

# PLAN LOCAL D'URBANISME

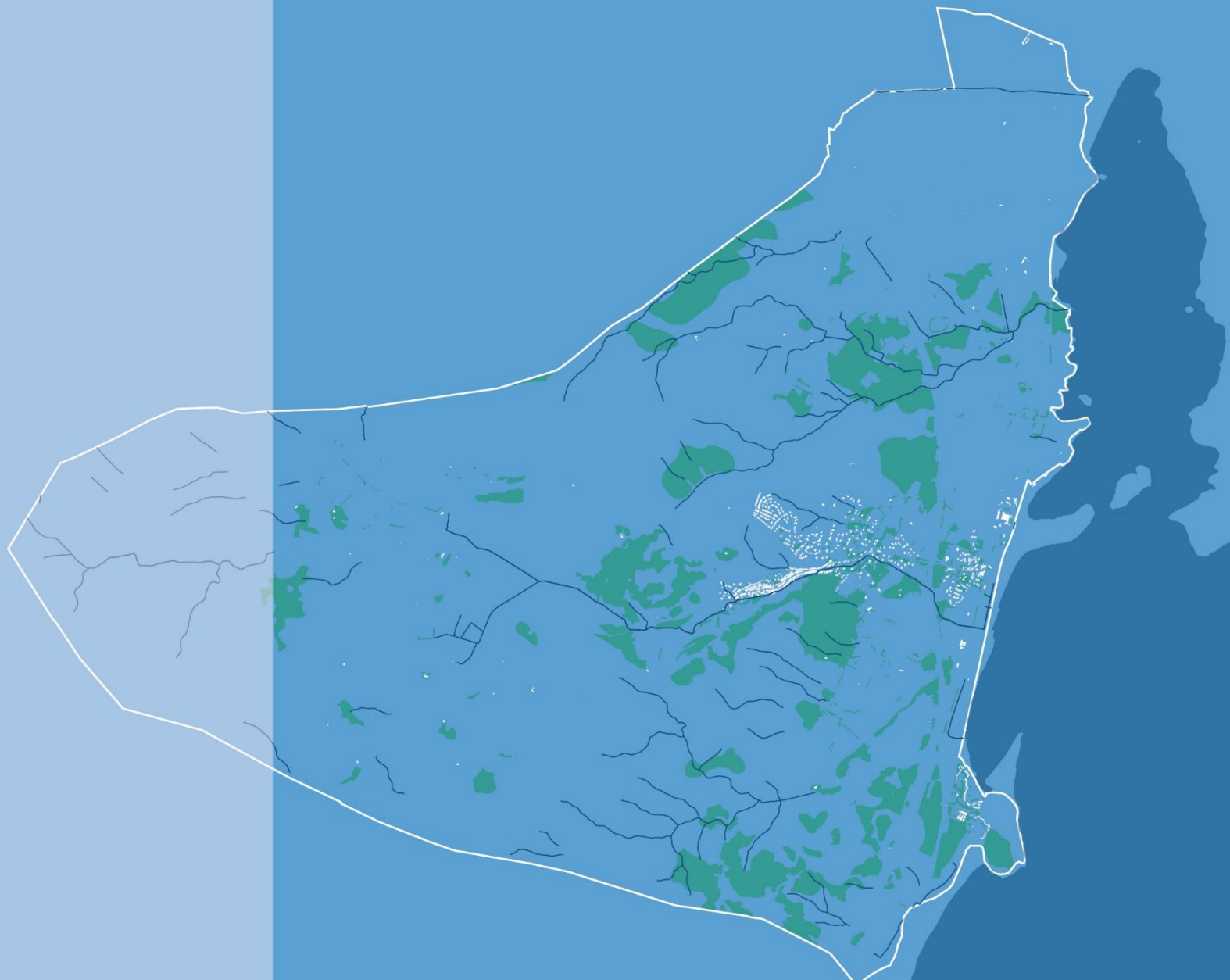
Commune de FITOU



**I.B**

**DIAGNOSTIC TERRITORIAL**

**APPROBATION - 11 MARS 2024**





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

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



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

### RAPPEL L151-4 Code de l'urbanisme

Diagnostic établi au regard :

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

Il :

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

## PREAMBULE

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

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

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

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

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

La superficie de Fitou est de 3025 hectares (30.25 km<sup>2</sup>) avec une altitude minimum de 0 mètres et un maximum de 318 mètres.

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

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

# I. PRESENTATION GENERALE

## A. Situation géographique

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

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

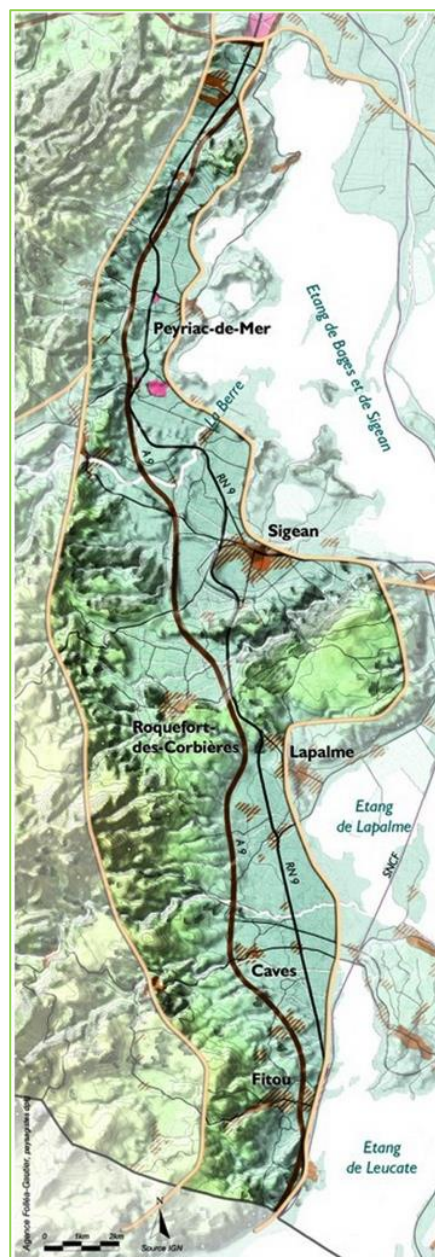
Les villages sont implantés soit en relation avec les étangs : Sigean, La Palme, Peyriac-de-Mer, soit dans les vallons des Corbières : Fitou, Portel-des-Corbières, Roquefort-des-Corbières.

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

Territoire aux multiples facettes, la commune de Fitou couvre une superficie de plus de 30 Km<sup>2</sup>.

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

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

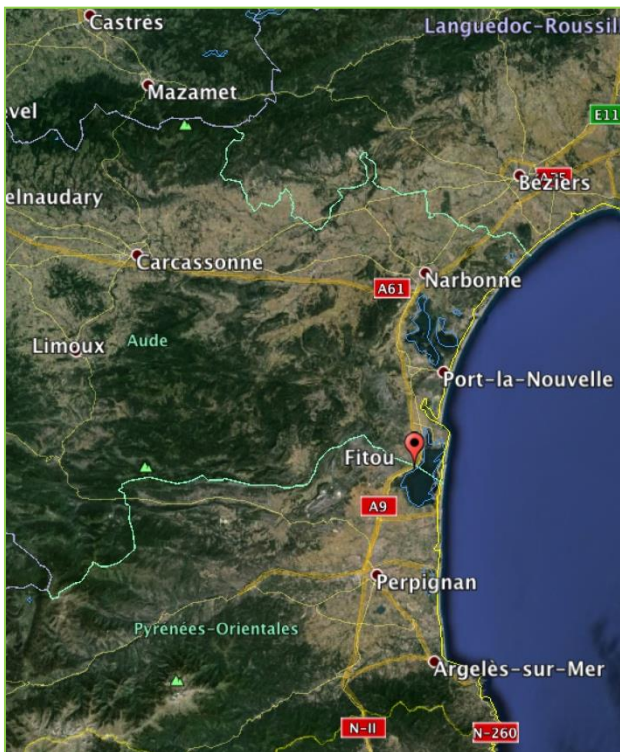


La commune de Fitou est marquée par des éléments anthropiques de grande envergure :

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

Et des éléments naturels et paysagers aux importantes qualités environnementales :

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



#### « Situation géographique » – Enjeu

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



## B. Le cadre réglementaire et institutionnel

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

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

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

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

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

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

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

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

*1° L'équilibre entre :*

*a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*

*b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*

*c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*

*d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*

*e) Les besoins en matière de mobilité ;*

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

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

*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

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

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

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

## 2. La Loi Littoral

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

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

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

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

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

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

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

Ceux sont des communes :

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

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

Définition des espaces proches du rivage :

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

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

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

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

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

#### Définition des espaces remarquables :

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

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

### 3. Le Schéma de Cohérence Territoriale

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

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

### 4. La communauté de communes Corbières Salanque Méditerranée

Cette communauté de communes résulte de la fusion, le 1<sup>er</sup> janvier 2017, de la Communauté de communes des Corbières, de la Communauté de communes Salanque - Méditerranée et des communes de Feuilla et Fraissé-des-Corbières issues du Grand Narbonne.

Elle comprend 21 communes sur les départements de l'Aude et des Pyrénées-Orientales. Son siège est à Claira.



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

#### a. Les compétences obligatoires

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

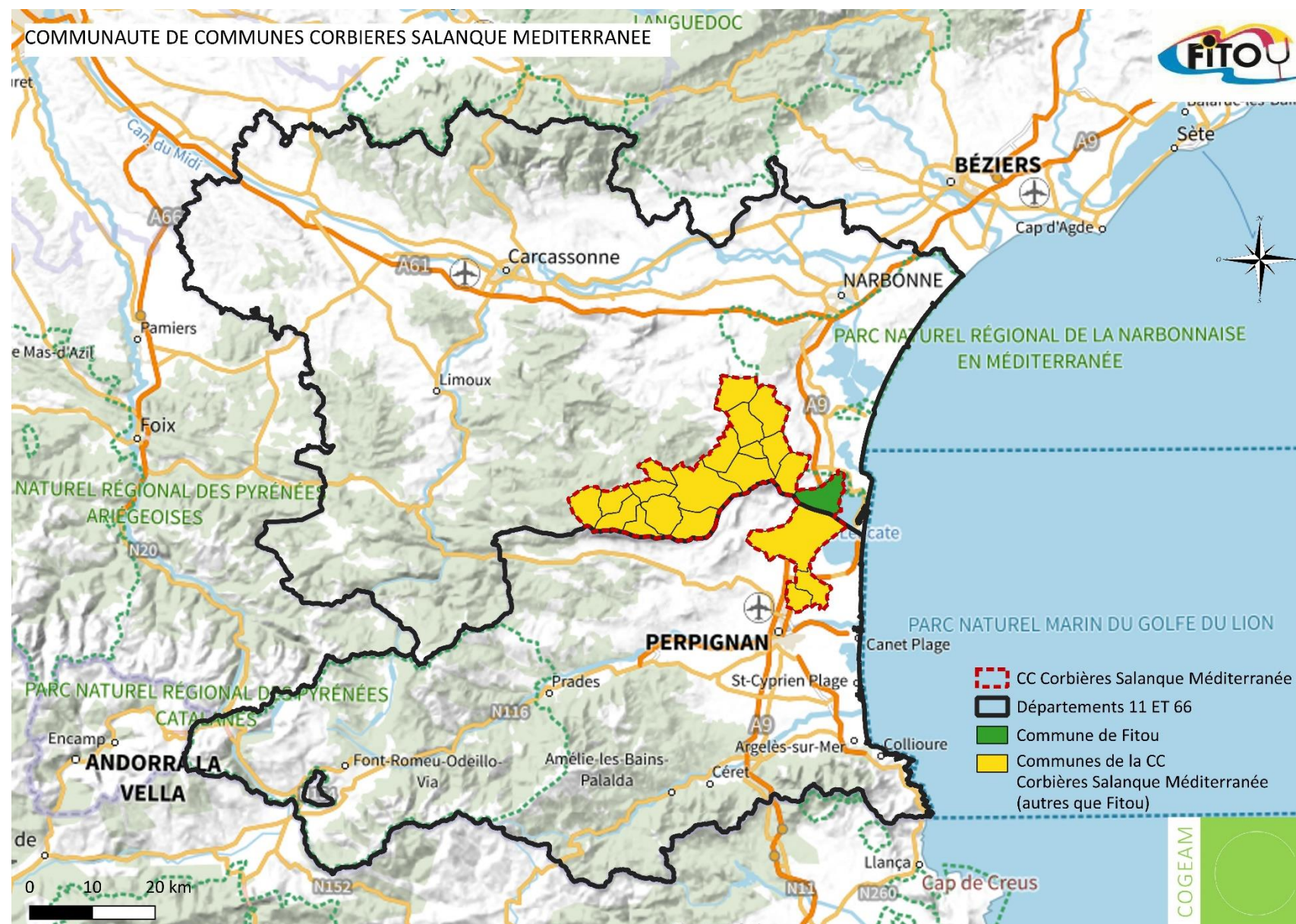
#### b. Les compétences facultatives

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

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

#### c. Compétences autres

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



## 5. Le Parc Naturel Régional de la Narbonnaise en Méditerranée

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

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

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

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

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

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

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

Concernant les zones d'intervention stratégiques :

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



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

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

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

Il faut veiller sur la commune à :

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

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

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

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

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

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

#### « Cadre institutionnel » – Enjeux

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



## PLAN DE PARC

### 1 - Zones d'intervention stratégique

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

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

- Coupures d'urbanisation
- Requalification des stations littorales

### 3 - Liaisons & transitions à renforcer (2)

- Connexions écologiques aquatiques
- Connexions écologiques terrestres

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

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

### 4 - Sites d'action prioritaire

#### Sites naturels pour le maintien de la biodiversité

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

#### Sites naturels à enjeux touristiques

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

#### Sites culturels à restaurer et/ou à valoriser

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

#### Autres sites prioritaires

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

#### Lagunes, lidos et réseau hydrographique

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

#### Réseaux de communication & voiries

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

#### Zones artificialisées

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

Points culminants

Limites communales

Limites du périmètre d'étude

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

## II. FONCTIONNEMENT URBAIN

### A. Urbanisme

#### 1. Fondation et évolution de l'urbanisation communale

##### a. Fondation et histoire de Fitou

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

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

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

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

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



## b. Composition urbaine



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

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





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



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

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



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

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

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

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

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

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

- La présence d'une densité significative de constructions ;

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

Sur la base des éléments précités, le diagnostic identifie, dans les limites cartographiées<sup>1</sup> ci-après :

➔ **UNE AGGLOMERATION AU SENS DE LA LOI LITTORAL COMPOSEE :**

- D'une entité bâtie originelle et principale



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

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

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

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

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



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



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

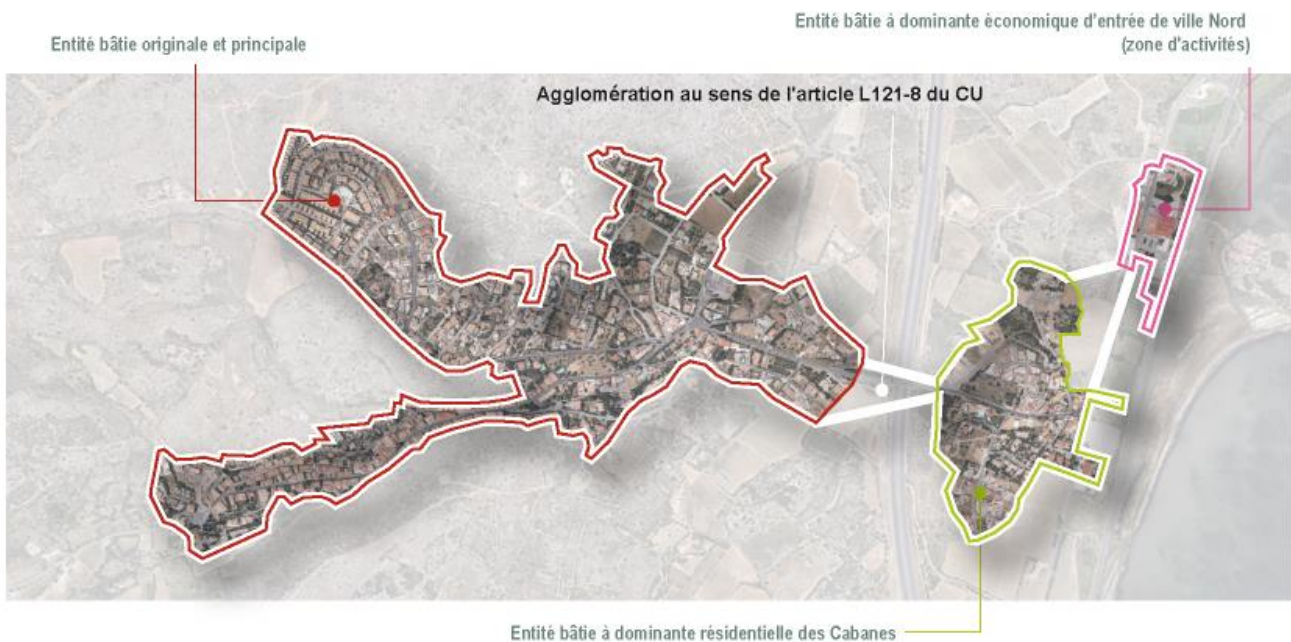
/ La présence d'une vingtaine de constructions sur 3 hectares d'emprise globale, dont certaines à dominante économique présentant des emprises constructibles allant de 500m<sup>2</sup> à plus de 3500m<sup>2</sup> au sol ;

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

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



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



## b. Les Espaces Proches du Rivage (EPR)

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

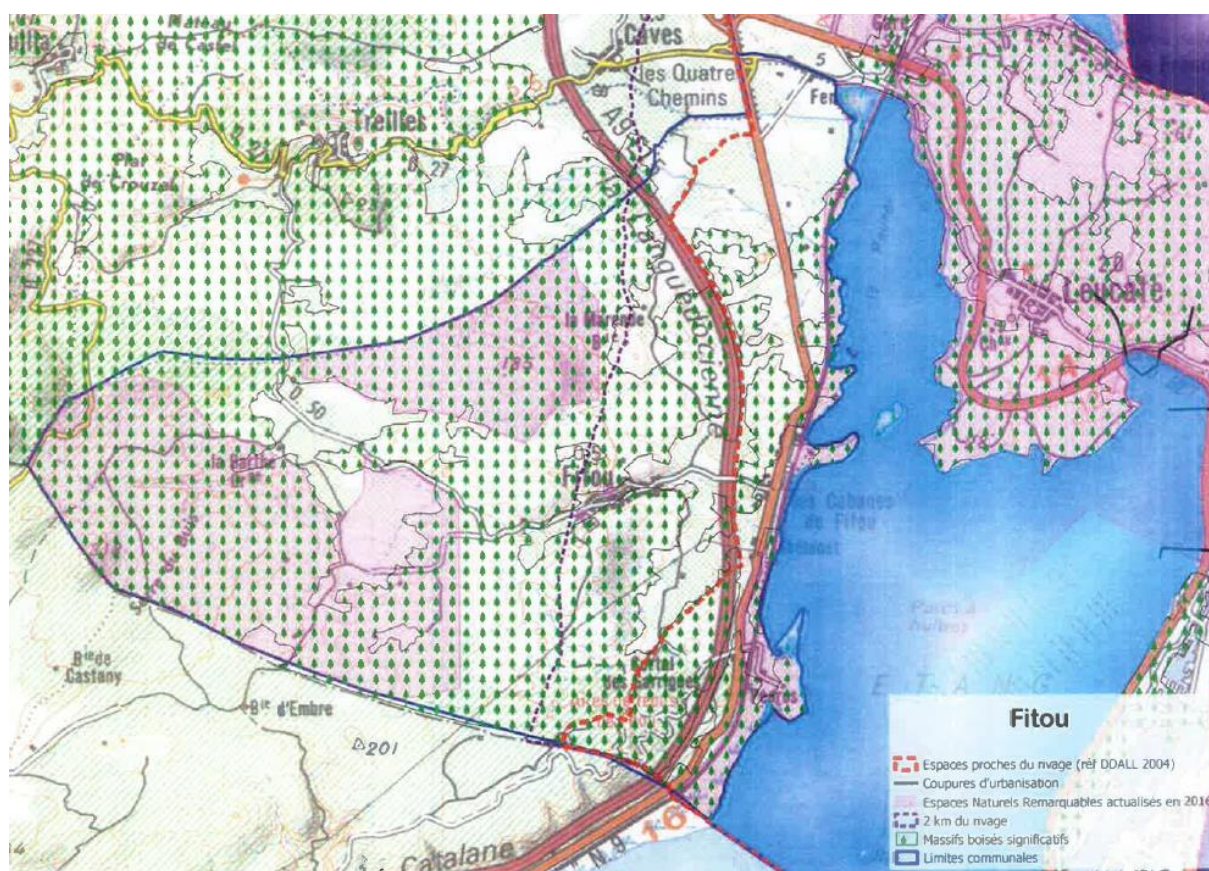
Il ajoute que ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale.

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

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

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

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





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



## c. La capacité d'accueil comme socle du projet

La commune de Fitou structure l'élaboration de son PLU autour de la notion cadre de capacité d'accueil. Cette dernière constitue une référence précise, spécifique et justifiée pour dimensionner le développement propre à l'ensemble de la commune. Cette notion, cadrée par l'article L121-21<sup>2</sup> du Code de l'urbanisme, fonde le seuil d'acceptabilité du territoire dans une volonté d'équilibre harmonieux entre enjeux de développement urbain, de fréquentation par le public, de protection / préservation et valorisation des espaces et de prise en compte des risques.

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

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

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

### 3. Le bourg de Fitou / ENJEUX

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

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

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

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



## B. Déplacements et stationnements

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

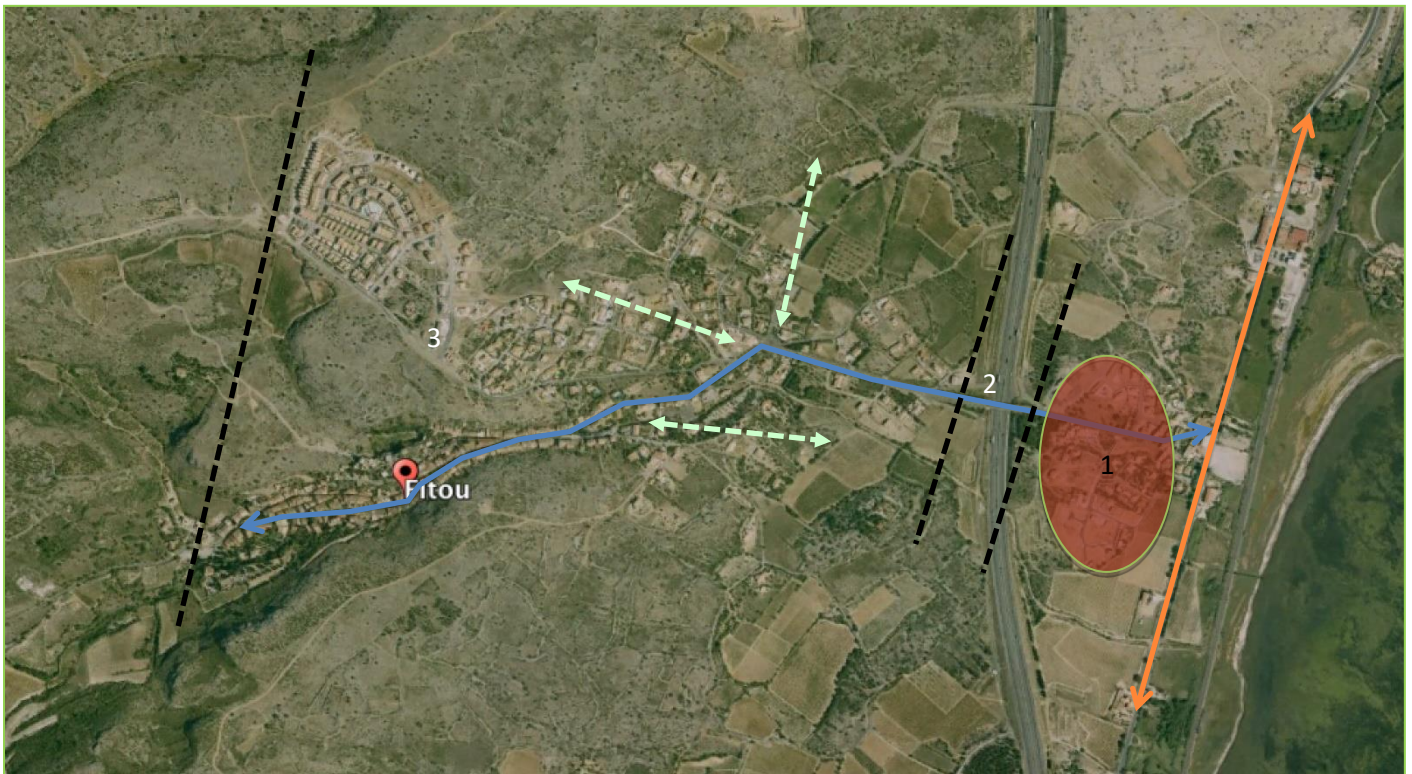
La commune doit se positionner sur l'opportunité de capter les flux vers le village historique : au niveau de l'embranchement vers le village historique, il y a un panneau indiquant le centre-ville, ce qui peut induire des flux importants dans le vieux village.

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

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

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

## 2. ...jusqu'au centre historique



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

### 1. La traversée des Cabanes de Fitou

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

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

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



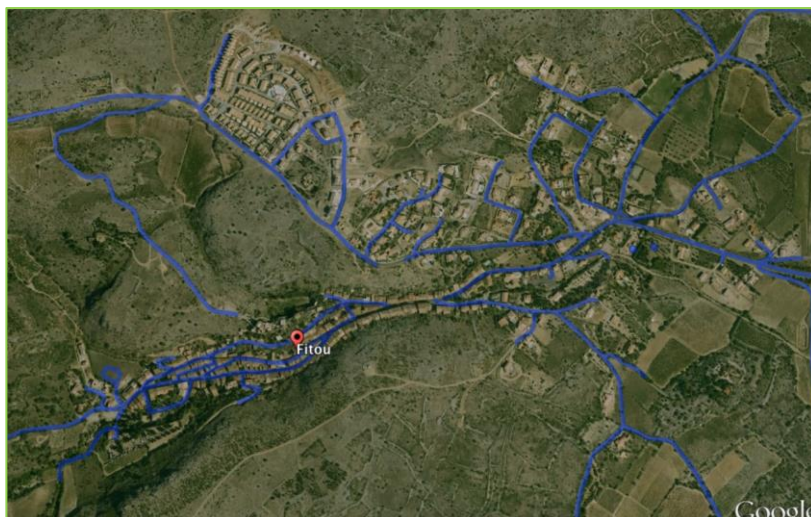
## 2. Du pont de l'autoroute A9 à l'entrée du village

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

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

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

Le plateau urbain est propre et sécurisé.



## 3. Le village historique et ses extensions



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

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



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

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

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

### 3. Port Fitou

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

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

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

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



## 4. Le stationnement

### a. La traversée par la départementale

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

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

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



## b. Les Cabanes de Fitou

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

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







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

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

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

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

### c. Le village

#### ❖ La commune a anticipé la problématique du stationnement.

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

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

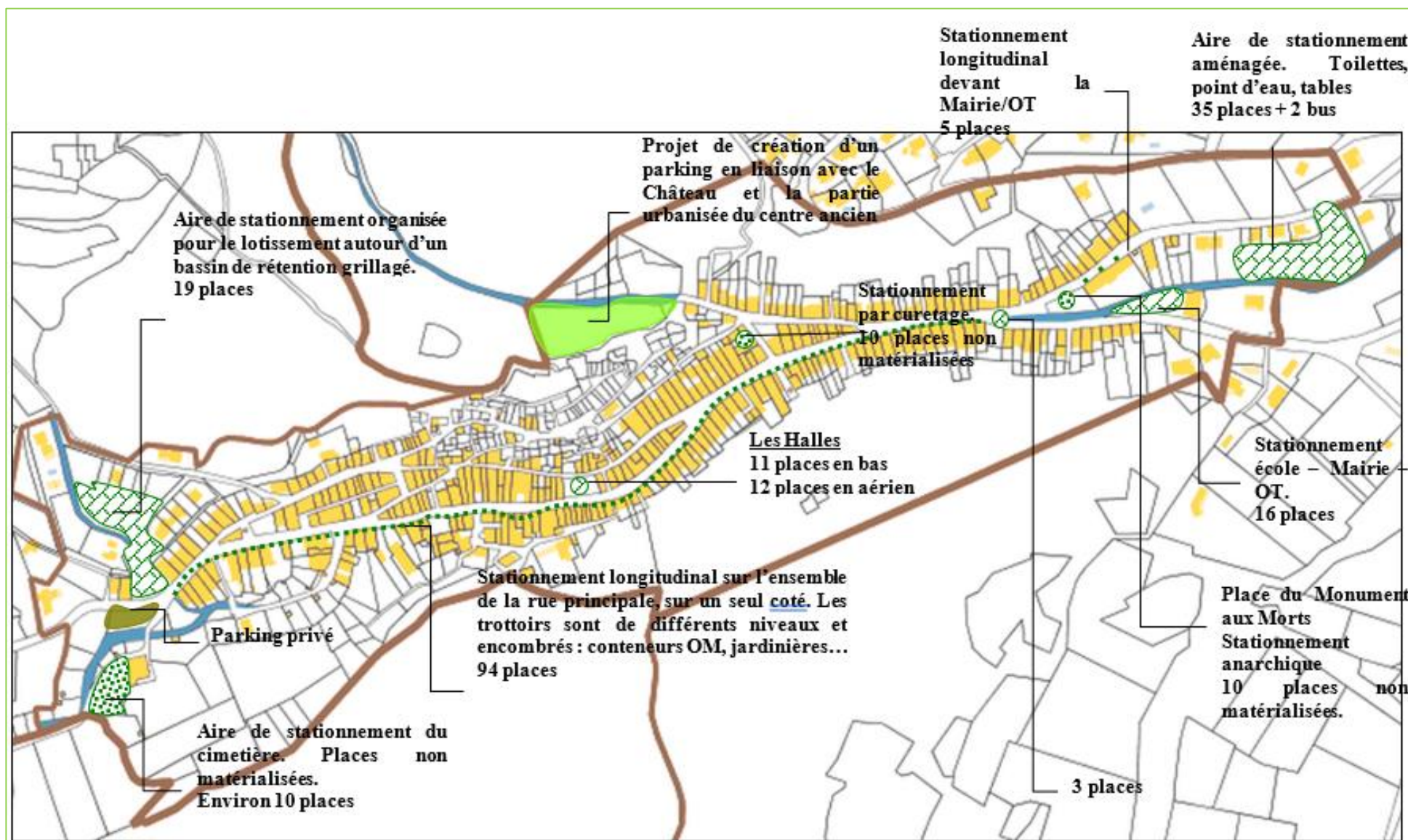
Néanmoins, la typologie des rues et ruelles du centre historique pose la problématique de la place la voiture. Certaines sont tellement étroites que le passage d'une voiture y est presque impossible. Les maisons ne sont pas dotées de places de stationnement, et ne peuvent l'être dans la configuration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

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

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

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







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



d. Port Fitou



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

## C. Echanges sur le territoire

### 1. Les superstructures lourdes

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

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

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

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

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

Cette interdiction ne s'applique pas :

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

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

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

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



## 2. Les transports collectifs

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

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

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

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

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

## 3. Les voies cyclables

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

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



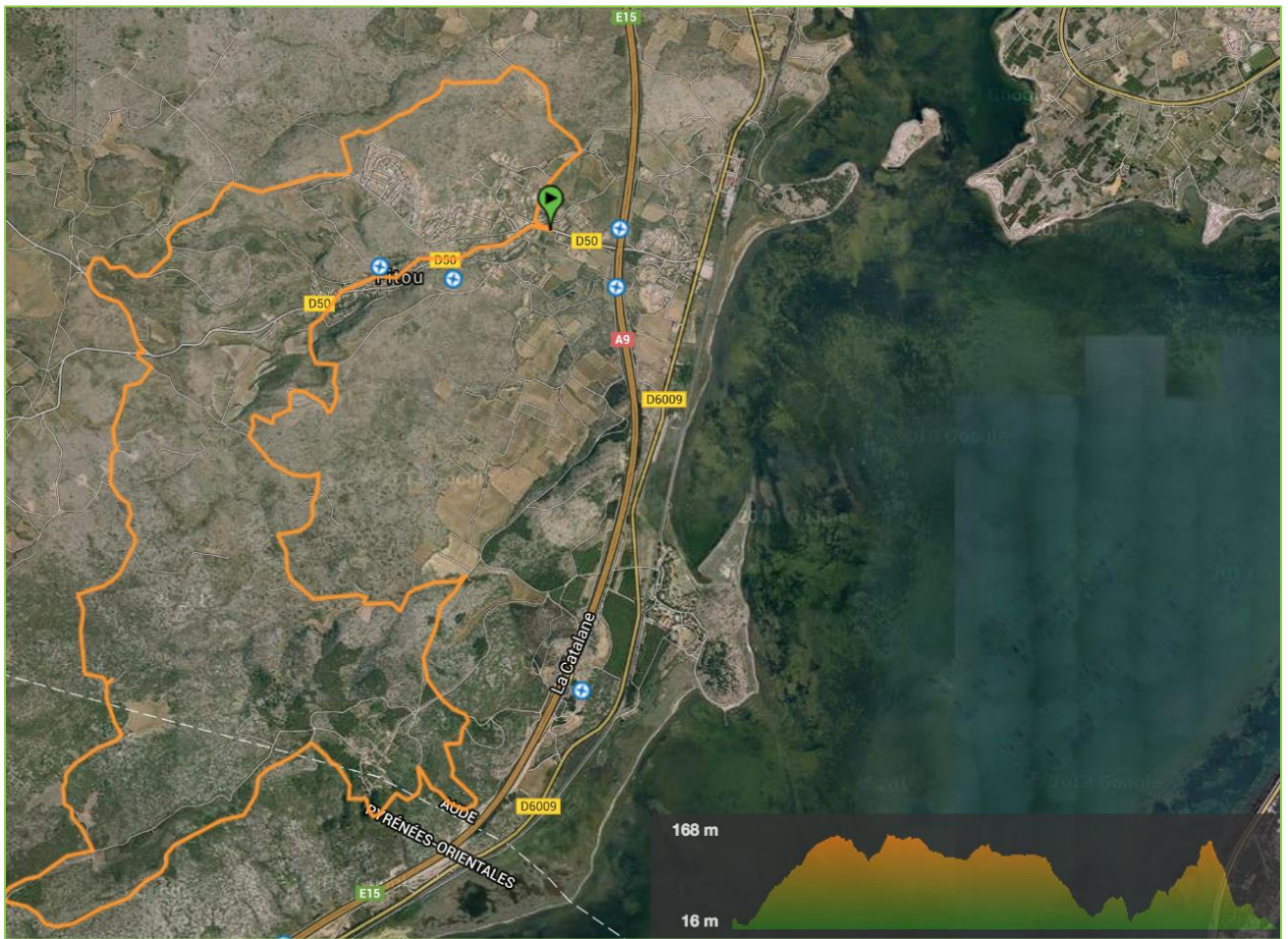
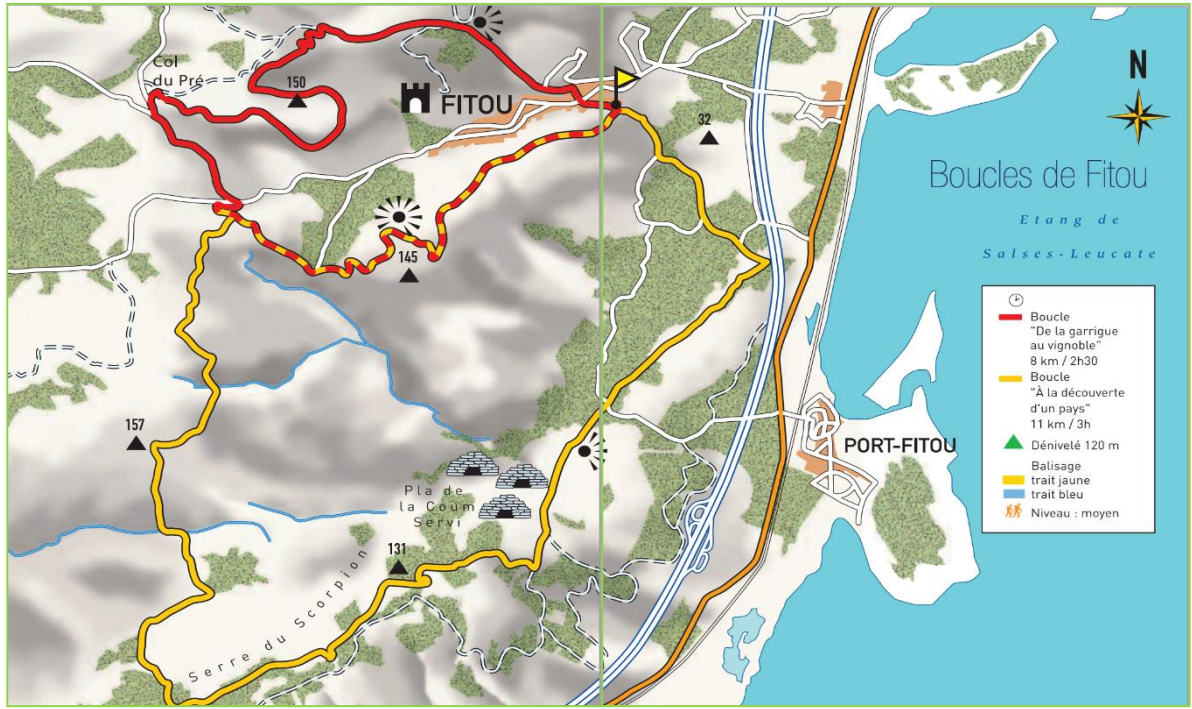
## 4. Les chemins de randonnées

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

Plusieurs boucles sont proposées :

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





Fitou Les Capitelles 18500m



## D. Synthèse sur le fonctionnement urbain

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



### « Fonctionnement urbain » – Enjeux

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

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

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

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

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

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

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

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

### « Fonctionnement urbain » – Enjeux

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



## III. POPULATION ET HABITAT

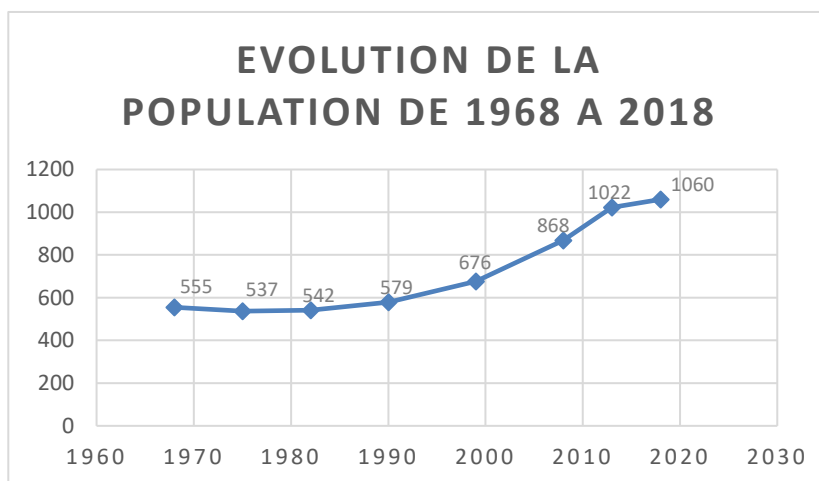
### A. Population et démographie

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

#### 1. Evolution de la population

Nombre d'habitants à  
Fitou

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



Source : Insee, séries historiques du RP, exploitations principales

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

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

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

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

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

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

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

## 2. Evolution de la démographie

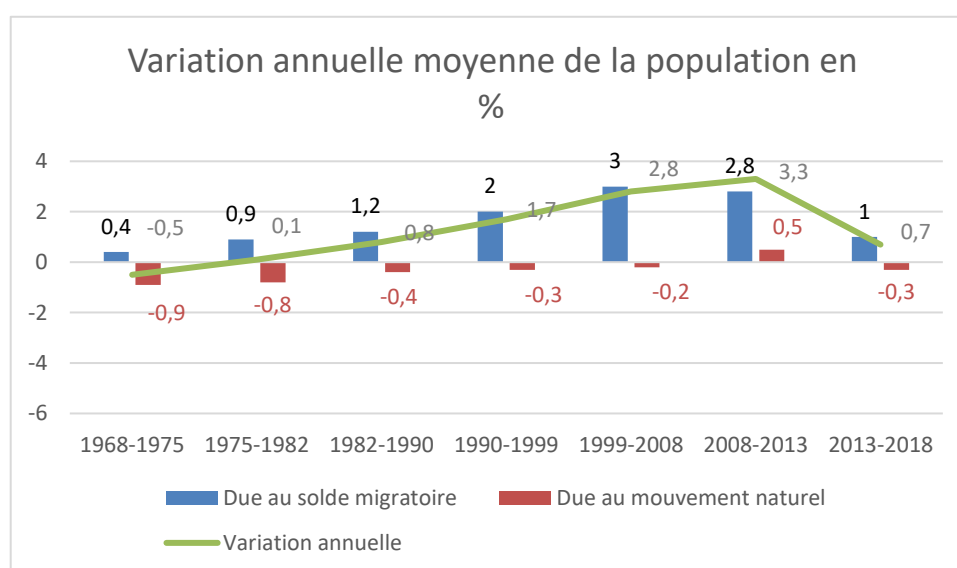
L'analyse de l'évolution de la démographie permet de déterminer les composantes d'une population. Ainsi, il devient possible d'évaluer les besoins de la population qui varient en fonction des âges de celle-ci.

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

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

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

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



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

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

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

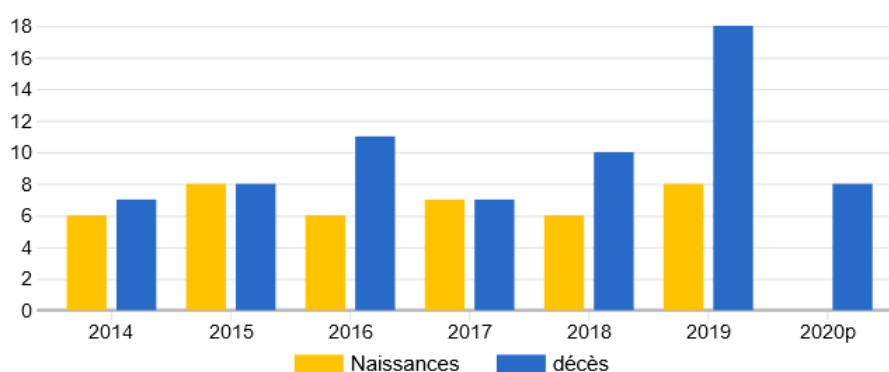
L'élaboration de ce PLU définit les objectifs communaux quant au devenir de l'aménagement global du territoire communal. Cela doit se traduire notamment par le maintien de son attractivité pour une population jeune.

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

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

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

### Naissances et décès domiciliés



Source : Insee, État civil

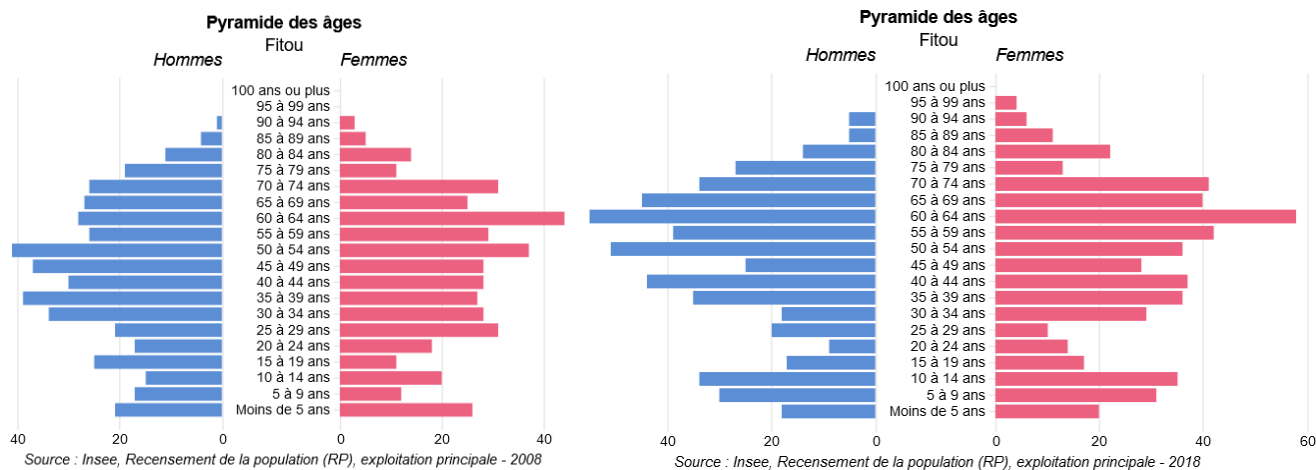
- ❖ Les dernières données disponibles, pour la période 2013-2018 confirment l'attractivité communale mais celle-ci a tendance à être moins importante.

### b. Structure de la population par âge

Structure de la population de Fitou, par âge

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

Source INSEE, RP 2008, 2013 et 2018



### En 2018 :

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

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

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

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

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

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

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

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



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

L'évolution démographique engendre plusieurs axes de réflexion :

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

#### « Démographie » – Enjeux

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

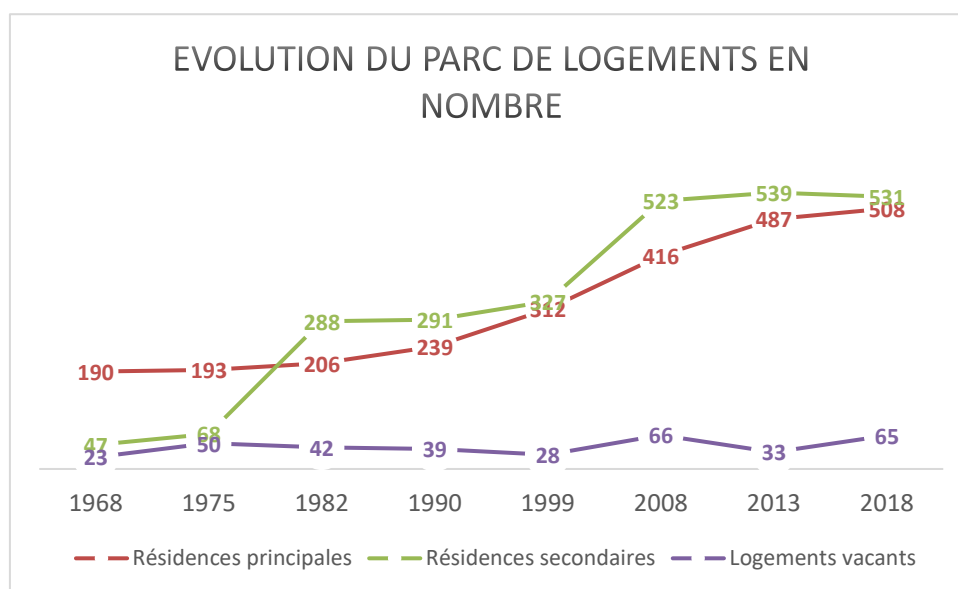
## B. Habitat et logements

### 1. L'évolution du parc

#### a. L'ensemble du parc des logements

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### b. Typologie de l'habitat principal

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

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

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

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

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

## 2. L'âge du parc

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

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

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

La commune possède un parc de logements relativement récent.

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

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

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

## 3. Evolution de l'habitat et analyse sociologique

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

### a. Résidences principales selon le nombre de pièces

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

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

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

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



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

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

#### b. Résidences principales selon le statut d'occupation

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### « Habitat et logements » – Enjeux

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

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

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

#### 1. Consommation d'espaces 2011-2021

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La carte réalisée, page suivante, localise dès lors :

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

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

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



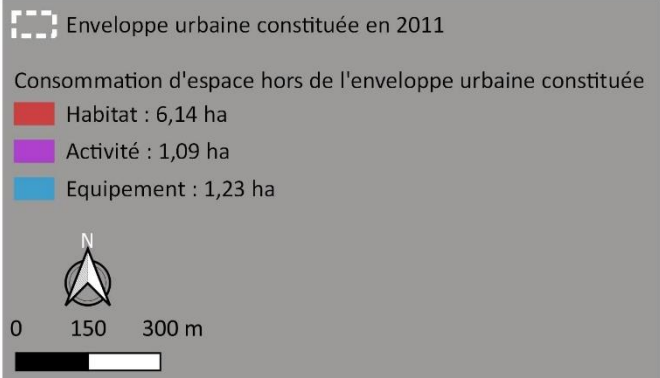
**La consommation d'espaces a été de 8,46 ha sur la période 2011-2021.**

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

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



## CONSOMMATION D'ESPACE 2011-2021



**TOTAL**  
**8,46 ha**

Orthophoto et cadastre 2021





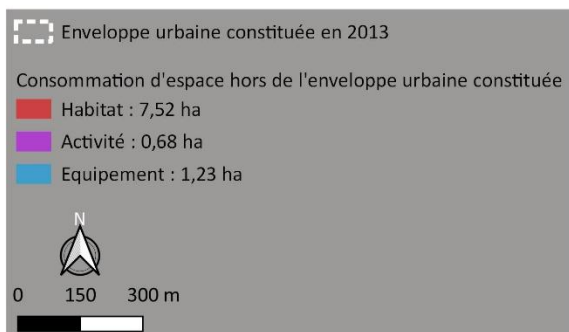
## 2. Consommation d'espaces 2013-2023

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

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

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

### CONSOMMATION 2013-2023



**TOTAL**  
**9,43 ha**

Orthophoto et cadastre 2021



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

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

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

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

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

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

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

### 1. Méthodologie

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

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

- **La dent creuse** : espace contigu non bâti d'une superficie minimale de 200 m<sup>2</sup> et maximale de 2000 m<sup>2</sup> qui se caractérise par une discontinuité dans la morphologie urbaine environnante. Cet espace contigu doit être inclus dans la zone urbaine ou villageoise constituée (ZUC) / (morphologie actuelle ou zones U et/ou NA aménagées de l'ancien POS).

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

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

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

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

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

### 2. Potentiel d'urbanisation

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



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

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

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

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

- Les possibilités de renouvellement urbain sur la commune sont relativement restreintes : elles peuvent se faire majoritairement par la réutilisation des habitations vacantes et le changement de destination.

Bien que l'action sur le logement vacant et le changement de destination révèle une production globale de 2 logements par an (analyse des dynamiques depuis 2009), cette tendance s'essouffle progressivement (augmentation du nombre et de la part de logements vacants).

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

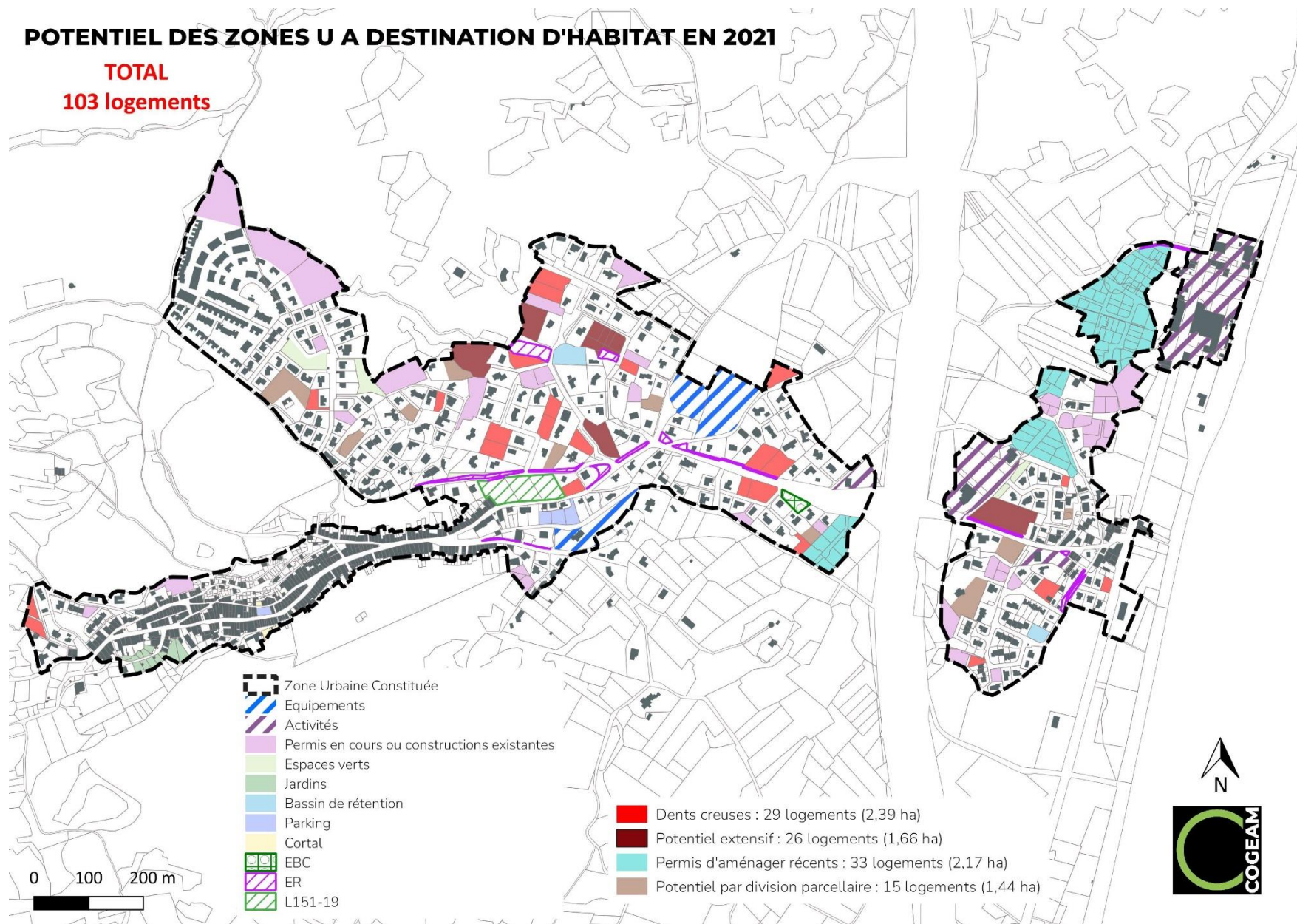
S'en suit l'évaluation globale d'une capacité d'accueil en logements de la zone urbaine du PLU d'**environ 103 logements**, participant de fait à la capacité d'accueil globale projetée à 15 ans.

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

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

### POTENTIEL DES ZONES U A DESTINATION D'HABITAT EN 2021

**TOTAL**  
**103 logements**



## V. ELEMENTS SOCIO-ECONOMIQUES

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

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

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

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

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

Source INSEE, RP 2008, 2013 et 2018

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

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

#### 1. La population active : des habitants aux profils variés

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

## B. Activités économiques à caractère industriel, commercial et artisanal

### 1. L'économie communale

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

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

#### a. Les établissements présents sur la commune en 2019

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Champ : activités marchandes hors agriculture

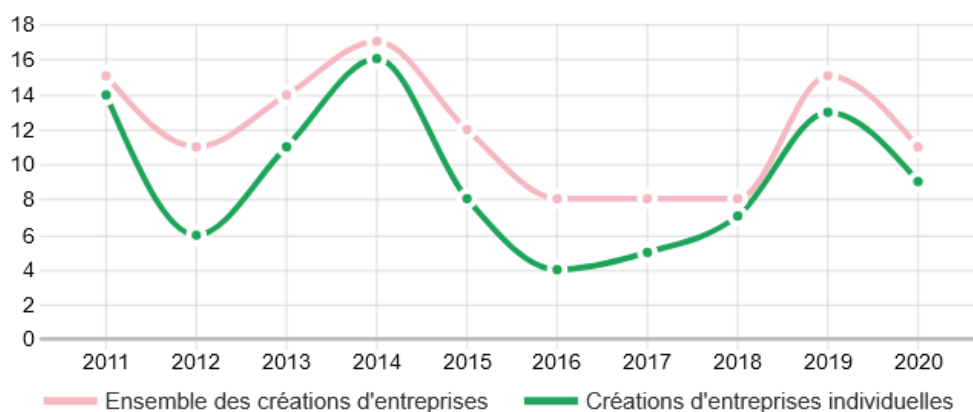
L'âge des entreprises est un bon indicateur de la stabilité économique de ces entreprises.

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

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

#### b. Le développement économique, quel potentiel communal ?

##### Évolution des créations d'entreprises



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2. Les entreprises en 2015 (liste non exhaustive)

### RESTAURATION

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

### COMMERCES

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

### SERVICES

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

### ASSISTANTES MATERNELLES : 3

### ACCUEIL FAMILIAL DE PERSONNES AGEES ET/OU HANDICAPEES



## C. L'économie touristique

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

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

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

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

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

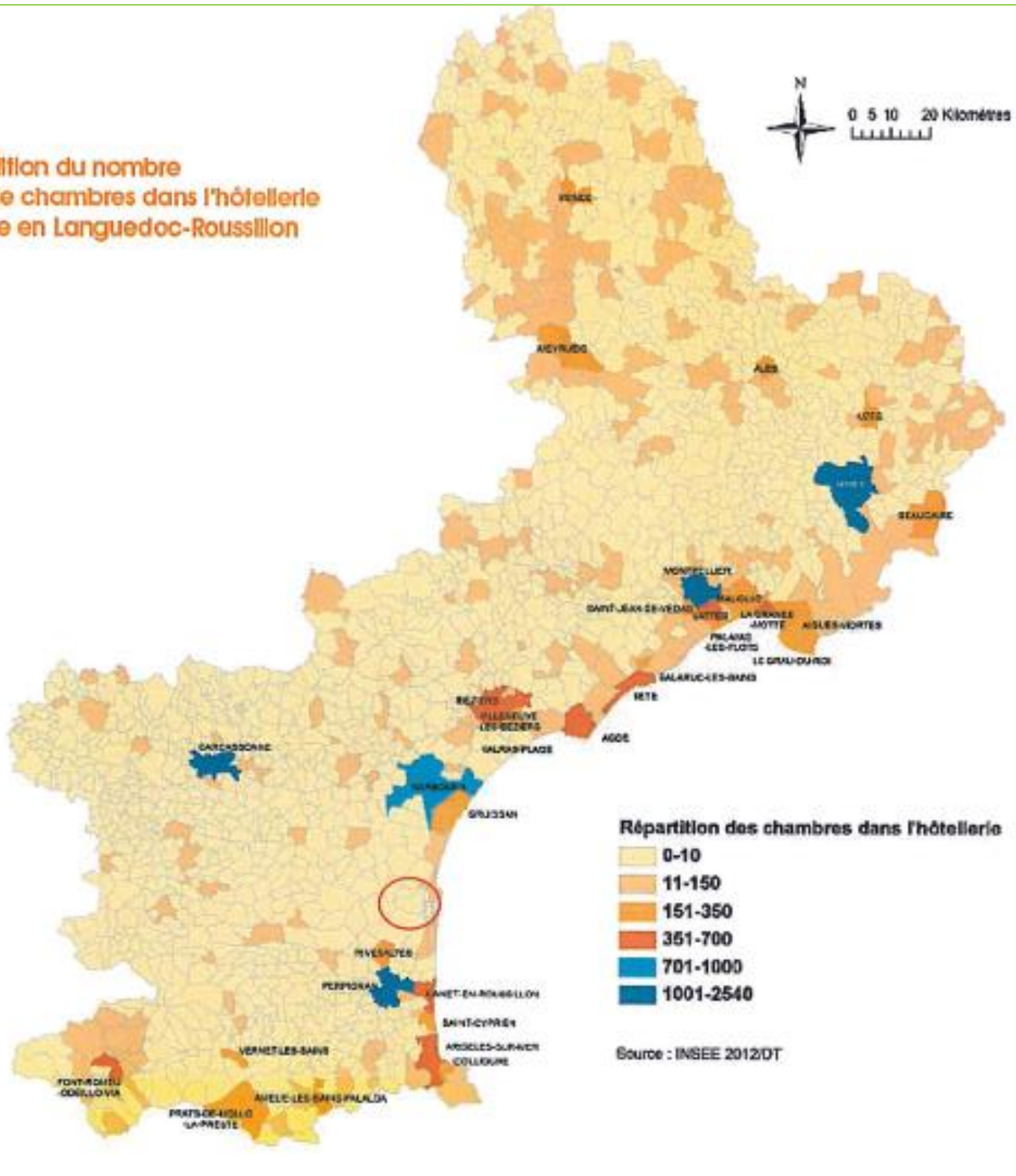
ncienne classification étant caduque depuis le 23 juillet 2012. Les statistiques présentées cumulent les résultats sur les établissements appartenant à l'ancien et au nouveau classement.

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

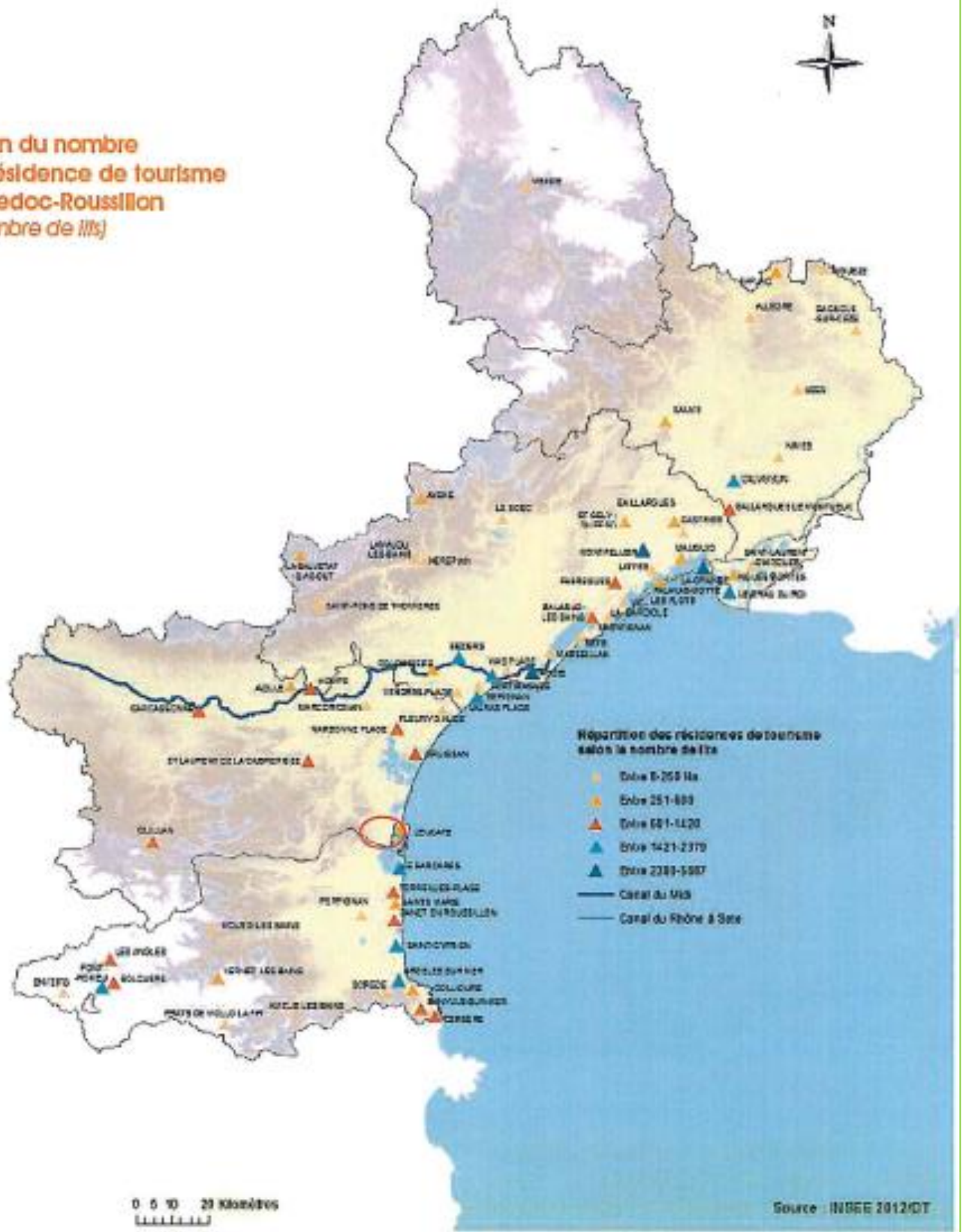
À partir de 2010, les deux effets se cumulent : la montée en gamme des établissements et l'entrée en vigueur de la nouvelle classification des hébergements. Dès lors, les tendances s'accroissent, avec un recul de l'entrée et du milieu de gamme, tandis que la part de l'offre dans les hôtels de catégories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

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

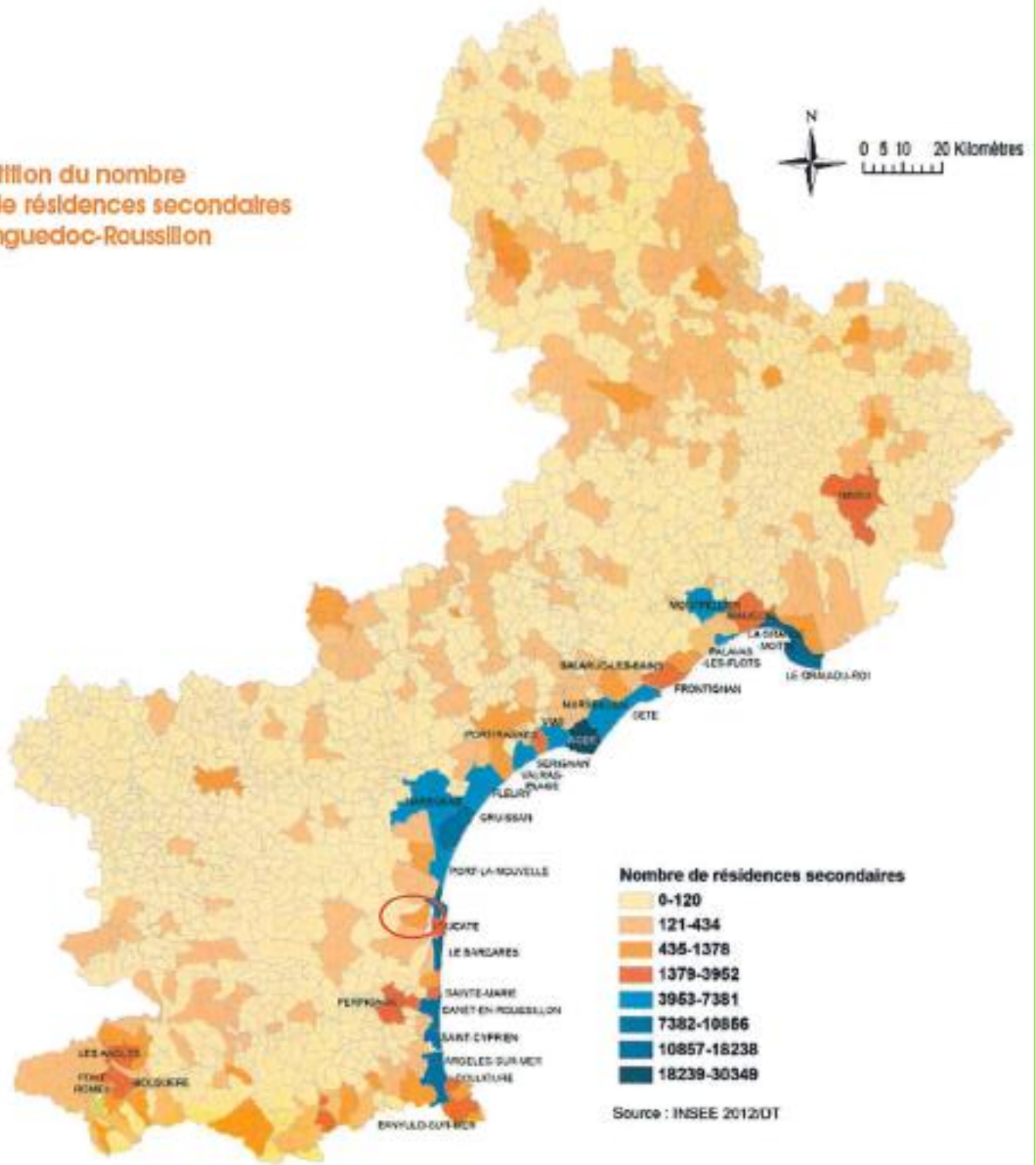
### Répartition du nombre total de chambres dans l'hôtellerie classée en Languedoc-Roussillon



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



### Répartition du nombre total de résidences secondaires en Languedoc-Roussillon





## 2. Les données communales

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

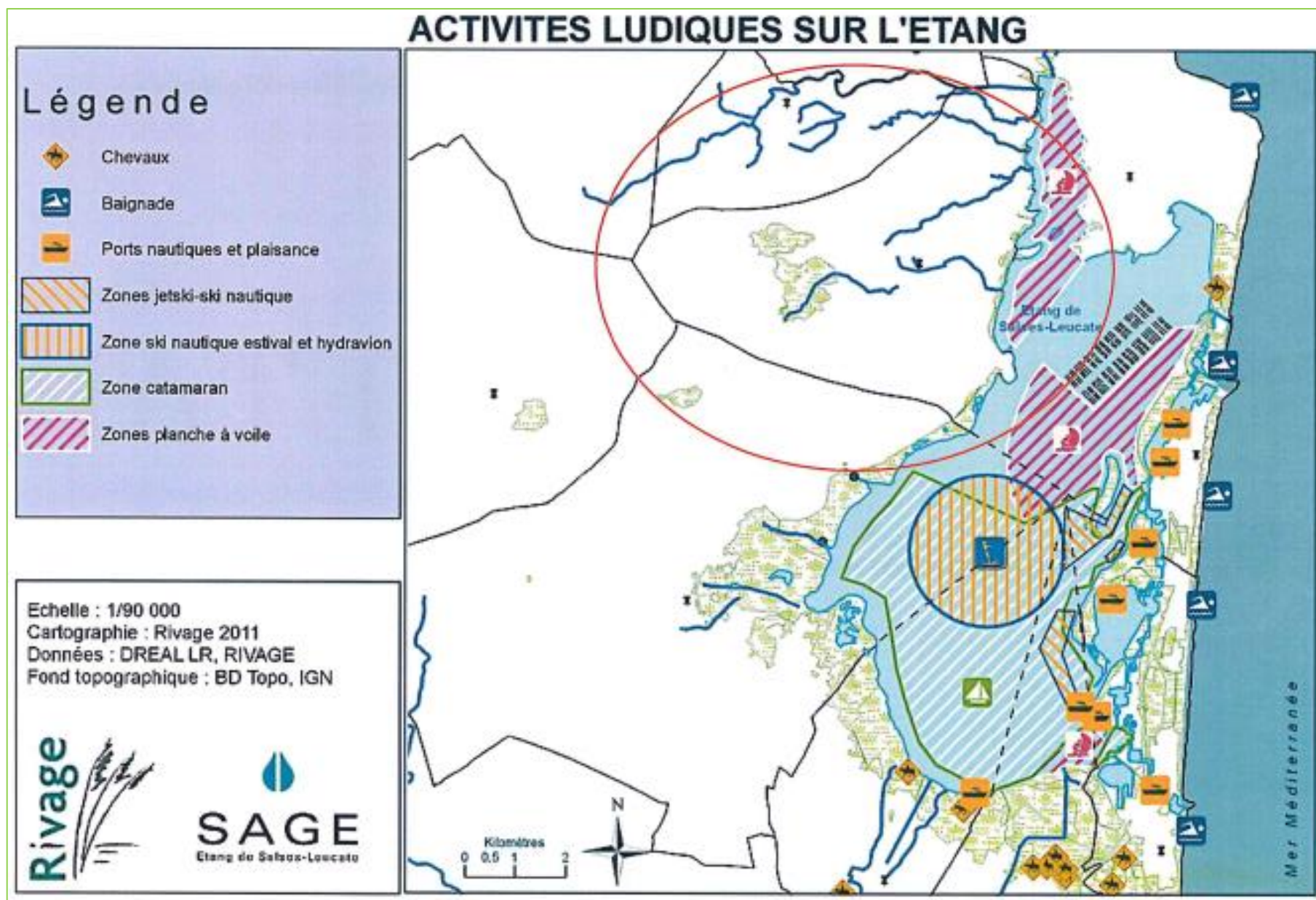
L'INSEE recense, au 1<sup>er</sup> janvier 2021, sur la commune :

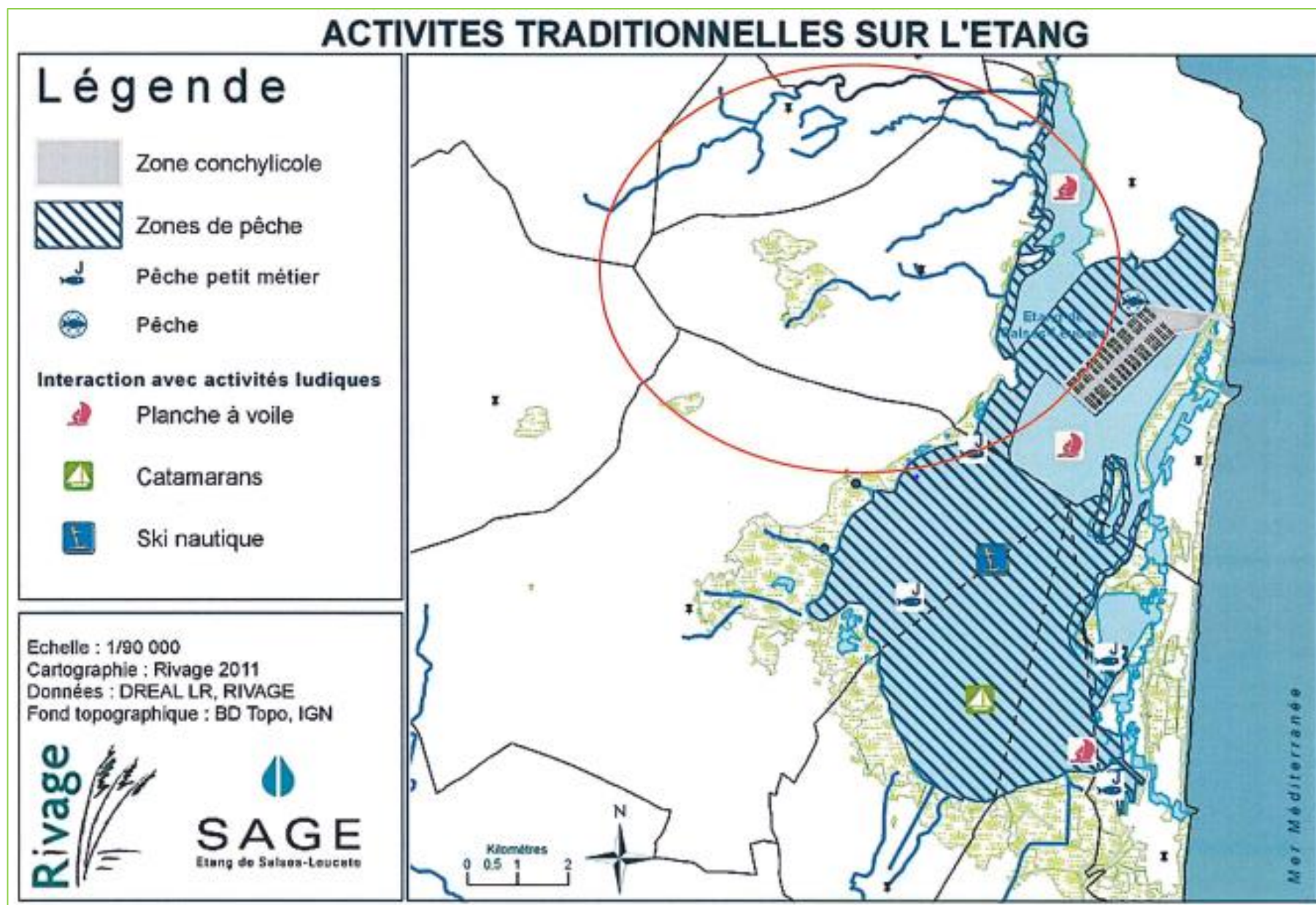
- 2 hôtels sans étoile d'une capacité totale de 15 chambres
- 1 camping 3 étoiles de 132 places

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

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

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







## D. L'économie agricole

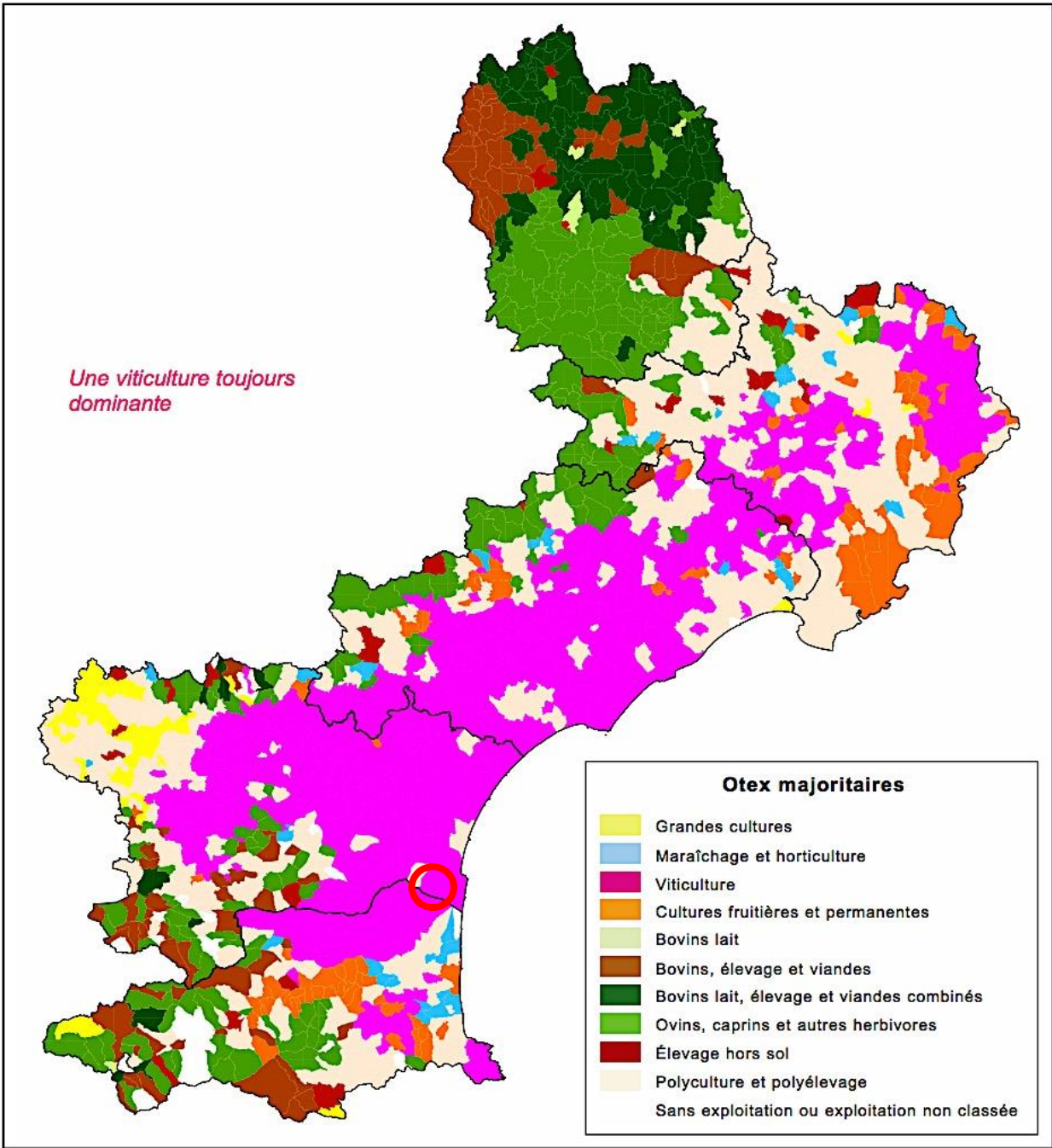
### 1. L'orientation technico-économique de l'agriculture communale : la viticulture

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

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



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

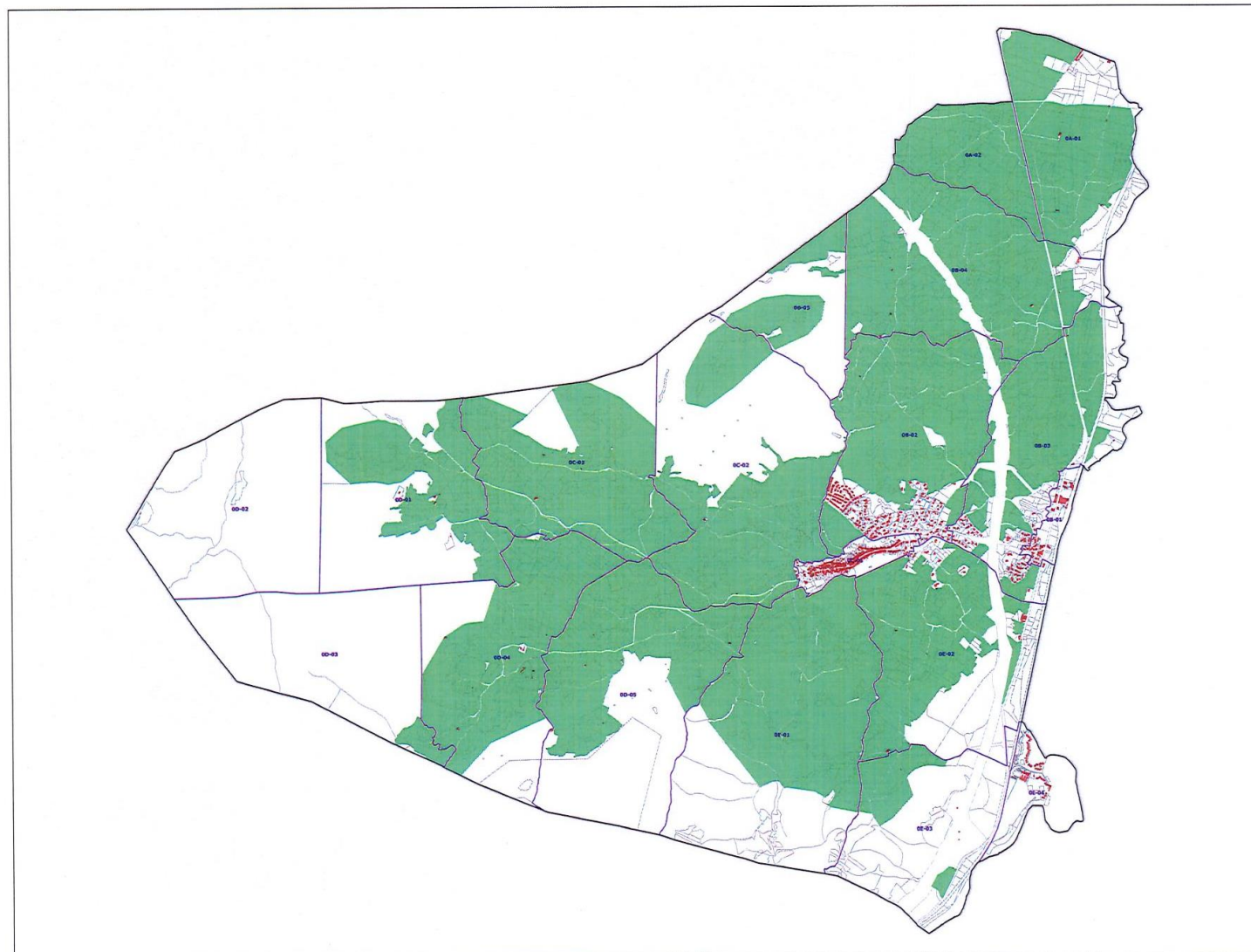


DRAAF Languedoc-Roussillon  
 Service régional de l'information statistique et économique  
 Sources : recensement agricole 2010, ©IGN BD CARTO®,  
 Échelle : 1/1 480 000  
 Date de création : septembre 2011  
 Réalisation : C. Foyer-Bénos, B. Deltour



INSTITUT NATIONAL  
DE L'ORIGINE ET DE  
LA QUALITÉ

COMMUNE DE FITOU  
Tableau d'assemblage

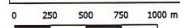


Légende

- Sections cadastrales
- Bâti
- Parcelles
- AOC FITOU

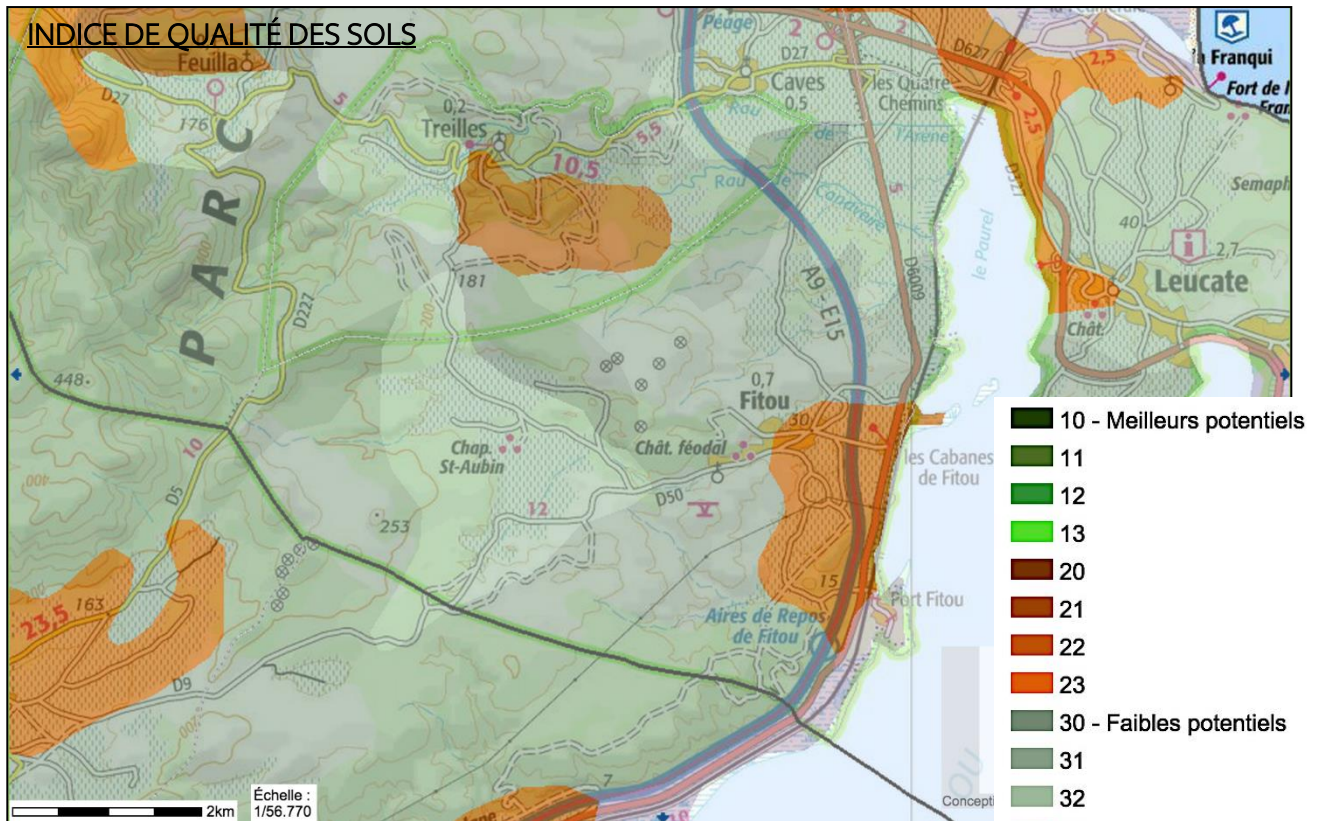
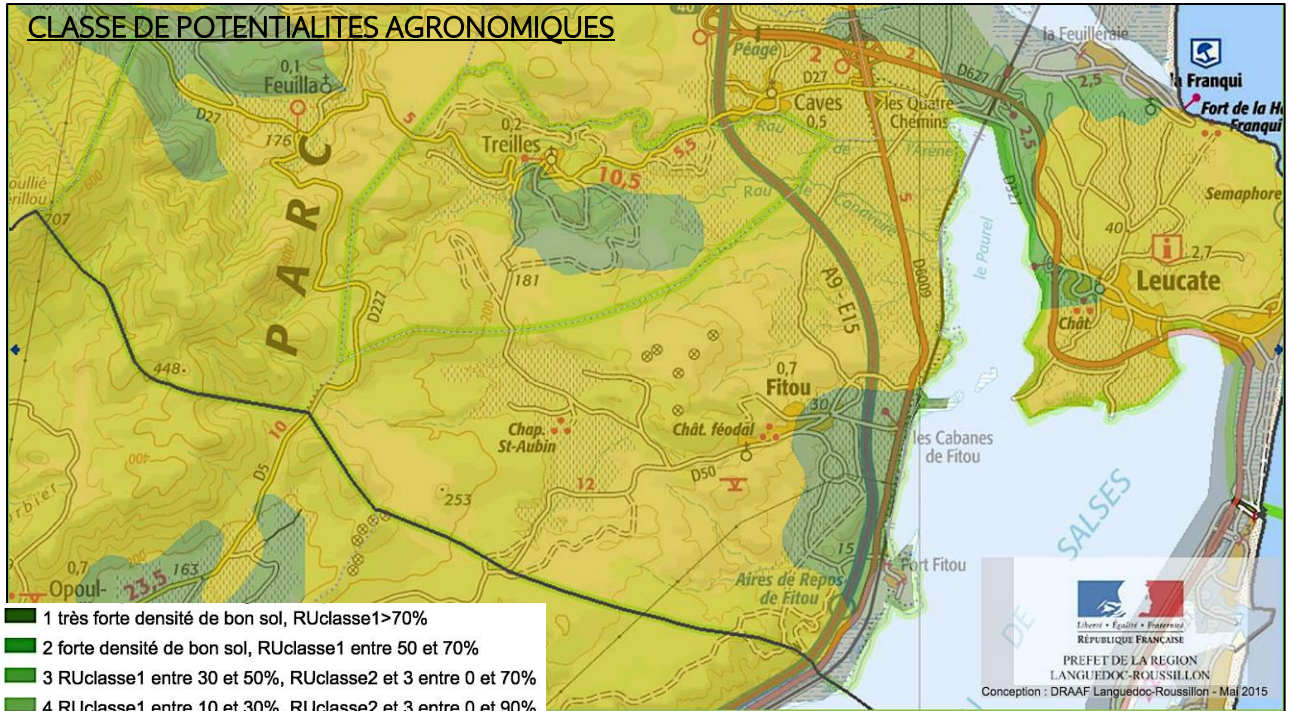
DELIMITATION DEFINITIVE APPROUVEE PAR DECISION  
DU COMITE NATIONAL DES APPELLATIONS D'ORIGINE  
RELATIVES AUX VINS ET AUX BOISSONS ALCOOLISEES,  
ET DES BOISSONS SPIRITUEUSES DE L'INAO EN SA  
SEANCE DU 15/11/2018

Sources :  
INAO  
Cadastrale : IGN 2016 et DGFIP 2019





2. Les potentialités agronomiques



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

### 3. Les données du recensement agricole de 2010

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

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

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

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

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

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

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

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

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



#### 4. Emprise spatiale des exploitations agricoles

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

L'orientation principale est la viticulture.

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

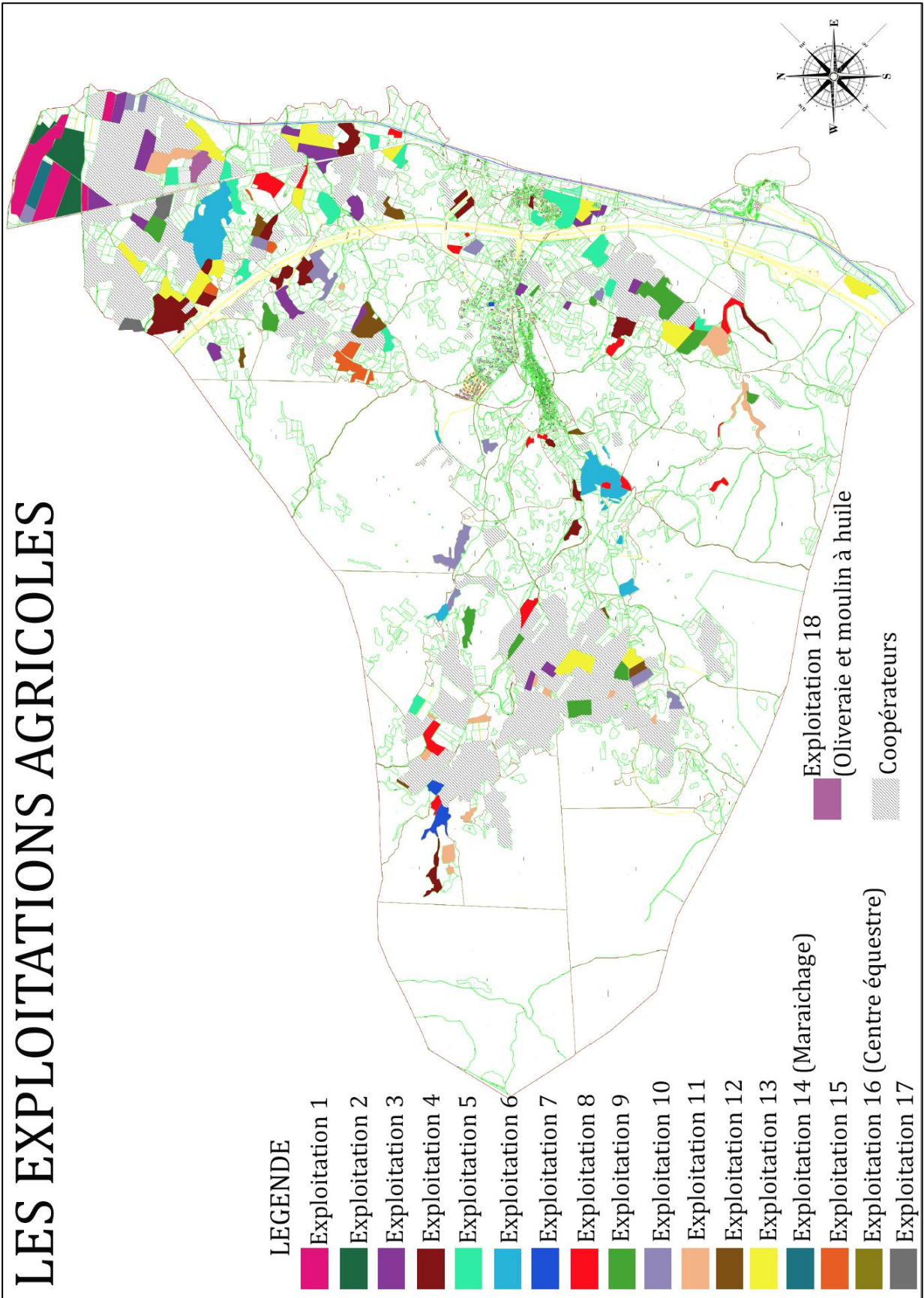
Ce recensement laisse place à des parcelles non identifiées, pourtant dédiées à l'activité agricole. Il s'agit de particuliers propriétaires de quelques hectares de vigne.

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

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

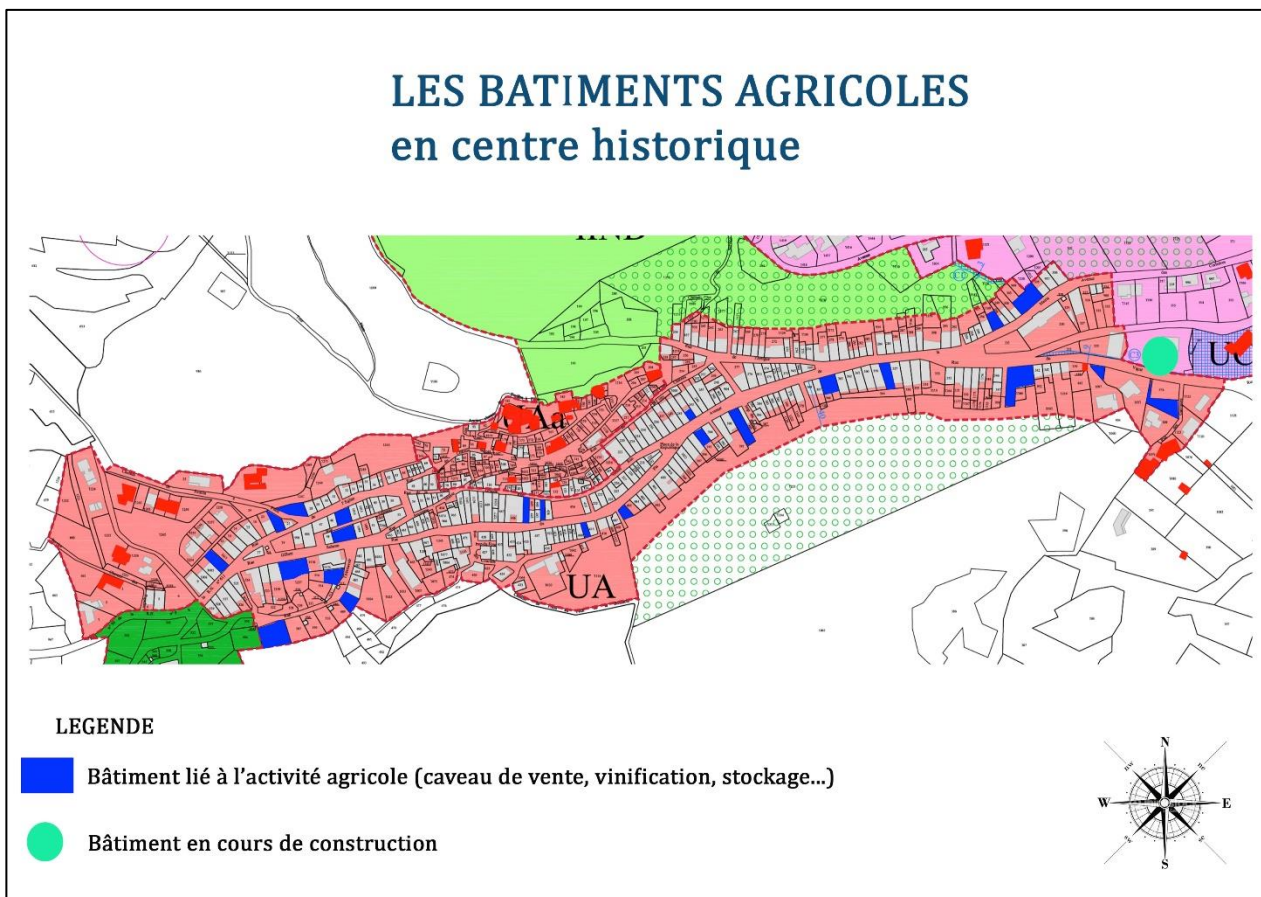
Les viticulteurs présents sur le territoire ont leur siège social sur la commune. Moins de 5 exploitants rencontrés ont leur siège social ailleurs, parmi eux au moins 2 cherchaient à s'installer définitivement sur Fitou.

# LES EXPLOITATIONS AGRICOLES



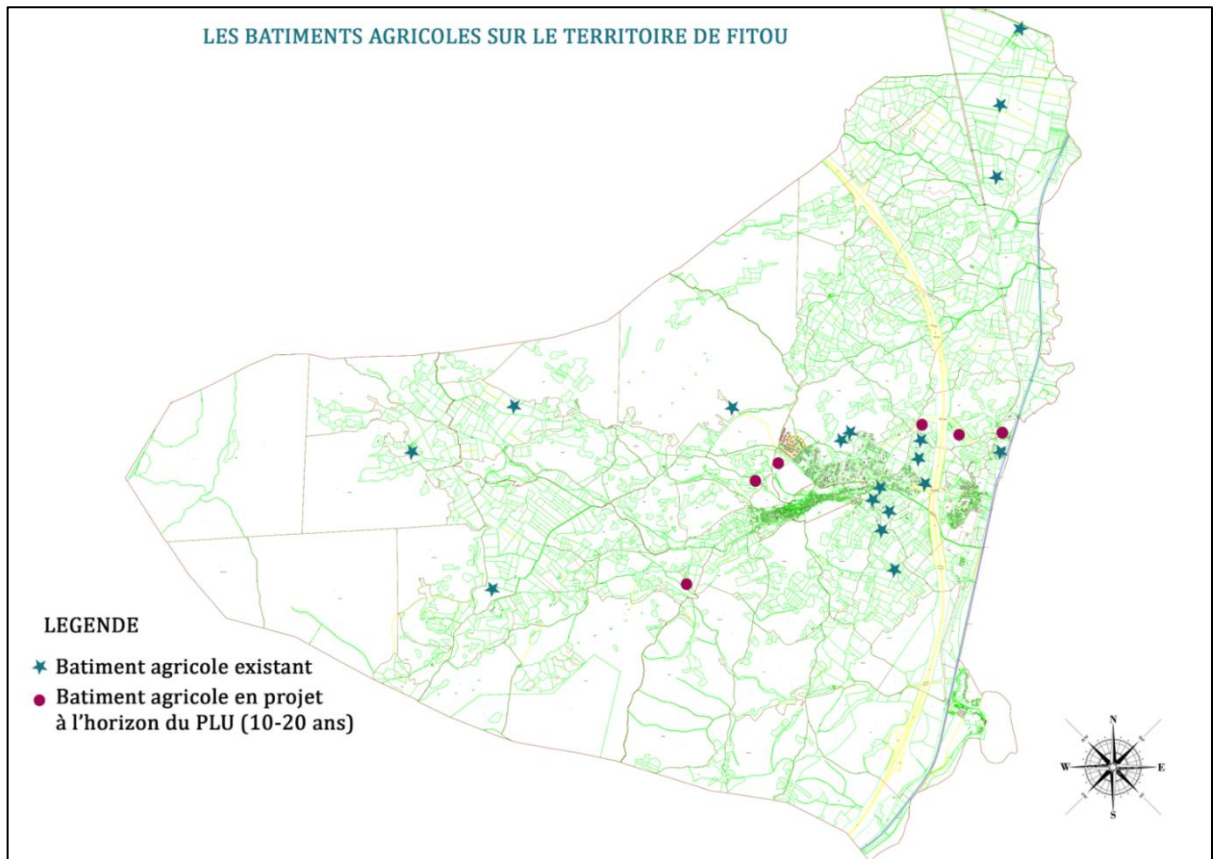
## 5. Les bâtiments agricoles

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

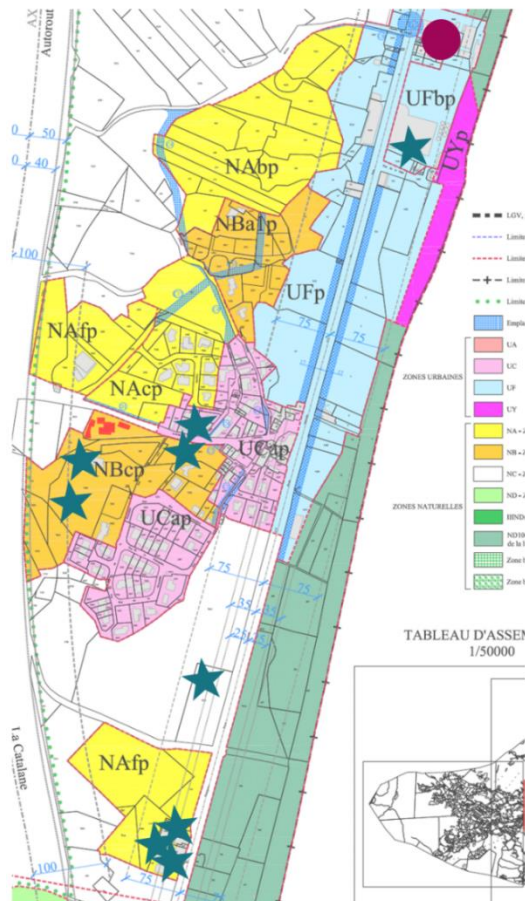


- ❖ Le monde agricole est à l'heure actuelle le fer de lance de l'économie touristique qui s'oriente vers l'oenotourisme.





### LES BATIMENTS AGRICOLES secteur des Cabanes de Fitou





## 6. Le patrimoine agricole

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

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

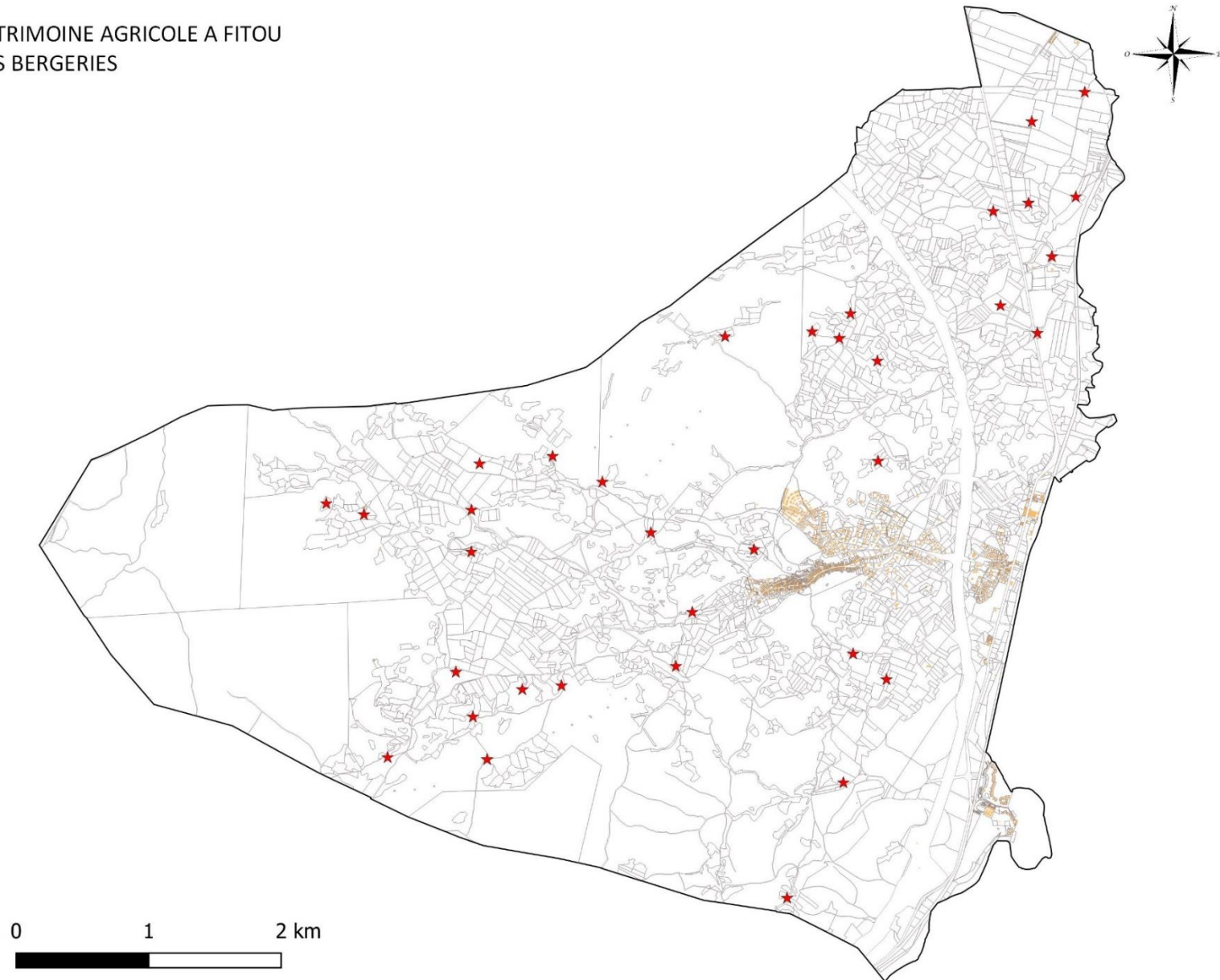
Cette concentration de cabanes de pierres sèches est certainement à rapprocher de celui des foyers de propriétaires fonciers de la commune à une période donnée (pic de population aux alentours de 1880).

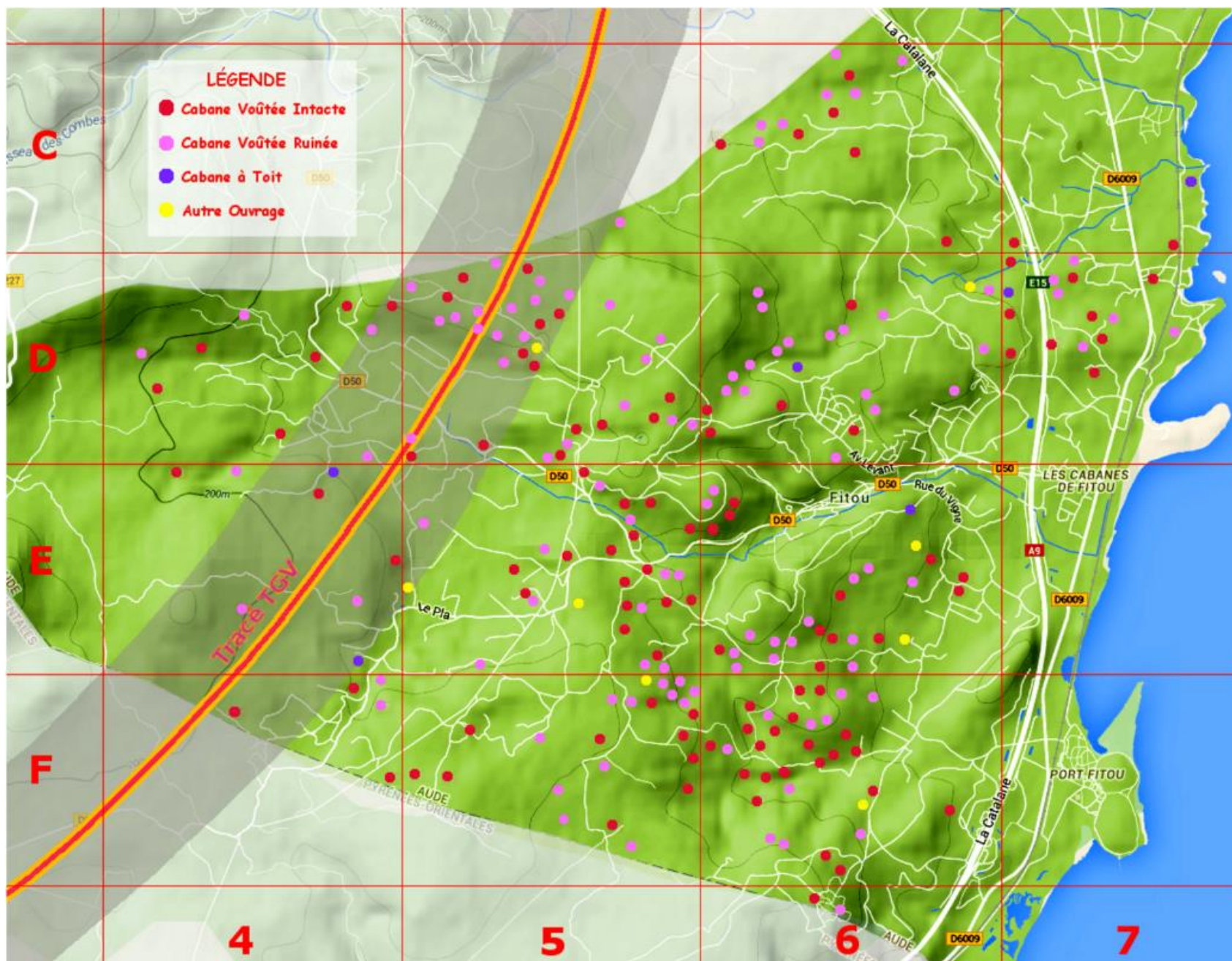
C'est l'Association Pierres Sèches des Corbières Orientales qui est à l'origine de ce travail de recensement (cartographie pages suivantes).

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

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

PATRIMOINE AGRICOLE A FITOU  
LES BERGERIES





### « Economie » – Enjeux

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

### « Evolution et devenir de l'agriculture » – Enjeux

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



## VI. LES RESEAUX HUMIDES ET SECS

### A. Le réseau d'adduction en eau potable

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

#### 1. La ressource

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

Le barrage contrôle à peine 8% de la totalité du bassin versant de l'Orb (125 km<sup>2</sup>). Il permet toutefois de réguler les apports saisonniers de l'Orb et de stocker plus de 30 Millions de m<sup>3</sup> d'eau pour garantir la satisfaction estivale des besoins notamment agricoles (irrigation du bitterois) et touristiques (alimentation en eau potable du littoral entre Vendres et Leucate).



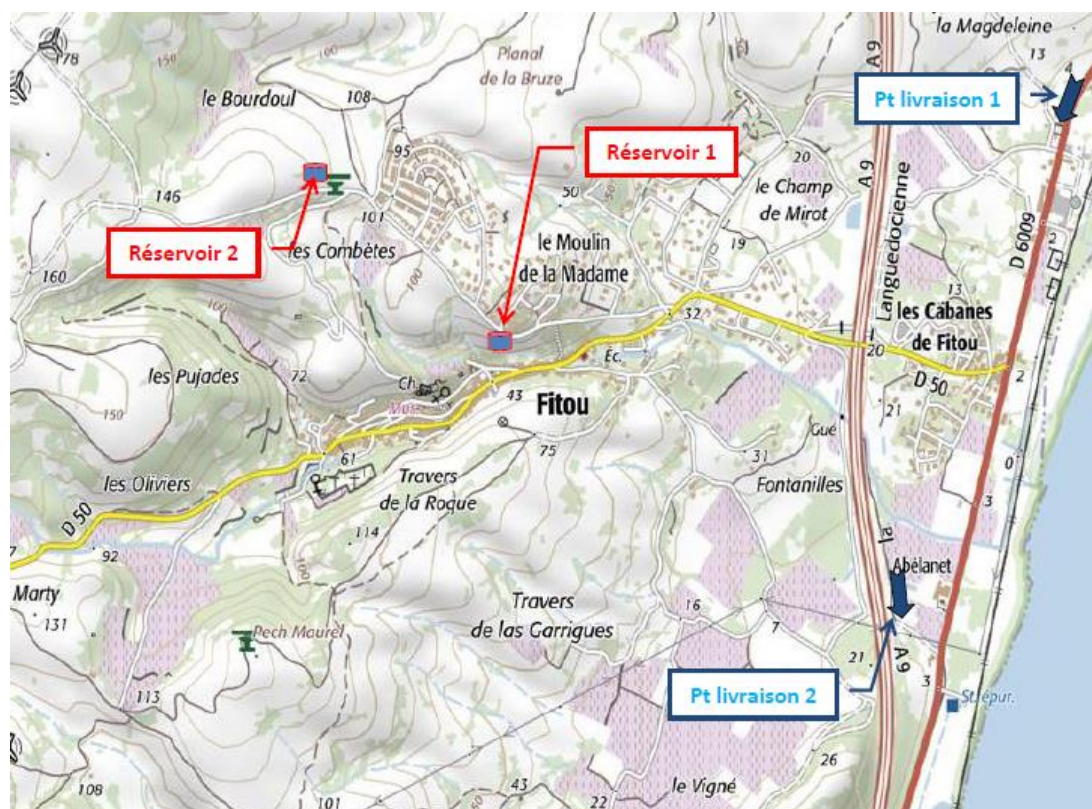
L'eau stockée dans la retenue du barrage des Monts d'Orb durant l'automne et l'hiver est restituée dans le fleuve au printemps et en été. Cette régulation permet le soutien des étiages du fleuve et participe à l'alimentation de sa nappe d'accompagnement. Une partie de cette restitution est captée à Réals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

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

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

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

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



## 2. Volumes consommés et rendement des réseaux

En moyenne, la distribution tourne autour de 333 m<sup>3</sup>/j. En saison, elle peut atteindre 480 m<sup>3</sup>/j. En basse saison, elle est de l'ordre de 200 m<sup>3</sup>/j. Au global, le coefficient du jour moyen mois de pointe est de 1,45.

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

### B. Le réseau d'assainissement

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

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

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

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

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

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

## C. Les communications électroniques et numériques

### 1. Les communications électroniques et numériques et le PLU

#### *La loi Grenelle et le déploiement des infrastructures numériques*

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

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

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

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

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

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

#### *Le volet infrastructure dans le PLU*

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

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

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

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

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

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

A Fitou, 14,08% des habitants étaient éligibles au **Très Haut débit** (THD, >30Mbits/s) au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020. Depuis 2015, c'est 14% de Fitounais supplémentaires qui ont pu bénéficier d'un accès internet THD.



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

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

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

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

### 3. Le déploiement des réseaux mobiles

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

En mai 2021 :

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

#### « Réseaux » – Enjeux

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

## VII. LES EQUIPEMENTS COMMUNAUX

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

### A. Les équipements communaux et leur accessibilité

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

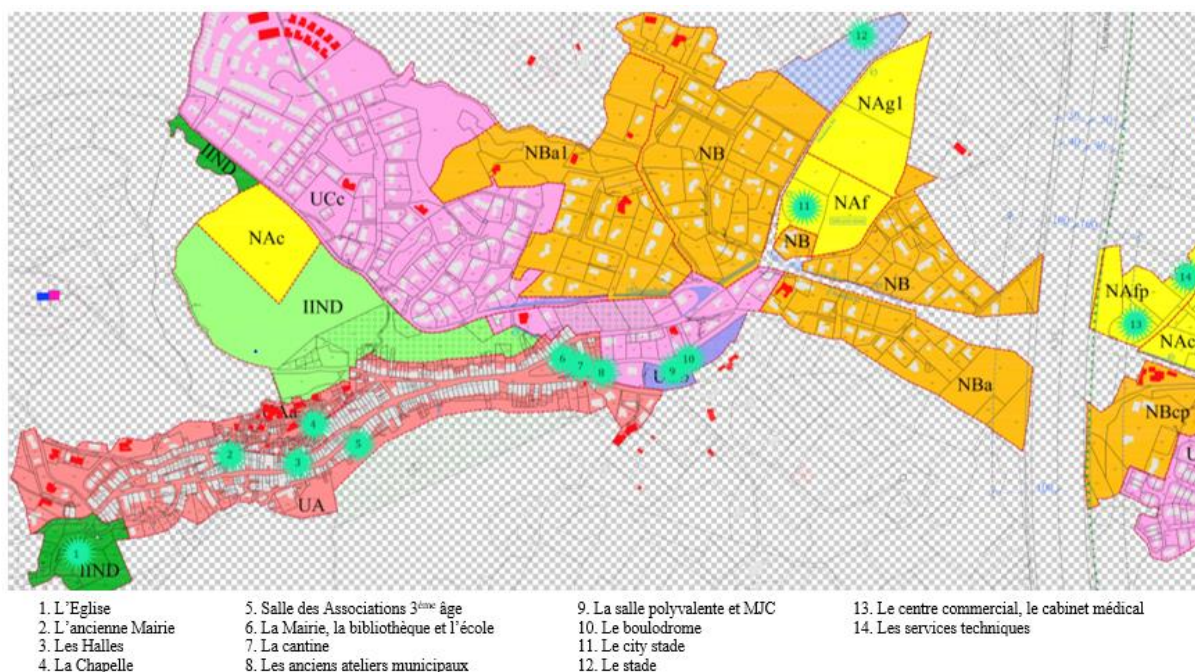
- Prendre en compte tous les types de handicap, qu'ils soient dus à une ou plusieurs déficiences – motrice, auditive, visuelle, mentale, cognitive, psychique ou autre (respiratoire, cardiaque, taille...) – qu'elles soient temporaires ou non (article 2), et prendre plus largement en compte les personnes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

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

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

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

## B. Les équipements présents sur la commune



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

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

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

Les équipements non accessibles ou en partie en 2010 :

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

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

## C. Les besoins de la commune et de ses habitants

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

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

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

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

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

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

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

### « Equipements communaux » – Enjeux

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





## **COGEAM**

Urbanisme / Paysage  
Environnement

940 Avenue Eole - Tecnosud II  
66 100 PERPIGNAN

contact@cogeam.fr  
04.68.80.54.11  
cogeam.fr



## **CRB ENVIRONNEMENT**

Environnement

5 Allée des Villas Amiel  
66 000 Perpignan

contact@crbe.fr  
04.68.82.62.60  
crbe.fr