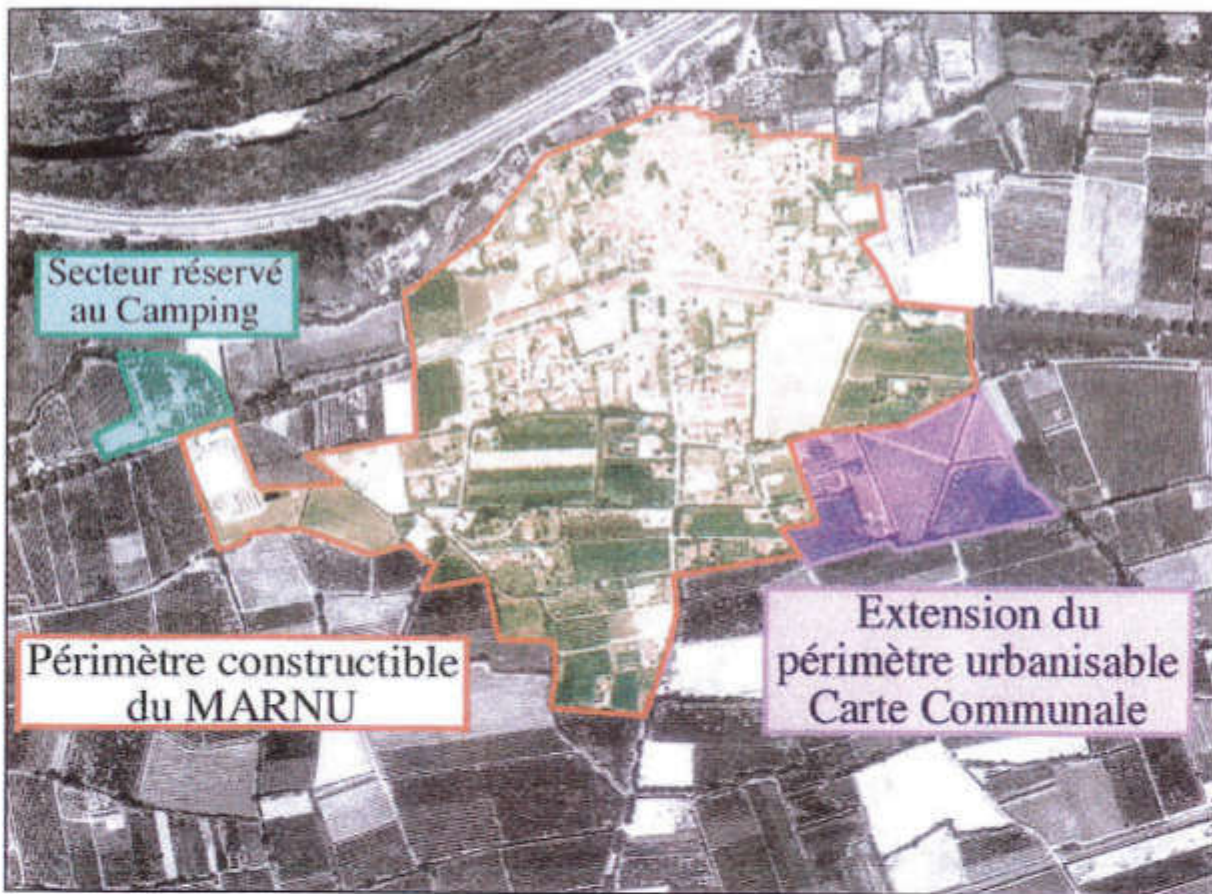
> Par souci d'un maillage urbain cohérent, les parcelles situées en amont présentant une possibilité d'accès et de réseaux ainsi que les parcelles jouxtant le secteur pour une superficie de 3 HA 40 10 permettant ainsi la construction d'environ une vingtaine d'habitations.

> Un secteur spécifique est délimité autour du camping existant.

Les deux cartes suivantes indiquent donc :

- le périmètre du MARNU précédent ainsi que les extensions urbaines nouvelles prises en compte par la carte communale, et le secteur réservé au camping ;

- la nouvelle délimitation de la carte communale indiquant le secteur où les constructions sont dorénavant autorisées, ainsi que le secteur spécifique réservé au camping.



2 - Les prescriptions particulières

La carte communale de NEFIACH délimite un nouveau périmètre où les constructions sont autorisées. Elle prend en compte l'ancien périmètre du MARNU en y ajoutant une zone d'extension d'environ 5 hectares de terrains ouverts à l'urbanisation.

La carte communale est avant tout un zonage qui a pour fonction principale de délimiter les secteurs constructibles ou inconstructibles, elle ne dispose d'aucun règlement spécifique, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme (Livre 1°, Titre 1°, Chapitre 1° du Code de l'Urbanisme, et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables).

Il est utile cependant de rappeler certains points :

> à l'intérieur du périmètre urbanisable, les terrains sont présumés constructibles sous réserve d'être effectivement desservis par une voie et des réseaux suffisants (dans la mesure du possible selon le schéma d'intention de voiries indiqué) et de prendre en compte les risques naturels d'inondation :

- niveaux de planchers habitables à la cote minimale de Terrain Naturel TN+0,70m ;
- retrait par rapport au canal d'Ille-sur-Têt à Millas 10 m ;
- perméabilité des clôtures supérieure ou égale à 80% ;
- remblaiement interdit sauf ceux nécessaires aux accès ;
- emprise au sol limitée à 30%.

* En ce qui concerne la nouvelle zone d'extension d'urbanisation prévue dans la carte communale :

- niveaux de planchers habitables à la cote minimale de Terrain Naturel TN+0,70 m et à la cote 0,30 m minimum au-dessus de la chaussée de desserte ;
- limitation de l'emprise au sol à 20% maximum de la parcelle, avec parcelles de 500 m² minimum ;
- intégration dans la conception du projet d'établissement médico-social du risque d'inondation globale, en disposant d'une capacité physique, technique, opérationnelle de garder l'ensemble des effectifs en sécurité sur le site. Compte tenu de la vulnérabilité de ce type d'établissement, un étage est à prévoir pour l'hébergement ;
- perméabilité des clôtures supérieure ou égale à 80% ;
- remblais interdits

> Le secteur du Camping de la Garenne est quant à lui, réservé aux activités liées au Camping existant.

> A l'extérieur du périmètre urbanisable, les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

> Dans tous les cas, les nouvelles constructions sont interdites dans la zone A du plan des surfaces submersibles approuvé ainsi que dans une bande de 15 m de part et d'autre des ravins.

> Des prescriptions spécifiques peuvent être imposées dans les zones couvertes par une servitude d'utilité publique (notamment les servitudes liées à la protection des eaux potables approuvées) ou susceptibles d'être concernées par un risque ou des problèmes de sécurité.

Un schéma d'intention de voiries avait été déterminé dans le cadre du MARNU, il est reporté ici en annexe au Rapport de Présentation de la Carte Communale. Il pourra être précisé ultérieurement lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme dans le cadre d'études détaillées de fonctionnement urbain.

