

# PLAN LOCAL D'URBANISME

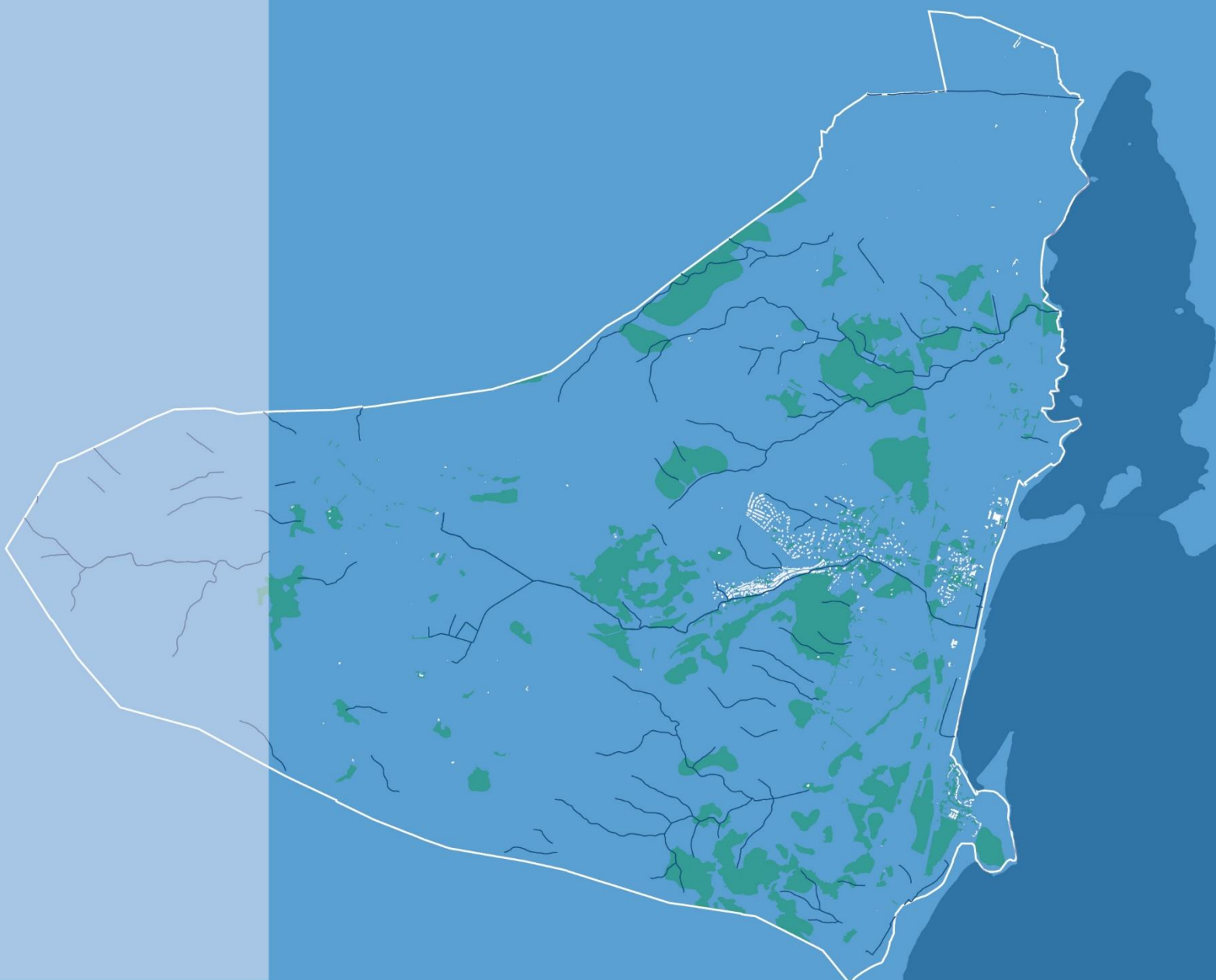
Commune de FITOU



**I.D**

**JUSTIFICATION DU PROJET**

**APPROBATION - 11 MARS 2024**





## SOMMAIRE

<b>I. PREAMBULE.....</b>	<b>5</b>
<b>II. CADRE REGLEMENTAIRE ET FONDEMENTS DU PADD.....</b>	<b>6</b>
<b>III. JUSTIFICATION DU PADD.....</b>	<b>9</b>
A. Explication des choix retenus.....	9
B. Synthèse chiffrée et justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain .....	21
1. Les objectifs chiffrés du projet et leurs fondements .....	21
a. Une modération de la consommation de l'espace et une lutte contre l'étalement urbain .	21
b. Une stratégie de rééquilibrage des dynamiques .....	26
2. Les objectifs chiffrés du projet et leur déclinaison réglementaire.....	26
a. Un premier niveau d'analyse des projections nécessaire .....	27
b. Une confirmation des perspectives programmatiques.....	27
<b>IV. MISE EN PERSPECTIVE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC ET DES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD .....</b>	<b>29</b>
<b>V. PRINCIPES DE DECLINAISON REGLEMENTAIRE DU PADD .....</b>	<b>37</b>
A. Préambule / Mode d'emploi déclinaison réglementaire .....	37
a. Règlement graphique .....	37
b. Règlement écrit .....	38
c. Orientations d'Aménagement et de Programmation .....	40
B. Justification de la délimitation des zones et des règles spécifiques à certains types de zones....	41
1. Zones urbaines .....	41
a. Principes de délimitation des zones .....	41
b. Principales règles applicables - OAP.....	54
c. Principales règles applicables – Règlement écrit .....	55
2. Zones à urbaniser .....	62
a. Principes de délimitation des zones .....	62
b. Principales règles applicables - OAP .....	66
c. Principales règles applicables – Règlement écrit .....	68
3. Zones agricoles et naturelles.....	74
a. Principes de délimitation des zones agricoles.....	74
b. Principes de délimitation des zones naturelles.....	78
c. Principales règles applicables.....	83
C. Justification des règles applicables à l'ensemble du territoire .....	88
D. Superficie des zones.....	94
E. Indicateurs de suivi.....	95

<b>VI. JUSTIFICATION DES AUTRES DISPOSITIONS MISES EN ŒUVRE PAR LE PLU .....</b>	<b>98</b>
A. Les emplacements réservés .....	98
B. Les éléments ou secteurs identifiés et à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (L151-19 CU) .....	100
C. Les éléments ou secteurs identifiés et à protéger pour des motifs d'ordre écologique (L151-23 CU) .....	104
D. Les espaces boisés classés (EBC) .....	106
E. Les changements de destination.....	108
<b>VII. JUSTIFICATION DU RAPPORT DE COMPATIBILITE / PRISE EN COMPTE AVEC LES DOCUMENTS D'ORDRE SUPERIEUR.....</b>	<b>109</b>
A. Rappel du cadre législatif et méthodologie .....	109
a. Cadre législatif.....	109
b. Méthodologie adoptée.....	113
B. Compatibilité du document avec la loi Littoral .....	114
C. Compatibilité du document avec le SRADDET Occitanie 2040 (et prise en compte de ses objectifs).....	127
D. Compatibilité du document avec la Charte du PNR de la Narbonnaise.....	133
E. Compatibilité du document avec le SDAGE du Bassin Rhône Méditerranée .....	143
F. Compatibilité du document avec le SAGE de l'étang de Salses-Leucate .....	158
G. Compatibilité du document avec le PGRI Rhône-Méditerranée.....	161
a. Généralités .....	161
b. Les Territoires à Risque Important d'Inondation (TRI).....	162
c. Le PLU par rapport au PGRI .....	162
H. Compatibilité avec le SRCE du Languedoc-Roussillon.....	164

## I. PREAMBULE

Le présent document contient la justification de l'élaboration du PLU de Fitou. Ce préambule n'a pas vocation à remplacer le sommaire mais permet au lecteur de visualiser les endroits du document où il pourra trouver les éléments répondant aux impératifs réglementaires via des renvois spécifiques aux chapitres concernés.

Ainsi, conformément aux articles L151-4, R151-1 et R151-2 du Code de l'urbanisme, ce cahier :

**1/ Explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

→ **II. CADRE REGLEMENTAIRE ET FONDEMENTS DU PADD**

→ **III. JUSTIFICATION DU PADD**

Les choix retenus pour le PADD s'appuient sur les principales conclusions du diagnostic et de l'Etat initial de l'environnement portant sur les thématiques citées à l'article L151-4 du Code de l'urbanisme. Ainsi, le présent document *Justification du projet* explicite les liens entre enjeux du diagnostic et orientations du PADD.

→ **IV. MISE EN PERSPECTIVE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC ET DES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD**

**2/ Justifie les principes de déclinaison réglementaire permettant d'atteindre les objectifs du PADD**

→ **V. PRINCIPES DE DECLINAISON REGLEMENTAIRE DU PADD**

- *A. Préambule / Mode d'emploi déclinaison règlementaire*
- *B. Justification de la délimitation des zones et des règles spécifiques à certains types de zones*
- *C. Justification des règles applicables à l'ensemble du territoire*
- *D. Superficie des zones*

**3/ Expose les indicateurs retenus permettant de suivre l'évolution du document et notamment la conformité aux objectifs fixés**

→ **V. PRINCIPES DE DECLINAISON REGLEMENTAIRE DU PADD**

- *E. Indicateurs de suivi*

**4/ Justifie les autres outils réglementaires mobilisés pour atteindre les objectifs du PADD**

→ **VI. JUSTIFICATION DES AUTRES DISPOSITIONS MISES EN ŒUVRE PAR LE PLU**

- *A. Les emplacements réservés*
- *B. Les éléments ou secteurs identifiés et à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (L151-19)*
- *C. Les éléments ou secteurs identifiés et à protéger pour des motifs d'ordre écologique (L151-23)*
- *D. Les espaces boisés classés (EBC)*

**5/ Justifie la prise en compte ou la compatibilité avec les documents d'ordre supérieur**

→ **VII. JUSTIFICATION DU RAPPORT DE COMPATIBILITE / PRISE EN COMPTE AVEC LES DOCUMENTS D'ORDRE SUPERIEUR**

- *A. Rappel du cadre législatif et méthodologique*
- *B. C. D. E. F. G. H. I. Compatibilité / Prise en compte du document avec les documents d'ordre supérieur*

## II. CADRE REGLEMENTAIRE ET FONDEMENTS DU PADD

Rappel du cadre normatif encadrant le PLU et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables /

TABLEAU RECAPITULATIF / CADRE NORMATIF	
<p><b>Objectifs généraux que le PLU vise à atteindre, dans le respect des objectifs du développement durable (L101-2)</b></p>	<p>L'équilibre entre :</p>
	<p>Les populations résidant dans les <b>zones urbaines et rurales</b></p>
	<p>Le <b>renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain</b></p>
	<p>Une <b>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</b></p>
	<p>La <b>sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel</b></p>
	<p>Les besoins en matière de <b>mobilité</b></p>
	<p>La <b>qualité urbaine, architecturale et paysagère</b>, notamment des <b>entrées de ville</b></p>
	<p>La <b>diversité des fonctions urbaines et rurales</b> et la <b>mixité sociale</b> 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</p>
	<p>La <b>sécurité et la salubrité publiques</b></p>

	<p>La <b>prévention des risques</b> naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature</p>
	<p>La <b>protection des milieux naturels et des paysages</b>, 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</p>
	<p>La <b>lutte contre l'artificialisation des sols</b>, avec un <b>objectif d'absence d'artificialisation nette à terme</b></p>
	<p>La <b>lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement</b>, 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</p>
	<p>La promotion du principe de conception universelle pour une <b>société inclusive</b> vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales</p>

#### RAPPEL /

Conformément à l'article L151-5 du Code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables d'un Plan Local d'Urbanisme définit :

« 1° Les orientations générales des **politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques** ;

2° Les orientations générales concernant **l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs**, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des **objectifs de réduction d'artificialisation des sols** mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables **fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**.

*Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une **étude de densification des zones déjà urbanisées**, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.*

*Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au **recul du trait de côte**, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul ».*



### III. JUSTIFICATION DU PADD

#### A. Explication des choix retenus

##### → Mise en exergue de la ligne directrice

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

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

Se structure dès lors une ambition communale visant à :

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

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

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

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

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

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

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

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

Le PADD guide par conséquent ce nouvel horizon en :

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





## I/Affirmer l'urbanité de la commune

Poser les bases d'un développement communal greffé à un système urbain et/ou villageois impose sur Fitou (conformément aux modalités d'application de la loi Littoral) la reconnaissance d'une agglomération ou village existant, seule entité pouvant se densifier et à partir de laquelle l'extension de l'urbanisation se réalisera en continuité du tissu.

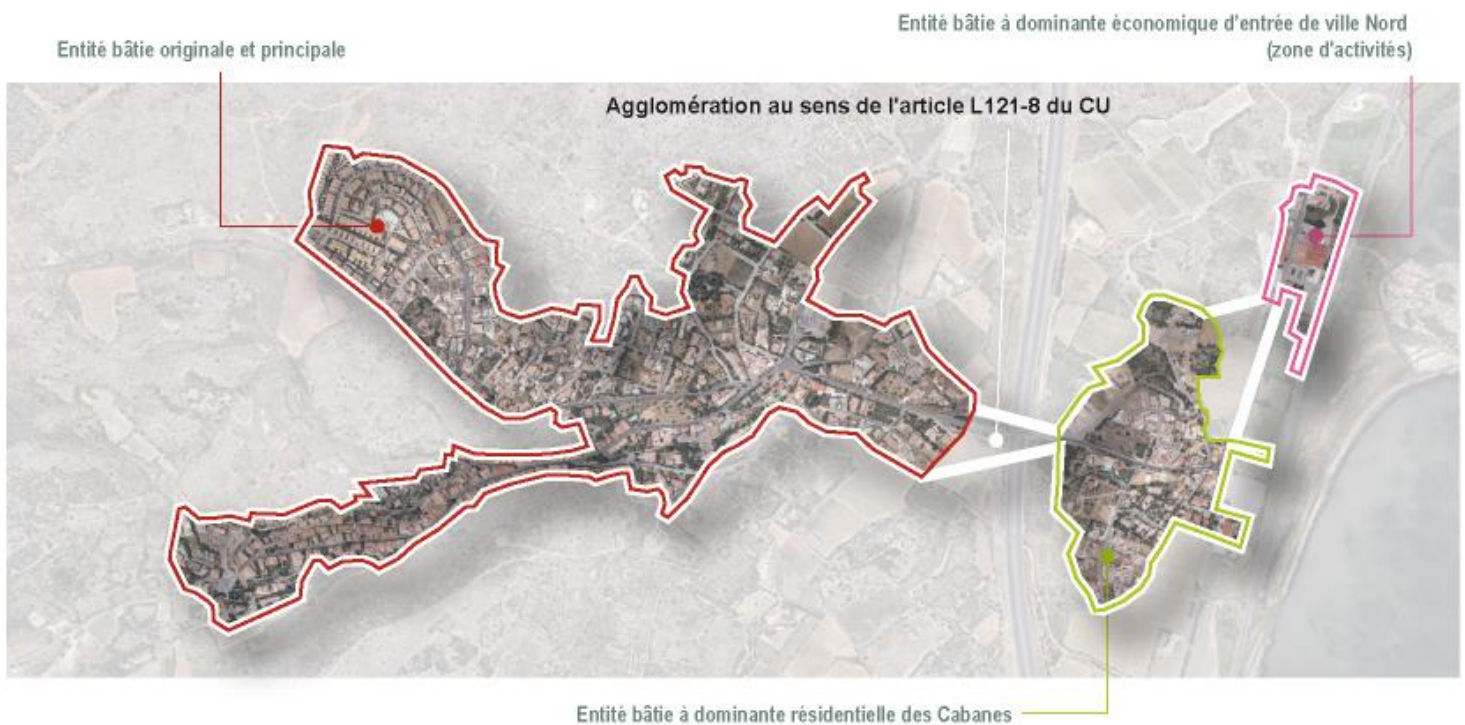
Pour ce faire, le PADD détermine les limites du secteur aggloméré fitouais au sens de l'article L.121-8 du Code de l'Urbanisme. Ce dernier est associé à un espace multisites composé :

- de l'entité originelle du village de Fitou et ses extensions ;
- des quartiers géographiquement déconnectés densément urbanisés et fonctionnellement liés. Il s'agit de l'ensemble villageois structuré autour des Cabanes de Fitou.

Cette agglomération intègre l'ensemble des projets urbains en cours de réalisation, l'urbanisation étant considérée comme engagée, si avant juillet 2021, la délivrance d'autorisations de construire est effective et que les premiers travaux de viabilisation sont réalisés.

Cette délimitation du secteur aggloméré fitouais, exclue de fait l'intégration du camping « Le Fun ». Il en est de même du secteur littoral bâti de Port Fitou, bien qu'un unique espace aménagé des berges de l'étang au cœur du site d'intérêt communautaire du complexe lagunaire de Salses.

En effet, ce site urbanisé à vocation touristique, ne présente pas de lien fonctionnel avec l'agglomération et n'a pas vocation à muter en quartier résidentiel. Les possibilités d'évolution de son urbanisation seront dès lors fortement limitées pour ne pas permettre d'extension.



## II/ Révéler les éléments géographiques cadres

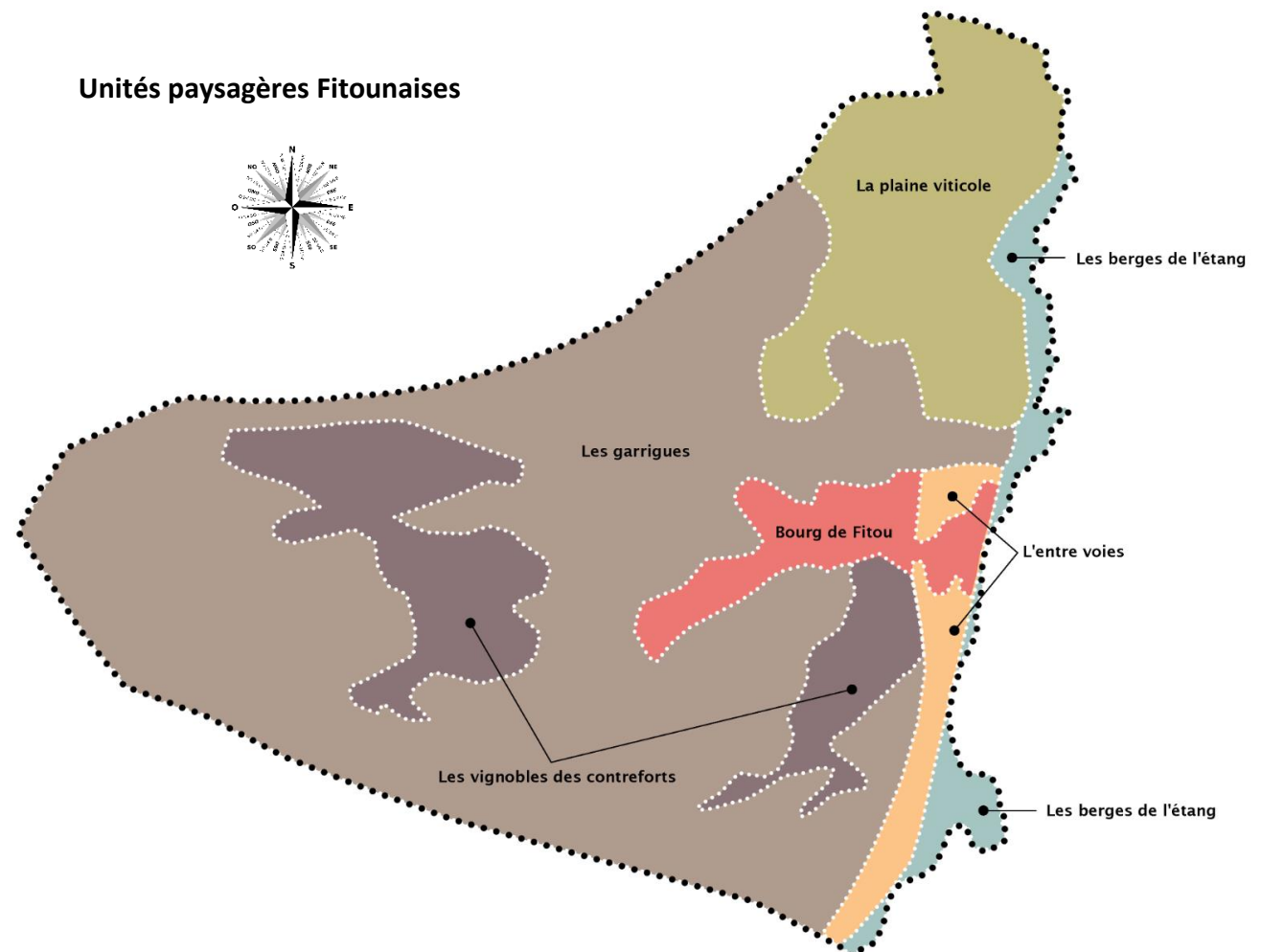
Les conditions d'un développement et d'une valorisation pérennes du territoire communal, et de l'agglomération déterminée précédemment, passent par la prise en compte de plusieurs principes essentiels, et notamment :

- L'anticipation du changement climatique et le risque directement lié de submersion marine, et d'épisodes météorologiques exceptionnels (inondations, épisodes caniculaires) ;
- La préservation des fonctions essentielles et fondamentales que sont le cycle de l'eau, le cycle du carbone, le cycle de vie des espèces, les fonctions nourricières des sols ;
- La maîtrise des dépenses liées à la préservation de la ressource en eau, à la gestion du trait de côte, à la protection des enjeux humains et matériels ;
- La valorisation des richesses que les milieux ont à nous offrir notamment dans une perspective d'attractivité à pérenniser.

Pour ce faire, le PADD définit deux orientations majeures qui s'imposent en tant qu'éléments cadres du développement communal, à savoir :

### **A. La valorisation des spécificités paysagères et patrimoniales**

Cette orientation détermine le fait que le développement communal doit prendre appui sur la force de ses six unités paysagères cartographiées ci-dessous dans l'optique de favoriser une intégration optimale des secteurs urbanisés et une valorisation des fonctions présentes.



De manière plus spécifique, il précise les attendus par entité, à savoir :

- Concernant le bourg de Fitou :
  - Traiter qualitativement les franges urbaines Nord afin de limiter l'effet de rupture imposé par une transition ingrate entre les espaces agri-naturels et un front urbain à recomposer ;
  - Contenir l'urbanisation des marges Sud de la commune délimitée par le ruisseau du Pla, et stopper le mitage progressif du secteur des Fontanilles.
  
- Concernant l'entre-voies :
  - Préserver les milieux sensibles, notamment les zones humides entre la voie ferrée et la Départementale et les structures arborées (pinède, alignement le long de la RD ou de l'autoroute).
  
- Concernant les berges de l'Etang :
  - Très peu mises en valeur actuellement, il s'avère nécessaire, tout en préservant les milieux sensibles, de favoriser l'accessibilité des cheminements au-delà de la voie ferrée, en qualifiant l'aménagement des passages et la sécurisation des accès depuis la route départementale.
  
- Concernant la plaine viticole et les vignobles des contreforts :
  - Préserver leurs paysages remarquables et protéger les structures arborées qui les ponctuent, ainsi que des éléments de patrimoine locaux tels que la tour des Marendes.

Seront dès lors classés en EBC, conformément aux dispositions de la loi Littoral, les ensembles boisés les plus significatifs recensés au sein de l'unité (objectif retranscrit au sein des autres entités concernées), au regard notamment des critères suivants :

- l'intérêt paysager : configuration des lieux, participation à l'identité littorale ;
  - l'équilibre biologique : en fonction du caractère du boisement ;
  - l'intérêt écologique : appartenance à un corridor écologique ou interaction avec un milieu écologique remarquable identifié au sein de la Trame Verte et Bleue (TVB).
- 
- Concernant les garrigues :
    - Protéger les perspectives paysagères et les nombreux vestiges du pastoralisme notamment des éléments les plus marquants tels que la Combe de Rémiols, le phare aéronautique des Courtiels, la tour de Pédro ou les capitelles (ouvrages en pierre sèche) les mieux conservées ;
    - Valoriser l'intégration des parcs éoliens notamment via la formalisation d'un axe thématique « vent / vin / étang », tout en ayant une approche raisonnée quant à l'implantation de nouveaux parcs.

De manière spécifique, un objectif majeur d'intégration paysagère s'impose à l'ensemble des unités. Il s'agit de l'encadrement de l'extension de l'urbanisation au sein des espaces proches du rivage (EPR) devant se faire de manière limitée, conformément à l'article L121-13 du Code de l'urbanisme.

Aussi, si l'autoroute A9 s'affirme souvent comme un élément support de la limite des espaces proches du rivage (EPR) de la commune, le PADD insiste sur le fait que la covisibilité et les caractéristiques des espaces séparant certains terrains et l'étang, imposent une délimitation adaptée au contexte.

Dès lors, si les travaux menés par la DDTM s'affirment comme une base essentielle, le PADD impose une redéfinition spécifique notamment concernant :

- la rive droite du ruisseau de l'Aréna, afin de caler l'EPR sur l'axe A9 ;
- « l'épaisseur » de l'EPR au niveau du secteur des Fontanilles et du Pech des Teissonnières.



Il précise par ailleurs que l'urbanisation limitée dans les espaces proches du rivage doit être en outre conduite, lorsqu'il s'agit d'un rapport à la trame urbaine existante, de manière à éviter la fragmentation des espaces naturels et en économisant leur consommation, garantissant ainsi la maîtrise de l'étalement urbain.

En ce sens, il reconnaît les projets de renouvellement / réinvestissement urbain comme une extension limitée de l'urbanisation.

Plus spécifiquement, il précise, en l'absence de SCoT opposable, que tout projet d'urbanisation devra répondre, au sein des EPR, aux trois critères cumulatifs complémentaires suivants :

a. L'importance du projet

L'appréciation du critère relatif à l'importance des constructions envisagées, engage l'ensemble des projets d'urbanisation au sein des espaces proches du rivage à ne pas représenter plus de 15% de la globalité des logements programmés sur l'ensemble du territoire communal.

b. La densité de logements

Exprimée par le rapport entre le nombre de logements et la surface d'assiette hors voirie publique ramenée à l'hectare, cette densité correspondra au contexte paysager et typo-morphologique des îlots de proximité dans une logique de création de quartier comprenant la greffe et/ou l'intégration de secteurs actuellement urbanisés. Il s'agit, prioritairement, du respect des échelles, rythmes et volumétries du bâti existant.

c. La destination

A minima, les projets d'extension devront être le support d'une mise en évidence du rôle moteur de la mixité sociale dans le cadre :

- De l'affirmation des objectifs de mixité des fonctions ;
- De la programmation d'une offre résidentielle diversifiée.



## **B. La définition d'une trame verte et bleue multifonctionnelle**

De manière complémentaire aux objectifs précédents, le PADD identifie une trame verte et bleue (TVB) affirmant l'ambition de la commune en termes d'organisation future, tant dans la prise en compte du changement climatique et de ses conséquences sur les dynamiques en place, que dans sa volonté de préserver son attractivité en prenant appui sur la préservation de son patrimoine agri-environnemental. L'ensemble de ces objectifs tend à permettre l'identification, pour protection :

- de corridors boisés et/ou de garrigue dense cadrant notamment l'urbanisation au sud du village ;
- de corridors de milieux ouverts révélant que la disparition du pâturage sur la commune ainsi que les politiques de plantations de pinèdes et le développement de l'urbanisation, réduisent les fonctionnalités Nord/Sud depuis le col de Prat jusqu'au littoral ;
- de corridors de milieux humides et aquatiques conditionnant notamment la qualité de l'étang.

Complémentairement, le PADD place la qualité du foncier agricole au cœur des choix d'aménagement en fixant les objectifs suivants :

- Préserver en priorité les terres agricoles faisant l'objet d'un classement d'appellation d'origine, celles présentant le plus fort potentiel agronomique et qui participent aux continuités écologiques ;
- Réserver en priorité aux activités agricoles les champs d'expansion de crues, les coupures d'urbanisation au titre de la loi Littoral, ainsi que les zones d'action prioritaire et périmètres de captages en eau potable.

Il opte par ailleurs pour la préservation des espaces agricoles fonctionnels et pérennes pour les exploitations agricoles. L'ambition étant de :

- Limiter les conflits d'usages concernant les activités agricoles en ménageant des espaces de transition entre bâtiments agricoles existants ou projetés et habitations existantes ou projetées ;
- Garantir des conditions d'exploitation satisfaisantes par des choix d'aménagement limitant le fractionnement et l'enclavement du parcellaire des exploitations agricoles ;
- Limiter le mitage de l'espace rural et la spéculation foncière en encadrant les possibilités d'implantations.

Enfin, la stratégie d'aménagement communale ambitionne d'accompagner l'économie agricole dans son développement, sa diversification et sa mutation environnementale. Pour ce faire, le PADD fixe comme objectifs cadres :

- La préservation du caractère des bâtiments agricoles patrimoniaux, en encadrant le changement de destination du bâti en secteur agricole ;
- Le fait de favoriser une agriculture de proximité et moins polluante, notamment en préservant les éléments paysagers ponctuels ou linéaires en fonction des rôles qu'ils peuvent jouer pour la qualité et l'écoulement des eaux, le transfert de polluants/sédiments à l'étang, la richesse biologique ou le paysage (ripisylves...).

Dans le cadre de la déclinaison de la trame verte et bleue multifonctionnelle, une délimitation spécifique des espaces remarquables du littoral (ERL) sera effectuée en application des articles L121-23 et R121-4 du Code de l'urbanisme.

Il s'avère notamment essentiel de préciser les contours des cœurs de biodiversité à considérer en tant qu'ERL. L'emprise des zones de protection spéciales (ZPS) des Basses Corbières et du complexe lagunaire de Salses-Leucate servent de référence à l'identification de ces ERL, conformément aux dispositions de la loi Littoral.

### III/ Conditionner la capacité d'accueil

Le constat sur les dynamiques passées sur le territoire de la commune souligne les enjeux suivants :

- Une croissance démographique importante (taux de croissance annuel moyen de 1.8% entre 2009 et 2018) ;
- Une prédominance de l'économie présentielle avec une tendance à la sédentarisation des leviers touristiques ;
- Un vieillissement important de la population influant notamment sur le nombre de logements nécessaires pour maintenir la population actuelle ;
- Un net déficit d'emplois malgré un taux d'actifs faible parmi les 15-64 ans (70.5%).

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

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

Pour ce faire, le PADD conditionne les perspectives de développement à la détermination de la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser de la commune structurée autour de deux principes cadres :

- La déclinaison de l'article L121-21 du Code de l'urbanisme précisant l'impératif de prise en compte (cf. chapitre précédent notamment) :
  - De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ;
  - De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine, et de la projection du recul du trait de côte ;
  - De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;
  - Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Il précise par ailleurs le conditionnement du dernier paragraphe du L121-21 précité, à savoir : « *Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes* ». En effet, le PADD conditionne la capacité d'accueil communale :

- au comblement de ces potentiels de densification et de mutation encadré par le recensement des espaces non bâtis (parcelles de tailles variables mais aussi regroupement de parcelles limitrophes) et des parcelles bâties pouvant accueillir de nouvelles constructions ;
- au phénomène de rotation du parc résidentiel de la commune, l'objectif étant de limiter la mutation des résidences secondaires en résidences principales.

L'ensemble de ces objectifs impose la nécessité de réaliser a minima 55% de la production globale de logements au sein de l'enveloppe urbaine constituée.



- En parallèle, en réponse au renouveau des cadres réglementaires et stratégiques en matière d'aménagement du territoire et notamment l'objectifs Zéro Artificialisation Nette, ainsi qu'à la montée des risques naturels littoraux et plus globalement les impacts du changement climatique sur l'organisation des territoires, le PADD complète la détermination de la capacité d'accueil précitée par la prise en compte de :

- La capacité à limiter la dispersion du bâti

Il opte pour le fait que soient prioritairement préservés les espaces agricoles fonctionnels et pérennes de plaine et des contreforts, menacés par l'extension urbaine.

Cela doit permettre d'offrir de la lisibilité aux agriculteurs sur le devenir des terres agricoles et par la même :

- Encourager la diversification des activités agricoles (diversité des cultures, première transformation, circuits courts, agro-tourisme, etc.) ;
- Enrayer le mitage de l'espace agricole ;
- Favoriser une agriculture de proximité et respectueuse de son environnement ;
- Soutenir l'implantation d'outils de production et de transformation.

- La capacité à proposer une typologie de logements diversifiée et à limiter la dispersion du bâti

Les objectifs quantifiés de production de logements en renouvellement / réinvestissement urbain limitent le nombre maximal de logements à produire en extension urbaine. Au-delà, le projet d'aménagement conditionne les ouvertures à l'urbanisation :

- A la continuité de l'urbanisation existante. Les greffes bâties devront optimiser leur intégration paysagère en relation directe avec les formes urbaines dominantes.
- A une diversification typologique du bâti support :
  - du développement d'une offre locative favorisant notamment la possibilité d'un parcours résidentiel évolutif. Cette offre optimise l'accueil de jeunes ménages, peut répondre aux besoins de publics spécifiques et par voie de conséquence favorise le fonctionnement et la pérennité de certains équipements et services communaux ;
  - d'une adaptation de la taille des logements à la demande pouvant satisfaire notamment les primo-accédants et les familles monoparentales. Une réduction de la part des grands logements dans le parc résidentiel devra être recherchée ;
  - d'une diversification des typologies d'habitats à travers un élargissement de l'éventail de logements visant à :
    - éviter la seule maison individuelle ;
    - développer des formes intermédiaires d'habitat.

Ces objectifs de composition urbaine favorisent une optimisation de l'occupation foncière et participent à l'identification de densités brutes<sup>1</sup> moyennes minimales de l'ordre de 15 logements à l'hectare.

Ainsi, afin de donner corps à la nécessité de quantifier la modération de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, la commune s'engage sur les objectifs suivants :

- Une réduction de moitié du rythme d'artificialisation soit une consommation d'espaces d'environ 6 ha à horizon 2036 ;
- Une consommation maximale d'espaces à horizon 2031 de 4ha23 ;

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

- L'absence d'extension (hors extension limitée de l'urbanisation au sein des espaces proches du rivage associée à la réhabilitation de la friche industrielle des cabanes de Fitou) pour la dynamique économique (hors réalisation de bâtiments agricoles) ;

L'ensemble de ces orientations générales permet d'identifier une capacité d'accueil maximale permanente à horizon 2036 (15 ans) d'environ 1 300 habitants (taux de croissance démographique annuel moyen de 0.9%), doublée d'un effet de saisonnalité générant un pic de population de l'ordre de 2 500 habitants / usagers de la commune (cf. chapitre introductif de la présente justification).

De manière complémentaire, le PADD intègre une dimension fonctionnelle essentielle à la notion de capacité d'accueil en précisant l'importance des paramètres suivants :

- La capacité à garantir une offre d'emplois structurante, notamment à travers :
  - Le développement d'une économie productive<sup>2</sup> ;
  - L'adaptation de l'économie résidentielle de services<sup>3</sup> aux habitants et usagers du territoire ;
  - La poursuite du développement des énergies renouvelables ;
  - Le développement de l'attractivité touristique.
- La capacité à garantir une offre en services et équipements de proximité adaptée.



<sup>2</sup> Industrie, entrepôt, bureau, artisanat et accessoirement commerces et activités de services quand cela est lié à l'attractivité de la zone. L'agriculture participe aussi de l'économie productive de Fitou.

<sup>3</sup> Commerce, activités de services, équipements d'intérêt collectif et services publics.

## IV/ Insuffler une logique d'axes pour mailler le territoire

Dans une logique d'organisation lisible des objectifs précités, le PADD détermine une armature communale maillée. Il permet de visualiser une organisation générale via une logique d'axes optimisant l'usage des modes actifs.

L'objectif est de faciliter les déplacements à dominantes urbaines, ludiques et touristiques, notamment pour créer une commune des courtes distances.

Une attention particulière est portée aux secteurs générateurs de flux et notamment à l'ensemble des fonctions et éléments de centralités de la zone agglomérée (centralité originelle, commerces, services et équipements, zone économique,...), à certains éléments patrimoniaux, et aux sites touristiques de Port Fitou et du camping « Le Fun ». L'ensemble de ces sites et les pratiques associées permettent de révéler trois axes fonctionnels maillant le territoire :

- L'axe pratiqué se structurant autour de la RD6009 ;
- L'axe habité, colonne vertébrale du système aggloméré (RD50) ;
- L'axe pacifié assurant la connexion entre l'étang et les garrigues via un franchissement de l'A9 depuis la rue des Marendes.

- **L'axe pratiqué**

Cet axe, calqué sur la RD 6009, concentre les fonctions « urbaines » d'échelle supra communale de la commune. La stratégie d'aménagement Fitounaise, en prenant appui sur cet axe, reconnaît l'intégration de la commune au sein d'un territoire élargi, notamment pour intégrer son fonctionnement au cœur des flux intercommunautaires et régionaux.

Pour affirmer sa place au sein de ce système, le PADD valorise son potentiel connexion à ces échelles en s'appuyant en priorité sur le diptyque « fer / route » reposant sur :

- L'ouverture du territoire vers les grands axes de circulation afin d'organiser les flux, de transférer une part des véhicules vers l'autoroute A9, et de favoriser des transferts modaux pour une utilisation plus raisonnée et adaptée au contexte urbain Fitounais de la RD6009 ;
- Le rôle irrigateur que peut jouer la gare de Fitou.

- **L'axe habité**

L'affirmation de cet axe doit permettre à la commune de structurer son développement autour d'une optique de réduction des distances/temps de déplacement quotidien interne.

Cet idéal de proximité passe par l'affirmation de centralités fonctionnelles greffées aux tissus urbains traditionnels et contemporains. Il présente de nombreux avantages pour les usagers et la collectivité : faible coût, effets sanitaires, réduction quasi optimale des impacts environnementaux, contribution à l'animation des quartiers et des bourgs et au maintien du petit commerce,...

- **L'axe pacifié**

Ce dernier se structure autour d'un parcours thématique « vent / vin / étang » permettant la découverte de l'ensemble du patrimoine géographique, naturel, économique et architectural de la commune.

Cette déclinaison éco-paysagère à travers les mobilités actives doit permettre de compléter la stratégie de mise en mouvement du territoire en valorisant tout autant le développement de l'économie touristique que résidentielle.

Le projet d'aménagement communal insiste sur le fait qu'il est essentiel que cet axe s'insère à la centralité de quartier identifiée sur l'axe habité, pour intégrer l'urbanisme contemporain à cette découverte communale. Cet objectif permettra d'impulser une logique d'aménagement qualitative au quartier en devenir sur ce secteur, qui au-delà de ses fonctions résidentielle et urbaine devra participer au traitement paysager des franges urbaines perçues depuis l'autoroute A9.

### Schématisation de la logique d'axes à affirmer



## B. Synthèse chiffrée et justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Les éléments suivants constituent la **synthèse chiffrée** du PLU de la commune de Fitou, qui intègre la justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

### 1. Les objectifs chiffrés du projet et leurs fondements

#### a. Une modération de la consommation de l'espace et une lutte contre l'étalement urbain

Sur la base d'une consommation d'espace passée de :

- **8.46ha sur la période 2011-2021** (10ans loi Climat et Résilience) ;
- **9.43ha sur la période 2013-2023** (10ans avant l'arrêt du projet).

... le projet fixe :

- Une réduction de moitié du rythme d'artificialisation, soit une consommation d'espaces d'environ **6ha à horizon 2036** ;
- Une consommation maximale d'espaces de **4.23ha à horizon 2031** (50% issus de la loi Climat et Résilience).

Notons que :

- **0.94ha** ayant déjà été consommés après août 2021 (création associée de 13 nouveaux logements), le potentiel résiduel est de **3.29ha** pour la période 2024-2031 ;
- La mobilisation de cette enveloppe est conditionnée :
  - Aux besoins du territoire estimés sur le temps PLU (2021-2036) / *Cf. Partie suivante* ;
  - A la mobilisation du potentiel existant au sein de l'enveloppe urbaine constituée : Nécessité de réaliser **a minima 55%** de la production globale de logements au sein de l'enveloppe urbaine constituée, sur la base d'un potentiel estimé à **103 logements en 2021** et à **69 logements en 2023**.

*Cf. Cartographies ci-après.*



## CONSOMMATION D'ESPACE 2011-2021



Enveloppe urbaine constituée en 2011

Consommation d'espace hors de l'enveloppe urbaine constituée

- Habitat : 6,14 ha
- Activité : 1,09 ha
- Equipement : 1,23 ha

N

0 150 300 m

**TOTAL**  
8,46 ha

Orthophoto et cadastre 2021





### CONSOMMATION 2013-2023



Enveloppe urbaine constituée en 2013

Consommation d'espace hors de l'enveloppe urbaine constituée

- Habitat : 7,52 ha
- Activité : 0,68 ha
- Equipement : 1,23 ha

N

0 150 300 m

**TOTAL**  
9,43 ha

Orthophoto et cadastre 2021





### CONSOMMATION 2021-2023



Enveloppe urbaine constituée en 2021

Consommation d'espace hors de l'enveloppe urbaine constituée

- Habitat : 0,94 ha
- Activité : 0,00 ha
- Equipement : 0,00 ha

N

0 150 300 m

**TOTAL**  
0,94 ha

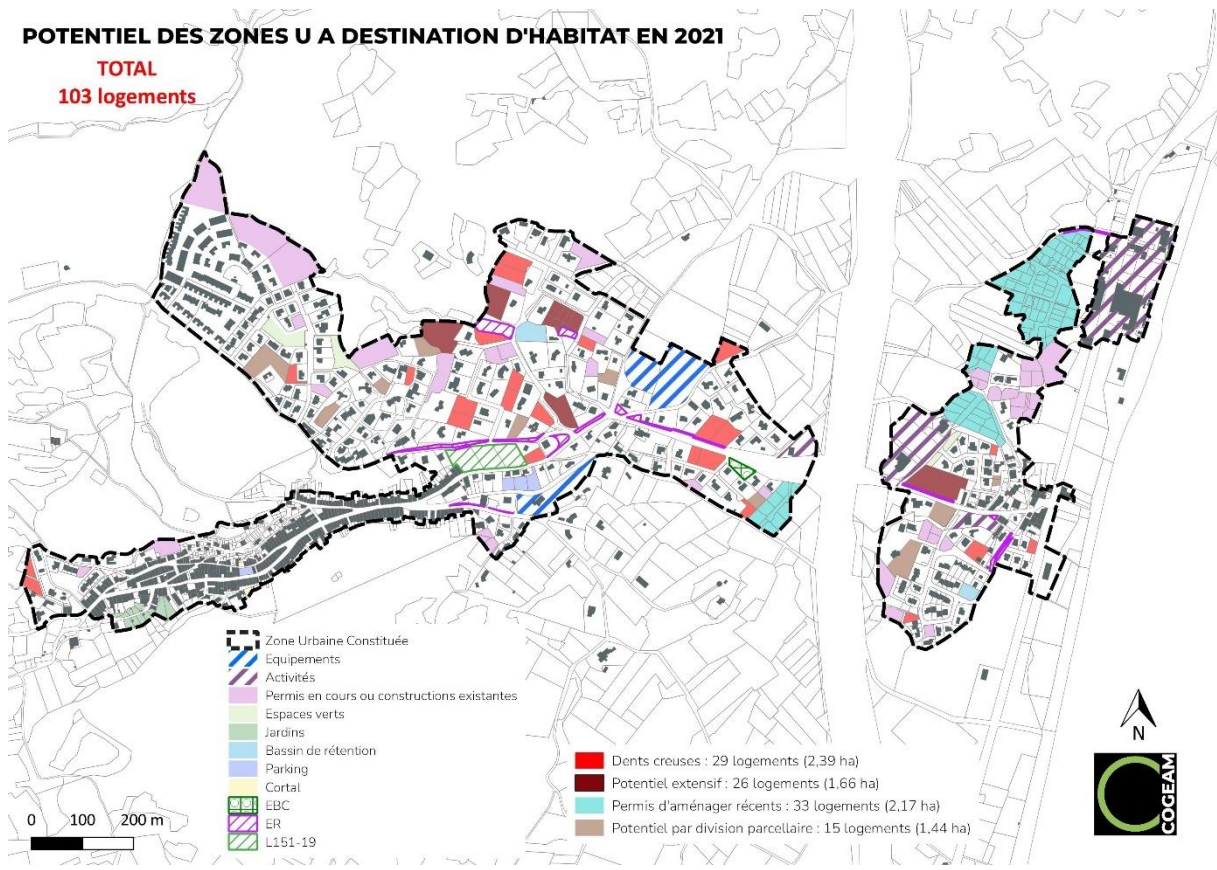
Orthophoto et cadastre 2021





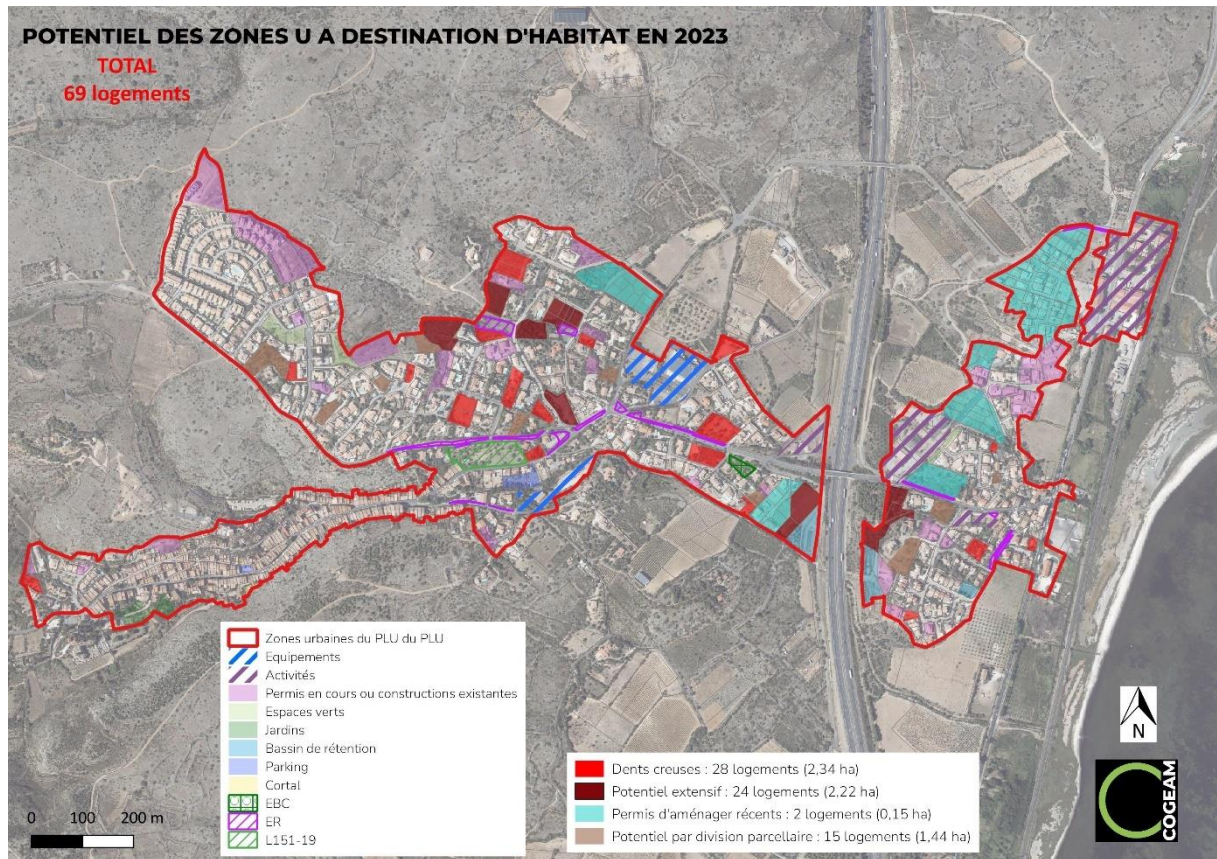
**POTENTIEL DES ZONES U A DESTINATION D'HABITAT EN 2021**

**TOTAL**  
**103 logements**



**POTENTIEL DES ZONES U A DESTINATION D'HABITAT EN 2023**

**TOTAL**  
**69 logements**



### b. Une stratégie de rééquilibrage des dynamiques

Eu égard aux enjeux mis en exergue sur le territoire (vieillesse de la population, déficit d'emplois,...) et à l'identification d'une capacité d'accueil maximale (Cf. III.A.), les perspectives de développement se structurent autour :

- D'une production de **160 nouveaux logements à horizon 2036**, avec :
  - A minima **55%** de logements à produire au sein de l'enveloppe urbaine constituée, soit 88 logements ;
  - En conséquence, a maxima **45%** de logements à produire en extension, soit 72 logements.
- De densités brutes moyennes minimales de l'ordre de **15 logements par hectare**, soit un besoin maximum de 4.8ha à horizon 15 ans (2036) pour produire les 72 logements projetés en extension.

Cela tend à générer :

- Un **TCAM<sup>4</sup> de 0.9%** (contre 1.8% entre 2009 et 2018, et 1.409% entre 2014 et 2021) ;
- Un **accueil de population permanente d'environ 160 personnes**, portant la population communale à **environ 1 300 habitants** à horizon 15 ans (2036), sur la base d'une population de 1 136 habitants en 2021 ;
- Un effet de saisonnalité impliquant un pic de population de l'ordre de 2 500 habitants / usagers de la commune.

Notons que cette projection :

- Permet de répondre aux effets induits d'un **point mort démographique** jusqu'alors non intégré dans la programmation de logements ;
- Accompagne un rééquilibrage du rapport Point Mort Démographique / Logements à effet démographique (occupation du parc, taille moyenne des ménages,...), essentiel pour enrayer le découplage entre l'offre de logements et le besoin réel. Cela permettra notamment de passer :
  - D'un PMD estimé à 5.5 logements par an ;
  - ...à un PMD de 4.5 logements par an (43%), pour 6 logements à effet démographique par an (57 %) // Données projetées (PLU) ;
  - ...pour une annulation progressive de cet effet à long terme.

## 2. Les objectifs chiffrés du projet et leur déclinaison réglementaire

Considérant la temporalité de formalisation des pièces du PLU en vue de son approbation et l'impact de l'évolution des dynamiques récentes (notamment démographiques et constructives), un premier niveau d'analyse des objectifs chiffrés du PADD s'avère nécessaire pour vérifier et conforter la prospective effectuée.

Aussi, dans ce contexte et en concertation avec les PPA<sup>5</sup>, les éléments présentés ci-après expliquent la logique de déclinaison retenue et les conséquences réglementaires associées.

<sup>4</sup> Taux de Croissance Annuel Moyen

<sup>5</sup> Personnes Publiques Associées

a. Un premier niveau d'analyse des projections nécessaire

Les dernières tendances révèlent :

- **6.6 logements par an servant l'effet démographique** (accueil de nouveaux habitants) ;
- **2.33 logements par an servant la compensation du PMD<sup>6</sup>** (dessalement des ménages).

Ces dynamiques démontrent les premiers effets d'une complétude du parc de logements Fitounais depuis 2021 intégrant de manière plus prégnante les effets notamment du dessalement des ménages. Elles confirment la justesse prospective du PADD en révélant, sur un premier pas de temps triennal, une taille moyenne des ménages nouvellement accueillis de 1.21 personnes.

Ces données récentes prennent leur source dans l'**actualisation des données INSEE**.

L'intégration des dernières données démographiques et résidentielles communales permet, de révéler une accentuation dans la baisse du nombre de personnes par ménage à 1.6 unité en 2021 (-0.09 par rapport à 2020) avec une dynamique plus modérée que la période intercensitaire passée démontrant un premier effet de levier actif participant aux perspectives projetées.

b. Une confirmation des perspectives programmatiques

Sur les **160 nouveaux logements** à produire (point mort intégré), pour rappel (PADD) :

- **A minima 55%** sont à produire au sein de l'enveloppe urbaine constituée, soit **88 logements** / Notons que :
  - La commune valorisait en 2021 une capacité de production de 103 logements en zone U ;
  - La commune s'est engagée à intégrer un objectif de 10% de mobilisation de logements vacants, ajoutant au potentiel évalué et valorisant à 111 le potentiel existant au sein de la zone U en 2021 ;
  - Depuis 2021, 34 logements ont été réalisés dans la zone U.
- ➔ **54 logements minimum restent à produire au sein de la zone U (88 logements – 34 logements) à horizon 2036 ;**
- ➔ **Toutefois, la capacité de la zone U à répondre à près de 70% à l'objectif de production de logements fixé par le PADD doit être priorisée, données conditionnant les extensions de l'urbanisation (évolution de l'objectif plafond dans le respect des 45% maximum en cas d'impossibilité de mobilisation du potentiel présent dans la zone U).**
- Par conséquent, **36 logements** sont à produire en extension après déduction du potentiel précité et de la production de logements réalisée en extension de l'urbanisation depuis 2021 (160 nouveaux logements à produire – 111 logements potentiels au sein de l'enveloppe urbaine constituée – 13 logements déjà réalisés en extension = 36 logements), **dans la limite maximale de 59 logements** (160 nouveaux logements à produire – 88 logements à produire au sein de l'enveloppe urbaine constituée – 13 logements déjà réalisés en extension) **en cas d'impossibilité de mobilisation du potentiel de la zone U au-delà des 55% minimum fixés par le PADD [(160x0.45)-13].**

<sup>6</sup> Point Mort Démographique



En effet, rappelons que depuis 2021, 0.94ha ont été consommés et 13 logements ont été produits.

Sur la base d'une densité moyenne minimale est fixée à 15 logements par ha, le besoin maximal en extension de l'urbanisation pour la dynamique résidentielle serait de 3.93 ha. Notons toutefois que ce dernier doit être confronté :

- Aux objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces fixés par le PADD ;
- Aux espaces déjà consommés à partir du TO du PLU (2021) ;
- Au potentiel capacitaire de la zone U ;
- A la satisfaction des besoins liés aux autres destinations.

→ **S'en suit un besoin maximal de 2.4 ha pour la dynamique résidentielle qui s'accompagnera, sur le delta ciblé par le PADD, par un espace nécessaire aux équipements d'intérêt collectif accompagnant le développement associé.**

Par conséquent, résultent de l'intégration de l'ensemble de ces paramètres, confrontée par ailleurs à des réalités de terrain et d'emprise parcellaire, deux zones distinctes générant de la consommation d'espaces à horizon 2036 :

- **Zone 1AU (habitation) : 2.16ha**
- **Zone 1AUep (équipements d'intérêt collectif) : 0.91ha**

Soit un total de **3.07ha**.

Ainsi, cette traduction réglementaire témoigne notamment :

- Du respect de l'enveloppe de consommation d'espace disponible à horizon 2031, et par extension à celle de 2036 (toutes destinations confondues) ;
- D'un effort majoré en termes de densité par rapport à l'objectif minimal de 15log./ha ;
- De la pleine priorisation de la mobilisation du potentiel révélé au sein de l'enveloppe urbaine constituée ;
- De la trajectoire ZAN (Zéro Artificialisation Nette) impulsée sur le territoire fitounais.

## IV. MISE EN PERSPECTIVE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC ET DES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

<b>ENJEUX SPECIFIQUES</b> <b>[Diagnostic]</b>	<b>PRINCIPAUX OBJECTIFS</b> <b>[PADD]</b>
<p>Identifier, pour agir spécifiquement, les marges du site originel d'implantation de Fitou autour du château.</p> <p>Tissu urbain médiéval très dense à « isoler ».</p>	<p><b>Préserver le site élargi du château tout en favorisant son renouvellement et son occupation</b></p> <p>Favoriser une stratégie de réinvestissement / renouvellement urbain dans les logiques de développement communale</p> <p>Porter une attention particulière à l'ensemble des fonctions et éléments de centralités de la zone agglomérée, notamment la centralité originelle et ses éléments patrimoniaux emblématiques</p>
<p>Identifier pour agir spécifiquement les faubourgs 19/20<sup>e</sup> siècles greffés le long de la rue principale du Pla / RD50.</p>	<p><b>Conserver la typicité bâtie et fonctionnelle des faubourgs centraux du village de Fitou et optimiser leur mise en accessibilité</b></p> <p>Favoriser une stratégie de réinvestissement / renouvellement urbain dans les logiques de développement communale</p> <p>Adapter de l'économie résidentielle de services aux habitants et usagers du territoire à travers :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'optimisation du fonctionnement des commerces existants ;</li> <li>- La pérennisation des services marchands de proximité ;</li> <li>- L'optimisation du rôle commercial de la centralité Fitounaise en conservant et en réglementant le stationnement à l'intérieur des structures bâties de la rue du Pla, Avenue de la Mairie et rue Gilbert Salamo.</li> </ul> <p>Faire émerger une « culture commune » de la mobilité active notamment en confortant la centralité agglomérée originelle de Fitou</p>
<p>Encadrer et qualifier le développement villageois de l'entre voie (A9 / RD6009)</p>	<p><b>Favoriser la requalification urbaine et fonctionnelle de la centralité des Cabanes de Fitou</b></p> <p>Prioriser une stratégie de réinvestissement des espaces urbanisés en favorisant notamment la requalification globale du bâti accompagnant la RD6009 du centre des cabanes de Fitou à la zone d'activités d'entrée de ville.</p> <p>Adapter de l'économie résidentielle de services aux habitants et usagers du territoire à travers :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'optimisation du fonctionnement des commerces existants ;</li> <li>- La pérennisation des services marchands de proximité ;</li> </ul> <p>Reconcevoir la globalité du linéaire routier compris entre le croisement de la RD50 et de la RD6009 et l'entrée Nord</p>

	<p>d'agglomération en y greffant tous les éléments essentiels à la l'intégration de l'axe, en accompagnement des fonctions qui le ponctuent (végétalisation adaptée, accès sécurisés, stationnement adapté, partage des modes...).</p>
<p>Encadrer et qualifier le développement villageois de l'entre voie (A9 / RD6009)</p>	<p><b>Favoriser le réinvestissement des marges de la centralité des Cabanes de Fitou et son intégration à une destination touristique</b></p> <p>Prioriser le renouvellement urbain par comblement du potentiel de densification et de mutation encadré par le recensement des espaces non bâtis et des parcelles bâties pouvant accueillir de nouvelles constructions</p> <p>Valoriser un traitement spécifique des abords Est de « l'axe pratiqué » via :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une participation au traitement paysager de l'entre voies et des marges sud autoroutières ;</li> <li>- une mise en relation des flux véhicules avec un parcours touristique thématique assuré par l'axe pacifié.</li> </ul>
<p>Encadrer et qualifier le développement villageois de l'entre voie (A9 / RD6009)</p>	<p><b>Circonscrire les extensions Sud-Ouest des Cabanes de Fitou</b></p> <p>Prioriser le renouvellement urbain par comblement du potentiel de densification et de mutation encadré par le recensement des espaces non bâtis et des parcelles bâties pouvant accueillir de nouvelles constructions</p>
<p>Identifier, pour agir spécifiquement, les marges des faubourgs 19/ 20<sup>e</sup> siècles</p>	<p><b>Conserver le niveau d'urbanité des marges des faubourgs de la centralité de Fitou et contenir son développement Sud</b></p> <p>Favoriser une stratégie de réinvestissement / renouvellement urbain dans les logiques de développement communale</p> <p>Stopper le mitage progressif du secteur des Fontailles</p> <p>Maintenir et conforter l'offre de services à la personne</p> <p>Pérenniser les services marchands de proximité en prenant en compte des formes diversifiées</p> <p>Moderniser et diversifier les capacités d'accueil touristiques devant notamment accompagner la logique « d'axes »</p> <p>Garantir le maintien d'une offre en services et équipements de proximité adaptée</p>
<p>Circonscrire le développement villageois sur sa partie Nord-Ouest</p>	<p><b>Finaliser le développement villageois sur ses marges Nord-Ouest</b></p> <p>Limiter la dispersion du bâti</p> <p>Prioriser le renouvellement urbain par comblement du potentiel de densification et de mutation encadré par le recensement des</p>

	<p>espaces non bâtis et des parcelles bâties pouvant accueillir de nouvelles constructions</p>
<p>Encadrer le potentiel mutable des extensions pavillonnaires du village de Fitou et faciliter sa connexion douce aux éléments de centralité</p>	<p><b>Optimiser le réinvestissement des zones pavillonnaires et permettre leur accessibilité douce</b></p> <p>limiter la dispersion du bâti</p> <p>Prioriser le renouvellement urbain par comblement du potentiel de densification et de mutation encadré par le recensement des espaces non bâtis et des parcelles bâties pouvant accueillir de nouvelles constructions</p> <p>Permettre l’affirmation de « l’axe habité » via :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une limitation des coupures urbaines ;</li> </ul> <p>La mise en œuvre d’une politique de partage de la voirie en faveur des modes actifs, sécurisée et lisible (mise en valeur des itinéraires) ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l’optimisation des démarches de réinvestissement des principaux espaces publics, intégrant l’évolution des usages et des pratiques.</li> </ul>
<p>Conforter les sites fonctionnels pouvant relayer les centralités originelles et optimiser leur accessibilité</p>	<p><b>Affirmer les sites fonctionnels de jonction des tissus agglomérés</b></p> <p>Garantir une offre en services et équipements de proximité adaptée</p> <p>Maintenir les équipements favorisant un usage intergénérationnel</p> <p>Conforter les équipements de proximité présents sur la commune notamment en privilégiant leur accessibilité active (modes doux). Une relation à l’espace public et au commerce de proximité doit par ailleurs être systématiquement recherchée</p> <p>Permettre l’affirmation de « l’axe habité » via notamment l’émergence d’une nouvelle centralité au croisement des axes habité et pacifié localisée entre les rues des Marendes et de la Noria</p>
<p>Conforter l’attractivité de Port Fitou. Valoriser sa capacité d’accueil touristique tout en limitant strictement son développement.</p>	<p><b>Circonscrire l’entité bâtie de Port Fitou aux marges de ses aménagements et valoriser son potentiel et sa capacité d’accueil touristique</b></p> <p>Exclure Port Fitou de l’agglomération Fitounaise au sens de la Loi Littoral</p> <p>limiter fortement les possibilités d’évolution de son urbanisation (pas d’extension possible).</p> <p>Optimiser la dynamique touristique et l’organisation des loisirs de Fitou :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en prenant appui sur la mise en valeur du patrimoine paysager, naturel, bâti et économique et leur mise en relation avec l’accueil des loisirs de pleine nature, en intégrant les impératifs de la loi littoral et notamment les conditions optimales de</li> </ul>

	<p>fréquentation par le public des espaces associés. Une attention sera portée quant à la captation des flux touristiques associés aux activités nautiques proposées à proximité de la commune.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- par la modernisation et la diversification des capacités d'accueil touristiques de la commune, devant notamment accompagner la logique « d'axes ».</li> </ul> <p>Intégrer l'exposition aux risques en portant notamment une attention particulière aux secteurs générateurs de flux (dont Port Fitou)</p> <p>Valoriser les usages de l'axe pratiqué notamment en sécurisant les accès à Port Fitou »</p>
<p>Optimiser le potentiel équipementier et économique du site.</p> <p>Valoriser le potentiel pôle d'échange multimodal de la gare</p> <p>Organiser la transition « Terre / Etang » via ce site stratégique d'entrée de Ville (Traiter complémentirement l'entrée de Ville)</p>	<p style="text-align: center;"><b>Traiter la requalification du site de la zone d'activités des Cabanes et révéler son potentiel urbain global</b></p> <p>Affirmer le contexte urbain de Fitou dont les limites reposent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au nord sur les premiers volumes bâtis greffés à la RD6009 ;</li> <li>- au sud sur une approche progressive du centre des cabanes depuis l'entrée d'agglomération marquée par la zone d'activités économiques.</li> </ul> <p>Réinvestir les espaces urbanisés en favorisant notamment la requalification globale du bâti accompagnant la RD6009 du centre des cabanes de Fitou à la zone d'activités d'entrée de ville.</p> <p>Optimiser la capacité communale à garantir une offre d'emplois structurante notamment à travers :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le développement d'une économie productive économe en foncier basée sur l'émergence de projets immobiliers d'entreprises mixte en réinvestissement / renouvellement notamment sur la friche industrielle d'entrée de ville des Cabanes de Fitou</li> <li>- Le développement de l'attractivité touristique et l'organisation des loisirs de Fitou à travers notamment la requalification de la friche industrielle d'entrée de ville des Cabanes de Fitou</li> </ul> <p>Permettre au site d'optimiser les interconnexions avec les autres modes de transport</p> <p>Faire de ce site le lieu privilégié de rabattement des flux motorisés dans une optique notamment de mise en relation de la commune aux zones d'emplois périphériques</p> <p>Garantir une offre multimodale optimisée et efficace depuis ce site afin :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'ouvrir la commune sur la découverte de l'étang depuis la zone d'activités des Cabanes de Fitou</li> <li>- De localiser l'office des équipements structurants au cœur de cette zone d'activités comme le point de départ d'un itinéraire thématique</li> <li>- De sécuriser le franchissement de la RD6009 au droit de la zone.</li> </ul>



<p>Préserver et conforter le pôle commercial et de services de jonction des entités bâties de Fitou</p>	<p><b>Conforter le pôle économique et de services d’agrafe urbaine entre Fitou et les Cabanes</b></p> <p>Optimiser le fonctionnement des commerces existants</p> <p>Maintenir et conforter l’offre de services à la personne</p> <p>Pérenniser les services marchands de proximité en prenant en compte des formes diversifiées</p> <p>Conforter la centralité commerciale greffée à l’avenue des Corbières et la rue Via Domitia devant, au-delà de ses fonctions premières, participer au traitement de l’agrafe agglomérée en bordure d’infrastructure autoroutière.</p>
<p>Identifier, dans le respect des objectifs légaux de consommation d’espaces, une zone d’extension répondant aux enjeux d’accueil de la commune de Fitou et à son fonctionnement tripartite</p> <p>[Complémentairement aux capacité de réinvestissement / renouvellement de son tissu urbanisé]</p>	<p><b>Identifier une zone de développement à dominante résidentielle, complémentaire du potentiel identifié en zone urbanisé et répondant aux besoins identifiés dans la limite de la capacité d’accueil communale</b></p> <p>Proposer une typologie de logements diversifiée et limiter la dispersion du bâti</p> <p>Les objectifs quantifiés de production de logements en renouvellement / réinvestissement urbain limitent le nombre maximal de logements à produire en extension urbaine. Au-delà, le projet d’aménagement conditionne les ouvertures à l’urbanisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A la continuité de l’urbanisation existante. Les greffes bâties devront optimiser leur intégration paysagère en relation directe avec les formes urbaines dominantes</li> <li>- A une diversification typologique du bâti dont les densités brutes moyennes minimales seront de 15 logements à l’hectare</li> <li>- A une réduction de moitié du rythme d’artificialisation (soit une consommation d’espaces d’environ 6 ha à horizon 2036 et une consommation maximale d’espaces à horizon 2031 de 4ha23)</li> </ul> <p>Traiter les interfaces entre les espaces urbains et agri-naturels de manière à optimiser l’intégration des nouvelles constructions dans le paysage fitounais</p> <p>Atténuer le phénomène d’urbanisation des contreforts et des crêtes dominant le village qui modifie la silhouette villageoise et son inscription dans le grand paysage et banalise des éléments patrimoniaux ne bénéficiant pas toujours de régime de protection</p> <p>Structurer le développement communal autour d’une optique de réduction des distances/temps de déplacement quotidien interne (greffe aux axes habité et pacifié).</p>
	<p><b>Permettre l’affirmation d’un site équipementiel de transition entre l’espace agri-naturel et la zone agglomérée</b></p>

<p>Identifier un espace équipementiel dédié à la confluence de l’armature communale projetée</p>	<p>Adapter l’économie résidentielle de services aux habitants et usagers du territoire notamment à travers :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le maintien et le confortement de l’offre de services à la personne sur l’ensemble du territoire</li> <li>- La capacité à garantir une offre en services et équipements de proximité adaptée</li> <li>- Le maintien d’équipements favorisant un usage intergénérationnel.</li> </ul> <p>Conforter les équipements de proximité présents sur la commune notamment en privilégiant leur accessibilité active (modes doux). Une relation à l’espace public et au commerce de proximité doit par ailleurs être systématiquement recherchée.</p> <p>Structurer le développement communal autour d’une optique de réduction des distances/temps de déplacement quotidien interne (greffe aux axes habité et pacifié).</p>
<p>Préserver le paysage et le fonctionnement des « poches agricoles » présentes sur le territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La plaine viticole au Nord</li> <li>- Le Vigné au Sud du village</li> <li>- Le Pla de Ventenac à l’Ouest</li> </ul>	<p><b>Préserver des espaces agricoles fonctionnels et pérennes et accompagner l’économie agricole</b></p> <p>Préserver le paysage remarquable de la plaine viticole et des vignobles des contreforts</p> <p>Permettre de placer la qualité du foncier agricole au cœur des choix d’aménagement</p> <p>En ce sens, il convient notamment de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver en priorité les terres agricoles faisant l’objet d’un classement d’appellation d’origine, celles présentant le plus fort potentiel agronomique et qui participent aux continuités écologiques ;</li> <li>- Réserver en priorité aux activités agricoles les champs d’expansion de crues, les coupures d’urbanisation au titre de la loi littoral ainsi que les zones d’action prioritaire et périmètres de captages en eau potable (avec une forte ambition pour que ces secteurs soient exploités en agriculture biologique)</li> </ul> <p>Préserver des espaces agricoles fonctionnels et pérennes pour les exploitations agricoles</p> <p>Accompagner l’économie agricole dans son développement, sa diversification et sa mutation environnementale</p>
<p>Identifier les espaces agricoles constitutifs d’une trame verte et bleue (TVB) en zone littorale affirmant l’ambition de la commune en termes d’organisation future, tant dans la prise en compte du changement climatique et de ses conséquences sur les dynamiques en place que dans sa volonté de préserver son attractivité</p>	<p><b>Identifier et encadrer les secteurs agricoles participant à la définition d’une trame verte et bleue multifonctionnelle en zone littorale</b></p> <p>Préciser les contours des cœurs de biodiversité agricoles à considérer en tant qu’espaces remarquables du littoral (ERL). Affirmer l’ensemble des sous-trames agricoles permettant les continuités écologiques</p>

	<p>Identifier les principaux corridors écologiques en s'appuyant notamment sur les secteurs agricoles les plus favorables aux continuités</p>
<p>Préserver la mosaïque paysagère et le maillage écologique révélée notamment par les espaces naturels communaux</p>	<p><b>Valoriser les spécificités paysagères et patrimoniales de la commune et définir une trame verte et bleue multifonctionnelle notamment, hors ERL, via :</b></p> <p><b>- au sein de l'entre voies</b> La préservation des milieux sensibles, notamment les structures arborées (pinède, alignement le long de la RD ou de l'autoroute)</p> <p><b>- au sein de la plaine viticole et les vignobles des contreforts</b> La préservation de ces deux espaces cultivés présentant un paysage remarquable. La protection des structures arborées qui les ponctuent, ainsi que des éléments de patrimoine locaux telle que la tour des Marendes, doit être entreprise</p> <p><b>- au sein des garrigues</b> La préservation des éléments d'imbrication entre milieux naturels, pastoralisme et patrimoine bâti. Se confrontant avec ces traces du passé, les parcs éoliens représentent aussi un enjeu paysager inévitable. Leur valorisation doit être engagée, notamment via la formalisation d'un axe thématique « vent / vin/étang », tout en ayant une approche raisonnée quant à l'implantation de nouveaux parcs</p>
<p>Préserver la mosaïque paysagère et le maillage écologique révélée notamment par les espaces naturels communaux</p>	<p><b>Identifier et encadrer les secteurs naturels participant à la définition d'une trame verte et bleue multifonctionnelle en zone littorale</b></p> <p>Préciser les contours des cœurs de biodiversité à considérer en tant qu'espaces remarquables du littoral (ERL). L'emprise des zones de protection spéciales (ZPS) des Basses Corbières et du complexe lagunaire de Salses-Leucate servent de référence à l'identification de ces ERL, conformément aux dispositions de la loi littoral</p> <p>Affirmer l'ensemble des sous-trames permettant les continuités écologiques (boisée, agricole, aquatique et humide...)</p> <p>Identifier les principaux corridors écologiques en s'appuyant notamment sur les secteurs les plus favorables aux continuités</p> <p>L'ensemble de ces deux derniers objectifs tend à permettre l'identification, pour protection :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de corridors boisés et/ou de garrigue dense cadrant notamment l'urbanisation au sud du village</li> <li>- de corridors de milieux ouverts révélant que la disparition du pâturage sur la commune ainsi que les politiques de plantations de pinèdes et le développement de l'urbanisation, réduisent les fonctionnalités Nord/Sud depuis le col de Prat jusqu'au littoral</li> </ul>

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

## V. PRINCIPES DE DECLINAISON REGLEMENTAIRE DU PADD

### A. Préambule / Mode d'emploi déclinaison réglementaire

La déclinaison réglementaire du projet prend corps autour :

- D'un règlement graphique ;
- D'un règlement écrit (auquel sont associées des annexes : liste des emplacements réservés, liste des éléments protégés au titre des articles L151-17 à L151-25 du Code de l'urbanisme, espaces boisés classés, lexique) ;
- D'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

#### a. Règlement graphique

La partie graphique du règlement correspond au zonage du PLU qui divise le territoire en différentes zones :

- Zones urbaines (U)
- Zones à urbaniser (AU)
- Zones agricoles (A)
- Zones naturelles (N)

Des distinctions sont faites au sein de ces zones, comme suit :

ZONES	SOUS-ZONES	CARACTERISTIQUES PRINCIPALES
U	UAa	Centralité historique / Entité médiévale originelle de Fitou
	UAb	Faubourgs villageois de Fitou
	UBa	Centralité originelle des Cabanes de Fitou
	UBb	Extensions pavillonnaires structurées des Cabanes de Fitou
	UBc	Extensions pavillonnaires lâches des Cabanes de Fitou
	UCa	Extensions du village de Fitou / Marges déstructurées greffées aux faubourgs
	UCb	Extensions du village de Fitou / lotissement résidentiel « Les Capitelles »
	UCc	Extensions du village de Fitou / Tissu pavillonnaire lâche et diffus
	UCd	Extensions du village de Fitou / secteur équipementiel
	UCI	Port Fitou / secteur mixte touristique à dominante résidentielle
	UE1	Secteur économique / Zone d'activités des Cabanes de Fitou
	UE2	Secteur économique / Zone d'activités existante de Fitou

AU	1AU	Zone d'ouverture à l'urbanisation prioritaire à vocation dominante « habitat »
	1AUep	Zone d'ouverture à l'urbanisation prioritaire à vocation dominante « équipements d'intérêt collectif et services publics »
A	A	Zone agricole
	As	Zone agricole intégrée aux espaces remarquables du littoral (ERL) et/ou correspondant aux coupures d'urbanisation
N	N	Zone naturelle
	Ns	Zone naturelle intégrée aux espaces remarquables du littoral (ERL) et/ou correspondant aux coupures d'urbanisation
	NI	Site aménagé à vocation touristique et de loisirs

**b. Règlement écrit**

La pièce écrite du règlement est organisée comme suit. Les principes justificatifs des délimitations des zones, ainsi que les règles qui y sont applicables, sont explicités ci-après.

**➔ DISPOSITIONS GENERALES**

Les dispositions générales précisent :

- Le champ d'application du PLU
- La portée respective du règlement à l'égard des autres réglementations relatives à l'occupation des sols (articles du CU restant applicables au PLU notamment en matière de sécurité, de salubrité, de patrimoine, d'environnement et de paysage)
- L'existence des servitudes d'utilité publique
- La possibilité de réaliser des adaptations mineures du règlement au regard des spécificités du site du projet
- Quelques rappels de procédures

**➔ DETAIL DU CONTENU DES DIFFERENTS CHAPITRES**

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

Ce chapitre est présenté sous forme de tableaux :

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

## Chapitre 2 du règlement : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

- Paragraphe 3 : « Volumétrie et implantations des constructions »

Ce paragraphe précise les règles générales et particulières régissant la volumétrie des constructions :

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- Emprise au sol ;
- Hauteur maximale des constructions.

- Paragraphe 4 : « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère »

Ce paragraphe régleme les aspects extérieurs des constructions :

- Principes généraux
- Toitures
- Ouvertures/menuiserie
- Façades
- Clôture
- Eléments techniques
- Cas particuliers

- Paragraphe 5 : « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions »

Ce paragraphe indique le traitement attendu concernant :

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

- Paragraphe 6 : « Stationnement »

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

## Chapitre 3 du règlement : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Ce chapitre regroupe les paragraphes 7 et 8 du règlement.

- Paragraphe 7 : « Desserte par les voies publiques et privées »

Il indique les caractéristiques des principes de desserte des terrains.

- Paragraphe 8 : « Desserte par les réseaux »

Il précise les conditions de raccordement aux différents réseaux (AEP, EU, EP, Electricité et communication électronique, réseau incendie), ainsi que les dispositions à suivre en matière de collecte des déchets.

### c. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'inscrivent en cohérence avec le PADD. Alors que les autorisations d'urbanisme entretiennent un rapport de conformité avec le règlement, elles sont soumises à un rapport de compatibilité avec les OAP. Notons que les dispositions des OAP et celles du règlement sont complémentaires.

Les OAP consistent en la définition de conditions d'urbanisation et d'aménagement particulières portant sur des secteurs stratégiques et/ou de développement, ou sur un enjeu / une thématique spécifique.

Elles prennent la forme d'un schéma de principe assorti de prescriptions traitant notamment de l'aménagement, de l'habitat, des transports et des déplacements.

Le PLU de Fitou se structure ainsi autour :

- De principes communs à l'ensemble des zones
- De l'encadrement des secteurs faisant l'objet d'une OAP (caractéristiques générales, mise en contexte du parti d'aménagement, schéma de principe encadrant l'aménagement de la zone, orientations et principes d'aménagements écrits), à savoir :
  - Zones 1AU et 1AUep  
« Stade / Marendes »
  - Zone UE1  
« Zone économique des cabanes »

Au-delà, même si le PLU de Fitou ne formalise pas de pièce « OAP TVB<sup>7</sup> » au sens strict, les éléments associés y figurent dans le respect des évolutions législatives récentes (loi Climat et Résilience). Ils sont intégrés dans le PADD et traduits réglementairement (règlement écrit et graphique et OAP).

Rappelons en ce sens que :

- Le PADD conditionne le développement et la valorisation pérenne du territoire communal à la prise en compte de plusieurs paramètres, et notamment à la définition d'une trame verte et bleue multifonctionnelle ;
- La traduction réglementaire du projet s'appuie sur cette TVB multifonctionnelle pour notamment :
  - Délimiter les zones agri-naturelles ;
  - Encadrer les zones agri-naturelles ;
  - Encadrer les espaces non bâtis (traitement des espaces libres et des espaces publics, gestion des transitions avec les zones agri-naturelles,...) ;
  - Prévoir des protections spécifiques (L151-23,...) ;
  - Encadrer les secteurs stratégiques et/ou de développement (prescriptions relatives à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ou à la qualité environnementale et la prévention des risques dans les OAP,...).

---

<sup>7</sup> Trame Verte et Bleue



## B. Justification de la délimitation des zones et des règles spécifiques à certains types de zones

Le Code de l'urbanisme prévoit que le « **règlement délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières** » (R151-17 du Code de l'urbanisme), et en fixe les conditions (R151-18 à R151-26).

Les principes de délimitation retenus pour l'ensemble des zones et sous-zones sont détaillés ci-dessous. Ils intègrent les exigences liées à l'application de la **loi Littoral**.

### 1. Zones urbaines

#### a. Principes de délimitation des zones

Le Code de l'urbanisme encadre le classement en zone urbaine à travers son article R151-18. Il précise que « *peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ».

Le classement en zone urbaine (zone U) intègre dès lors :

- Les secteurs déjà urbanisés supportant déjà des constructions, présentant une densité significative de constructions et en principe suffisamment équipés pour en admettre des nouvelles ;
- Les secteurs non encore urbanisés mais desservis par des équipements suffisants pour autoriser les constructions à venir ainsi que les secteurs non desservis mais en cours de viabilisation.

#### *Les équipements à prendre en compte*

La zone urbaine identifiée est desservie par une voie publique et est équipée des réseaux d'eau et d'électricité. Concernant l'assainissement en l'absence d'un réseau collectif le présent document s'assure, avant tout classement en U (Cf. Annexes sanitaires du document) de l'aptitude des sols à recevoir un système d'assainissement individuel.

- **Principe de délimitation spécifique**

Comme révélé au sein du diagnostic, de manière générale, l'évolution de l'urbanisation, et des modes d'habiter sur le territoire ont généré de **fortes disparités d'intensité** permettant d'identifier diverses périodes d'artificialisation et diverses formes urbaines.

Notons que nous considérons les formes urbaines à travers cinq paramètres que sont :

- **Le parcellaire** : C'est le résultat du découpage du sol en lots et en parcelles. Il porte la marque d'une histoire souvent complexe dont l'origine est le partage agricole, mais suivi de remaniements d'autant plus nombreux qu'on se situe dans une partie anciennement urbanisée.
- **L'îlot** : C'est un ensemble de parcelles délimité par des voies.
- **L'utilisation du sol** : L'usage définit des « ensembles fonctionnels » dans la ville (espaces industriels, tertiaires, de loisirs ou résidentiels).
- **Le plan** : C'est la forme structurée par la trame viaire (le tracé des voies) ou par le maillage.

- **La structure ou le tissu urbain (formes urbaines et architecturales)** : c’est le mode d’organisation des éléments ci-dessus entre eux. Elle peut être continue, discontinue, plus ou moins dense...

A ces paramètres se surimposent l’empreinte de la géographie, l’histoire, la pratique des lieux et les risques (adaptations des zones aux zonages réglementaires des PPR) conditionnant les morphologies urbaines et imposant sur le territoire plusieurs typologies bâties et autant de tissus dont la morphologie dominante et les fonctions permettent la détermination zonale.

Ce classement intègre par ailleurs les modalités d’application de la loi littoral encadrées par les parties législative et règlementaire correspondantes du code de l’urbanisme aux chapitres traitant de l’«Aménagement et protection du littoral » (Articles L121-1 à L121-51 et Articles R121-1 à R121-43).

<b>I. Zones urbaines (U)</b>			
<b>Zones (U) [superficie]</b>	<b>Enjeux spécifiques [Diagnostic]</b>	<b>Principaux objectifs [PADD]</b>	<b>Délimitations [Zonage et entités zonales spécifiques]</b>
<b>UAa [1.3ha]</b>	<p>Identifier, pour agir spécifiquement, les marges du site originel d’implantation de Fitou autour du château.</p> <p>Tissu urbain médiéval très dense à « isoler ».</p>	<p><b>Préserver le site élargi du château tout en favorisant son renouvellement et son occupation</b></p> <p>Favoriser une stratégie de réinvestissement / renouvellement urbain dans les logiques de développement communale</p> <p>Porter une attention particulière à l’ensemble des fonctions et éléments de centralités de la zone agglomérée, notamment la centralité originelle et ses éléments patrimoniaux emblématiques</p>	<p><b>Sud / Nord :</b> Des marges Nord bâties à la Grand Rue</p> <p><b>Est/ Ouest :</b> De l’approche de la rue de l’Artigue à l’extrémité Ouest de l’emprise de l’enceinte du château (Cf. extrait zonage ci-après)</p> <p><u>Centralité historique / Entité médiévale originelle de Fitou</u></p> <p>Partie intégrante du Périmètre délimité des abords (PDA)</p> <p>Partie intégrante de l’agglomération Fitounaise au sens de la loi littoral</p>

I. Zones urbaines (U)			
Zones (U) [superficie]	Enjeux spécifiques [Diagnostic]	Principaux objectifs [PADD]	Délimitations [Zonage et entités zonales spécifiques]
UAb [7.25ha]	Identifier pour agir spécifiquement les faubourgs 19/ 20 <sup>e</sup> siècles greffés le long de la rue principale du Pla / RD50.	<p><b>Conserver la typicité bâtie et fonctionnelle des faubourgs centraux du village de Fitou et optimiser leur mise en accessibilité</b></p> <p>Favoriser une stratégie de réinvestissement / renouvellement urbain dans les logiques de développement communale</p> <p>Adapter de l'économie résidentielle de services aux habitants et usagers du territoire à travers :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'optimisation du fonctionnement des commerces existants ;</li> <li>- La pérennisation des services marchands de proximité ;</li> <li>- L'optimisation du rôle commercial de la centralité Fitounaise en conservant et en réglementant le stationnement à l'intérieur des structures bâties de la rue du Pla, Avenue de la Mairie et rue Gilbert Salamo.</li> </ul> <p>Faire émerger une « culture commune » de la mobilité active notamment en confortant la centralité agglomérée originelle de Fitou</p>	<p><b>Sud / Nord :</b> <b>(Hors emprise de la centralité médiévale) Du ruisseau du Pla aux limites bâties du linéaire de faubourg</b></p> <p><b>Est/ Ouest :</b> <b>Du début de la rue Gilbert Salamo à l'entité bâtie comprise entre l'Avenue des Corbières et la rue du Vigne.</b> (Cf. extrait zonage ci-après)</p> <p><u>Faubourgs villageois de Fitou</u></p> <p>Partie intégrante du Périmètre délimité des abords (PDA)</p> <p>Partie intégrante de l'agglomération Fitounaise au sens de la loi littoral</p>

I. Zones urbaines (U)			
Zones (U) [superficie]	Enjeux spécifiques [Diagnostic]	Principaux objectifs [PADD]	Délimitations [Zonage et entités zonales spécifiques]
UBa [3.08ha]	Encadrer et qualifier le développement villageois de l'entre voie (A9 / RD6009)	<p><b>Favoriser la requalification urbaine et fonctionnelle de la centralité des Cabanes de Fitou</b></p> <p>Prioriser une stratégie de réinvestissement des espaces urbanisés en favorisant notamment la requalification globale du bâti accompagnant la RD6009 du centre des cabanes de Fitou à la zone d'activités d'entrée de ville.</p> <p>Adapter de l'économie résidentielle de services aux habitants et usagers du territoire à travers :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'optimisation du fonctionnement des commerces existants ;</li> <li>- La pérennisation des services marchands de proximité ;</li> </ul> <p>Reconcevoir la globalité du linéaire routier compris entre le croisement de la RD50 et de la RD6009 et l'entrée Nord d'agglomération en y greffant tous les éléments essentiels à la l'intégration de l'axe, en accompagnement des fonctions qui le ponctuent (végétalisation adaptée, accès sécurisés, stationnement adapté, partage des modes...).</p>	<p><b>Emprise bâtie centrale comprise entre la RD6009 et la rue des fours à chaux</b> (Cf. extrait zonage ci-après)</p> <p><u>Centralité originelle des Cabanes de Fitou</u></p> <p>Partie intégrante de l'agglomération Fitounaise au sens de la loi littoral</p> <p>Partie intégrante des Espaces Proches du Rivage (EPR) de la commune au sens de la loi littoral</p>



<b>I. Zones urbaines (U)</b>			
<b>Zones (U) [superficie]</b>	<b>Enjeux spécifiques [Diagnostic]</b>	<b>Principaux objectifs [PADD]</b>	<b>Délimitations [Zonage et entités zonales spécifiques]</b>
<b>UBb [10.34ha]</b>	Encadrer et qualifier le développement villageois de l'entre voie (A9 / RD6009)	<p><b>Favoriser le réinvestissement des marges de la centralité des Cabanes de Fitou et son intégration à une destination touristique</b></p> <p>Prioriser le renouvellement urbain par comblement du potentiel de densification et de mutation encadré par le recensement des espaces non bâtis et des parcelles bâties pouvant accueillir de nouvelles constructions</p> <p>Valoriser un traitement spécifique des abords Est de « l'axe pratiqué » via :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une participation au traitement paysager de l'entre voies et des marges sud autoroutières ;</li> <li>- une mise en relation des flux véhicules avec un parcours touristique thématique assuré par l'axe pacifié.</li> </ul>	<p><b>Extensions contemporaines des Cabanes de Fitou s'étirant vers le Nord et le Sud depuis l'Avenue des Corbières</b> (Cf. extrait zonage ci-après)</p> <p><u>Extensions pavillonnaires structurées des Cabanes de Fitou</u></p> <p>Partie intégrante de l'agglomération Fitounaise au sens de la loi littoral</p> <p>Partie intégrante des Espaces Proches du Rivage (EPR) de la commune au sens de la loi littoral</p>

I. Zones urbaines (U)			
Zones (U) [superficie]	Enjeux spécifiques [Diagnostic]	Principaux objectifs [PADD]	Délimitations [Zonage et entités zonales spécifiques]
UBc [2.56ha]	Encadrer et qualifier le développement villageois de l'entre voie (A9 / RD6009)	<p><b>Circonscrire les extensions Sud-Ouest des Cabanes de Fitou</b></p> <p>Prioriser le renouvellement urbain par comblement du potentiel de densification et de mutation encadré par le recensement des espaces non bâtis et des parcelles bâties pouvant accueillir de nouvelles constructions</p>	<p><b>Extensions contemporaines diffuses des Cabanes de Fitou comprises entre le Sud de l'Avenue des Corbières et l'A9</b> (Cf. extrait zonage ci-après)</p> <p><u>Extensions pavillonnaires lâches des Cabanes de Fitou</u></p> <p>Partie intégrante de l'agglomération Fitounaise au sens de la loi littoral</p> <p>Partie intégrante des Espaces Proches du Rivage (EPR) de la commune au sens de la loi littoral</p> <p>Zone intégrant des espaces boisés classés (EBC) au titre de la loi Littoral (Article R121-27 du CU)</p>

I. Zones urbaines (U)			
Zones (U) [superficie]	Enjeux spécifiques [Diagnostic]	Principaux objectifs [PADD]	Délimitations [Zonage et entités zonales spécifiques]
<b>UCa [6.05ha]</b>	Identifier pour agir spécifiquement les marges des faubourgs 19/ 20 <sup>e</sup> siècles	<p><b>Conserver le niveau d'urbanité des marges des faubourgs de la centralité de Fitou et contenir son développement Sud</b></p> <p>Favoriser une stratégie de réinvestissement / renouvellement urbain dans les logiques de développement communale</p> <p>Stopper le mitage progressif du secteur des Fontanilles</p> <p>Maintenir et conforter l'offre de services à la personne</p> <p>Pérenniser les services marchands de proximité en prenant en compte des formes diversifiées</p> <p>Moderniser et diversifier les capacités d'accueil touristiques devant notamment accompagner la logique « d'axes »</p> <p>Garantir le maintien d'une offre en services et équipements de proximité adaptée</p>	<p><b>Extrémités Est et Ouest de la centralité de Fitou / Greffe aux extensions contemporaines en partie Est depuis les Avenues des Corbières et Levant</b> (Cf. extrait zonage ci-après)</p> <p><u>Extensions du village de Fitou / Marges déstructurées greffées aux faubourgs</u></p> <p>Partie intégrante du Périmètre délimité des abords (PDA)</p> <p>Partie intégrante de l'agglomération Fitounaise au sens de la loi littoral</p> <p>Zone intégrant des espaces boisés classés (EBC) au titre de la loi Littoral (Article R121-27 du CU)</p>
<b>UCb [5.91ha]</b>	Circonscrire le développement villageois sur sa partie Nord-Ouest	<p><b>Finaliser le développement villageois sur ses marges Nord-Ouest</b></p> <p>Limitier la dispersion du bâti</p> <p>Prioriser le renouvellement urbain par comblement du potentiel de densification et de mutation encadré par le recensement des espaces non bâtis et des parcelles bâties pouvant accueillir de nouvelles constructions</p>	<p><b>Zone d'habitat circonscrite au Quartier Nord des Capitelles</b> (Cf. extrait zonage ci-après)</p> <p><u>Extensions du village de Fitou / lotissement résidentiel « Les Capitelles »</u></p> <p>Partie intégrante de l'agglomération Fitounaise au sens de la loi littoral</p>

<b>I. Zones urbaines (U)</b>			
<b>Zones (U) [superficie]</b>	<b>Enjeux spécifiques [Diagnostic]</b>	<b>Principaux objectifs [PADD]</b>	<b>Délimitations [Zonage et entités zonales spécifiques]</b>
<b>UCc [31.23ha]</b>	<p>Encadrer le potentiel mutable des extensions pavillonnaires du village de Fitou et faciliter sa connexion douce aux éléments de centralité</p>	<p><b>Optimiser le réinvestissement des zones pavillonnaires et permettre leur accessibilité douce</b></p> <p>Limiter la dispersion du bâti</p> <p>Prioriser le renouvellement urbain par comblement du potentiel de densification et de mutation encadré par le recensement des espaces non bâtis et des parcelles bâties pouvant accueillir de nouvelles constructions</p> <p>Permettre l’affirmation de « l’axe habité » via :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une limitation des coupures urbaines ;</li> <li>La mise en œuvre d’une politique de partage de la voirie en faveur des modes actifs, sécurisée et lisible (mise en valeur des itinéraires) ;</li> <li>- l’optimisation des démarches de réinvestissement des principaux espaces publics, intégrant l’évolution des usages et des pratiques.</li> </ul>	<p><b>Zones d’extensions pavillonnaires greffées aux Avenues Levant et des Corbières et à la rue des Marendes</b> (Cf. extrait zonage ci-après)</p> <p><u>Extensions du village de Fitou / Tissu pavillonnaire lâche et diffus</u></p> <p>Petite partie intégrée au Périmètre délimité des abords (PDA) [zone comprise entre la rue des Oliviers et l’Avenue des Corbières]</p> <p>Partie intégrante de l’agglomération Fitounaise au sens de la loi littoral</p> <p>Zone intégrant des espaces boisés classés (EBC) au titre de la loi Littoral (Article R121-27 du CU)</p>



I. Zones urbaines (U)			
Zones (U) [superficie]	Enjeux spécifiques [Diagnostic]	Principaux objectifs [PADD]	Délimitations [Zonage et entités zonales spécifiques]
UCd [1.42ha]	<p>Conforter les sites fonctionnels pouvant relayer les centralités originelles et optimiser leur accessibilité</p>	<p><b>Affirmer les sites fonctionnels de jonction des tissus agglomérés</b></p> <p>Garantir une offre en services et équipements de proximité adaptée</p> <p>Maintenir les équipements favorisant un usage intergénérationnel</p> <p>Conforter les équipements de proximité présents sur la commune notamment en privilégiant leur accessibilité active (modes doux). Une relation à l'espace public et au commerce de proximité doit par ailleurs être systématiquement recherchée</p> <p>Permettre l'affirmation de « l'axe habité » via notamment l'émergence d'une nouvelle centralité au croisement des axes habité et pacifié localisée entre les rues des Marendes et de la Noria</p>	<p><b>Secteur équipementiel dédié aux équipements d'intérêt collectif et compris entre la rue des Marendes et la rue de la Noria</b> (Cf. extrait zonage ci-après)</p> <p><u>Extensions du village de Fitou / secteur équipementiel</u></p> <p>Partie intégrante de l'agglomération Fitounaise au sens de la loi littoral</p>

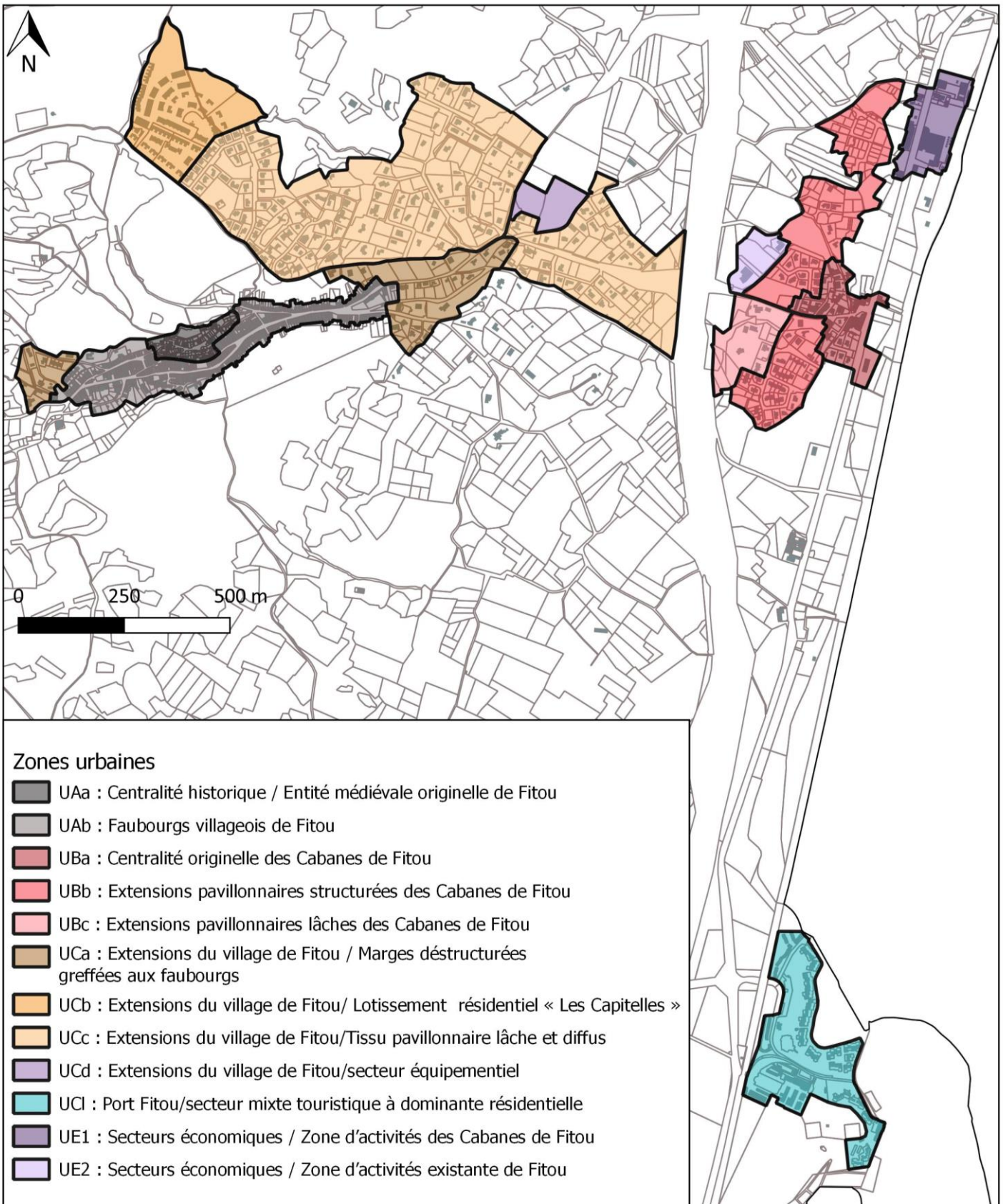
I. Zones urbaines (U)			
Zones (U) [superficie]	Enjeux spécifiques [Diagnostic]	Principaux objectifs [PADD]	Délimitations [Zonage et entités zonales spécifiques]
<p><b>UCI</b> <b>[7ha]</b></p>	<p>Conforter l'attractivité de Port Fitou. Valoriser sa capacité d'accueil touristique tout en limitant strictement son développement.</p>	<p><b>Circonscrire l'entité bâtie de Port Fitou aux marges de ses aménagements et valoriser son potentiel et sa capacité d'accueil touristique</b></p> <p>Exclure Port Fitou de l'agglomération Fitounaise au sens de la Loi Littoral Limiter fortement les possibilités d'évolution de son urbanisation (pas d'extension possible).</p> <p>Optimiser la dynamique touristique et l'organisation des loisirs de Fitou :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en prenant appui sur la mise en valeur du patrimoine paysager, naturel, bâti et économique et leur mise en relation avec l'accueil des loisirs de pleine nature, en intégrant les impératifs de la loi littoral et notamment les conditions optimales de fréquentation par le public des espaces associés. Une attention sera portée quant à la captation des flux touristiques associés aux activités nautiques proposées à proximité de la commune.</li> <li>- par la modernisation et la diversification des capacités d'accueil touristiques de la commune, devant notamment accompagner la logique « d'axes ».</li> </ul> <p>Intégrer l'exposition aux risques en portant notamment une attention particulière aux secteurs générateurs de flux (dont Port Fitou)</p> <p>Valoriser les usages de l'axe pratiqué notamment en sécurisant les accès à Port Fitou »</p>	<p><b>Zone circonscrite à l'entité bâtie à dominante touristique de « Port Fitou »</b> (Cf. extrait zonage ci-après)</p> <p><u>Port Fitou / secteur mixte touristique à dominante résidentielle</u></p> <p>Partie intégrante des Espaces Proches du Rivage (EPR) de la commune au sens de la loi littoral</p>

<p><b>UE1 [2.81ha]</b></p>	<p>Optimiser le potentiel équipementiel et économique du site.</p> <p>Valoriser le potentiel pôle d'échange multimodal de la gare</p> <p>Organiser la transition « Terre / Etang » via ce site stratégique d'entrée de Ville (Traiter complémentirement l'entrée de Ville)</p>	<p><b>Traiter la requalification du site de la zone d'activités des Cabanes et révéler son potentiel urbain global</b></p> <p>Affirmer le contexte urbain de Fitou dont les limites reposent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au nord sur les premiers volumes bâtis greffés à la RD6009 ;</li> <li>- au sud sur une approche progressive du centre des cabanes depuis l'entrée d'agglomération marquée par la zone d'activités économiques.</li> </ul> <p>Réinvestir les espaces urbanisés en favorisant notamment la requalification globale du bâti accompagnant la RD6009 du centre des cabanes de Fitou à la zone d'activités d'entrée de ville.</p> <p>Optimiser la capacité communale à garantir une offre d'emplois structurante notamment à travers :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le développement d'une économie productive économe en foncier basée sur l'émergence de projets immobiliers d'entreprises mixte en réinvestissement / renouvellement notamment sur la friche industrielle d'entrée de ville des Cabanes de Fitou</li> <li>- Le développement de l'attractivité touristique et l'organisation des loisirs de Fitou à travers notamment la requalification de la friche industrielle d'entrée de ville des Cabanes de Fitou</li> </ul> <p>Permettre au site d'optimiser les interconnexions avec les autres modes de transport</p> <p>Faire de ce site le lieu privilégié de rabattement des flux motorisés dans une optique notamment de mise en relation de la commune aux zones d'emplois périphériques</p> <p>Garantir une offre multimodale optimisée et efficace depuis ce site afin :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'ouvrir la commune sur la découverte de l'étang depuis la zone d'activités des Cabanes de Fitou</li> <li>- De localiser l'office des équipements structurants au cœur de cette zone d'activités comme le point de départ d'un itinéraire thématique</li> <li>- De sécuriser le franchissement de la RD6009 au droit de la zone.</li> </ul>	<p><b>Zone circonscrite à l'entité bâtie à dominante économique de la zone d'activités des Cabanes</b> (Cf. extrait zonage ci-après)</p> <p><u>Secteur économique / Zone d'activités des Cabanes de Fitou</u></p> <p>Zone faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)</p> <p>Partie intégrante des Espaces Proches du Rivage (EPR) de la commune au sens de la loi littoral</p> <p>Zone insérée entre deux Espaces Remarquables du Littoral</p>
----------------------------	--	--	---

<b>I. Zones urbaines (U)</b>			
<b>Zones (U) [superficie]</b>	<b>Enjeux spécifiques [Diagnostic]</b>	<b>Principaux objectifs [PADD]</b>	<b>Délimitations [Zonage et entités zonales spécifiques]</b>
<b>UE2 [1.24ha]</b>	Préserver et conforter le pôle commercial et de services de jonction des entités bâties de Fitou	<p><b>Conforter le pôle économique et de services d'agrafe urbaine entre Fitou et les Cabanes</b></p> <p>Optimiser le fonctionnement des commerces existants</p> <p>Maintenir et conforter l'offre de services à la personne</p> <p>Pérenniser les services marchands de proximité en prenant en compte des formes diversifiées</p> <p>Conforter la centralité commerciale greffée à l'avenue des Corbières et la rue Via Domitia devant, au-delà de ses fonctions premières, participer au traitement de l'agrafe agglomérée en bordure d'infrastructure autoroutière.</p>	<p><b>Zone économique comprise entre les marges Sud de l'A9 et la rue Via Domitia</b> (Cf. extrait zonage ci-après)</p> <p><u>Secteur économique / Zone d'activités existante de Fitou</u></p> <p>Partie intégrante de l'agglomération Fitounaise au sens de la loi littoral</p> <p>Partie intégrante des Espaces Proches du Rivage (EPR) de la commune au sens de la loi littoral</p>
<b>TOTAL ZONES URBAINES (U) / 80.19 HA</b>			



**Extrait de zonage / Zones urbaines (U)**



### b. Principales règles applicables - OAP

Le 4° de l'article L151-7 du Code de l'urbanisme précise que les OAP peuvent être notamment déclinées par secteur ou quartier. En outre, la partie réglementaire du Code de l'urbanisme prévoit des possibilités d'OAP spécifiques ne remettant pas en cause l'habilitation plus générale offerte par la loi. S'en suit dès lors sur Fitou la réalisation d'une OAP sectorielle portant sur l'entrée de ville Nord des Cabanes / Zone UE1 (art. R151-6 du Code de l'urbanisme).

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

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

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

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

### c. Principales règles applicables – Règlement écrit

#### DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Les destinations et sous destinations autorisées dans chaque zone répondent aux enjeux du diagnostic et aux objectifs du PADD. Elles peuvent être ainsi interdites ou soumises à conditions, lorsqu'elles ne correspondent pas aux objectifs définis pour la zone notamment en terme de fonctionnalité et/ou de morphologie urbaine.

Par ailleurs, certains usages, affectations des sols, constructions et activités sont soumis à conditions particulières :

- **Affouillements et exhaussements des sols** : la règle les permet dans certains cas bien précis (ex : constructions autorisées dans la zone, aménagements hydrauliques,...) et veille à leur intégration paysagère en cadrant les hauteurs et pentes des talus.
- **Ouverture des ICPE (Installations classées pour la protection de l'environnement)** : elles sont conditionnées à une nécessité d'implantation dans la zone et à une prise en compte des nuisances. Elles sont autorisées dans les zones urbaines pour permettre notamment à des installations comme des réseaux de chaleur de s'implanter.
- **Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU** : l'objectif est de permettre un renouvellement du tissu urbain existant par son adaptation aux évolutions des modes d'habiter. Ainsi, les extensions/modifications sont autorisées à condition :
  - o que les extensions et modifications soient compatibles en termes de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants notamment pour préserver le paysage ;
  - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances notables pour les bâtiments non compatibles avec la vocation de la zone notamment pour préserver le cadre de vie.
- **Annexes** : elles sont réglementées dans les zones à vocation résidentielle mais également dans les zones à vocation économique. L'objectif est de prendre en compte leur insertion volumétrique et paysagère mais aussi de limiter leurs évolutions vers une destination non compatible avec celle de la zone.
- **Piscines** : l'implantation des piscines est soumise à conditions dans les zones résidentielles afin de limiter les conflits de voisinage.

#### CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

##### Encadrement du gabarit des constructions

Dans les zones U, la réglementation a pour objectifs majeurs :

- d'accompagner les morphologies révélées par les délimitations des zones.
- de donner corps aux objectifs du PADD.

Sont ainsi cadrés :

- **Les prospects sur le long des emprises publiques et des limites séparatives**

Les règles de gabarit spécifiques à chaque zone sont issues de la lecture morphologique du territoire réalisée en phase diagnostic et sur laquelle s'appuie la justification de la délimitation des zones U. L'objectif est double :

- Permettre une évolution cohérente des tissus existants sans les dénaturer (comblement des espaces libres) ;
- Recomposer le tissu urbain lorsque cela est nécessaire et justifié par une logique fonctionnelle et morphologique (continuité d'un début de faubourg par exemple).

Les règles de prospects s'appliquent de fait à toutes nouvelles constructions ainsi qu'aux travaux pouvant intervenir sur les constructions existantes. Ces règles sont synthétisées dans le tableau ci-après.

Des règles spécifiques sont mises en place pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions existantes notamment pour faciliter leur rénovation.

#### **Règles spécifiques s'appliquant aux constructions existantes :**

Pour les constructions existantes et afin de favoriser l'amélioration des performances énergétiques des constructions, le règlement autorise « un bonus constructif » dans les prospects si la construction n'est pas déjà à l'alignement ou sur la limite séparative.

Dans cette même logique, il permet également une évolution des bâtis non conformes aux règles du PLU si les travaux permettent d'améliorer la conformité du bâtiment avec les règles ou sont sans effet sur la volumétrie du bâtiment.

#### **Règles spécifiques s'appliquant à une destination ou sous destination précise :**

*Équipements d'intérêt collectif et services publics* : la diversité de constructions regroupées sous cette destination rend difficile à cadrer les volumétries de manière adaptée via une règle unique. Ainsi, les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

*Constructions affectées au stationnement des véhicules* : pour prendre en compte les différences d'altimétrie, une implantation au sein des marges de recul est autorisée pour les constructions affectées au stationnement des véhicules dans la zone UB.

#### **- L'implantation des constructions sur une même propriété**

Les règles d'implantation des constructions sur une même propriété s'appliquent de fait à toutes nouvelles constructions ainsi qu'aux travaux pouvant intervenir sur les constructions existantes. Les règles générales sont synthétisées dans le tableau ci-dessous. Elles permettent l'accolement des constructions sur une même propriété dans les tissus urbains les plus denses afin de ne pas dénaturer les morphologies en place. Une distance minimale est en revanche imposée dans les tissus plus lâches dans la même logique.

#### **- La hauteur**

La définition de la hauteur a dû tenir compte de la topographie spécifique du territoire. En effet, de nombreux terrains sont pentus et peuvent avoir une situation spécifique vis-à-vis des voies.

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus

haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

Lorsque la construction est située à l'alignement, la hauteur est mesurée à partir de la hauteur de la voie prise au milieu de la façade sur rue jusqu'à l'égout du toit.

Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées,...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.

Les hauteurs retenues pour encadrer les nouvelles constructions ou l'évolution des constructions existantes dans les tissus anciens sont fonctions des caractéristiques des tissus urbains, des volumétries des constructions existantes et des objectifs d'évolution de ces tissus posés par le PADD.

#### **Règles spécifiques s'appliquant aux constructions existantes :**

Pour les constructions existantes au sein des zones résidentielles (UA, UB et UC) et afin de favoriser l'amélioration des performances énergétiques des constructions, le règlement permet une évolution des bâtis non conformes aux règles du PLU si les travaux permettent d'améliorer la conformité du bâtiment avec les règles ou sont sans effet sur la volumétrie du bâtiment.

#### **Règles spécifiques aux constructions d'une certaine dimension :**

La hauteur des constructions de faible emprise est limitée à 3.50m pour qu'elles gardent leur statut de construction annexe notamment dans leur volumétrie vis-à-vis de la construction principale.

##### **- L'emprise au sol**

L'emprise au sol est volontairement non cadrée, elle résulte de l'application de l'ensemble des autres règles de gabarit et des règles s'appliquant aux espaces non bâtis.



	<b>Implantation le long des emprises publiques</b>	<b>Implantation le long des limites séparatives</b>	<b>Implantation sur une même propriété</b>	<b>Hauteur faitage</b>	<b>Emprise au sol</b>
<b>UAa</b> <b>UAb</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- A l'alignement ou dans une bande de 2m à compter de celui-ci</li> <li>- Respect de l'ordonnancement de fait existant</li> <li>- Piscines à 2,00m</li> </ul> <p><i>Cas particuliers :</i> Equipements publics Bâtiments existants</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur la limite séparative ou 4,00m</li> <li>- Piscines à 1.00m</li> </ul> <p><i>Cas particuliers :</i> Equipements publics Bâtiments existants</p>	H=L ou 6.00m  <i>Cas particuliers :</i> Equipements publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hmax = L+3,50m</li> <li>- 11,50m réduit à 9.00m en UAa</li> <li>- 14m pour les équipements publics</li> </ul> <p><i>Cas particuliers :</i> Bâtiments existants Annexes</p>	Néant
<b>UBa</b> <b>UBb</b> <b>UCc</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- A l'alignement ou dans une bande de 2m à compter de celui-ci (UBa)</li> <li>- 5.00m de l'alignement (UBb et UBc)</li> <li>- 100m par rapport à l'axe de l'autoroute A9</li> <li>- Respect de l'ordonnancement de fait existant</li> <li>- Piscines à 2,00m</li> </ul> <p><i>Cas particuliers :</i> Equipements publics Bâtiments existants</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur la limite séparative ou 4,00m</li> <li>- Piscines à 1.00m</li> </ul> <p><i>Cas particuliers :</i> Equipements publics Bâtiments existants</p>	H=L ou 6.00m  <i>Cas particuliers :</i> Equipements publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 9.00m</li> <li>- 11,50m pour les équipements publics</li> </ul> <p><i>Cas particuliers :</i> Bâtiments existants Annexes</p>	Néant

	Constructions pour stationnement des véhicules				
UCa UCb UCc UCd UCI	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 5.00m de l'alignement</li> <li>- 100m par rapport à l'axe de l'autoroute A9</li> <li>- Respect de l'ordonnancement de fait existant</li> <li>- Piscines à 2.00m</li> </ul> <p><i>Cas particuliers :</i> Equipements publics Bâtiments existants Constructions pour stationnement des véhicules</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur la limite séparative ou 4,00m en UCa, UCb, UCI, UCd</li> <li>- 3,00m mini en UCc</li> <li>- Piscines à 1.00m</li> </ul> <p><i>Cas particuliers :</i> Equipements publics Bâtiments existants</p>	H=L ou 6.00m  <i>Cas particuliers :</i> Equipements publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 9.00m</li> <li>- 11,50m pour les équipements publics</li> </ul> <p><i>Cas particuliers :</i> Bâtiments existants Annexes</p>	Néant
UE1 UE2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 5.00m de l'alignement</li> <li>- 100m par rapport à l'axe de l'autoroute A9</li> </ul> <p><i>Cas particuliers :</i> Equipements publics Bâtiments existants</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 4.00m</li> <li>- Annexes à 4.00m ou sur la limite séparative</li> </ul> <p><i>Cas particuliers :</i> Equipements publics Bâtiments existants</p>	H=L ou 6.00m  <i>Cas particuliers :</i> Equipements publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 9.00m</li> <li>- 11,50m pour les équipements publics</li> </ul> <p><i>Cas particuliers :</i> - Annexes</p>	Néant

### **Encadrement de l'aspect des constructions**

Les règles encadrant l'aspect des constructions sont spécifiques à chaque zone urbaine. Elles découlent :

- de l'analyse des typologies des constructions présentes sur le territoire réalisée en phase diagnostic ;
- de la justification des délimitations des zones U et de leurs relations avec les objectifs du PADD.

Les objectifs sont de permettre une évolution des tissus existants sans en dénaturer la morphologie (mise en place de règles de gabarit) et d'assurer l'intégration paysagère du bâti à l'échelle des environnements immédiats comme du grand paysage (encadrement de l'aspect architectural).

Le PLU contient des règles générales s'appliquant à l'ensemble des zones urbaines où est imposée l'intégration au site suivant deux paramètres essentiels :

- Esthétique : taille, aspect, localisation des constructions
- Contextualisation : prise en compte de la pente, de la nature du sol et de l'exposition aux risques

Le règlement oriente également vers l'usage de matériaux pérennes et de qualité afin de garantir une stabilité dans le temps de l'aspect des constructions.

Plus précisément, le PLU régleme :

- **Les toitures**

En fonction des caractéristiques de chaque zone, le type de toiture, l'aspect et la couleur des matériaux sont imposés.

En zone UA, les toitures terrasses couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites afin de préserver la morphologie du noyau originel et de ses premières extensions. Notons toutefois que, sous réserve que la configuration le permette, la création de patios ou puits de jours est autorisée sous conditions. La création de terrasses couvertes traditionnelles de type séchoirs est également possible sur les pans de toitures opposés à la rue.

Le PLU encadre également les dispositifs destinés à produire de l'énergie positionnés en toiture.

- **Les ouvertures et menuiseries**

L'analyse typologique réalisée en phase diagnostic a permis de révéler des typicités ayant servi de structure à l'encadrement des formes, aspects et couleurs des matériaux imposés.

Le règlement de la zone UA impose ainsi une préservation des profilés d'époque. En cas d'impossibilité, le métal est privilégié et le motif des menuiseries anciennes devra être conservé.

- **Les façades**

L'analyse typologique réalisée en phase diagnostic a permis de révéler des typicités ayant servi de structure à l'encadrement de l'aspect des matériaux et couleurs imposés.

Les balcons, escaliers, auvents, vérandas sont également encadrés.

- **Les clôtures**

Le règlement se dote d'une définition de la hauteur des clôtures et leur autorise une hauteur maximale sur les emprises publiques et le long des limites séparatives. Les aspects et couleurs sont réglementés en échos aux typologies de façades autorisées.

- **Les éléments techniques**

Sont considérés comme éléments techniques tous les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit, les antennes, les locaux techniques des ascenseurs, les gouttières,... Dans un souci de qualification de l'espace public, ces éléments doivent être parfaitement intégrés aux façades ou masqués.

**Règles spécifiques s'appliquant à une destination ou sous destination précise :**

Le règlement laisse la possibilité de déroger aux règles générales pour les équipements d'intérêt collectif et services publics compte tenu de la diversité de constructions regroupées sous cette destination. Ces dérogations doivent traduire un parti pris architectural qui assure une bonne intégration à l'existant.

**Règles spécifiques aux constructions d'une certaine dimension :**

Les aspects des constructions de faible emprise (moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol et hauteur inférieure à 3.50m) peuvent également déroger aux règles générales dans la mesure où les constructions en question sont invisibles depuis l'espace public ou présentent un aspect extérieur en harmonie avec celui de la construction principale.

**Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique :**

Dans toutes les zones urbaines excepté en zone UAa, des dispositions différentes peuvent être acceptées pour les façades, les ouvertures et les toitures pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique. Ces évolutions de la règle devront être soigneusement justifiées.

- **Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions.**

Le PLU réglemente ces espaces sur l'ensemble du territoire via des outils identiques ajustés en fonction des sensibilités de chaque zone. La justification de ces règles est explicitée dans le paragraphe « Règles applicables à l'ensemble du territoire ».

- **Stationnement**

L'enjeu de gestion stationnement est partagé par l'ensemble du territoire. Il répond cependant à des logiques et des exigences spécifiques en fonction des zones.

Dans les zones urbaines et à urbaniser, il s'agit de répondre aux besoins des constructions autorisées en limitant le report possible sur l'espace public. L'enjeu d'intégration paysagère et de réduction des surfaces imperméables du stationnement est également très important.

La justification des règles de stationnement est explicitée dans le paragraphe « Règles applicables à l'ensemble du territoire ».

## **EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

La réglementation des équipements et réseaux est cadrée de manière commune sur l'ensemble du territoire. Les principes justificatifs sont explicités dans le paragraphe « Règles applicables à l'ensemble du territoire ».

## 2. Zones à urbaniser

### a. Principes de délimitation des zones

Le Code de l'urbanisme encadre le classement en zone à urbaniser à travers son article R151-20. Il précise que « *peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone ».*

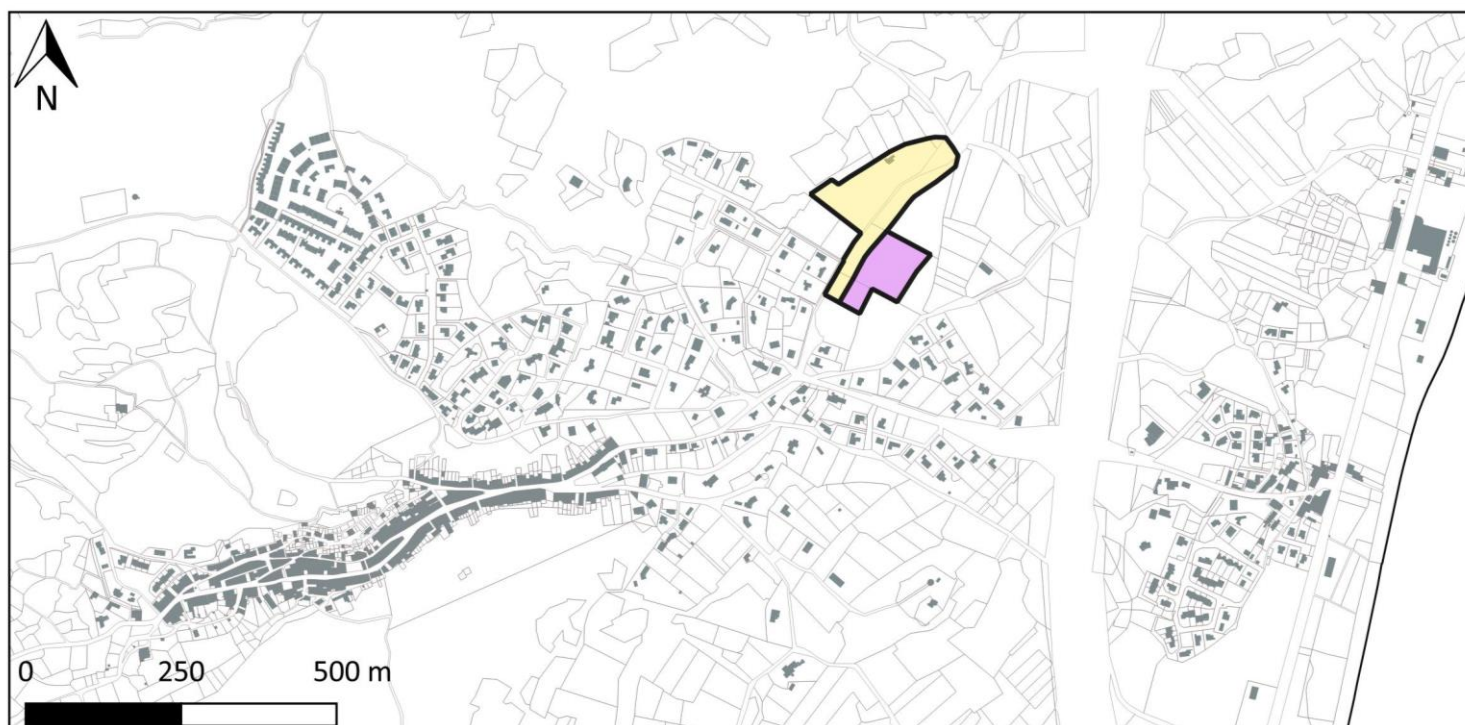
Ce classement intègre par ailleurs les modalités d'application de la loi littoral encadrées par les parties législative et réglementaire correspondantes du code de l'urbanisme aux chapitres traitant de l'« Aménagement et protection du littoral » (Articles L121-1 à L121-51 et Articles R121-1 à R121-43).





## II. Zones à urbaniser (AU)

Zones (AU) [superficie]	Enjeux spécifiques [Diagnostic]	Principaux objectifs [PADD]	Délimitations [Zonage et entités zonales spécifiques]
<b>1AU</b> <b>[2.16ha]</b>	<p>Identifier, dans le respect des objectifs légaux de consommation d'espaces, une zone d'extension répondant aux enjeux d'accueil de la commune de Fitou et à son fonctionnement tripartite</p> <p>[Complémentaire ment aux capacités de réinvestissement / renouvellement de son tissu urbanisé]</p>	<p><b>Identifier une zone de développement à dominante résidentielle, complémentaire du potentiel identifié en zone urbanisée et répondant aux besoins identifiés dans la limite de la capacité d'accueil communale</b></p> <p>Proposer une typologie de logements diversifiée et limiter la dispersion du bâti</p> <p>Les objectifs quantifiés de production de logements en renouvellement / réinvestissement urbain limitent le nombre maximal de logements à produire en extension urbaine. Au-delà, le projet d'aménagement conditionne les ouvertures à l'urbanisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A la continuité de l'urbanisation existante. Les greffes bâties devront optimiser leur intégration paysagère en relation directe avec les formes urbaines dominantes</li> <li>- A une diversification typologique du bâti dont les densités brutes moyennes minimales seront de 15 logements à l'hectare</li> <li>- A une réduction de moitié du rythme d'artificialisation (soit une consommation d'espaces d'environ 6 ha à horizon 2036 et une consommation maximale d'espaces à horizon 2031 de 4ha23))</li> </ul> <p>Traiter les interfaces entre les espaces urbains et agri-naturels de manière à optimiser l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage fitouais</p> <p>Atténuer le phénomène d'urbanisation des contreforts et des crêtes dominant le village qui modifie la silhouette villageoise et son inscription dans le grand paysage et banalise des éléments patrimoniaux ne bénéficiant pas toujours de régime de protection</p> <p>Structurer le développement communal autour d'une optique de réduction des distances/temps de déplacement quotidien interne (greffe aux axes habité et pacifié).</p>	<p style="text-align: center;"><b>[1AU et 1AUep]</b></p> <p><b>Secteurs prioritaires de développement en extension de l'urbanisation en continuité du « pôle équipementier » greffé à l'embranchement des rues des Marendes et de l'Avenue des Corbières et à l'axe villageois originel de Fitou. Zone stratégique à la croisée des axes « habité et pacifié » du PADD</b> (Cf. extrait zonage ci-après)</p> <p><u>Zones d'ouverture à l'urbanisation prioritaire à vocations dominantes « habitat » (1AU) et « équipements d'intérêt collectif et services publics » (1AUep)</u></p> <p>Zones faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)</p>

II. Zones à urbaniser (AU)			
Zones (AU) [superficie]	Enjeux spécifiques [Diagnostic]	Principaux objectifs [PADD]	Délimitations [Zonage et entités zonales spécifiques]
1AUep [0.91ha]	Identifier un espace équipementiel dédié à la confluence de l'armature communale projetée	<p><b>Permettre l'affirmation d'un site équipementiel de transition entre l'espace agri-naturel et la zone agglomérée</b></p> <p>Adapter l'économie résidentielle de services aux habitants et usagers du territoire notamment à travers :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le maintien et le confortement de l'offre de services à la personne sur l'ensemble du territoire</li> <li>- La capacité à garantir une offre en services et équipements de proximité adaptée</li> <li>- Le maintien d'équipements favorisant un usage intergénérationnel.</li> </ul> <p>Conforter les équipements de proximité présents sur la commune notamment en privilégiant leur accessibilité active (modes doux). Une relation à l'espace public et au commerce de proximité doit par ailleurs être systématiquement recherchée.</p> <p>Structurer le développement communal autour d'une optique de réduction des distances/temps de déplacement quotidien interne (greffe aux axes habité et pacifié).</p>	
<b>TOTAL ZONES A URBANISER (AU) / 3.07 HA</b>			

**Extrait de zonage / Zones à urbaniser (AU)**

-  1AU : Zone d'ouverture à l'urbanisation prioritaire à vocation dominante « Habitat »
-  1AUep : Zone d'ouverture à l'urbanisation prioritaire dédiée aux «équipements d'intérêt collectif et services publics »

### b. Principales règles applicables - OAP

Les conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones AU sont renforcées par l'obligation de recourir à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles définies aux articles R.151-6 et R.151-8.

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU est donc conditionnée par le niveau de desserte de la zone mais également par l'engagement d'une réflexion stratégique et opérationnelle sur le secteur, impliquant notamment la définition du niveau de qualité architecturale, urbaine et paysagère attendu et la rédaction de dispositions dédiées à l'insertion des constructions dans leur environnement.

Pour ce faire, a minima, chaque secteur de développement du PLU (ZONE AU) fait l'objet d'une OAP contenant des dispositions sur la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, la mixité fonctionnelle et sociale, la qualité environnementale et la prévention des risques, les besoins en matière de stationnement, la desserte par les transports en commun, et la desserte des terrains par les voies et réseaux.

Au-delà d'une carte permettant de visualiser la localisation et l'emprise des sites faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), chaque OAP est accompagnée :

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

Une première partie des OAP encadre par ailleurs les principes communs à l'ensemble des zones. Cette dernière comprend des dispositions concernant :

- Les voies et les espaces publics ;
- Les ambiances et spécificités patrimoniales ;
- Les réseaux et la ressource en eau ;
- Le pluvial ;
- L'environnement ;
- Les risques.

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

- Secteur dédié à la production de logements et l'aménagement d'équipements publics complémentaires au potentiel de la zone urbaine constituée. La production de logements doit notamment compenser une typologie résidentielle manquante visant à réduire l'impact du desserrement des ménages sur le parc résidentiel de la commune.
- Urbanisation qui se réalisera via une opération d'aménagement d'ensemble unique, répondant à l'objectif premier de réduction de la consommation d'espaces à horizon 2031 ;
- Affirmation de l'urbanité de la commune à travers deux types de zones qui assureront la finalisation de l'urbanisation Nord du Village. Une zone IAU dédiée à la destination habitation et une zone IAUep dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

- Anticipation d'un minimum de 36 logements dont a minima 7 logements dédiés au renforcement du parc de logements aidés (location et accession cumulés) et 12 logements intégrés à une typologie collective / intermédiaire. Concernant spécifiquement la zone IAUep, cette dernière tend à accueillir des équipements sportifs et locaux associés, ainsi qu'une aire de stationnement présentant une capacité d'accueil minimale de 20 places.
- Encadrement de la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère via notamment des éléments cadres :
  - Traiter paysagèrement l'interface « ville / nature » via :
    - Un maintien / renforcement de la végétation présente sur ce milieu de garrigue afin notamment d'affirmer les franges végétales adaptées au contexte du lieu (pistachier lentisque, olivier, amandier...)
  - Organiser l'opération autour d'un espace public central irrigateur intégrant les dessertes du site (véhiculée et douce), une partie du stationnement et ouvrant la zone sur le secteur de garrigue au Nord Est, marqué par la pente. Son traitement paysager devra s'imprégner du végétal présent sur ce milieu de garrigue et des parements en pierres (constructions et clôtures) en relation avec son patrimoine agricole ;
  - Accompagner la Rue des Marendes par une programmation typologique intermédiaire / collective intégrée (mitoyenneté dominante). Un front bâti dont la hauteur des constructions sera limitée au R+2 devra par conséquent traiter l'entrée de ville Nord (entrée de l'entité urbaine principale) ;
  - Conserver les linéaires végétaux les plus structurants afin de limiter l'impact sur l'ordonnement naturel du site (associé notamment à la reconquête végétale) ;
  - Préserver, au sein de la zone, des percées visuelles vers les éléments du paysage lointain.
- Réduction des emprises dédiées à la voiture (largeurs des voies internes adaptées aux flux et gabarits de véhicules, stationnements groupés...) et intégration d'un maillage doux optimisant les connexions inter quartiers ainsi que l'ensemble des problématiques associées à l'accessibilité du site aux personnes à mobilité réduite (notamment en zone IAUep).



### c. Principales règles applicables – Règlement écrit

#### DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Les destinations et sous destinations autorisées dans chaque zone répondent aux enjeux du diagnostic et aux objectifs du PADD. Elles peuvent être ainsi interdites ou soumises à conditions, lorsqu'elles ne correspondent pas aux objectifs définis pour la zone notamment en terme de fonctionnalité et/ou de morphologie urbaine.

Par ailleurs, certains usages, affectations des sols, constructions et activités sont soumis à conditions particulières :

- **Affouillements et exhaussements des sols** : la règle les permet dans certains cas bien précis (ex : constructions autorisées dans la zone, aménagements hydrauliques,...) et veille à leur intégration paysagère en cadrant les hauteurs et pentes des talus.
- **Ouverture des ICPE (Installations classées pour la protection de l'environnement)** : elles sont conditionnées à une nécessité d'implantation dans la zone et à une prise en compte des nuisances. Elles sont autorisées dans les zones urbaines pour permettre notamment à des installations comme des réseaux de chaleur de s'implanter.
- **Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU** : l'objectif est de permettre un renouvellement du tissu urbain existant par son adaptation aux évolutions des modes d'habiter. Ainsi, les extensions/modifications sont autorisées à condition :
  - o que les extensions et modifications soient compatibles en termes de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants notamment pour préserver le paysage ;
  - o qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances notables pour les bâtiments non compatibles avec la vocation de la zone notamment pour préserver le cadre de vie.
- **Annexes** : l'objectif est de prendre en compte leur insertion volumétrique et paysagère mais aussi de limiter leurs évolutions vers une destination non compatible avec celle de la zone.
- **Piscines** : l'implantation des piscines est soumise à conditions dans les zones résidentielles afin de limiter les conflits de voisinage.

#### CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

##### Encadrement du gabarit des constructions

Dans les zones AU, la réglementation a pour objectifs majeurs :

- d'accompagner les principes d'aménagements définis par les OAP dans les zones ouvertes à l'urbanisation.
- de donner corps aux objectifs du PADD.

### Sont ainsi cadrés :

#### - Les prospects sur le long des emprises publiques et des limites séparatives

Les règles de gabarit spécifiques s'appuient sur le parti d'aménagement impulsé par les OAP.

Les règles de prospects s'appliquent de fait à toutes nouvelles constructions ainsi qu'aux travaux pouvant intervenir sur les constructions existantes.

Des règles spécifiques sont mises en place pour les équipements d'intérêt collectif, pour les constructions existantes notamment pour faciliter leur rénovation ainsi que pour les constructions affectées au stationnement des véhicules.

### Règles spécifiques s'appliquant aux constructions existantes :

Pour les constructions existantes et afin de favoriser l'amélioration des performances énergétiques des constructions, le règlement autorise « un bonus constructif » dans les prospects si la construction n'est pas déjà à l'alignement ou sur la limite séparative.

Dans cette même logique, il permet également une évolution des bâtis non conformes aux règles du PLU si les travaux permettent d'améliorer la conformité du bâtiment avec les règles ou sont sans effet sur la volumétrie du bâtiment.

### Règles spécifiques s'appliquant à une destination ou sous destination précise :

*Equipements d'intérêt collectif et services publics* : La diversité de constructions regroupées sous cette destination rend difficile à cadrer les volumétries de manière adaptée via une règle unique. Ainsi, les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

*Constructions affectées au stationnement des véhicules* : pour prendre en compte les différences d'altimétrie, une implantation au sein des marges de recul est autorisée pour les constructions affectées au stationnement des véhicules.

#### - L'implantation des constructions sur une même propriété

Les règles d'implantation des constructions sur une même propriété s'appliquent de fait à toutes nouvelles constructions ainsi qu'aux travaux pouvant intervenir sur les constructions existantes. Les règles sont synthétisées dans le tableau ci-dessous.

#### - La hauteur

La définition de la hauteur a dû tenir compte de la topographie spécifique du territoire. En effet, de nombreux terrains sont pentus et peuvent avoir une situation spécifique vis-à-vis des voies.

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées,...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.

Les hauteurs retenues pour encadrer les nouvelles constructions ou l'évolution des constructions existantes dans les tissus anciens sont fonctions des caractéristiques des tissus urbains, des volumétries des constructions existantes et des objectifs d'évolution de ces tissus posés par le PADD.

**Règles spécifiques aux constructions d'une certaine dimension :**

La hauteur des constructions de faible emprise est limitée à 3.50m pour qu'elles gardent leur statut de construction annexe notamment dans leur volumétrie vis-à-vis de la construction principale.

**- L'emprise au sol**

L'emprise au sol est volontairement non cadrée, elle résulte de l'application de l'ensemble des autres règles de gabarit et des règles s'appliquant aux espaces non bâtis.

	<b>Implantation le long des emprises publiques</b>	<b>Implantation le long des limites séparatives</b>	<b>Implantation sur une même propriété</b>	<b>Hauteur faitage</b>	<b>Emprise au sol</b>
<b>1AU</b> <b>1AUep</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans une bande comprise entre 2m et 6m de l’alignement</li> <li>- Respect de l’ordonnancement de fait existant</li> <li>- Piscines à 2,00m</li> </ul> <p><i>Cas particuliers :</i>                      Equipements publics                      Bâtiments existants                      Constructions affectées aux stationnement</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur la limite séparative ou 4,00m</li> <li>- Piscines à 1.00m</li> </ul> <p><i>Cas particuliers :</i>                      Equipements publics                      Bâtiments existants</p>	H=L ou 6.00m  <i>Cas particuliers :</i> Equipements publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 9.00m (R+1 maximum) portée à 12.00m (R+2 maximum) le long de l’avenue des Marendes</li> <li>- 11,50m pour les équipements publics</li> </ul> <p><i>Cas particuliers :</i>                      Bâtiments existants                      Annexes</p>	Néant

### Encadrement de l'aspect des constructions

Les règles encadrant l'aspect des constructions sont spécifiques à chaque zone à urbaniser. Elles découlent :

- de l'analyse des typologies des constructions présentes sur le territoire réalisée en phase diagnostic
- de la justification des délimitations des zones AU et de leurs relations avec les objectifs du PADD
- Des schémas de principe des OAP

Les objectifs sont de permettre l'encadrement réglementaire du parti d'aménagement impulsé par les OAP pour donner corps au PADD (encadrement des destinations de construction autorisées, règles de gabarit, intégration paysagère du bâti à l'échelle des environnements immédiats comme du grand paysage...).

Le PLU contient des règles générales s'appliquant à l'ensemble des zones à urbaniser où est imposée l'intégration au site suivant deux paramètres essentiels :

- Esthétique : taille, aspect, localisation des constructions
- Contextualisation : prise en compte de la pente, de la nature du sol et de l'exposition aux risques

Le règlement oriente également vers l'usage de matériaux pérennes et de qualité afin de garantir une stabilité dans le temps de l'aspect des constructions.

Plus précisément, le PLU réglemente :

- **Les toitures**

En fonction des caractéristiques de chaque zone, le type de toiture, l'aspect et la couleur des matériaux sont imposés. Les toitures terrasses sont limitées de façon à favoriser l'intégration paysagère des nouvelles constructions. Le PLU encadre également les dispositifs destinés à produire de l'énergie positionnés en toiture.

- **Les ouvertures et menuiseries**

Les ouvertures et menuiseries sont cadrées pour garantir une certaine harmonie des constructions.

- **Les façades**

L'aspect et les couleurs des matériaux sont cadrés pour favoriser l'intégration paysagère des constructions (couleurs vives interdites, type d'enduits,...)

Les balcons, escaliers, auvents, vérandas sont également encadrés.

- **Les clôtures**

Le règlement se dote d'une définition de la hauteur des clôtures et leur autorise une hauteur maximale sur les emprises publiques et le long des limites séparatives. Les aspects et couleurs sont réglementés en échos aux typologies de façades autorisées.

- **Les éléments techniques**

Sont considérés comme éléments techniques tous les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit, les antennes, les locaux techniques des ascenseurs, les gouttières,... Dans un souci de qualification de l'espace public, ces éléments doivent être parfaitement intégrés aux façades ou masqués.



**Règles spécifiques s'appliquant à une destination ou sous destination précise :**

Le règlement laisse la possibilité de déroger aux règles générales pour les équipements d'intérêt collectif et services publics compte tenu de la diversité de constructions regroupées sous cette destination. Ces dérogations doivent traduire un parti pris architectural qui assure une bonne intégration à l'existant.

**Règles spécifiques aux constructions d'une certaine dimension :**

Les aspects des constructions de faible emprise (moins de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol et hauteur inférieure à 3.50m) peuvent également déroger aux règles générales dans la mesure où les constructions en question sont invisibles depuis l'espace public ou présentent un aspect extérieur en harmonie avec celui de la construction principale.

**Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique :**

Dans les zones à urbaniser, des dispositions différentes peuvent être acceptées pour les façades, les ouvertures et les toitures pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique. Ces évolutions de la règle devront être soigneusement justifiées.

- **Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions.**

Le PLU réglemente ces espaces sur l'ensemble du territoire via des outils identiques ajustés en fonction des sensibilités de chaque zone. La justification de ces règles est explicitée dans le paragraphe « Règles applicables à l'ensemble du territoire ».

- **Stationnement**

L'enjeu de gestion stationnement est partagé par l'ensemble du territoire. Il répond cependant à des logiques et des exigences spécifiques en fonction des zones.

Dans les zones urbaines et à urbaniser, il s'agit de répondre aux besoins des constructions autorisées en limitant le report possible sur l'espace public. L'enjeu d'intégration paysagère et de réduction des surfaces imperméables du stationnement est également très important.

La justification des règles de stationnement est explicitée dans le paragraphe « Règles applicables à l'ensemble du territoire ».

**EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

La réglementation des équipements et réseaux est cadrée de manière commune sur l'ensemble du territoire. Les principes justificatifs sont explicités dans le paragraphe « Règles applicables à l'ensemble du territoire ».

### 3. Zones agricoles et naturelles

#### a. Principes de délimitation des zones agricoles

La structuration du Code de l'urbanisme guide la méthodologie d'identification des différentes zones des documents d'urbanisme : les articles successifs de la sous-section intitulée « Délimitation et règlementation des zones urbaines, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière » (articles R151-17 à R151-26) **hiérarchisent assez clairement l'ordre d'identification des zones**. Ils prévoient la **délimitation des zones urbaines, des zones à urbaniser, puis des zones agricoles et enfin des zones naturelles et forestières**.

Une **démarche progressive ressort** et c'est de cette dernière dont s'est emparée la commune de Fitou pour établir la zone naturelle de son PLU.

Le Code de l'urbanisme encadre le classement des terres en zone agricole à travers son article R151-22. Il précise que « *peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison **du potentiel agronomique, biologique ou économique** des terres agricoles* ».

Ainsi, une analyse préalable de ce potentiel est indispensable avant tout classement en zone agricole. Elle a été réalisée en croisant différents paramètres, et notamment : les caractéristiques du site, l'occupation et la qualité des sols, l'existence d'une activité, la reconnaissance de signes officiels de la qualité et de l'origine... (*Cf. Etat initial de l'Environnement*).

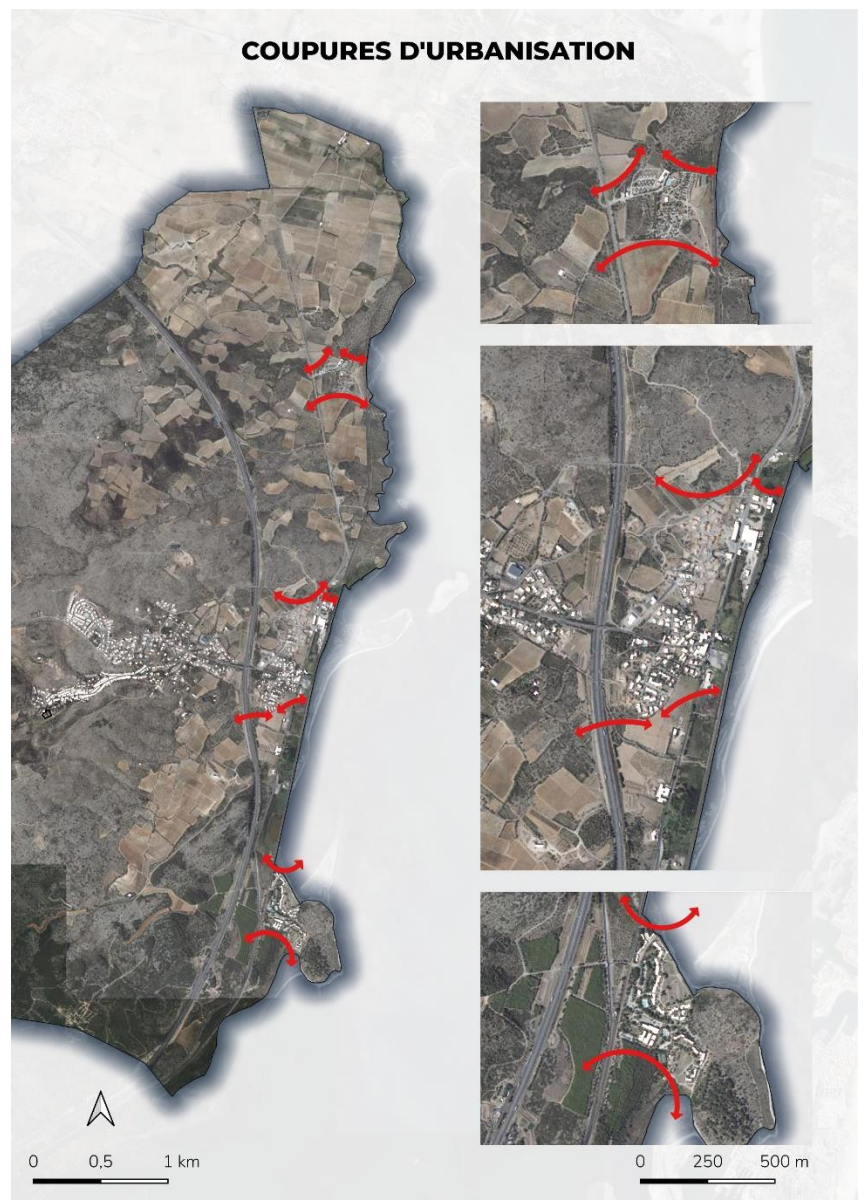
Ce classement intègre par ailleurs les modalités d'application de la loi Littoral encadrées par les parties législative et réglementaire correspondantes du Code de l'urbanisme aux chapitres traitant de l'« Aménagement et [la] protection du littoral » (Articles L121-1 à L121-51 et Articles R121-1 à R121-43).

III. Zones agricoles (A)			
Zones (A) [superficie]	Enjeux spécifiques [Diagnostic]	Principaux objectifs [PADD]	Délimitations [Zonage et entités zonales spécifiques]
<b>A</b> <b>[446.15ha]</b>	Préserver le paysage et le fonctionnement des « poches agricoles » présentes sur le territoire :  - La plaine viticole au Nord	<b>Préserver des espaces agricoles fonctionnels et pérennes et accompagner l'économie agricole</b>  Préserver le paysage remarquable de la plaine viticole et des vignobles des contreforts  Permettre de placer la qualité du foncier agricole au cœur des choix d'aménagement En ce sens, il convient notamment de : - Préserver en priorité les terres agricoles faisant l'objet d'un classement d'appellation d'origine, celles présentant le	<b>Espaces agricoles constitués notamment :</b> - des terres agricoles <b>actuellement exploitées ;</b> - des terres <b>récemment enrichies et comprises dans un périmètre AOC viticole.</b>  <b>Ont été exclues de la zone agricole, malgré la qualité agronomique des terres, les activités touristiques ou de loisirs existantes (camping) classées en zone naturelle NI et n'ayant pas vocation à s'étendre.</b>

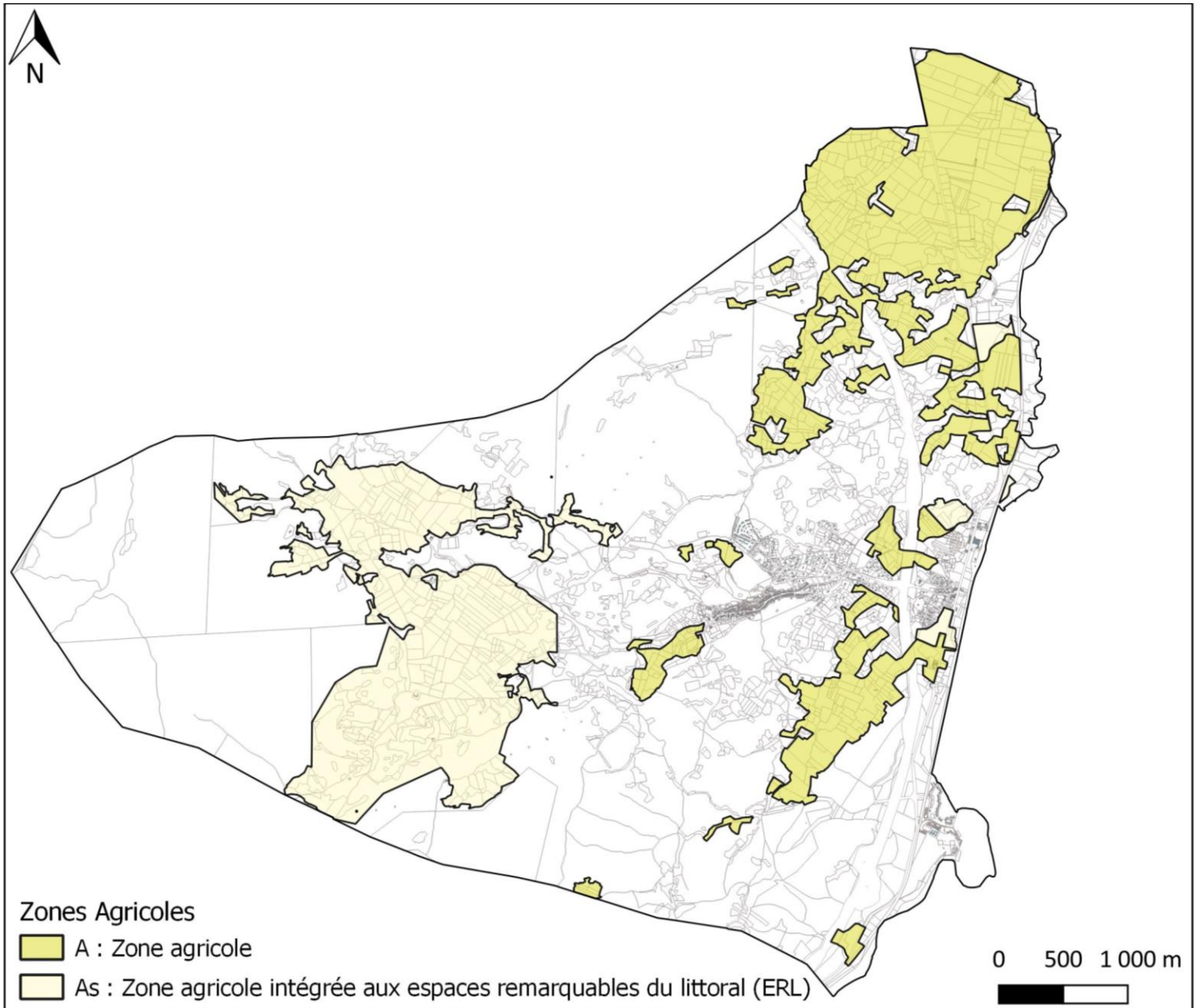
<b>III. Zones agricoles (A)</b>			
<b>Zones (A) [superficie]</b>	<b>Enjeux spécifiques [Diagnostic]</b>	<b>Principaux objectifs [PADD]</b>	<b>Délimitations [Zonage et entités zonales spécifiques]</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le Vigné au Sud du village</li> <li>- Le Pla de Ventenac à l'Ouest</li> </ul>	<p>plus fort potentiel agronomique et qui participent aux continuités écologiques ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réserver en priorité aux activités agricoles les champs d'expansion de crues, les coupures d'urbanisation au titre de la loi littoral ainsi que les zones d'action prioritaire et périmètres de captages en eau potable (avec une forte ambition pour que ces secteurs soient exploités en agriculture biologique)</li> </ul> <p style="text-align: center;">Préserver des espaces agricoles fonctionnels et pérennes pour les exploitations agricoles</p> <p style="text-align: center;">Accompagner l'économie agricole dans son développement, sa diversification et sa mutation environnementale</p>	<p>(Cf. extrait zonage ci-après)</p> <p style="text-align: center;"><u>Zone agricole</u></p> <p>Zone intégrant des espaces boisés classés (EBC) au titre de la loi Littoral (Article R121-27 du CU)</p> <p>Zone partiellement intégrée au Périmètre délimité des abords (PDA)</p>
<b>As [387.87ha]</b>	<p>Identifier les espaces agricoles constitutifs d'une trame verte et bleue (TVB) en zone littorale affirmant l'ambition de la commune en termes d'organisation future, tant dans la prise en compte du changement climatique et de ses conséquences sur les dynamiques en place que dans sa volonté de préserver son attractivité</p>	<p style="text-align: center;"><b>Identifier et encadrer les secteurs agricoles participant à la définition d'une trame verte et bleue multifonctionnelle en zone littorale</b></p> <p>Préciser les contours des cœurs de biodiversité agricoles à considérer en tant qu'espaces remarquables du littoral (ERL).</p> <p>Affirmer l'ensemble des sous-trames agricoles permettant les continuités écologiques</p> <p>Identifier les principaux corridors écologiques en s'appuyant notamment sur les secteurs agricoles les plus favorables aux continuités</p>	<p><b>Espaces agricoles constitutifs des Espaces remarquables du Littoral et des coupures d'urbanisation au sens de la loi Littoral (Article R121-4 du CU)</b> (Cf. extrait zonage ci-après)</p> <p style="text-align: center;"><u>Zone agricole intégrée aux espaces remarquables du littoral (ERL)</u></p> <p>Zone intégrant des espaces boisés classés (EBC) au titre de la loi Littoral (Article R121-27 du CU)</p>

III. Zones agricoles (A)			
Zones (A) [superficie]	Enjeux spécifiques [Diagnostic]	Principaux objectifs [PADD]	Délimitations [Zonage et entités zonales spécifiques]
			Zone partiellement constitutive des coupures d'urbanisation au titre de la loi Littoral*
<b>TOTAL ZONES AGRICOLES (A) / 834.02 HA</b>			

\* Les espaces présentant le caractère de **coupures d'urbanisation** au titre de la loi Littoral sont identifiés de part et d'autre de l'agglomération fitounaise et des entités constituées par le camping Le Fun et Port Fitou, comme représentés sur la carte ci-contre. Ils sont intégrés aux zones As ou Ns du PLU, dont l'encadrement restrictif garantit leur maintien en l'état.



### Extrait de zonage / Zones agricoles (A)





## b. Principes de délimitation des zones naturelles

Le Code de l'urbanisme encadre le classement des terres en zone naturelle à travers son article R151-24. Il précise que « *peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

*1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*

*2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*

*3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;*

*4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*

*5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues».*

Ainsi, une analyse préalable de ce potentiel est indispensable avant tout classement en zone naturelle. Elle a été réalisée en croisant différents paramètres, et notamment la valeur paysagère, ainsi que :

- La soumission à mesures de protection et/ou de gestion

Sites faisant l'objet d'inventaires  
 Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique  
 Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux  
 Espace Naturel Sensible  
 Sites faisant l'objet d'un Plan National d'Actions

- L'appréhension des différents milieux naturels du territoire

Les milieux boisés  
 Les garrigues et pelouses  
 Les milieux agricoles  
 Les milieux aquatiques et humides

... (Cf. *Etat initial de l'Environnement*).

Ce classement intègre par ailleurs les modalités d'application de la loi Littoral encadrées par les parties législative et réglementaire correspondantes du Code de l'urbanisme aux chapitres traitant de l'«Aménagement et [la] protection du littoral » (Articles L121-1 à L121-51 et Articles R121-1 à R121-43).



IV. Zones naturelles (N)			
Zones (N) [superficie]	Enjeux spécifiques [Diagnostic]	Principaux objectifs [PADD]	Délimitations [Zonage et entités zonales spécifiques]
N [1001.79ha]	Préserver la mosaïque paysagère et le maillage écologique révélée notamment par les espaces naturels communaux	<p><b>Valoriser les spécificités paysagères et patrimoniales de la commune et définir une trame verte et bleue multifonctionnelle notamment, hors ERL, via :</b></p> <p><b>- au sein de l'entre voies</b> La préservation des milieux sensibles, notamment les structures arborées (pinède, alignement le long de la RD ou de l'autoroute)</p> <p><b>- au sein de la plaine viticole et les vignobles des contreforts</b> La préservation de ces deux espaces cultivés présentant un paysage remarquable. La protection des structures arborées qui les ponctuent, ainsi que des éléments de patrimoine locaux telle que la tour des Marendes, doit être entreprise</p> <p><b>- au sein des garrigues</b> La préservation des éléments d'imbrication entre milieux naturels, pastoralisme et patrimoine bâti. Se confrontant avec ces traces du passé, les parcs éoliens représentent aussi un enjeu paysager inévitable. Leur valorisation doit être engagée, notamment via la formalisation d'un axe thématique « vent / vin/étang », tout en ayant une approche raisonnée quant à l'implantation de nouveaux parcs</p>	<p><b>Espaces naturels constitués notamment (hors espaces agricoles) :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de milieux boisés</li> <li>- de garrigues et pelouses</li> <li>- de milieux aquatiques et humides</li> <li>- des forêts relevant du régime forestier (Cf. extrait zonage ci-après)</li> </ul> <p><u>Zone naturelle</u></p> <p>Zone partiellement intégrée au Périmètre délimité des abords (PDA)</p> <p>Zone partiellement constitutive des Espaces Proches du Rivage (EPR) de la commune au sens de la loi littoral</p> <p>Zone intégrant des espaces boisés classés (EBC) au titre de la loi Littoral (Article R121-27 du CU)</p>

<p style="text-align: center;"><b>Ns</b> <b>[1102.83ha]</b></p>	<p style="text-align: center;">Préserver la mosaïque paysagère et le maillage écologique révélée notamment par les espaces naturels communaux</p>	<p style="text-align: center;"><b>Identifier et encadrer les secteurs naturels participant à la définition d'une trame verte et bleue multifonctionnelle en zone littorale</b></p> <p>Préciser les contours des cœurs de biodiversité à considérer en tant qu'espaces remarquables du littoral (ERL). L'emprise des zones de protection spéciales (ZPS) des Basses Corbières et du complexe lagunaire de Salses-Leucate servent de référence à l'identification de ces ERL, conformément aux dispositions de la loi littoral</p> <p>Affirmer l'ensemble des sous-trames permettant les continuités écologiques (boisée, agricole, aquatique et humide...)</p> <p>Identifier les principaux corridors écologiques en s'appuyant notamment sur les secteurs les plus favorables aux continuités</p> <p>L'ensemble de ces deux derniers objectifs tend à permettre l'identification, pour protection :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de corridors boisés et/ou de garrigue dense cadrant notamment l'urbanisation au sud du village</li> <li>- de corridors de milieux ouverts révélant que la disparition du pâturage sur la commune ainsi que les politiques de plantations de pinèdes et le développement de l'urbanisation, réduisent les fonctionnalités Nord/Sud depuis le col de Prat jusqu'au littoral</li> <li>- de corridors de milieux humides et aquatiques conditionnant notamment la qualité de l'étang</li> </ul> <p>S'appuyer sur ces corridors pour identifier les coupures d'urbanisation conformément aux dispositions de la loi littoral</p>	<p style="text-align: center;"><b>Espaces naturels constitutifs des Espaces remarquables du Littoral et des coupures d'urbanisation au sens de la loi Littoral (Article R121-4 du CU)</b> (+ croisement avec les forêts relevant du régime forestier)</p> <p style="text-align: center;">(Cf. extrait zonage ci-après)</p> <p style="text-align: center;"><u>Zone naturelle intégrée aux espaces remarquables du littoral (ERL)</u></p> <p>Zone intégrant des espaces boisés classés (EBC) au titre de la loi Littoral (Article R121-27 du CU)</p> <p>Zone partiellement constitutive des coupures d'urbanisation au titre de la loi Littoral*</p> <p>Zone partiellement constitutive des Espaces Proches du Rivage (EPR) de la commune au sens de la loi littoral</p>
---	---	--	--

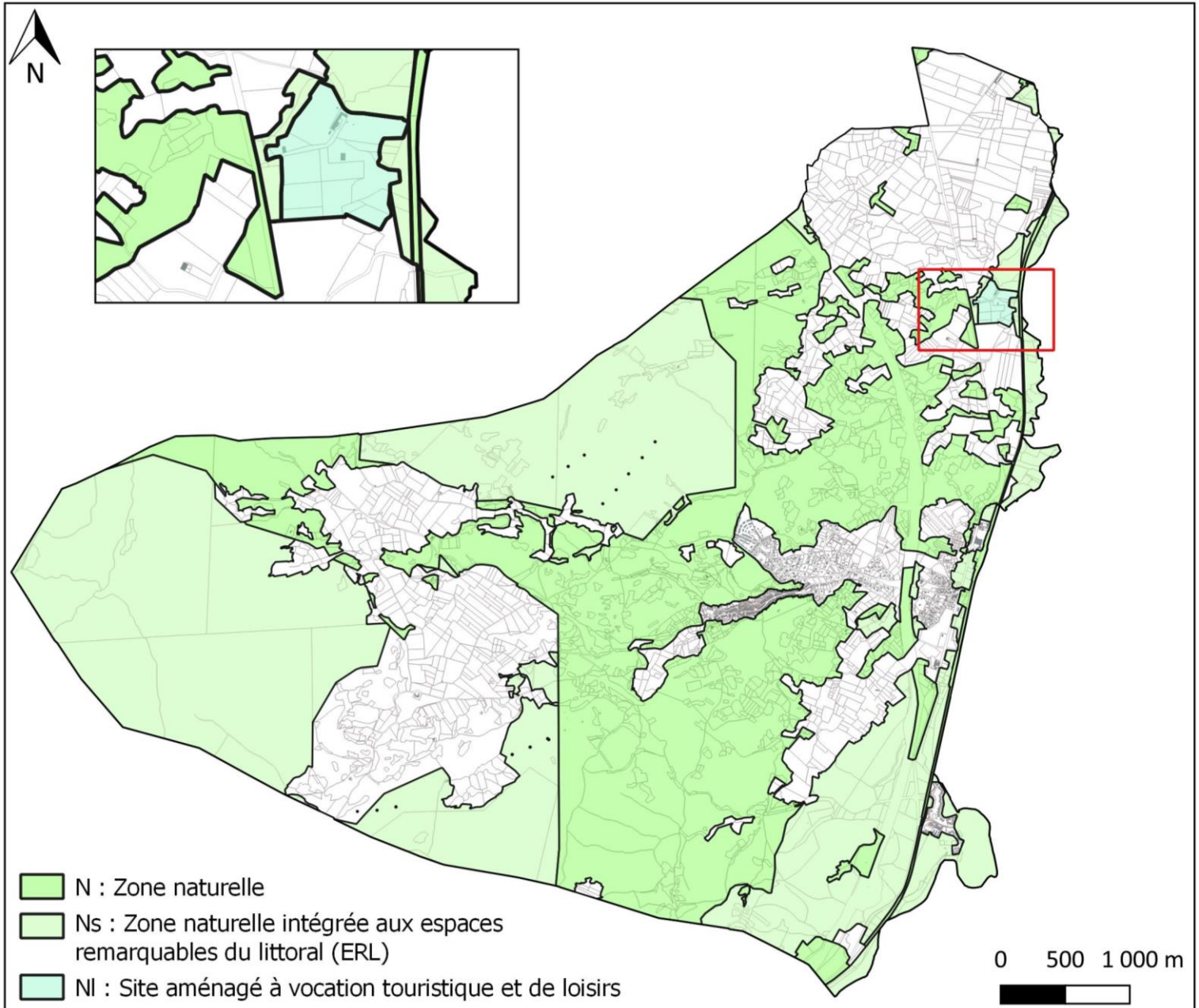
<p><b>NI</b> <b>[7.70ha]</b></p>	<p>Circonscrire le périmètre d'exploitation du Camping « le Fun » tout en favorisant sa dynamique touristique</p>	<p>Encadrer de manière spécifique le site dévolu au camping « Le Fun », implanté au cœur de « l'entre-voies » en discontinuité du tissu aggloméré précité</p> <p>Porter une attention particulière aux secteurs générateurs de flux et notamment ... aux sites touristiques de Port Fitou et du camping « Le Fun ».</p> <p>Etudier la sécurisation, sur l'axe pratiqué, des accès au camping « Le Fun » et à Port Fitou ».</p>	<p><b>Périmètre de la zone défini sur la base de la dernière autorisation d'urbanisme délivrée concernant le Camping « le Fun » (permis d'aménager)</b> (Cf. extrait zonage ci-après)</p> <p><u>Site aménagé à vocation touristique et de loisirs</u></p> <p>Partie intégrante des Espaces Proches du Rivage (EPR) de la commune au sens de la loi littoral</p>
<p><b>TOTAL ZONES NATURELLES (N) / 2112.32 HA</b></p>			

\* Les espaces présentant le caractère de **coupures d'urbanisation** au titre de la loi Littoral sont identifiés de part et d'autre de l'agglomération fitounaise et des entités constituées par le camping Le Fun et Port Fitou, comme représentés sur la carte ci-contre.

Ils sont intégrés aux zones As ou Ns du PLU, dont l'encadrement restrictif garantit leur maintien en l'état.



### Extrait de zonage / Zones naturelles (N)





### c. Principales règles applicables

#### DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

##### Dans les secteurs A, As, N, Ns et NI

Les exploitations agricoles (et forestières en zone N) sont autorisées sous certaines conditions permettant notamment de prendre en compte :

- Les enjeux paysagers et notamment l'aspect des constructions
- Les enjeux environnementaux notamment les zones humides pouvant être présentes dans les espaces agri-naturels
- Les enjeux agricoles en tenant compte des spécificités des ouvrages techniques pouvant s'avérer nécessaires à l'exploitation
- Les modalités d'application de la loi littoral

##### Dans tous les secteurs

Le territoire est globalement bien équipé, les zones agricoles et naturelles n'ont pas vocation à accueillir d'équipements majeurs. Le règlement restreint ainsi les équipements d'intérêts collectifs autorisés dans toutes les sous zones des zones agricoles et naturelles conformément à aux articles L151-11 (autorisation des équipements d'intérêts collectifs et services publics en zone A) et L122-11 (équipements liés à la pratique de la randonnée) du Code de l'Urbanisme. Il s'agit d'équipements ou de services publics dont l'implantation en zone urbaine ou à urbaniser serait contraire à l'objet même de l'équipement en question :

- Gestion de l'eau
- Prévention des risques
- Réseaux
- Production d'énergie renouvelable (hydro-électricité, biomasse, géothermie, bois énergie, système de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent incompatible avec le voisinage des zones habitées, implanté au-delà d'une bande de 1km à compter de la limite haute du rivage, à 200m de l'autoroute et au sein des zones prioritaires de la charte « Qualité Enr » du PNR)
- Circulation
- Télécommunications
- Gestion des milieux naturels et des écosystèmes
- Gestion de la fréquentation du public

**Dans l'ensemble des zones agricoles et naturelles**, le règlement reprend les interdictions communes à l'ensemble du territoire et interdit de manière supplémentaire les panneaux photovoltaïques au sol.

##### **Le règlement des zones agricoles et naturelles encadre également :**

- Dans les **secteurs A et N**, les extensions limitées des bâtiments d'habitation régulièrement autorisés à la date d'approbation du PLU. Conformément à l'article L151-12 du CU, le règlement peut autoriser les extensions des bâtiments d'habitation en encadrant leur volumétrie. Ainsi, le PLU encadre la superficie supplémentaire réalisable, le nombre de

logements possibles et la hauteur des extensions. Ces restrictions doivent permettre de protéger la vocation agricole et naturelle des zones A et N conformément au PADD. Dans les **secteurs As et Ns**, les extensions sont autorisées pour les constructions nécessaires à l'activité économique sous conditions.

- Dans les **secteurs A et N**, la réalisation d'annexes de bâtiments d'habitation existants et régulièrement autorisés à la date d'approbation du PLU. Conformément à l'article L151-12 du CU, le règlement peut autoriser les annexes des bâtiments d'habitation en encadrant leur volumétrie. Ainsi, le PLU encadre la localisation de l'annexe vis-à-vis du bâtiment principal afin de limiter la consommation de terres agri-naturelles, la superficie maximale créée, le nombre de logements possibles et la hauteur des annexes. Ces restrictions doivent permettre de protéger la vocation agricole et naturelle des zones A et N conformément au PADD.
- Dans les **secteurs A, As N, Ns et NI**, les affouillements et exhaussements de sol. Le PADD souhaite inscrire le développement dans une politique paysagère et patrimoniale vertueuse. Pour ce faire, le règlement encadre les mouvements des sols pouvant être impactant.
- Dans le **secteur NI**, la réhabilitation des constructions existantes à vocation touristique sous certaines conditions notamment l'amélioration de l'intégration paysagère.
- Dans le **secteur A**, l'ouverture des ICPE. Les destinations de constructions autorisées dans la zone peuvent être soumises au régime des ICPE. Le règlement conditionne leur ouverture à des critères d'implantation et de prise en compte des nuisances. Cette règle s'inscrit dans l'objectif de limitation de l'exposition aux risques et nuisances du PADD.

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

*Nota : L'encadrement des caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des zones agricoles et naturelles se base sur les mêmes principes de règles.*

Dans les zones A et N, la réglementation a pour objectif majeur de préserver les enjeux agricoles ainsi que leurs enjeux environnementaux ou paysagers connexes. Ces règles donnent notamment corps aux objectifs du PADD rappelés dans les principes de délimitation des zones agricoles et naturelles.

### Encadrement du gabarit des constructions

Sont ainsi cadrés :

- **Les prospects sur le long des emprises publiques et des limites séparatives**

Les règles de gabarit poursuivent un double objectif :

- Faciliter l'intégration paysagère des constructions nécessaires à l'exploitation agricole
- Limiter la consommation de terres agricoles

Les règles de prospects cherchent à éloigner les constructions des axes routiers pour en faciliter l'intégration excepté s'il existe une contrainte technique imposant une implantation différente. Dans cette même logique, les constructions implantées sur une même propriété doivent s'implanter au plus près des constructions existantes pour respecter la forme des fermes traditionnelles et limiter la consommation d'espace.

Des règles spécifiques sont mises en place pour les constructions existantes notamment pour faciliter leur rénovation.



➔ **Règles spécifiques s’appliquant aux constructions existantes :**

Pour les constructions existantes, le règlement permet une évolution des bâtis non conformes aux règles du PLU si les travaux permettent d’améliorer la conformité du bâtiment avec les règles ou sont sans effet sur la volumétrie du bâtiment.

➔ **Règles spécifiques s’appliquant à une destination ou sous destination précise :**

*Equipements d’intérêt collectif et services publics* : la diversité de constructions regroupées sous cette destination rend difficile à cadrer les volumétries de manière adaptée via une règle unique. Ainsi, les équipements d’intérêt collectif et services publics peuvent déroger aux règles d’implantation excepté le long des routes départementales où une distance minimale de 4.00m est imposée.

- **La hauteur**

La définition de la hauteur a dû tenir compte de la topographie spécifique du territoire. En effet, de nombreux terrains sont pentus et peuvent avoir une situation spécifique vis-à-vis des voies.

*« La hauteur totale d’une construction, d’une façade, ou d’une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s’apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l’acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.*

*Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées,...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l’énergie ne sont pas concernés par cette disposition ».*

La hauteur est limitée à 9,00m dans les **secteurs A, N et NI**. Elle est en revanche limitée à 3,00m dans les **secteurs As et Ns** correspondant aux espaces remarquables du littoral. Elle est également réduite à 5,50m dans les espaces proches du rivage pour caractériser l’extension limitée de l’urbanisation.

➔ **Règles spécifiques s’appliquant à une destination ou sous destination précise :**

La hauteur est limitée à 11,50m pour les équipements d’intérêt collectif et services publics. Elle n’est pas réglementée pour les réseaux de distribution d’électricité.

➔ **Règles spécifiques aux constructions d’une certaine dimension :**

La hauteur des constructions de faible emprise dans les zones A et N est limitée à 3.50m pour qu’elles gardent leur statut de construction annexe notamment dans leur volumétrie vis-à-vis de la construction principale.

- **L’emprise au sol**

L’emprise au sol est limitée à 50m<sup>2</sup> dans les **secteurs As et Ns** conformément aux dispositions de la loi littorale.

### Encadrement de l'aspect des constructions

Les règles encadrant l'aspect des constructions sont spécifiques dans les zones naturelles et agricoles. Elles découlent de deux types d'analyses réalisées en phase de diagnostic :

- Analyse des typologies des constructions présentes sur le territoire et des formes traditionnelles du bâti
- Analyse des besoins liés à l'activité agricole

L'objectif est de permettre une constructibilité limitée des zones A et N pour répondre aux besoins des exploitations agricoles notamment, tout en assurant l'intégration paysagère du bâti à l'échelle :

- des environnements immédiats notamment des espaces publics
- du grand paysage

Le PLU contient des règles générales s'appliquant à l'ensemble des zones agri-naturelles où est imposée l'intégration au site suivant deux paramètres essentiels :

- Esthétique : taille, aspect, localisation des constructions
- Contextualisation : prise en compte de la pente, de la nature du sol et de l'exposition aux risques

Le règlement oriente également vers l'usage de matériaux pérennes et de qualité afin de garantir une stabilité dans le temps de l'aspect des constructions.

Plus précisément, le PLU réglemente :

#### - **Les toitures**

En fonction des caractéristiques communales, le type de toiture, l'aspect et les couleurs des matériaux sont imposés. Le PLU encadre également les dispositifs destinés à produire de l'énergie positionnés en toiture.

#### - **Les ouvertures et menuiseries**

Le règlement impose des formes classiques d'ouvertures respectant les formes traditionnelles du bâti du territoire.

#### - **Les façades**

Le PLU encadre l'aspect et les couleurs des façades dans une logique de continuité avec les formes traditionnelles, facilitant leur intégration paysagère.

#### - **Les clôtures**

Le règlement se dote d'une définition de la hauteur des clôtures et leur autorise une hauteur maximale sur les emprises publiques et le long des limites séparatives. Les aspects et couleurs sont réglementés en échos aux typologies de façades autorisées.

#### - **Les éléments techniques**

Sont considérés comme éléments techniques tous les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit, les antennes, les locaux techniques des ascenseurs, les gouttières,... Dans un souci de qualification des zones agri-naturelles, ces éléments doivent être parfaitement intégrés aux façades ou masqués.

➔ **Règles spécifiques s’appliquant à une destination ou sous destination précise :**

Le règlement laisse la possibilité de déroger aux règles générales pour les équipements d’intérêt collectif et services publics compte tenu de la diversité de constructions regroupées sous cette destination. Ces dérogations doivent traduire un parti pris architectural qui assure une bonne intégration à l’existant.

➔ **Règles spécifiques aux constructions d’une certaine dimension :**

Les aspects des constructions de faible emprise (moins de 20m<sup>2</sup> d’emprise au sol et hauteur inférieure à 3.50m) peuvent également déroger aux règles générales dans la mesure où les constructions en question sont invisibles depuis l’espace public ou présentent un aspect extérieur en harmonie avec celui de la construction principale.

➔ **Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique :**

Des dispositions différentes peuvent être acceptées pour les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures pour permettre la réalisation d’une construction contemporaine et/ou bioclimatique. Ces évolutions de la règle devront être soigneusement justifiées.

### **Traitement des espaces non bâtis et des abords des constructions.**

Le PLU régit ces espaces sur l’ensemble du territoire via des outils identiques ajustés en fonction des sensibilités de chaque zone. La justification de ces règles est explicitée dans le paragraphe « Règles applicables à l’ensemble du territoire ».

### **Stationnement**

L’enjeu de gestion du stationnement est partagé par l’ensemble du territoire. Il répond cependant à des logiques et des exigences spécifiques en fonction des zones.

Dans les zones agricoles et naturelles, il s’agit avant tout de répondre aux besoins des constructions autorisées dans les zones A et N. Leur diversité impose une règle souple. Il est cependant précisé que la réponse aux besoins en stationnement doit être assurée en dehors des voies publiques celles-ci n’étant généralement pas des voies urbaines sur lesquelles il est possible de stationner.

La gestion du stationnement dans les zones agricoles et naturelles se doit également de prendre en compte :

- les enjeux environnementaux en limitant les sources de pollutions (gestion et traitement des eaux)
- les enjeux paysagers (recherche d’une intégration paysagère et végétalisation des places de stationnement)
- les risques (limitation du ruissellement généré par l’artificialisation par l’emploi de matériaux perméables)

### **EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

La réglementation des équipements et réseaux est cadrée de manière commune sur l’ensemble du territoire. Les principes justificatifs sont explicités dans le paragraphe « Règles applicables à l’ensemble du territoire ».

## C. Justification des règles applicables à l'ensemble du territoire

Certaines thématiques du règlement sont traitées de manière homogène sur l'ensemble du territoire bien que les règles puissent faire apparaître des nuances en fonction des enjeux de chaque type de zone.

Il s'agit des thématiques suivantes :

- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- Equipements et réseaux (desserte par les voies publiques et privées, desserte par les réseaux)

### **Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Le PLU s'est donné l'ambition via son PADD d'un développement respectueux du socle naturel, agricole et paysager du territoire. Ces objectifs sont mis en relation avec les enjeux du diagnostic dans la justification de la délimitation de chaque zone.

Pour atteindre ces objectifs, le PLU met en place plusieurs règles :

#### **1/ Une obligation de traiter les espaces libres ou non bâtis ainsi que les espaces publics dans les zones U et AU :**

- ➔ Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain.

Il s'agit de favoriser une présence accrue de la nature en milieu urbain à la fois au sein des extensions futures mais également au cœur des bourgs et centres anciens. Le PADD indique que la présence végétale dans les tissus urbains devra favoriser des plantations d'arbres et une végétalisation des espaces publics en recherchant une meilleure adéquation avec la présence humaine (allergies, consommation d'eau,...).

Il s'agit également de réintégrer de la nature au sein des espaces urbains en rendant les zones bâties plus perméables aux espèces, en améliorant le cadre de vie des habitants, en développant leur sensibilité à la biodiversité, et enfin en contrecarrant l'effet « d'îlot de chaleur urbain » et anticiper les effets du changement climatique.

Le PLU impose ainsi la plantation des espaces libres en particulier les aires de stationnement. Il précise que la végétalisation peut être travaillée de manière horizontale mais aussi verticale (arbres) et préconise l'emploi d'espèces peu consommatrices d'eau et non allergènes.

#### **2/ Une préservation du bâti patrimonial**

- ➔ Le territoire de Fitou est riche en patrimoine bâti en pierres sèches (capitelles et cabanes notamment). Ils sont des héritages de l'histoire du territoire. Ces éléments sont protégés dans le règlement du PLU.

Par ailleurs les éléments de patrimoine les plus significatifs font l'objet d'un classement et repérage au titre du L151 -19 du code de l'urbanisme.

#### **3/ Une préservation des haies et murets existants**

- ➔ Le territoire de Fitou est riche en haies et murets en pierres sèches. Ils sont des héritages de l'histoire du territoire. Ces éléments façonnent les paysages. Le PADD du PLU reconnaît leur valeur et la nécessité de leur préservation.

Ainsi, ces éléments sont protégés dans le règlement.

### 3/ Une affirmation de la transition avec les espaces agricoles ou naturels

→ La volonté du PADD est de permettre l’affirmation d’un front urbain clair notamment dans l’objectif de préserver des espaces agricoles fonctionnels et pérennes pour les exploitations agricoles mais aussi pour préserver une biodiversité à proximité des espaces urbains. Ainsi, le PLU met en place une obligation de traitement de l’interface avec les zones agricoles ou naturelles. Il cite des exemples : végétalisation, cheminements doux, traitement spécifique des clôtures. Dans les zones AU, les OAP viennent préciser et illustrer le type de traitement d’interface attendu au regard des spécificités de chaque site. Les vues à préserver sur le grand paysage sont également repérées dans les OAP et protégées dans le règlement (OAP Stade Marendes).

### 4/ Une prise en compte du ruissellement urbain à l’échelle de chaque projet

Le ruissellement urbain généré par l’artificialisation des sols induit plusieurs problématiques. Il est notamment de nature à :

- augmenter le volume d’eaux pluviales à traiter
- exposer à des pollutions des eaux initialement propres
- augmenter l’exposition des biens et personnes au risque inondation

Le PADD s’est donné comme objectif d’apporter une réponse à ses problématiques essentielles. Le règlement du PLU cadre donc l’imperméabilisation des sols et impose des objectifs de minoration de l’imperméabilisation des espaces publics et places de stationnement. Il impose également le traitement des eaux de ruissellement dans une logique de neutralité de l’augmentation des débits et de réduction de la pollution des eaux. Les objectifs de surfaces non imperméabilisées dépendent de la densité de constructions et du fait que les zones soient déjà bâties ou non. Le règlement impose ainsi des surfaces non imperméabilisées plus importantes dans les tissus peu denses et dans les zones à urbaniser.

### 5/ Une volonté de favoriser l’intégration des constructions dans les zones A et N

L’implantation des bâtiments et leur lien avec les structures végétales en place sont réglementés pour favoriser l’intégration des constructions dans le grand paysage (mail d’arbres le long des routes, implantation dans le prolongement des structures végétales,...). Dans ce même objectif :

- les espaces de stockages ne doivent pas être perceptibles depuis les espaces publics ;
- la forme des exhaussements/affouillements des sols est encadrée et ils doivent être plantés.

### 6/ Une protection de certains boisements par un classement EBC

Dans les communes soumises à la loi Littoral, le code de l’urbanisme impose au plan local d’urbanisme (PLU) de classer en espaces boisés, au titre de l’article L. 113-2 du code de l’urbanisme, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Le PLU de Fitou classe donc ces boisements en EBC et réglemente les usages et occupations des sols pour permettre leur conservation et leur protection.

## **Stationnement**

### **→ Règles générales**

#### **1/ Encadrement de la localisation des places de stationnement vis-à-vis de l'emplacement du projet**

Le PADD pose l'ambition de limiter l'impact de la voiture particulière sur les espaces publics structurant la trame bâtie. Dans cette logique, le règlement impose une réponse aux besoins en termes de stationnement sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par l'article L151-33 Code de l'Urbanisme.

#### **2/ Règles de calcul**

Afin de limiter les imprécisions d'interprétation ou de calcul, le règlement impose l'arrondi au nombre supérieur du nombre de places de stationnement calculées en fonction de la surface de plancher.

De plus, le diagnostic montre un important déficit en places de stationnement notamment pour la destination logement. Le PADD pose le principe d'une anticipation et d'une réponse aux besoins de stationnement adaptée. Cette règle privilégie ainsi le surdimensionnement par rapport à la règle numéraire imposée par le PLU (arrondi supérieur) en raison du déficit en place de stationnement déjà existant.

#### **3/ Définition des places commandées**

Pour répondre notamment :

- aux enjeux de rationalisation d'espace
- aux configurations spécifiques des espaces contraints
- à l'ambition du PADD de limiter l'impact de la voiture particulière sur les espaces publics

... les places de stationnement commandées sont autorisées. Le règlement en précise la définition et restreint leur utilisation à la sous destination logement.

#### **4/ Une interdiction de suppression des places de stationnement**

Le diagnostic a mis en évidence un équipement très important des ménages en matière de voiture particulière. L'incapacité du parc de logement à absorber ce nombre de véhicules a généré un report du stationnement sur l'espace public. C'est la raison pour laquelle, le règlement interdit la suppression des places de stationnement.

#### **5/ Une précision pour les destinations de constructions non citées par le Code de l'urbanisme**

Pour répondre à la diversité des cas de constructions non expressément cités parmi les destinations/sous destinations du Code de l'Urbanisme, le règlement pose le principe d'un rattachement à la destination à laquelle le projet est le plus assimilable.

#### **6/ Caractéristiques techniques**

Le règlement indique les dimensions standard des places de stationnement pour éviter la création de places de stationnement impraticables.

#### **7/ Une définition des besoins en stationnement**

Les besoins de stationnement de la construction sont explicités : ils comprennent les besoins du personnel, des livraisons, du public,...

#### **8/ Encadrement de la possibilité de mutualiser des places de stationnement**

Dans une logique de rationalisation de la consommation d'espace et conformément à l'objectif de mutualisation du stationnement lorsque cela est possible, le règlement laisse la possibilité de minorer le nombre de place à réaliser si les besoins théoriques dépassent les besoins réels.



### **9/ Une gestion adaptée des normes de stationnement pour les constructions existantes**

L'objectif de la règle est de permettre une adaptation du tissu urbain existant aux nouveaux modes de vie et aux enjeux de rénovation des bourgs centre. Cependant, la règle est assortie de nuances notamment en termes de surface de plancher supplémentaire et de nombre de logements pour permettre une évolution du bâti n'aggravant pas la situation actuelle. Ces limitations s'inscrivent dans l'objectif de réinvestissement urbain du PADD devant être accompagné d'une politique de stationnement adaptée au contexte urbain environnant afin de limiter notamment l'impact de la voiture particulière sur les espaces publics structurants la trame bâtie.

Il est précisé que le nombre de places imposé par le règlement ne s'applique pas si les constructions sont inaccessibles en véhicule.

### **10/ Une gestion adaptée des normes de stationnement pour les changements de destination**

La règle a pour objectif de ne pas aggraver le report du stationnement de la voiture sur l'espace public. Cependant, afin de ne pas décourager la rénovation des tissus existants, la règle ne s'applique pas lorsque la construction n'est pas desservie par une voie circulée.

### **11/ Un assouplissement des normes de stationnement pour les tissus urbains contraints**

Afin de ne pas décourager la rénovation des tissus existants, la règle ne s'applique pas lorsque la construction n'est pas desservie par une voie circulée.

### **12/ Une incitation à l'utilisation de matériaux perméables pour les espaces dédiés au stationnement**

Dans les zones urbaines les espaces dédiés au stationnement doivent favoriser l'emploi de matériaux perméables pour limiter l'artificialisation des sols.

#### **➔ Règles spécifiques s'appliquant à une destination ou sous destination précise**

Afin de compléter les règles générales explicitées ci-dessus, des normes de stationnement numériques ont été définies en fonction des destinations ou sous destinations de constructions. Elles sont plus souples dans la centralité originelle pour permettre une véritable revitalisation des bourgs centre aussi bien en termes de rénovation des logements qu'en terme de dynamisme économique.

## **EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **Desserte par les voies publiques et privées**

#### **➔ Règles générales**

#### **1/ Accès et constructibilité**

Le PLU impose un accès à chaque terrain pour pouvoir être construit.

#### **2/ Caractéristiques des accès**

Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Cette règle vise à limiter les problématiques fonctionnelles pouvant émerger suite à un mauvais calibrage des accès ou à leur inadéquation vis-à-vis de la nature de l'opération.

Le PLU impose également la conformité aux normes en vigueur en matière de défense incendie, de protection civile et de sécurité des biens et des personnes, la mise en sécurité et l'adaptation des voies à tous les modes de déplacement ainsi qu'une prise en compte de tous les publics.

A titre informatif, le règlement rappelle l'obligation d'obtenir l'accord du gestionnaire de la voirie pour tout nouvel accès.

### 3/ Voie en impasse

Sans aller jusqu'à les interdire, le règlement limite le recours aux voies en impasse. Il précise les cas dans lesquels elles peuvent être utilisées notamment pour prendre en compte les difficultés techniques de connexion.

## Desserte par les réseaux

### → Règles générales

#### 1/ Eau potable

##### Dans toutes les zones :

Afin de maîtriser la consommation en eau potable d'assurer la qualité des eaux destinées à un usage alimentaire, le règlement impose le raccordement de toute construction au réseau collectif.

#### 2/ Assainissement

Le territoire dispose d'une STEP. Le règlement impose donc le raccordement au réseau collectif d'assainissement dans toutes les **zones urbaines**.

Dans les **zones agricoles et naturelles**, le raccordement au réseau collectif est privilégié lorsqu'il existe sauf en cas d'impossibilité technique avérée. Dans ce cas, des dispositifs de traitement autonomes aux normes peuvent être mobilisés.

Le règlement interdit également le rejet des eaux usées dans le milieu naturel sans pré traitement ainsi que dans le réseau d'eaux pluviales. La nature des eaux usées n'est pas compatible avec les caractéristiques de ces deux milieux notamment en termes de charge polluante acceptable.

#### 3/ Eaux pluviales

##### Dans toutes les zones :

La règle vise à limiter les effets de l'artificialisation des sols sur le ruissellement urbain. Ainsi les aménagements doivent permettre l'évacuation des eaux vers le réseau lorsqu'il existe et est suffisamment dimensionné. Dans le cas contraire, des dispositions doivent être prises par le porteur de projet pour limiter le débit évacué ou pour permettre le libre écoulement des eaux dans la mesure où ce dernier ne génère pas d'augmentation du ruissellement urbain.

Ces dispositions s'inscrivent également dans l'objectif D2-4 du PGRI visant à limiter le ruissellement urbain.

Le règlement indique également des solutions de gestions des eaux pluviales préférentielles permettant notamment de limiter les pollutions.

Enfin, les canaux souterrains sont protégés en raison de leur rôle dans la gestion du pluvial des communes.

#### *Cas des piscines*

##### Dans toutes les zones :

De nombreuses piscines sont présentes sur Fitou. Le traitement des eaux de vidange est parfois ignoré ou encore réalisé de manière inadaptée. Le règlement vient ainsi rappeler les conditions dans lesquelles les piscines peuvent être vidangées pour ne pas mettre à mal le milieu naturel ou encore le réseau pluvial.

La vidange par temps sec permet notamment de ne pas renvoyer des eaux dans le réseau au moment où celui-ci est le plus sollicité.

#### **4/ Electricité et communications électroniques**

##### **Dans toutes les zones :**

La mise en œuvre départementale du SDTAN prévoit un déploiement du Très Haut Débit selon deux niveaux de priorité indiqué dans le diagnostic.

Ainsi, suite aux objectifs de développement des communications numériques posés par le PADD et notamment l'enjeu d'anticipation des dernières normes d'infrastructures de haut débit, le règlement impose de rendre possible le raccordement des nouveaux bâtiments aux réseaux de communications électroniques qu'ils soient existants ou programmés.

#### **5/ Collecte des déchets**

##### **Dans toutes les zones :**

Le règlement indique la nécessité de se rapprocher des services gestionnaires pour définir le dispositif de collecte le plus adapté à chaque situation.

#### **6/ Réseaux incendie**

##### **Dans toutes les zones :**

Le règlement indique l'obligation pour chaque construction de disposer de moyens suffisants pour la défense incendie.

## D. Superficie des zones

ZONES PLU	SUPERFICIE (en ha)	% SUPERFICIE COMMUNALE
UAa	1,30	0,0
UAb	7,25	0,2
<b>Total UA</b>	<b>8,55</b>	<b>0,3</b>
UBa	3,08	0,1
UBb	10,34	0,3
UBc	2,56	0,1
<b>Total UB</b>	<b>15,98</b>	<b>0,5</b>
UCa	6,05	0,2
UCb	5,91	0,2
UCc	31,23	1,0
UCd	1,42	0,0
UCI	7,00	0,2
<b>Total UC</b>	<b>51,61</b>	<b>1,7</b>
<b>Total U "habitat"</b>	<b>76,14</b>	<b>2,5</b>
UE1	2,81	0,1
UE2	1,24	0,0
<b>Total U "activités / équipements"</b>	<b>4,05</b>	<b>0,1</b>
<b>Total U</b>	<b>80,19</b>	<b>2,6</b>
1AU	2,16	0,1
1AUep	0,91	0,0
<b>Total AU</b>	<b>3,07</b>	<b>0,1</b>
As	387,87	12,8
A	446,15	14,7
<b>Total A</b>	<b>834,02</b>	<b>27,5</b>
Ns	1102,83	36,4
NI	7,70	0,3
N	1001,79	33,1
<b>Total N</b>	<b>2112,32</b>	<b>69,7</b>
<b>Total zones</b>	<b>3029,60</b>	<b>100,0</b>

## E. Indicateurs de suivi

Conformément à l'article L153-27 du Code de l'urbanisme, six ans au plus après la délibération portant approbation du Plan Local d'Urbanisme, le Conseil Municipal devra procéder à une analyse des résultats de l'application du plan.

Dans cette perspective, la commune de Fitou pose des critères, indicateurs et modalités répondant aux exigences du Code de l'urbanisme. La mise en place de ce dispositif de suivi est une étape importante dans la démarche de PLU, qui permet le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa mise en œuvre et si nécessaire de le faire évoluer.

Pour engager le processus d'évaluation, l'état initial (T0) de chaque indicateur est déterminé afin de constituer une base fiable de comparaison avant la mise en application du PLU.

Les tableaux suivants présentent l'ensemble des indicateurs proposés :

- Sur les thématiques urbaines et démographiques
- Sur les thématiques environnementales

Thème	Indicateur	T0	Mode de calcul	Source
Démographie	<b>Nombre d'habitants (et évolution)</b>	1136	<i>Habitants Année N+1 – Habitants Année N</i>	INSEE + données communales
	<b>Taux de croissance démographique annuel moyen</b>	2.047 %	$((\text{Année } N+1 / \text{Année } N) ^ {1/\text{nombre d'années}} - 1) \times 100$	INSEE + données communales
	<b>Indice de vieillissement</b>	2.23	<i>Nombre d'habitants ayant + 60 ans / nombre d'habitants ayant - 15 ans</i>	INSEE
	<b>Point Mort Démographique</b>	12.5	Desserrement des ménages + Occupation du parc + Réinvestissement du parc  [Pop mén (N-1)/Pop mén (N)*RP (N) - RP (N-1)] + [(RS (N) +LV(N))- (RS(N-1) + LV(N-1))] + [constructions (N-N-1) - (Logement totaux(N) - Logement totaux(N-1))]	INSEE – Filocom - Sitadel
Production de nouveaux logements	<b>Construction neuve</b>	/	Nombre d'autorisations d'urbanisme délivrées et nombre de logements neufs autorisés par an	Données communales INSEE – Filocom - Sitadel
	<b>Nombre de résidences principales</b>	588	<i>RP année analysée</i>	Données communales INSEE – Filocom - Sitadel
	<b>Nombre de nouvelles résidences principales</b>	/	<i>RP N+1 – RP Année N</i>	Données communales INSEE – Filocom - Sitadel
	<b>Part des résidences principales dans le parc de logements</b>	48.15%	$(RP * 100) / \text{total logements}$	Données communales INSEE – Filocom - Sitadel

Thème	Indicateur	TO	Mode de calcul	Source
	Nombre de résidences secondaires	566	<i>RS année analysée</i>	Données communales INSEE – Filocom - Sitadel
	Nombre de nouvelles résidences secondaires	/	<i>RS N+1 – RS Année N</i>	Données communales INSEE – Filocom - Sitadel
	Part des résidences secondaires dans le parc de logements	46.35%	<i>(RP*100) /total logements</i>	Données communales INSEE – Filocom - Sitadel
Renouvellement urbain et densification urbaine	Nombre de logements vacants	67	<i>LV année analysée</i>	Données communales INSEE – Filocom - Sitadel
	Part des logements vacants dans le parc de logements	5.5 %	<i>(LV*100) /total logements</i>	Données communales INSEE – Filocom - Sitadel
	Comblement du potentiel de densification et de mutabilité des espaces bâtis	93 equ. logements	/	Etude de capacité de densification et de mutabilité PLU
	Part de renouvellement / réinvestissement urbain dans la production de logements	36.14%	<i>(Comblement des capacités de densification et mutation constatée du parc) / nombre total de logements produits</i>	Données communales INSEE – Filocom - Sitadel
Typologie des nouveaux logements	Part du collectif / intermédiaires sur l'ensemble du parc de logements	36.4%	<i>(LC*100) /total logements</i>	Données communales INSEE – Filocom - Sitadel
	Part des maisons individuelles sur l'ensemble du parc de logements	63.1%	<i>(MI*100) /total logements</i>	Données communales INSEE – Filocom - Sitadel
Densité des zones d'aménagements	Densités brutes moyennes minimales projetées en zone AU	7.6 logements / ha	<i>Nombre de logements construits / surface globale d'une opération (limite de la zone AU)</i>	Données communales (autorisations d'urbanisme) / surfaces zones AU
Mixité sociale de l'habitat	Nombre de logements sociaux, aidés	4	/	Données communales INSEE – Filocom - Sitadel
	Taux de logements sociaux/aidés sur la commune	0.8%	<i>(Nombre de logements sociaux*100) / Nombre de résidences principales</i>	Données communales INSEE – Filocom - Sitadel
Consommation d'espaces	Surface annuelle consommée en extension de l'urbanisation	0.992 ha	<i>Surfaces consommées des zones AU du PLU / nombre d'années étudiées</i>	Données communales (autorisations d'urbanisme) / surfaces zones AU
	Nouveaux aménagements en zone N/Ns (ha)	-	Permis déposé et aménagement en zone N	Commune



Thème	Indicateur	TO	Mode de calcul	Source
Fonctionnalité écologique	Nouveaux aménagements en zone A/As (ha)	-	Permis déposé et aménagement en zone N	Commune
	Nouveaux aménagements à proximité des cours d'eau (en limite du tampon de 15m) – linéaire concerné (m)	-	Permis déposé et aménagement en zone N et A	Commune
	Nouvelles clôtures édifiées en zone N, aux abords des cours d'eau	-	Déclaration préalable en mairie	Commune
	Linéaire de muret détruit et reconstitué en zone AU (m)	-	Permis déposé et aménagement en zone AU	Commune
Préservation de la ressource en eau	Volume d'eau distribué	105 000 m <sup>3</sup> /an (2018)		Rapport annuel du gestionnaire
	Rendement des réseaux de distribution	85.8% (2018)		Rapport annuel du gestionnaire
	Capacité résiduelle de la station d'épuration (capacité max 3 000 EH)	1054 habitants desservis en 2018	Capacité nominale – Capacité de charge	Rapport annuel du gestionnaire
	Nombre d'installations en assainissement non-collectif	86 en 2016		SPANC 66
Energie-Air-Climat	Nouveau linéaire de voies douces créé	-	-	Commune
	Puissance installée sur le territoire	Parc éolien : 17 éoliennes d'une puissance de 22,1 MW		Producteurs ENR, Permis de construire
	Emission de GES annuelle	3.683 kt équivalent CO2 en 2021		ORCEO <a href="https://arec-occitanie.terristory.fr/">https://arec-occitanie.terristory.fr/</a>

Si au moment de l'analyse des indicateurs de suivi, pour une raison quelconque, l'un des indicateurs s'avère difficile à mettre en œuvre (notamment dans l'application de la méthode de calcul en lien avec les sources et autres données), il pourra être proposé une autre source ou un autre mode de calcul tendant à obtenir le résultat recherché (exemple : évolution démographique). Des enquêtes communales pourront également être mises en œuvre.

L'analyse des résultats donnera lieu à une délibération du Conseil Municipal sur l'opportunité de réviser/faire évoluer le PLU.

## VI. JUSTIFICATION DES AUTRES DISPOSITIONS MISES EN ŒUVRE PAR LE PLU

### A. Les emplacements réservés

L'article L151-41 du Code de l'urbanisme prévoit que « le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ».

Les emplacements réservés sont listés dans la pièce IV.C.1 (Liste des Emplacement Réservés) et représentés dans le document graphique du PLU.

N°	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )
1	Ligne Nouvelle Montpellier-Perpignan	SNCF	543 173 m2
2	Aménagement d'une zone verte avec création d'un complexe sportif	COMMUNE	9 158 m2
3	Aménagement de la voirie (avenue du Levant)	COMMUNE	1 325 m2
4	Aménagement de la voirie (création d'une piste cyclable)	COMMUNE	1 745 m2
5	Elargissement de la rue du Vigné pour création d'une piste cyclable	COMMUNE	141 m2
6	Elargissement de voirie (rue du Capitat)	COMMUNE	541 m2
7	Elargissement de la voirie communale (liaison RN9 et Stade)	COMMUNE	290 m2
8	Aménagement d'un carrefour sur la D6009	CD 34	877 m2
9	Extension du cimetière	COMMUNE	7 197 m2

<b>10</b>	Elargissement de voirie	COMMUNE	75 m <sup>2</sup>
<b>11</b>	Création d'un bassin de rétention	COMMUNE	1 590 m <sup>2</sup>
<b>12</b>	Création d'un bassin de rétention	COMMUNE	657 m <sup>2</sup>
<b>13</b>	Aménagement d'une aire de stationnement et d'un espace public	COMMUNE	108 m <sup>2</sup>
<b>14</b>	Aménagement d'une aire de stationnement avec point d'apport volontaire pour la collecte des ordures ménagères	COMMUNE	185 m <sup>2</sup>
<b>15</b>	Aménagement d'une aire de stationnement avec point d'apport volontaire pour la collecte des ordures ménagères	COMMUNE	91 m <sup>2</sup>

Plusieurs emplacements réservés sont mis en place pour création de pistes cyclables ou de liaisons piétonnes sécurisées (ER n°3, 4, 5, 6, 7 et 10) dans « l'axe habité » cité dans le PADD.

En effet, la commune a fait le choix de privilégier l'accessibilité active (modes doux) et de guider les usages via une logique d'axes optimisant l'usage des modes actifs, afin de faciliter les déplacements notamment pour créer une commune des distances courtes.

Un projet s'inscrit dans « l'affirmation d'une centralité équipementielle au croisement des axes » : la création d'une zone verte avec complexe sportif en complément des activités de loisirs existantes. Pour cela, un emplacement réservé a été mis en place (ER n°2).

Au-delà, trois emplacements réservés (ER n°13, n°14 et n°15) tendent à améliorer l'accessibilité et le fonctionnement du centre ancien via l'aération du tissu, l'augmentation de la capacité de stationnement et la mise en place de dispositifs de gestion adaptée des ordures ménagères.

Un emplacement réservé (au bénéfice du département de l'Aude) est envisagé au niveau de l'entrée Nord de l'entité villageoise des cabanes de Fitou. L'aménagement d'un carrefour sur la D6009 (ER n°8) s'inscrit dans « l'affirmation d'une centralité économique d'échelle intercommunale » puisqu'il tend à favoriser la desserte du lieu (accès à la cave coopérative notamment) tout en offrant une connexion sécurisée de part et d'autre de la D6009.

Il est, de plus, situé en entrée de ville sur un axe routier en requalification.

Afin de répondre à l'exposition des risques d'inondation des zones urbanisées, 2 emplacements réservés (ER n°11 et 12) pour création de bassins de rétention ont été mis en place.

A cela viennent s'ajouter :

- Un emplacement réservé au bénéfice de la SNCF pour création de la nouvelle ligne TGV Montpellier-Perpignan (ER n°1),
- Un emplacement réservé pour l'extension du cimetière afin de mieux répondre aux besoins futurs de la population (ER n°9).

## B. Les éléments ou secteurs identifiés et à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (L151-19 CU)

L'article L151-19 du Code de l'urbanisme prévoit que « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

Comme mentionné dans le PADD, les espaces de garrigues présentent de nombreux vestiges du pastoralisme, dont l'importance impose une protection. Cependant, devant la multitude d'ouvrages en pierres sèches, le choix n'a pas été retenu de les protéger via l'article L151-19.

Les nombreux ouvrages en pierres sèches de la commune (plus de 200) font l'objet d'une annexe dans le PLU (pièce V.C.6 INVENTAIRE DES PIERRES SECHES) : carte de localisation, photos, descriptions (recensement effectué vers la mi-novembre 2014 et terminé en mai 2016 sur sept communes des Corbières Orientales dont FITOU par Jean-Louis BARTHE et Alain COURTIAUD).

Ces ouvrages en pierres sèches font l'objet d'une protection dans le chapitre 5 du règlement (Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions, pièce IV.A Règlement écrit).

Les éléments ou secteurs à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural (L151-19 du CU), localisés sur les documents graphiques, sont les suivants (Pièce IV.C.2) :

/ Eléments du patrimoine bâti :

- Tour des Marendes
- Tunnel du col del Prat (aqueduc souterrain)
- Tour des aviateurs (Phare de l'aéropostale)
- Les plâtriers
- Combe de Rémiols
- Tour de « Pédro »

/ Eléments du patrimoine paysager :

- Deux boisements localisés à proximité des lieux habités

Il est rappelé dans les dispositions générales du règlement que tous les projets de travaux concernant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

ELEMENTS DU PATRIMOINE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME : DESCRIPTION		
N°	Parcelles cadastrales concernées	Description - Intérêt
EL_P 01	B196	<b>Tour des Marendes</b> (tour Chappe) Relais de télégraphe de la Joncasse Tour du réseau de communication télégraphique dit « de Chappe » (1840), ancêtre de télégraphe électrique de Morse fonctionnant à l'aide de signaux

		visuels reproduits le long d'un réseau de tours pour communiquer les informations
EL_P 02	C728 et D320	<p><b>Tunnel (aqueduc souterrain) du col del Prat</b></p> <p>Le Pla de Fitou n'a pas d'exutoire naturel. Donc, par fortes pluies il se remplit d'eau dans sa partie la plus basse et constitue un lac temporaire. Il est drainé par un réseau de canaux qui convergent vers un collecteur en forme de Y. La branche principale du Y, origine du Ruisseau du Pla, aboutit à un tunnel qui traverse le seuil du Col del Prat.</p> <p>L'entrée du tunnel se fait par une porte maçonnée munie d'une vanne métallique à crémaillère bloquée à 40 cm du sol et assurant ainsi un écrêtage du débit.</p> <p>L'exutoire est une ouverture grossièrement rectangulaire de 1,20 x 0,50 mètres de section qui, selon la carte IGN, est la source du Ruisseau du Pla. Le tracé du tunnel est ponctué par neuf regards clos par des dalles (calcaire, béton, plaque de fonte) ou de grosses pierres. Ces regards sont en fait les puits à partir desquels a été creusé le tunnel.</p>
EL_P 03	D579	<p><b>Phare de l'aéropostale</b></p> <p>En 1927, la Compagnie Générale Aéropostale érige un phare de jalonnement appartenant à une ligne de lumières permettant d'acheminer le courrier de Toulouse à Dakar en 24h.</p> <p>Il s'agissait d'un pylône métalliques enrobé de ciment d'une hauteur de 7 à 8 mètres, surmonté d'une nacelle carrée supportant l'ensemble du phare lumineux. Celle-ci également métallique, était accessible par une échelle en place sur le pylône.</p> <p>Intérêt historique et non esthétique</p>
EL_P 04	D286	<p><b>Les plâtriers</b></p> <p>Petites unités familiales de confection de plâtre à partir des gisements de gypse (Pla de Saint-Aubin à Fitou)</p> <p>Au XIX<sup>ème</sup> siècle, ces petites unités, souvent familiales, perdues au milieu des garrigues furent réduites au silence par la concurrence d'installations industrielles qui se développèrent à proximité des plus importants gisements. En 1835, les 14 fours cylindriques qui fonctionnaient aux plâtrières de Fitou occupaient journallement 400 personnes travaillant sur les divers postes : extraction, cuisson, broyage, transport, vente...</p>
EL_P 05	D533	<p><b>Combes de Rémiols</b></p> <p>Ensemble remarquable de terrasses abandonnées et de quelques « cabanes » entourées d'un mur destiné à les abriter des troupeaux paissant dans la garrigue alentour.</p> <p>La combe de Rémiols est une fracture géologique d'orientation et de pendage Ouest-Est dans le plateau de la Serre du Buis dont les garrigues étaient réservées à la dépaissance des troupeaux et à de petites exploitations de chauffourniers. Les aménagements lithiques et fonciers de Rémiols se dressent à la croisée de deux combes pour profiter du maximum d'humidité drainée.</p>
EL_P 06	E540	<p><b>Tour de « Pédros »</b></p> <p>Relais de télégraphe en limite communale avec Salses</p> <p>Tour du réseau de communication télégraphique dit « de Chappe » (1840), ancêtre de télégraphe électrique de Morse fonctionnant à l'aide de signaux visuels reproduits le long d'un réseau de tours pour communiquer les informations</p>

EL_P 07	Section C 264, 955p, 956, 957p, 1100, 1102p, 1127, 1128p, 1129, 1130, 1141, 1168p, 1196p, 1239p, 1252, 1253, 1274, 1275p, 1288p, 1277p, 1288p	Boisements localisés à proximité des lieux habités. L'EL_P07 correspond à une <b>garrigue typique des Corbières</b> , peu arborée, positionnée sur la pente entre le vieux village et les quartiers résidentiels récents.
EL_P 08	Section C 307, 1123, 1125	L'EL_P08 correspond à un <b>jardin bien entretenu ponctué d'olivier et de quelques arbres remarquables</b> . Il crée une respiration agréable dans le tissu résidentiel de cette partie du village.

**ELEMENTS DU PATRIMOINE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME : TRADUCTION DANS LE REGLEMENT ECRIT**

N°	Nom	Prescriptions
EL_P 01	<b>Tour des Marendes</b> (tour Chappe)	Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme devra être réhabilité en respectant l'histoire du bâtiment (matériaux, techniques d'édification,...). Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet afin de garantir la pérennité de ce patrimoine.  La mise en valeur des abords de l'édifice et les covisibilités directes avec chaque projet devront être étudiées avec soin : des principes de discrétion des nouvelles constructions dans le paysage et de mobilisation de matériaux sobres et nobles seront privilégiés.  Les covisibilités seront étudiées dans un périmètre de 100m autour de l'élément patrimonial repéré.
EL_P 02	<b>Tunnel (aqueduc souterrain)</b> du col del Prat	
EL_P 03	<b>Phare de l'aéropostale</b>	
EL_P 04	<b>Les plâtriers</b>	
EL_P 05	<b>Combes de Rémiols</b>	
EL_P 06	<b>Tour de « Pédros »</b>	
EL_P 07	<b>Garrigue typique des Corbières</b>	Les espaces verts identifiés au titre du L151-19 et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés : <ul style="list-style-type: none"> <li>- La végétation présente doit être maintenue, les constructions sont interdites et les aménagements projetés doivent respecter un espace tampon de protection suffisant (sans pouvoir être inférieur à 2.00 mètres) pour assurer la pérennité et le développement de celle-ci.</li> <li>- Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont</li> </ul>
EL_P 08	<b>Jardin bien entretenu ponctué d'olivier et de quelques arbres remarquables</b>	



		<p>autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire.</p> <p>Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers, aires de jeu, peuvent y être tolérés à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique du site lorsqu'ils présentent un tel enjeu</li><li>- qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt paysager qui a motivé l'identification au titre L151-19</li><li>- qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage,</li><li>- qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune lorsque les espaces de projet présentent un tel enjeu</li></ul>
--	--	---

### C. Les éléments ou secteurs identifiés et à protéger pour des motifs d'ordre écologique (L151-23 CU)

L'article L151-19 du Code de l'urbanisme prévoit que « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

Dans le PLU de Fitou, sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme des ouvrages-passages sous la voie ferrée et l'autoroute A9 qui participent au maintien des continuités écologiques pour la faune.

C'est la mise en place de mesures de protection par le biais d'un périmètre autour des ouvrages qui concourt à la préservation en l'état des continuités écologiques.

Il est inscrit dans le règlement du PLU :

**Franchissements de l'autoroute A9 et de la voie ferrée protégés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les ouvrages permettant à la faune de franchir l'autoroute A9 et la voie ferrée doivent être conservés et entretenus.

Toute nouvelle construction, dépôts et clôtures sont interdits dans les périmètres identifiés sur le plan de zonage autour de ces ouvrages. Les clôtures agricoles (clôtures filaires ou à très larges mailles) sont néanmoins tolérées.

Pour rappel : tous les projets de travaux concernant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Sur les documents graphiques du PLU, sont repérés 9 périmètres autour des franchissements les plus importants. La liste figure dans le dossier de PLU, en tant qu'annexe du règlement : pièce IV.C.2 LISTE DES ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DES ARTICLES L.151-17 A L151.25 DU CODE DE L'URBANISME.

SECTEURS A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE		
N° sur le règlement graphique	Parcelles cadastrales concernées	Description - Intérêt
Périmètres sans numéro	B1286, B1303p, B1305p, B1307p, B1311p, B1329p, B1525p, B1530, B1531, B1611p, B1744p, B2194p, B2196p, B2197p, B2198, B2199, B2200, B2201p, B2202, B2203p	Repérage de 9 périmètres aux abords d'ouvrages sous l'autoroute A9 et la voie ferrée susceptibles d'être empruntés par la faune.  Intérêt : préserver ces ouvrages qui servent de franchissement pour la faune en l'absence de véritables passages à faune ;

<p>B213p, B241p, B245p, B1136p, B1140p, B1144p, B1149, B1152p, B1498p, B1737, B1738p, B1739, B1740p, B2165, B2166p</p> <p>A111p, A123p, A124p, B863p, B864p, B865p, B866p, B871p</p> <p>B391p, B392p, B397p, B398p, B399p, B400p, B871p, B872p, B873p, B874p, B1034p</p> <p>B464p, B466p, B467p, B471p, B472, B473p, B476p, B1363p</p> <p>B91p, B467p, B484p, B485p, B488p, B489, B1061p, B1062, B1071p, B1480p, B1482p, B1483p, B1484, B1485p, B1486, B1487p</p> <p>E461p, E462p, E465p, E1089, E1090, E1093p, E1094p, E1700p, E1735p, E1765p, E2191p</p> <p>B601p, B605p, B606p, B607p, B608p, B609p, B611p, B1131, B1132p</p> <p>E1053p, E1197p, E1216p, E1217p, E1218p, E1224p, E1225p, E1226, E1227p</p>	<p>maintien des continuités écologiques au niveau des infrastructures.</p>
---	--

## D. Les espaces boisés classés (EBC)

L'article L121-27 du Code de l'urbanisme prévoit que le « *plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites* ».

Le Code de l'urbanisme prévoit également que :

- Article L113-1 / « *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements* ».
- Article L113-2 / « *Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.*

*Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.*

*Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.*

*La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement* ».

La définition des Espaces Boisés Classés (contexte, procédure / CDNPS, méthodologie, identification et justification) a fait l'objet d'une pièce spécifique dans le PLU : IV.C3 ESPACES BOISES CLASSES.

Le détail de ce document n'est pas repris ici, mais le tableau suivant synthétise les entités concernées ainsi que les raisons ayant entraîné ce classement.

Entité concernée	Type de protection	Justification
Pinèdes des Pujades	Espace Boisé Classé (art. L.113-1 du code de l'Urbanisme)	Pinèdes plantées sur les pentes d'une colline dominant le village, au cœur d'un réseau remarquable de murets de pierre sèche.
Pinèdes méridionales de Fitou	Espace Boisé Classé (art. L.113-1 du code de l'Urbanisme)	Espaces boisés issus en grande partie de plantations contemporaines de la construction de l'autoroute. Ils participent à l'intégration de la résidence de Port Fitou.  Notons que l'emprise de l'EBC initialement fixée a été réduite pour tenir compte de la SUP I4.

Chapelle Saint-Aubin	Espace Boisé Classé (art. L.113-1 du code de l'Urbanisme)	Double alignement de pins et petite pinède signalant le monument dans un paysage où les éléments verticaux sont rares.
Boisements de Loubrassa	Espace Boisé Classé (art. L.113-1 du code de l'Urbanisme)	Espaces peu boisés mais caractéristiques du paysage fitounais en bordure de l'autoroute en limite Nord de la commune.
Ensemble de platanes de Les Fenals	Espace Boisé Classé (art. L.113-1 du code de l'Urbanisme)	Vieux feuillus de haut-jet marquant le paysage lointain et les espaces viticoles de faible hauteur.
Arbres isolés	Espace Boisé Classé (art. L.113-1 du code de l'Urbanisme)	Pins notables pour leur hauteur et leur participation au paysage urbain. Trognons d'intérêt patrimoniale et écologique.
Entrée de ville	Espace Boisé Classé (art. L.113-1 du code de l'Urbanisme)	Boisements de différentes origines (plantations, exploitations agricoles, jardins) qui composent une coupure verte autour de l'autoroute et participent à la qualité de l'entrée de Fitou, mais nécessitant ponctuellement des aménagements. La proximité avec les habitations nécessite un entretien suivi pour éviter les risques d'incendies.
Boisements du village	Espace Boisé Classé (art. L.113-1 du code de l'Urbanisme)	Une longue pinède dominant le village face au château, dessinant la ligne de crête classée en EBC.

## E. Les changements de destination

L'article L151-11 du Code de l'urbanisme prévoit que « dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut [...] désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un **changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'[article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#), et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

Le PADD fixe comme orientation générale l'accompagnement de l'économie agricole dans son développement, sa diversification et sa mutation environnementale, notamment en préservant le caractère des bâtiments agricoles patrimoniaux en encadrant le changement de destination du bâti en secteur agricole.

Toutefois, il fixe également comme orientation générale la préservation des espaces agricoles fonctionnels et pérennes pour les exploitations agricoles, notamment en limitant le mitage de l'espace rural et la spéculation foncière en encadrant les possibilités d'implantation.

Dans ce contexte, aucune construction ne fait l'objet d'un possible de changement de destination dans le cadre de la présente élaboration du PLU.



## VII. JUSTIFICATION DU RAPPORT DE COMPATIBILITE / PRISE EN COMPTE AVEC LES DOCUMENTS D'ORDRE SUPERIEUR

### A. Rappel du cadre législatif et méthodologie

#### a. Cadre législatif

Le Code de l'urbanisme consacre l'un de ses chapitres aux **obligations de compatibilité et de prise en compte** imposées aux documents d'urbanisme.

Son article L131-4 prévoit que « **les plans locaux d'urbanisme** et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales **sont compatibles** avec : **1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ; 2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 [...]; 3° Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ; 4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation** ».

L'article L131-5 quant à lui précise que « **les plans locaux d'urbanisme** et les documents en tenant lieu sont compatibles avec le **plan climat-air-énergie territorial** prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement, les **plans locaux de mobilité** prévus à l'article L. 1214-13-2 du code des transports et les **plans locaux de mobilité prévus pour la région d'Ile-de-France** à l'article L. 1214-30 du code des transports. »

Par ailleurs, le territoire communal n'étant pas couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), il est concerné par l'article L131-6, selon lequel : « **en l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme**, les documents en tenant lieu et les cartes communales sont compatibles avec les dispositions mentionnées au 1° et avec les documents énumérés aux 2° à 16° de l'**article L. 131-1**. Ils prennent en compte les documents mentionnés à l'article **L. 131-2**.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu sont également compatibles avec les documents énumérés aux 17° et 18° de l'article L. 131-1 ».

Ce **renforcement des obligations de compatibilité et de prise en compte** pour les PLU sur les territoires dépourvus de SCoT, vient se substituer au rôle « intégrateur » du SCoT, institué document de référence par la loi ALUR.

Le PLU de Fitou est donc concerné par les articles L131-1 et L131-2 du Code de l'urbanisme.

Il doit par conséquent être également **compatible** avec « **1° Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres I et II du titre II ; 2° Les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ; 3° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1 ; 4° Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ; 5° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales ; 6° Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'article L. 333-1 du code de l'environnement, sauf avec les orientations et les mesures de la charte qui seraient territorialement contraires au schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires ; 7° Les objectifs de protection et les orientations des chartes des parcs**

nationaux prévues à l'article L. 331-3 du code de l'environnement ; **8° Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-1 du code de l'environnement ; 9° Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement ; 10° Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article L. 566-7 » ; 11° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports prévues à l'article L. 112-4 ; **12° Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L. 515-3 du code de l'environnement** ; 13° Les objectifs et dispositions des documents stratégiques de façade ou de bassin maritime prévus à l'article L. 219-1 du code de l'environnement ; 14° Le schéma départemental d'orientation minière en Guyane prévu à l'article L. 621-1 du code minier ; **15° Le schéma régional de cohérence écologique prévu à l'article L. 371-3 du code de l'environnement** ; 16° Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 302-13 du code de la construction et de l'habitation ; 17° Le plan de mobilité d'Ile-de-France prévu à l'article L. 1214-9 du code des transports ; 18° Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L. 350-1 du code de l'environnement.**

Il doit par ailleurs **prendre en compte** : « les **1° Les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales** ; 2° Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics ».

Cet encadrement étant posé, des précisions quant aux **notions de « compatibilité » et de « prise en compte »**, non définies par les textes, méritent d'être apportées.

Il est admis (jurisprudence et doctrine), que **l'exigence de compatibilité est une obligation de « non-contrariété »**, c'est-à-dire **qu'une pièce est compatible avec un document qui lui est supérieur dès lors qu'elle n'est pas contraire à l'esprit de cette norme supérieure**. La compatibilité n'est pas synonyme de « conformité » qui imposerait une stricte reprise des dispositions supérieures existantes. Une certaine souplesse entoure donc le principe de compatibilité d'un document par rapport à un autre, souplesse guidée toutefois par l'esprit du texte supérieur. Ainsi, l'esprit, la dynamique, la ligne directrice du document d'ordre supérieur doivent se retrouver à travers le document de rang inférieur devant être compatible.

La **notion de « prise en compte » quant à elle constitue une obligation de « ne pas ignorer »**. Elle implique comme précédemment une **étude de l'esprit de la norme supérieure, qui ne doit pas être négligée dans l'élaboration du document inférieur, mais à laquelle il est possible de déroger dès lors que cela est justifié**.

Ces paramètres étant clarifiés, le tableau ci-dessous synthétise la **hiérarchie des normes** évoquée précédemment, tout en **intégrant les documents concernés pour le cas d'espèce**.

TABLEAU RECAPITULATIF / HIERARCHIE DES NORMES		
Cadre normatif		Documents existants
PLU <b>compatible</b> avec (L131-4)	SCoT	/ (SCoT en cours d'élaboration - Communauté de Communes Corbières Salanque Méditerranée)
	Schéma de Mise en Valeur de la Mer	/
	Plan de mobilité (PDU)	/
	Programme local de l'habitat (PLH)	/
PLU <b>compatible</b> avec (L131-5)	PCAET	/
	Plans locaux de mobilité	/
	Plans locaux de mobilité prévus par la région d'Ile-de-France	/
Absence de SCoT (L131-6), donc PLU <b>compatible</b> avec (L131-1)	Dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne	Loi Littoral / L121-1 et s. et R121-1 et s. CU
	Règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires	SRADDET Occitanie / Approbation du 14 septembre 2022
	Schéma directeur de la région d'Ile de France	/
	Schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion	/
	Plan d'aménagement et de développement durable de Corse	/
	Chartes des PNR	Charte du PNR de la Narbonnaise
	Chartes des parcs nationaux	/
	Orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux	SDAGE du Bassin Rhône-Méditerranée / 2022-2027
	Objectifs de protection définis par les schémas	SAGE Etang de Salses-Leucate / Approuvé le 25 septembre 2015

	d'aménagement et de gestion des eaux	
	Objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation, et orientations fondamentales et dispositions de ces plans	PGRI Rhône-Méditerranée / 2022-2027
	Dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports	/
	Schéma régional des carrières	/ (Schéma régional des carrières Occitanie en cours d'élaboration)
	Objectifs et dispositions des documents stratégiques de façade ou de bassin maritime	/
	Schéma départemental d'orientation minière en Guyane	/
	SRCE	SRCE Languedoc-Roussillon (intégré au SRADET Occitanie)
	Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement	/
	Plan de mobilité d'Ile-de-France	/
	Directives de protection et de mise en valeur des paysages	/
Absence de SCoT (L131-6), donc PLU <b>prend en compte</b> (L131-2)	Objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires	SRADET Occitanie / Approbation du 14 septembre 2022
	Programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics	/

## b. Méthodologie adoptée

Afin de s'approprier et d'appliquer strictement les dispositions législatives relatives à la relation entre le PLU de Fitou et les documents d'ordre supérieur, la commune est partie du postulat suivant : comme le PADD, constituant le socle du PLU, se décline à travers les autres pièces du document, seule la relation PADD/Documents d'ordre supérieur doit être analysée et justifiée.

Ainsi, de manière simplifiée :

- Du PADD découlent les autres pièces du PLU...
- Or, si le PADD est compatible avec les documents d'ordre supérieur ou prend en compte ces derniers...
- Alors, le PLU respecte la hiérarchie des normes.

Pour autant, afin de confirmer ce raisonnement théorique, et de s'assurer par conséquent de la bonne traduction du PADD dans l'ensemble du PLU, des liens avec les documents d'ordre supérieur ont également été opérés directement vis-à-vis des traductions règlementaires.

Les parties suivantes mettent en exergue in concreto les relations existantes entre le PADD et l'esprit de chacun des documents d'ordre supérieur listés dans le tableau récapitulatif ci-dessus. Les « zooms » réalisés insistent sur le fait que la conception générale du PADD a été guidée par les dynamiques impulsées par ces documents cadres.

## B. Compatibilité du document avec la loi Littoral

Fitou étant une commune littorale, l'élaboration de son document d'urbanisme s'est faite dans le respect des dispositions de la loi Littoral.

Structurée autour des articles L121-1 et suivants du Code de l'urbanisme, cette dernière tend à **protéger et valoriser l'espace littoral et ses spécificités via un encadrement de l'utilisation qui en est faite.**

L'ensemble des pièces du PLU s'attache à suivre cette ligne directrice, comme en témoigne le tableau général ci-dessous.

Articles du CU	Résumé	Contenu des articles (L et R)	Principe de compatibilité PLU
L121-1	Champ d'application de la loi Littoral	La loi Littoral fixe les conditions d'utilisation des espaces terrestres, maritimes et lacustres et s'applique dans les communes littorales (L321-2 Code de l'environnement « sont considérées comme communes littorales [...] les communes de métropole [...] : 1° Riveraines des mers et océans, des étangs salés, des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares [...] »).	<i>Fitou est une commune littorale soumise aux dispositions de la loi Littoral.</i>
L121-2	Articulation lois Littoral et Montagne	Certaines dispositions de la loi Montagne ne sont pas applicables dans les espaces proches du rivage des communes riveraines de la mer.	<i>Commune non concernée</i>
L121-3	Type de Maître d'ouvrage et de travaux concernés par la loi Littoral	La loi Littoral s'applique à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, défrichements, plantations, aménagements, installations et travaux divers, la création de lotissements, l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes, l'établissement de clôtures, l'ouverture des carrières, la recherche et l'exploitation de minerais et les installations classées pour la protection de l'environnement.	<i>Fitou est une commune littorale soumise aux dispositions de la loi Littoral.</i>
L121-4	Règles particulières à certains ouvrages et routes	Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.	



L121-5 R121-1	Règles particulières à certains ouvrages et routes	A titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle, peuvent être autorisées par dérogation aux dispositions du présent chapitre (procédure R121-1)	
L121-5-1	Règles particulières à certains ouvrages et routes	Dans les zones non interconnectées au réseau électrique métropolitain continental dont la largeur est inférieure à dix kilomètres au maximum, les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir d'énergies renouvelables peuvent être autorisés par dérogation aux dispositions du présent chapitre, après accord du représentant de l'Etat dans la région. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.	
L121-6	Règles particulières à certains ouvrages et routes	Encadrement des possibilités de création de nouvelles routes	
L121-7	Articulation entre aménagements à proximité du rivage et libre accès du public à celui-ci	Les opérations d'aménagement admises à proximité du rivage organisent ou préservent le libre accès du public à celui-ci	
L121-8 L121-11	Principe d'extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées	L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.  Dans les secteurs déjà urbanisés (autres que les agglomérations et villages identifiés et délimités), des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande de 100m, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau (L121-13), à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement	Délimitation des agglomérations et villages existants, seules entités pouvant se densifier et/ou être supports d'une urbanisation extensive, sur la base de plusieurs éléments : <ul style="list-style-type: none"> <li>- La présence d'une densité significative de constructions ;</li> <li>- Le fait que ces constructions aient différents usages et notamment d'activités et d'habitation et intègrent des éléments de vie collective structurants (espace public, équipement public, services et commerces,...).</li> </ul> Identification d'une agglomération au sens de la loi Littoral associée à un espace multisite composé : <ul style="list-style-type: none"> <li>- De l'entité originelle du village de Fitou et ses extensions ;</li> <li>- Des quartiers géographiquement déconnectés densément</li> </ul>

		<p>et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.</p> <p>Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.</p>	<p>urbanisés et fonctionnellement liés. Il s'agit de l'ensemble villageois structuré autour des Cabanes de Fitou.</p> <p>Cette agglomération intègre l'ensemble des projets urbains en cours de réalisation, l'urbanisation étant considérée comme engagée, si avant juillet 2021, la délivrance d'autorisations de construire est effective et que les premiers travaux de viabilisation sont réalisés.</p> <p>Cette délimitation du secteur aggloméré fitounais, exclue de fait l'intégration du camping « Le Fun ». Il en est de même du secteur littoral bâti de Port Fitou, bien qu'un espace aménagé des berges de l'étang au cœur du site d'intérêt communautaire du complexe lagunaire de Salses.</p> <p>En effet, ce site urbanisé à vocation touristique, ne présente pas de lien fonctionnel avec l'agglomération et n'a pas vocation à muter en quartier résidentiel. Les possibilités d'évolution de son urbanisation sont dès lors fortement limitées pour ne pas permettre d'extension.</p>
L121-9	Dérogations au principe d'extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées / Camping ou stationnement de caravanes	L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont en outre subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme	Le camping existant « Le Fun » est délimité via un zonage spécifique, la zone NI correspondant à un « site aménagé à vocation touristique et de loisirs ».
L121-10	Dérogations au principe d'extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées / Activités agricoles, forestières, cultures marines	En dehors des espaces proches du rivage (sauf pour les cultures marines), les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la CDNPS et de la CDPENAF. Elles ne doivent pas être de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit.	<p><i>Fitou est une commune littorale soumise aux dispositions de la loi Littoral.</i></p> <p>Le PLU ne prévoit pas de possibilité de changement de destination.</p>
L121-12	Dérogations au principe	Les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de	Les perspectives de développement de la commune sont conditionnées


	<p>d'extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées / Eolien</p>	<p>l'énergie mécanique du vent ne sont pas soumis aux dispositions de l'article L. 121-8, lorsqu'ils sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées. Ils peuvent être implantés après délibération favorable du CM, et après avis de la CDNPS. Ces ouvrages ne peuvent pas être implantés s'ils sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables. Cela s'applique en dehors des espaces proches du rivage et au-delà d'une bande d'un kilomètre à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs (L321-2 Code de l'environnement). Le PLU peut adapter, hors espaces proches du rivage, la largeur de la bande d'un kilomètre.</p>	<p>par différents objectifs comme la capacité à garantir une offre d'emplois structurante à travers notamment la poursuite du développement des énergies renouvelables.</p> <p>Le projet prévoit une valorisation de l'intégration des parcs éoliens notamment via la formalisation d'un axe thématique « vent / vin / étang », tout en ayant une approche raisonnée quant à l'implantation de nouveaux parcs.</p>
<p>L121-13 L121-15 R121-2</p>	<p>Principe d'extension de l'urbanisation limitée, justifiée et motivée dans les espaces proches du rivage</p>	<p>L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs (L321-2 Code de l'environnement) est justifiée et motivée dans le PLU, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (critères non applicables si urbanisation conforme au SCoT ou Schéma d'Aménagement Régional ou SMVM). L'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat (procédure R121-2) après avis de la CDNPS appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature.</p>	<p>Le PLU pose un objectif majeur d'intégration paysagère à l'ensemble des unités paysagères identifiées (bourg, entre-voies, berges de l'Etang, plaine viticole, vignobles des contreforts, garrigues).</p> <p>Au-delà, si l'autoroute A9 s'affirme souvent comme un élément support de la limite des espaces proches du rivage (EPR) de la commune, le PADD insiste sur le fait que la covisibilité et les caractéristiques des espaces séparant certains terrains et l'étang, imposent une délimitation adaptée au contexte.</p> <p>Dès lors, si les travaux menés par la DDTM s'affirment comme une base essentielle, le PADD impose une redéfinition spécifique notamment concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la rive droite du ruisseau de l'Aréna, afin de caler l'EPR sur l'axe A9 ;</li> <li>- « l'épaisseur » de l'EPR au niveau du secteur des Fontanilles et du Pech des Teissonnières.</li> </ul> <p>Il précise par ailleurs que l'urbanisation limitée dans les espaces proches du rivage doit être en outre conduite, lorsqu'il s'agit d'un rapport à la trame urbaine existante, de manière à éviter la fragmentation des espaces naturels et en économisant leur consommation, garantissant ainsi la maîtrise de l'étalement urbain.</p>

			<p>En ce sens, il reconnaît les projets de renouvellement / réinvestissement urbain comme une extension limitée de l'urbanisation.</p> <p>Plus spécifiquement, il précise, en l'absence de SCoT opposable, que tout projet d'urbanisation devra répondre, au sein des EPR, aux trois critères cumulatifs complémentaires suivants :</p> <p><u>a. L'importance du projet</u> L'appréciation du critère relatif à l'importance des constructions envisagées, engage l'ensemble des projets d'urbanisation au sein des espaces proches du rivage à ne pas représenter plus de 15% de la globalité des logements programmés sur l'ensemble du territoire communal.</p> <p><u>b. La densité de logements</u> Exprimée par le rapport entre le nombre de logements et la surface d'assiette hors voirie publique ramenée à l'hectare, cette densité correspondra au contexte paysager et typo-morphologique des îlots de proximité dans une logique de création de quartier comprenant la greffe et/ou l'intégration de secteurs actuellement urbanisés. Il s'agit, prioritairement, du respect des échelles, rythmes et volumétries du bâti existant.</p> <p><u>c. La destination</u> A minima, les projets d'extension devront être le support d'une mise en évidence du rôle moteur de la mixité sociale dans le cadre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De l'affirmation des objectifs de mixité des fonctions ;</li> <li>• De la programmation d'une offre résidentielle diversifiée.</li> </ul>
L121-14	Principe d'extension de l'urbanisation limitée, justifiée et motivée dans les espaces proches du rivage / Camping ou stationnement de caravanes	L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes respectent le principe d'extension limitée de l'urbanisation.	<p>Le camping existant « Le Fun » est délimité via un zonage spécifique, la zone NI correspondant à un « site aménagé à vocation touristique et de loisirs ».</p> <p>Aucune extension n'est prévue dans le PLU.</p>

L121-16	Principe d'urbanisation interdite dans la bande littorale	En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs (L321-2 Code de l'environnement).	<i>Fitou est une commune littorale soumise aux dispositions de la loi Littoral.</i>
L121-17	Dérogations au principe d'urbanisation interdite dans la bande littorale	L'interdiction d'urbanisation dans la bande littorale ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.	
L121-18	Principe d'urbanisation interdite dans la bande littorale / Camping ou stationnement de caravanes	L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont interdits dans la bande littorale.	
L121-19	Principe d'urbanisation interdite dans la bande littorale / Largeur de la bande	Le PLU peut porter la largeur de la bande littorale à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient.	Le PLU de Fitou n'a pas utilisé cette possibilité.
L121-21	Détermination des capacités d'accueil	<p>Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte:</p> <p>1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ;</p> <p>1° bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine ;</p> <p>2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;</p> <p>3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.</p> <p>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.</p>	<p>Le PADD conditionne les perspectives de développement à la détermination de la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser de la commune structurée autour de deux principes cadres :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La déclinaison de l'article L121-21 du Code de l'urbanisme précisant l'impératif de prise en compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>• De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ;</li> <li>• De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine, et de la projection du recul du trait de côte ;</li> <li>• De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales,</li> </ul> </li> </ul>

			<p>forestières et maritimes ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.</li> </ul> <p>Il précise par ailleurs le conditionnement du dernier paragraphe du L121-21 précité à savoir : « <i>Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes</i> ». En effet, le PADD conditionne la capacité d'accueil communale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• au comblement de ces potentiels de densification et de mutation encadré par le recensement des espaces non bâtis (parcelles de tailles variables mais aussi regroupement de parcelles limitrophes) et des parcelles bâties pouvant accueillir de nouvelles constructions ;</li> <li>• au phénomène de rotation du parc résidentiel de la commune, l'objectif étant de limiter la mutation des résidences secondaires en résidences principales.</li> </ul> <p>L'ensemble de ces objectifs impose la nécessité de réaliser a minima 55% de la production globale de</p>
--	--	--	--



			logements au sein de l'enveloppe urbaine constituée.
L121-22	Préservation des coupures d'urbanisation	Le PLU doit prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation	<p>Les espaces présentant le caractère de coupures d'urbanisation au titre de la loi Littoral sont identifiés de part et d'autre de l'agglomération fitounaise et des entités constituées par le camping Le Fun et Port Fitou, comme représentés sur la carte ci-dessous.</p> <p>Ils sont intégrés aux zones As ou Ns du PLU, dont l'encadrement restrictif garantit leur maintien en l'état.</p> 
L121-23 R121-4	Préservation des espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques	<p>Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.</p> <p>Sont préservés, dès lors qu'ils constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral et sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique :</p> <p>1° Les dunes, les landes côtières, les plages et les lidos, les estrans, les falaises et les abords de celles-ci ;</p> <p>2° Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ;</p>	<p>Dans le cadre de la déclinaison de la trame verte et bleue multifonctionnelle, une délimitation spécifique des espaces remarquables du littoral (ERL) est effectuée en application des articles L121-23 et R121-4 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Il s'avère notamment essentiel de préciser les contours des cœurs de biodiversité à considérer en tant qu'ERL. L'emprise des zones de protection spéciales (ZPS) des Basses Corbières et du complexe lagunaire de Salses-Leucate servent de référence à l'identification de ces ERL, conformément aux dispositions de la loi Littoral.</p> <p>Il en résulte, deux zonages spécifiques : As (zone agricole intégrée aux espaces remarquables du littoral) et Ns (zone naturelle intégrée aux espaces remarquables du littoral)</p>

		<p>3° Les îlots inhabités ;                  4° Les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps ;                  5° Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés ;                  6° Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourriceries et les gisements naturels de coquillages vivants, ainsi que les espaces délimités pour conserver les espèces (L411-2 Code de l'environnement) et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune (directive 2009/147/CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre 2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages) ;                  7° Les parties naturelles des sites inscrits ou classés (L341-1 et L341-2 Code de l'environnement), des parcs nationaux (L331-1 Code de l'environnement) et des réserves naturelles (L332-1 Code de l'environnement) ;                  8° Les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables.</p> <p>Lorsqu'ils identifient des espaces ou milieux relevant du présent article, les documents d'urbanisme précisent, le cas échéant, la nature des activités et catégories d'équipements nécessaires à leur gestion ou à leur mise en valeur notamment économique.</p>	
L121-24 R121-5 R121-6	Préservation des espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques / Aménagements autorisés	Des aménagements légers peuvent être implantés dans les espaces et milieux remarquables ou caractéristiques lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site. (soumission des projets à EP et avis de la CDNPS ou mise à disposition du public).  Seuls peuvent être implantés les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère	Le règlement écrit du PLU cadre les aménagements autorisés dans les zones As et Ns.  Les destinations / sous-destinations de constructions autorisées (exploitation agricole, cultures marines, exploitation forestière), le sont sous réserves : - De présenter une localisation et un aspect ne dénaturant pas le caractère des sites, ne compromettant pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portant pas atteinte à la préservation des milieux

		<p>des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :</p> <p>1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;</p> <p>2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;</p> <p>3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;</p> <p>4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :</p> <p>a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;</p> <p>b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de</p>	<p>- De respecter à la fois une surface de plancher et une emprise au sol maximale de 50m<sup>2</sup></p> <p>- Que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel</p> <p>- D'être situées en dehors des espaces proches du rivage à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.</p> <p><i>Pour rappel : ces constructions ou installations doivent obtenir l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.</i></p>
--	--	---	---

		<p>l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;</p> <p>c) A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.</p> <p>5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé (L341-1 et L341-2 Code de l'environnement).</p> <p>6° Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.</p> <p>Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.</p>	
L121-25	Préservation des espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques / Canalisations	<p>L'atterrage des canalisations et leurs jonctions peuvent être autorisées, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques.</p> <p>Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques et de communications électroniques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental.</p> <p>Leur réalisation est soumise à enquête publique.</p>	<i>Fitou est une commune littorale soumise aux dispositions de la loi Littoral.</i>
L121-26	Préservation des espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des	La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise, après enquête publique.	<i>Fitou est une commune littorale soumise aux dispositions de la loi Littoral.</i>

	équilibres biologiques / Réalisation de travaux		
L121-27	EBC	Le PLU classe en espaces boisés, au titre de l'article L113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la CDNPS.	Sont classés en EBC, conformément aux dispositions de la loi Littoral, les ensembles boisés les plus significatifs, au regard notamment des critères suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'intérêt paysager : configuration des lieux, participation à l'identité littorale ;</li> <li>- L'équilibre biologique : en fonction du caractère du boisement ;</li> <li>- L'intérêt écologique : appartenance à un corridor écologique ou interaction avec un milieu écologique remarquable identifié au sein de la Trame Verte et Bleue (TVB).</li> </ul>
L121-28 L121-29 L121-30	Schéma d'aménagement de plage	Afin de réduire les conséquences sur une plage et les espaces naturels qui lui sont proches de nuisances ou de dégradations liées à la présence d'équipements ou de constructions, une commune peut établir un schéma d'aménagement.	<i>Commune non concernée</i>
L121-31 L121-32 L121-33 R121-9 à -18	Servitude de passage longitudinale	Les propriétés privées riveraines du domaine public maritime sont grevées sur une bande de 3m de largeur d'une servitude destinée à assurer exclusivement le passage des piétons (bande de 3m calculée à compter de la limite du domaine public maritime).	<i>Fitou est une commune littorale soumise aux dispositions de la loi Littoral.</i>
L121-34 R121-19	Servitude de passage transversale	Possibilité encadrée d'instituer une servitude de passage des piétons transversale au rivage sur les voies et chemins privés d'usage collectif existants, à l'exception de ceux réservés à un usage professionnel. Cette servitude a pour but de relier la voirie publique au rivage de la mer ou aux sentiers d'accès immédiat à celui-ci, en l'absence de voie publique située à moins de cinq cent mètres et permettant l'accès au rivage.	<i>Fitou est une commune littorale soumise aux dispositions de la loi Littoral.</i>
L121-35 L121-36 L121-37	Encadrement de servitudes de passage sur le littoral / Indemnité propriétaires		<i>Document d'urbanisme non directement concerné</i>

R121-20 à -32			
L121-38 et s. R121-33 et s.	Dispositions particulières à la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, La Réunion et Mayotte		<i>Commune non concernée</i>



### C. Compatibilité du document avec le SRADET Occitanie 2040 (et prise en compte de ses objectifs)

Le parti-pris de la Région Occitanie est d'élaborer des règles déclinées à partir des deux caps régionaux : rééquilibrage et nouveau modèle de développement.

La stratégie régionale se décline autour de 32 règles reprises dans le tableau ci-après.

*La hiérarchie des normes impose au PLU de Fitou une compatibilité avec les règles générales du fascicule du SRADET, mais également une prise en compte des objectifs du SRADET.*

*Le tableau suivant se focalise sur les 32 règles, qui elles-mêmes découlent des objectifs. Aussi, dès lors que le PLU est compatible avec les règles générales du fascicule du SRADET, la commune de Fitou considère qu'elle prend bien en compte les objectifs du SRADET : construire une région équilibrée pour ses territoires, inscrire les territoires ruraux et de montagne au cœur des dynamiques régionales, partager et gérer durablement les ressources, renforcer le potentiel de rayonnement de tous les territoires, faire de l'espace méditerranée un modèle de développement vertueux, et faire de l'Occitanie une région exemplaire face au changement climatique.*

VISER LE REEQUILIBRAGE REGIONAL POUR L'EGALITE DES TERRITOIRES		
Des solutions de mobilité pour tous	<b>Règle n°1-PEM stratégiques</b> Densifier et développer les projets structurants prioritairement autour des pôles d'échanges multimodaux au regard du contexte local	<i>Document d'urbanisme non concerné</i>
	<b>Règle n°2-Réseaux de transport collectif</b> Améliorer la performance des réseaux de transport collectif en : <ul style="list-style-type: none"> <li>- développant les itinéraires vélos ou pédestres depuis et vers le service public régional LiO ainsi que les services associés (stationnement modes doux) ;</li> <li>- développant les interconnexions autour des Pôles d'Echanges Multimodaux ;</li> <li>- s'assurant que les projets d'aménagement (notamment les travaux de voirie et les opérations d'aménagement) permettent le bon fonctionnement/développement des services de mobilité LiO.</li> </ul>	Le document d'urbanisme développe les modes doux, notamment les itinéraires vélos, à travers la mise en place d'emplacements réservés. La connexion de l'agglomération et du littoral, par le biais des modes doux améliore l'accessibilité aux transports collectifs (bus et train).
	<b>Règle n°3-Services de mobilité</b> Optimiser le fonctionnement des services de transport collectif	<i>Document d'urbanisme non concerné</i>
Des services disponibles sur tous les territoires	<b>Règle n°4-Centralités</b> Localiser prioritairement les projets d'équipements et services (dont les services marchands) dans les centralités ou dans des lieux accessibles en transport	Une zone 1AUep est consacrée à la création d'équipements publics. Elle est en extension de la zone UCd où sont localisés des équipements existants. Quant aux secteurs accueillant ou pouvant accueillir des services marchands, ils sont

	collectif ou par une solution alternative à l'usage individuel de la voiture	situés au sein de la centralité et le long de la départementale (ancienne route nationale).
	<b>Règle n°5-Logistique des derniers kilomètres</b>  Favoriser le développement d'une logistique des derniers kilomètres efficace et durable	<i>Document d'urbanisme non concerné</i>
	<b>Règles n°6-Commerces</b>  Prioriser l'installation des commerces dans les centres villes, cœurs de villages et, lorsque cela n'est pas possible, dans les zones commerciales existantes, en maximisant le potentiel de densification ou de reconversion de ces dernières	Le document d'urbanisme ne crée pas de zone commerciale en « site agri naturel ». La zone éco-commerciale en projet sur la commune (Cabanes de Fitou) est située sur une friche industrielle en entrée de ville : il s'agit donc d'un projet de requalification de friche.
Des logements adaptés aux besoins des territoires	<b>Règle n°7-Logement</b>  Définir une stratégie favorisant une diversité de l'offre de logements neufs ou réhabilités permettant de répondre aux besoins des territoires et aux parcours résidentiels et se déclinant du locatif social à l'accession libre en incluant les besoins spécifiques	La commune n'est pas dotée d'un PLH mais promeut une diversité de l'offre de logements répondant aux besoins de la population via les OAP notamment.
Un rééquilibrage du développement régional	<b>Règle n°8-Rééquilibrage régional</b>  Etablir un objectif d'accueil cohérent avec les ambitions de la Région en matière de rééquilibrage de l'accueil de populations, et ajuster en fonction les prévisions de consommation foncière et de production de logements	<i>Document d'urbanisme non directement concerné</i>
	<b>Règle n°9-Equilibre population-emploi</b>  Etablir un objectif d'accueil d'activités cohérent avec les ambitions de la Région en matière d'équilibre population-emploi	<i>Document d'urbanisme non directement concerné (SCoT)</i>
Des coopérations territoriales renforcées	<b>Règle n°10-Coopération territoriale</b>  Intégrer systématiquement les interactions avec les territoires voisins dans la planification locale	La commune élabore son PLU concomitamment avec l'élaboration de SCoT. Elle a donc pris en compte les différentes interactions de son territoire avec ses territoires voisins. Le projet de PLU est par ailleurs compatible avec la charte du PNR de la Narbonnaise.

NOUVEAU MODELE DE DEVELOPPEMENT POUR REpondre A L'URGENCE CLIMATIQUE		
Réussir le zéro artificialisation nette à l'échelle régionale à l'horizon 2040	<b>Règle n°11-Sobriété foncière</b>  Prioriser la densification des espaces urbanisés existants et engager pour chaque territoire une trajectoire phasée de réduction du rythme de consommation des sols, aux horizons 2030, 2035 et 2040.	Le projet de PLU place le réinvestissement / renouvellement urbain au cœur des logiques de développement du territoire, en prévoyant notamment : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un développement économique économe en foncier qui s'appuie sur l'émergence de projets immobiliers d'entreprises mixtes en réinvestissement / renouvellement</li> </ul>

	<p>Lorsque le réinvestissement urbain n'est pas possible, implanter prioritairement les projets d'extension urbaine en continuité du tissu urbain, à proximité de l'offre de services de transports collectifs existante ou future</p>	<p>notamment sur la friche industrielle d'entrée de ville des Cabanes de Fitou devant s'affirmer comme la porte d'entrée éco-commerciale des Corbières et du Parc Naturel Régional de la Narbonnaise ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La réalisation a minima de 55% de la production globale de logements au sein de l'enveloppe urbaine constituée.</li> </ul>
	<p><b>Règle n°12-Qualité urbaine</b></p> <p>Appliquer les principes suivants dans les plans et dans les projets d'aménagements :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter l'imperméabilisation des sols ;</li> <li>- Favoriser l'insertion paysagère et la qualité architecturale des nouvelles implantations ;</li> <li>- Développer la nature en ville, notamment par la plantation d'arbres, en particulier pour limiter le développement d'îlots de chaleur urbains.</li> </ul>	<p>Le règlement du PLU prévoit des règles cadrant l'imperméabilisation des sols dans les zones AU (35% de surfaces non imperméabilisées à minima).</p> <p>Les transitions avec les zones agricoles et naturelles sont gérées via le règlement et les OAP.</p> <p>Les espaces libres devront être également plantés.</p>
	<p><b>Règle n°13-Agriculture</b></p> <p>Préserver et reconquérir les unités d'espaces agricoles fonctionnelles, et identifier les territoires agricoles à préserver... Et y développer une stratégie de protection et de mise en valeur (en s'appuyant sur des outils du type PAEN ou ZAP par exemple).</p>	<p>La prise en compte de différentes données (Occupation des sols du Grand Narbonne et du PNR de la Narbonnaise, parcelles en RPG et en AOC) dans le processus de délimitation de la zone agricole du PLU de Fitou a permis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De vérifier (et révéler) la vocation agri-viticole de certains espaces ;</li> <li>- De permettre des adaptations légères au périmètre agricole ;</li> <li>- D'assurer une cohérence générale de la zone agricole.</li> </ul>
	<p><b>Règle n°14-Zones d'activités économiques</b></p> <p>Privilégier l'installation des activités dans les zones d'activités existantes, en maximisant leur potentiel de densification, requalification ou de reconversion</p>	<p>Le document d'urbanisme ne crée pas de zone à urbaniser pour y installer des activités.</p> <p>Il est prévu d'installer de nouvelles activités sur une friche industrielle en entrée de ville : il s'agit donc d'un projet de requalification de friche.</p>
	<p><b>Règle n°15-Zones logistiques</b></p> <p>Maximiser le potentiel de densification et de reconversion des zones logistiques et prioriser l'implantation des nouvelles zones logistiques au niveau des embranchements ferroviaires, fluviaux et portuaires</p>	<p><i>Document d'urbanisme non concerné</i></p>
<p>Atteindre la non perte de biodiversité à l'horizon 2040</p>	<p><b>Règle n°16-Continuités écologiques</b></p> <p>Favoriser la création et garantir la préservation, le renforcement et la</p>	<p>La Trame Verte et Bleue élaborée dans le PLU est compatible avec le SRCE dont l'intégralité figure en annexe du SRADETT.</p>

	<p>restauration des continuités écologiques régionales</p>	<p>Elle est, par ailleurs, compatible avec celle de la charte du Parc Naturel Régional de la Narbonnaise définie en 2010.</p>
	<p><b>Règle n°17-Séquence « Eviter-Réduire-Compenser »</b></p> <p>Faciliter l'application vertueuse de la séquence Eviter-Réduire-Compenser, en identifiant les zones à enjeux/pressions, en régulant l'aménagement sur ces zones et en repérant les espaces à fort potentiel de gain écologique</p>	<p>Les secteurs à enjeux environnementaux, repérés dans la TVB, intègrent les zones Ns et As (espaces remarquables du littoral).</p>
	<p><b>Règle n°18-Milieux aquatiques et espaces littoraux</b></p> <p>Favoriser le maintien ou la restauration des fonctionnalités naturelles des milieux aquatiques et des espaces littoraux (notamment zones humides, plages, cordons dunaires, cours d'eau et leur transit sédimentaire), afin de prévenir les risques, de favoriser la biodiversité et de garantir ou restaurer les continuités écologiques</p>	<p>Les secteurs à enjeux environnementaux, repérés dans la TVB, intègrent les zones Ns et As (espaces remarquables du littoral).</p>
<p>La première région à énergie positive</p>	<p><b>Règle n°19-Consommation énergétique</b></p> <p>Expliciter dans chaque document de planification locale une trajectoire phasée de réduction de consommation énergétique finale (en matière de bâti et de transport) et une trajectoire d'évolution du mix énergétique territorial, toutes deux aux horizons 2030 et 2040, de manière à contribuer à l'atteinte de l'objectif Région à Energie Positive</p>	<p>Le PLU permet le repowering des éoliennes en place sur la commune, bien que comprises dans les espaces remarquables du littoral : création de « poches » en N dans le périmètre des espaces remarquables du littoral (zone Ns).</p> <p>Le PLU encourage la création de modes actifs, à travers la poursuite d'acquisition de bandes de terrains (emplacements réservés). Il contribue donc à réduire la place de la voiture.</p>
	<p><b>Règle n°20-Développement des ENR</b></p> <p>Identifier les espaces susceptibles d'accueillir des installations ENR en priorisant les toitures de bâtiments, les espaces artificialisés (notamment les parkings) et les milieux dégradés (friches industrielles et anciennes décharges par exemple), et les inscrire dans les documents de planification</p>	<p>Le règlement du PLU autorise les installations ENR dans toutes les zones, sauf dans les zones Ns et As qui reprennent les périmètres des espaces remarquables du littoral.</p>
<p>Un aménagement adapté aux risques et respectueux de la ressource en eau</p>	<p><b>Règle n°21-Gestion de l'eau</b></p> <p>Définir un projet de territoire économe en eau en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- préservant la qualité de la ressource en eau,</li> <li>- assurant la bonne adéquation entre besoins et ressource en eau et l'équilibre écologique des milieux,</li> </ul>	<p>Les objectifs d'accueil de nouveaux habitants, de touristes, ou de nouvelles activités, sont compatibles avec la ressource en eau disponible (notice des annexes sanitaires du PLU).</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- optimisant l'utilisation des ressources et infrastructures locales existantes avant d'avoir recours à de nouveaux transferts ou captages d'eau.</li> </ul>	
	<p><b>Règle n°22- Santé environnementale</b></p> <p>Participer à la mise en œuvre d'un urbanisme favorable à la santé en prenant notamment en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'environnement sonore ;</li> <li>- la pollution atmosphérique ;</li> <li>- les sites et sols pollués.</li> </ul> <p>En ce sens, identifier les secteurs les plus concernés où l'implantation de bâtiments sensibles est à éviter et préserver les secteurs peu ou pas impactés.</p>	<p>Les zones de projets sont peu impactées par les diverses pollutions, la commune de Fitou étant une commune rurale.</p>
	<p><b>Règle n°23-Risques</b></p> <p>Intégrer systématiquement les risques naturels existants, et anticiper ceux à venir liés au changement climatique, dans les documents de planification locaux et proposer des mesures d'adaptation et d'atténuation.</p>	<p>Le document d'urbanisme a bien pris en compte les risques naturels répertoriés à ce jour et les futures zones d'urbanisation sont éloignées du littoral.</p> <p>L'exposition aux risques constitue l'un des critères ayant permis de déterminer la capacité d'accueil du territoire communal.</p>
Un littoral vitrine de la résilience	<p><b>Règle n°24-Stratégie littorale et maritime</b></p> <p>Prévoir, dans chaque document de planification concerné, une stratégie littorale et maritime (notamment concernant les enjeux environnementaux, les risques présents et futurs, la valorisation et le développement durable de l'économie bleue) pouvant aller jusqu'à la réalisation d'un chapitre valant Schéma de mise en valeur de la mer</p>	<p>Une Trame Verte et Bleue multifonctionnelle a été définie sur le territoire communal qui est soumis aux exigences liées à l'application de la loi littoral.</p> <p>L'économie bleue est plutôt limitée sur le territoire communal.</p>
	<p>Règle n°25</p> <p>Accompagner la recomposition spatiale (notamment par le développement d'une urbanisation résiliente, la programmation de la relocalisation et de la renaturation) des territoires littoraux exposés aux risques actuels et futurs</p>	<p>Les choix de développement urbain sont situés sur les reliefs.</p>
	<p>Règle n°26</p> <p>Pour un développement durable de l'économie bleue :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mettre en place, dans le respect de la préservation des espaces naturels, une politique foncière littorale visant à prioriser l'installation des activités économiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau</li> </ul>	<p><i>Commune non concernée</i></p>

	<p>(conchyliculture, activités portuaires, balnéaires et nautiques, pêche...) et notamment réserver les bords à quai pour les activités portuaires dans les documents d'urbanisme ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lors du développement des activités nautiques et récréatives, notamment sur le milieu marin, prévoir des équipements écologiques associés (zones de mouillage écologique en mer, équipements permettant de collecter les déchets dans les ports, etc.) permettant de limiter leur impact et d'éviter les conflits d'usages.</li> </ul>	
Réduire la production de déchets avant d'optimiser leur gestion	Règle n°27 Développer l'économie circulaire en l'intégrant dans les stratégies de territoire et dans leurs déclinaisons opérationnelles (notamment dans le cadre des opérations d'aménagement)	Le PLU décline la stratégie touristique communale par la requalification de la friche située en entrée de ville.  Le règlement insiste par ailleurs sur l'emploi de matériaux locaux.
	Règle n°28 Capacités d'incinération et de stockage des déchets non dangereux : préférer la valorisation énergétique à l'élimination	<i>Document d'urbanisme non concerné</i>
	Règle n°29 Installation de stockage des déchets non dangereux : à adapter, à créer ou poursuivre et celles à fermer	<i>Document d'urbanisme non concerné</i>
	Règle n°30 Concernant les déchets non dangereux non inertes, limiter les extensions de zones de chalandises des installations (principe de proximité)	<i>Document d'urbanisme non concerné</i>
	Règle n°31 Rééquilibrage entre les capacités des 2 installations de stockage des déchets dangereux d'Occitanie	<i>Document d'urbanisme non concerné</i>
	Règle n°32 Identification des installations permettant de collecter et de traiter les déchets produits en situation exceptionnelle	<i>Document d'urbanisme non concerné</i>



## D. Compatibilité du document avec la Charte du PNR de la Narbonnaise

La commune de Fitou fait partie du **PNR de la Narbonnaise** dont la Charte fixe des objectifs à atteindre via des mesures et actions sur la période 2010-2022 (*révision entre 2021 et 2025 puis nouveau projet pour la période 2025-2040*), autour de trois axes :

- Axe 1 / **Protéger et valoriser nos patrimoines naturels et paysagers**
- Axe 2 / **Aménager, construire et produire de manière responsable**
- Axe 3 / **Vivre le Parc et sa dynamique avec ses acteurs et ses habitants**

Il est précisé concernant les SCoT (et en l'espèce les PLU), qu'ils « transpose[nt] les **dispositions pertinentes** des chartes de parcs naturels régionaux et leurs délimitations cartographiques à une échelle appropriée, afin de permettre leur mise en œuvre [...] ».

Les documents d'urbanisme n'ont ainsi pas à transposer toutes les dispositions des chartes des PNR mais uniquement les dispositions « pertinentes » relevant du champ réglementaire des documents d'urbanisme.

Le Code de l'urbanisme ne précise pas le contenu thématique des dispositions à transposer mais il existe des similitudes entre les objectifs et thématiques traités par les chartes et les documents d'urbanisme. Ils définissent un projet de territoire dans une perspective de développement durable. L'exercice de « transposition » participe ainsi sur un même territoire à un exercice d'**inscription de la planification territoriale dans un aménagement durable et responsable du territoire**.

Le présent chapitre s'attache ainsi à mettre en exergue les thématiques concernant l'aménagement du territoire, et similaires entre charte et document d'urbanisme.

Thématique / <b>Environnement et biodiversité</b>				
Objectifs charte		Dispositions pertinentes de la Charte PNR de la Narbonnaise		Traduction au sein du PLU
1 Protéger et valoriser nos patrimoines naturels et paysagers	1.1 Mieux connaître et mieux s'organiser pour la préservation et la valorisation du patrimoine naturel	1.1.1 Renforcer les connaissances sur les écosystèmes	Développer, mutualiser et diffuser les connaissances / Compréhension des interactions entre espaces naturels : préciser les corridors écologiques	Le PADD identifie une trame verte et bleue (TVB) affirmant l'ambition de la commune en termes d'organisation future, tant dans la prise en compte du changement climatique et de ses conséquences sur les dynamiques en place que dans sa volonté de préserver son attractivité en prenant appui sur la préservation de son patrimoine agri-environnemental.  L'ensemble de ces objectifs tend à permettre l'identification, pour protection (zonages A et N) : <ul style="list-style-type: none"> <li>• de corridors boisés et/ou de garrigue dense cadrant notamment l'urbanisation au sud du village ;</li> <li>• de corridors de milieux ouverts révélant que la disparition du pâturage sur la commune ainsi que</li> </ul>
	1.2 Gérer durablement la biodiversité des écosystèmes aquatiques et terrestres	1.2.1 Mettre en œuvre une gestion durable des espaces naturels	Mettre en œuvre les Documents d'Objectifs Natura 2000 dans les Zones majeures pour la préservation de la biodiversité / Conservation des habitats naturels et des espèces, maintien des activités traditionnelles favorables aux équilibres biologiques, maintien des paysages ruraux, conservation des mosaïques de milieux par les espaces agricoles, limitation des dérangements de l'avifaune et réduction des facteurs de	

			<p>mortalité, amélioration de la gestion des lidos, des abords lagunaires,...</p> <p>Renforcer la gestion des zones humides et leur biodiversité / Déclinaison des objectifs des documents de gestion et de planification, maintien et restauration des cours d'eau,...</p> <p>Gérer et maintenir l'ouverture des milieux / Lutte contre la fermeture des milieux, protection des milieux forestiers,...</p> <p>Maintenir et restaurer les corridors écologiques et la nature ordinaire / Maintien des continuités écologiques</p>	<p>les politiques de plantations de pinèdes et le développement de l'urbanisation, réduisent les fonctionnalités Nord/Sud depuis le col de Prat jusqu'au littoral ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>de corridors de milieux humides et aquatiques conditionnant notamment la qualité de l'étang.</li> </ul>
		<p>1.2.2 Améliorer la qualité de l'eau, le fonctionnement des milieux aquatiques et la gestion de la ressource en eau</p>	<p>Améliorer le fonctionnement hydraulique des lagunes et des cours d'eau et canaux, réduire les facteurs favorisant le comblement des étangs</p>	
<p>2 Aménager, construire et produire de manière responsable</p>	<p>2.1 Innover pour un aménagement équilibré de l'espace et une préservation de l'environnement et des paysages</p>	<p>2.1.2 Expérimenter de nouvelles modalités d'aménagement et de construction</p>	<p>Innover pour un urbanisme de qualité et d'excellence environnementale / Elaboration de documents d'urbanisme, intégration par les communes des données environnementales,...</p>	
<p>2 Aménager, construire et produire de manière responsable</p>	<p>2.2 Anticiper les mutations et pérenniser les productions emblématiques du territoire : viticulture et pêche lagunaire</p>	<p>2.2.2 Orienter les évolutions des activités agricoles et de la pêche dans le sens d'un développement durable du territoire</p>	<p>Mettre en œuvre des mesures, itinéraires techniques et pratiques respectueuses de l'environnement, de la biodiversité et des paysages</p>	

Thématique / Capacité d'accueil – Ressource en eau		
Objectifs charte	Dispositions pertinentes de la Charte PNR de la Narbonnaise	Traduction au sein du PLU

1 Protéger et valoriser nos patrimoines naturels et paysagers	1.2 Gérer durablement la biodiversité des écosystèmes aquatiques et terrestres	1.2.2 Améliorer la qualité de l'eau, le fonctionnement des milieux aquatiques et la gestion de la ressource en eau	Gérer et partager durablement la ressource en eau	<p>Le PADD conditionne les perspectives de développement à la capacité d'accueil du territoire et intègre la prise en compte de plusieurs principes essentiels, et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'anticipation du changement climatique et le risque directement lié de submersion marine, et d'épisodes météorologiques exceptionnels (inondations, épisodes caniculaires) ;</li> <li>- La préservation des fonctions essentielles et fondamentales que sont le cycle de l'eau, le cycle du carbone, le cycle de vie des espèces, les fonctions nourricières des sols ;</li> <li>- La maîtrise des dépenses liées à la préservation de la ressource en eau, à la gestion du trait de côte, à la protection des enjeux humains et matériels ;</li> <li>- La valorisation des richesses que les milieux ont à nous offrir notamment dans une perspective d'attractivité à pérenniser.</li> </ul>
2 Aménager, construire et produire de manière responsable	2.1 Innover pour un aménagement équilibré de l'espace et une préservation de l'environnement et des paysages	2.1.1 S'organiser pour un aménagement respectueux de l'espace, des paysages et des ressources	Favoriser les démarches de développement durable / Mobilisation des ressources	
			Proposer une gestion à l'échelle du territoire sur la question de la ressource en eau	
2 Aménager, construire et produire de manière responsable	2.4 Promouvoir et accompagner les démarches de qualité environnementale et l'accueil économique durable	2.4.2 Appuyer les collectivités dans l'innovation et la performance environnementale	Optimiser l'usage domestique de l'eau	

Thématique / Paysage et patrimoine			Dispositions pertinentes de la Charte PNR de la Narbonnaise	Traduction au sein du PLU
Objectifs charte				
1 Protéger et valoriser nos patrimoines naturels et paysagers	1.3 Reconnaître et préserver la diversité des paysages méditerranéens de la Narbonnaise	1.3.1 Connaître, préserver et valoriser les paysages de la Narbonnaise, ses éléments identitaires et le bâti traditionnel	<p>Améliorer la connaissance sur le paysage et ses évolutions par une approche pluridisciplinaire / Identification des composantes singulières du paysage, suivi de l'évolution des paysages</p> <p>Renforcer et valoriser les éléments identitaires et structurants du paysage / Amélioration de la qualité des paysages perçus depuis les axes routiers et les sites fréquentés, préservation de la qualité paysagère du réseau et des abords routiers, des arbres d'alignement et du petit bâti lié à la route</p> <p>Renforcer la protection des paysages</p> <p>Restaurer, entretenir l'architecture villageoise et des domaines viticoles /</p>	<p>La valorisation des spécificités paysagères et patrimoniales est au cœur du PADD.</p> <p>Le développement communal doit prendre appui sur la force des unités paysagères du territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <u>Concernant le bourg de Fitou :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- traiter qualitativement les franges urbaines Nord afin de limiter l'effet de rupture imposé par une transition ingrate entre les espaces agraires naturels et un front urbain à recomposer ;</li> <li>- contenir l'urbanisation des marges Sud de la commune délimitée par le ruisseau du Pla, et stopper le mitage progressif du secteur des Fontanilles.</li> </ul> </li> <li>➤ <u>Concernant l'entre-voies :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- préserver les milieux sensibles, notamment les</li> </ul> </li> </ul>

			Restauration du patrimoine bâti, adaptation de l'habitat ancien et des cœurs de village aux besoins contemporains	zones humides entre la voie ferrée et la départementale et les structures arborées (pinède, alignement le long de la RD ou de l'autoroute).
		1.3.2 Restaurer les sites dégradés ou en mutation	Résorber et limiter les points noirs paysagers / Poursuite des démarches de limitation de la « cabanisation », identification des points noirs paysagers et réalisation si nécessaire d'études paysagères pour la réhabilitation des sites dégradés	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <u>Concernant les berges de l'Étang :</u></li> <li>- très peu mises en valeur actuellement, il s'avère nécessaire, tout en préservant les milieux sensibles, de favoriser l'accessibilité des cheminements au-delà de la voie ferrée, en qualifiant l'aménagement des passages et la sécurisation des accès depuis la route départementale.</li> </ul>
3 Vivre le Parc et sa dynamique avec les acteurs et habitants	3.3 Rendre accessible au grand public la compréhension des patrimoines culturels	3.3.1 Connaître et révéler les patrimoines culturels de la Narbonnaise	Préserver et valoriser le patrimoine historique à travers des projets fédérateurs / Valorisation du patrimoine local	<p>Seront dès lors classés en EBC, conformément aux dispositions de la Loi Littoral, les ensembles boisés les plus significatifs recensés au sein de l'unité (objectif retranscrit au sein des autres entités concernées), au regard notamment des critères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'intérêt paysager : configuration des lieux, participation à l'identité littorale ;</li> <li>- l'équilibre biologique : en fonction du caractère du boisement ;</li> <li>- l'intérêt écologique : appartenance à un corridor écologique ou interaction avec un milieu écologique remarquable identifié au sein de la Trame Verte et Bleue (TVB).</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <u>Concernant les garrigues :</u></li> <li>- Protéger les perspectives paysagères et les nombreux vestiges du pastoralisme</li> </ul>

				<p>notamment des éléments les plus marquants tels que la Combe de Rémiols, le phare aéronautique des Courtiels, la tour de Pédro ou les capitelles les mieux conservées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Valoriser l'intégration des parcs éoliens notamment via la formalisation d'un axe thématique « vent / vin / étang », tout en ayant une approche raisonnée quant à l'implantation de nouveaux parcs.</li> </ul> <p>Au-delà, citons la mise en place de protections au titre des articles L151-17 à L151-25 du Code de l'urbanisme et la définition d'Espaces Boisés Classés. De plus, un inventaire des pierres sèches intègre les annexes du PLU.</p>
--	--	--	--	---

Thématique / Cadre de vie				
Objectifs charte			Dispositions pertinentes de la Charte PNR de la Narbonnaise	Traduction au sein du PLU
1 Protéger et valoriser nos patrimoines naturels et paysagers	1.3 Reconnaître et préserver la diversité des paysages méditerranéens de la Narbonnaise	1.3.1 Connaître, préserver et valoriser les paysages de la Narbonnaise, ses éléments identitaires et le bâti traditionnel	Amélioration de la qualité des espaces publics	<p>Au-delà des mesures mises en place pour préserver le patrimoine local (protections au titre des articles L151-17 à L151-25 du Code de l'urbanisme et Espaces Boisés Classés), la notion d'espace public est transversale dans le projet.</p> <p>L'article 5 du règlement de chaque zone (TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS) vient encadrer notamment les espaces libres ou non bâtis / espaces publics.</p>

Thématique / Tourisme				
Objectifs charte			Dispositions pertinentes de la Charte PNR de la Narbonnaise	Traduction au sein du PLU
1 Protéger et valoriser nos patrimoines naturels et paysagers	1.2 Gérer durablement la biodiversité des écosystèmes aquatiques et terrestres	1.2.1 Mettre en œuvre une gestion durable des espaces naturels	Organiser l'accueil et la fréquentation dans les espaces naturels / Organisation des sports et loisirs de pleine nature, aménagement des accès aux espaces naturels les plus fréquentés	<p>Dans une logique d'organisation lisible, le PADD détermine une armature communale maillée. Il permet de visualiser une organisation générale via une logique d'axes optimisant l'usage des modes actifs.</p> <p>L'objectif est de faciliter les déplacements à dominantes</p>

		2.3.1 Révéler la dimension « Nature et culture méditerranéenne » de la Narbonnaise	Proposer une offre « Nature et Patrimoine » spécifique (sentiers de randonnées, création et animation de produits touristiques environnementaux, culturels et de terroir originaux,...)	urbaines, ludiques et touristiques, notamment pour créer une commune des courtes distances.  Une attention particulière est portée aux secteurs générateurs de flux et notamment à l'ensemble des fonctions et éléments de centralités de la zone agglomérée (centralité originelle, commerces, services et équipements, zone économique...), à certains éléments patrimoniaux, et aux sites touristiques de Port Fitou et du camping « Le Fun ». L'ensemble de ces sites et des pratiques associées permettent de révéler trois axes fonctionnels maillant le territoire :  <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'axe pratiqué se structurant autour de la RD6009 ;</li> <li>- L'axe habité, colonne vertébrale du système aggloméré (RD50) ;</li> <li>- L'axe pacifié assurant la connexion entre l'étang et les garrigues via un franchissement de l'A9 depuis la rue des Marendes.</li> </ul>
		2.3.2 Promouvoir les valeurs du tourisme durable en Narbonnaise	Proposer une meilleure intégration des patrimoines et du territoire dans l'offre balnéaire (flux touristiques, promotion de la richesse et de la diversité des sites et des activités,...)	
2 Aménager, construire et produire de manière responsable	2.3 Structurer une offre d'accueil touristique et de loisirs liés aux patrimoines			<p>L'axe pacifié se structure autour d'un parcours thématique « vent / vin / étang » permettant la découverte de l'ensemble du patrimoine géographique, naturel, économique et architectural de la commune. Cette déclinaison éco-paysagère à travers les mobilités actives doit permettre de compléter la stratégie de mise en mouvement du territoire en valorisant tout autant le développement de l'économie touristique que résidentielle.</p> <p>Le projet d'aménagement communal insiste sur le fait qu'il est essentiel que cet axe s'insère à la centralité de quartier identifiée sur l'axe habité, pour intégrer l'urbanisme contemporain à cette découverte communale. Cet objectif permettra d'impulser une logique d'aménagement qualitative au quartier en devenant sur ce secteur, qui au-delà de ses fonctions résidentielle et urbaine devra participer au traitement</p>



				paysager des franges urbaines perçus depuis l'autoroute A9.
--	--	--	--	---

Thématique / Energie					
Objectifs charte			Dispositions pertinentes de la Charte PNR de la Narbonnaise	Traduction au sein du PLU	
2 Aménager, construire et produire de manière responsable	2.1 Innover pour un aménagement équilibré de l'espace et une préservation de l'environnement et des paysages	2.1.1 S'organiser pour un aménagement respectueux de l'espace, des paysages et des ressources	Proposer une gestion à l'échelle du territoire sur la question de l'énergie / Maîtrise du développement des énergies renouvelables	Les perspectives de développement de la commune sont conditionnées par différents objectifs comme la capacité à garantir une offre d'emplois structurante à travers notamment la poursuite du développement des énergies renouvelables dans le respect de la charte qualité ENR du PNR (qualité environnementale et paysagère notamment). Le projet prévoit une valorisation de l'intégration des parcs éoliens notamment via la formalisation d'un axe thématique « vent / vin / étang », tout en ayant une approche raisonnée quant à l'implantation de nouveaux parcs et en accompagnant prioritairement le renouvellement des parcs éoliens existants. Le développement des installations photovoltaïques en toiture est également soutenu.	
			Promouvoir un bâti de qualité, économe en énergie et respectueux de l'environnement et du patrimoine	Le règlement du PLU permet une adaptation des dispositions architecturales concernant les façades, les menuiseries / ouvertures et les toitures, pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être explicitement justifiés.	

Thématique / Agriculture		
Objectifs charte	Dispositions pertinentes de la Charte PNR de la Narbonnaise	Traduction au sein du PLU

<p>2</p> <p>Aménager, construire et produire de manière responsable</p>	<p>2.1</p> <p>Innover pour un aménagement équilibré de l'espace et une préservation de l'environnement et des paysages</p>	<p>2.1.1</p> <p>S'organiser pour un aménagement respectueux de l'espace, des paysages et des ressources</p>	<p>Conserver et valoriser la dimension rurale caractéristique du territoire dans les projets d'aménagement / Intégration des enjeux de maintien des espaces agricoles, de leur rôle dans les corridors écologiques et de valorisation des terroirs dans les documents de planification, mise à disposition de foncier agricole et de bâtiments d'exploitation dans le cadre de projets concertés et de valorisation des espaces agricoles</p>	<p>le PADD place la qualité du foncier agricole au cœur des choix d'aménagement en fixant les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver en priorité les terres agricoles faisant l'objet d'un classement d'appellation d'origine, celles présentant le plus fort potentiel agronomique et qui participent aux continuités écologiques ;</li> <li>- Réserver en priorité aux activités agricoles les champs d'expansion de crues, les coupures d'urbanisation au titre de la loi littoral ainsi que les zones d'action prioritaire et périmètres de captages en eau potable ;</li> </ul>
	<p>2.2</p> <p>Anticiper les mutations et pérenniser les productions emblématiques du territoire : viticulture et pêche lagunaire</p>	<p>2.2.1</p> <p>Soutenir les productions locales et accompagner la diversification et le développement de nouvelles filières</p>	<p>Soutenir la promotion et la valorisation des produits agricoles et de la pêche lagunaire / Développer les circuits courts et accompagner les projets d'amélioration des structures collectives de production des petits métiers de la pêche / Améliorer l'accueil autour du vin, de la pêche lagunaire et dans les exploitations agricoles / Accompagner et anticiper le changement climatique et développement de cultures agricoles adaptées aux spécificités méditerranéennes / Expérimenter et encadrer la production d'énergie d'origine renouvelable dans les espaces agricoles</p>	<p>Il opte par ailleurs pour la préservation des espaces agricoles fonctionnels et pérennes pour les exploitations agricoles. L'ambition étant de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter les conflits d'usages concernant les activités agricoles en ménageant des espaces de transition entre bâtiments agricoles existants ou projetés et habitations existantes ou projetées ;</li> <li>- Garantir des conditions d'exploitation satisfaisantes par des choix d'aménagement limitant le fractionnement et l'enclavement du parcellaire des exploitations agricoles ;</li> <li>- Limiter le mitage de l'espace rural et la spéculation foncière en encadrant les possibilités d'implantations.</li> </ul>
	<p>2.2.2</p> <p>Orienter les évolutions des activités agricoles et de la pêche dans le sens d'un développement durable du territoire</p>	<p>Conforter l'agriculture comme outil de gestion durable des espaces ruraux et de prévention contre les risques naturels / Gestion des espaces en déprise par le pastoralisme ou d'autres productions, mise en place de ceintures vertes dédiées à la production agricole autour des zones urbaines, intégration des espaces agricoles dans la stratégie de lutte contre les incendies ou les inondations</p>		

				<p>Enfin, la stratégie d'aménagement communale ambitionne d'accompagner l'économie agricole dans son développement, sa diversification et sa mutation environnementale. Pour ce faire, le PADD fixe comme objectifs cadres :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La préservation du caractère des bâtiments agricoles patrimoniaux, en encadrant le changement de destination du bâti en secteur agricole ;</li> <li>- Le fait de favoriser une agriculture de proximité et moins polluante, notamment en préservant les éléments paysagers ponctuels ou linéaires en fonction des rôles qu'ils peuvent jouer pour la qualité et l'écoulement des eaux, le transfert de polluants/sédiments à l'étang, la richesse biologique ou le paysage (ripisylves...).</li> </ul>
--	--	--	--	--

Thématique / Zone d'activités				
Objectifs charte			Dispositions pertinentes de la Charte PNR de la Narbonnaise	Traduction au sein du PLU
2 Aménager, construire et produire de manière responsable	2.1 Innover pour un aménagement équilibré de l'espace et une préservation de l'environnement et des paysages	2.1.1 S'organiser pour un aménagement respectueux de l'espace, des paysages et des ressources	Développer des zones d'activité HQE et requalifier des zones d'activités existantes	<p>La zone économique des Cabanes est un secteur de requalification / renouvellement urbain prioritaire (friche industrielle) faisant l'objet d'une OAP spécifique.</p> <p>Cette dernière vise à participer à l'encadrement du dynamisme de l'économie et de la culture locale et à traiter l'entrée de ville Nord des Cabanes.</p> <p>Trois destinations dominantes sont ciblées, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Equipements d'intérêt collectif et services publics</li> <li>- Commerce et activités de service</li> <li>- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</li> </ul>

				<p>L'objectif est d'offrir une qualité de programmation permettant notamment de capter les usagers de la RD6009 et de développer une offre culturelle et écotouristique en lien avec les spécificités de la commune. Pour ce faire, l'OAP insiste notamment sur l'importance de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Traiter la frange urbaine Nord afin de valoriser la relation paysagère entre l'espace naturel remarquable de l'œil de la Magdeleine et le site ;</li> <li>- Optimiser le volet paysager de la requalification du site afin que celui-ci participe à la valorisation de l'entrée Nord de l'entité villageoise des Cabanes ;</li> <li>- Conserver les marqueurs architecturaux du site et notamment les éléments structurants de l'ancienne usine ;</li> <li>- Assurer une intégration optimale des aménagements liés aux spécificités littorales du site et notamment la relation aux espaces remarquables de proximité (Ner) et au risque inondation submersion ;</li> <li>- Optimiser le potentiel lié à la présence de la gare pour intégrer la desserte collective ferrée dans la structuration du projet et le dimensionnement / localisation des aires de stationnement (programmation d'un hub local) ;</li> <li>- Intégrer un maillage doux intégrant la traversée sécurisée de la RD6009 et connectant la zone à la Rue des Marendes notamment pour la greffer aux pôles générateurs de flux (pôle équipementier, centralité villageoise...). L'objectif est de permettre le point de « départ / arrivée » d'une boucle modes actifs (piétonne, cyclable...) support d'un parcours thématique « vent/vin /étang » permettant la découverte de l'ensemble du patrimoine géographique, naturel, économique et architectural de la commune.</li> </ul>
--	--	--	--	--

## E. Compatibilité du document avec le SDAGE du Bassin Rhône Méditerranée

Les SDAGE (Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux) fixent les grandes orientations d'une bonne gestion de l'eau et des milieux aquatiques, de ses affluents et des fleuves côtiers méditerranéens qui forment le grand bassin Rhône-Méditerranée. Ils constituent l'outil de mise en œuvre de la Directive Cadre sur l'Eau.

Le territoire de la commune de Fitou est concerné par le SDAGE « Rhône-Méditerranée ».

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône-Méditerranée 2022-2027 a été approuvé par le préfet coordonnateur du bassin Rhône-Méditerranée le 21 mars 2022.

Il détermine les objectifs de qualité (bon état, bon potentiel écologique, etc.) que devront atteindre les « masses d'eau » (rivières, lacs, eaux souterraines, mer, etc.) d'ici à 2021.

Il définit également les orientations fondamentales à retenir pour atteindre ces objectifs et est accompagné d'un programme de mesures à mettre en œuvre.

Le PLU de la commune de Fitou doit ainsi être compatible avec les 8 orientations fondamentales suivantes :

- OF 0 S'adapter aux effets du changement climatique
- OF 1 Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- OF 2 Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
- OF 3 Prendre en compte les enjeux sociaux et économiques des politiques de l'eau
- OF 4 Renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux
- OF 5 Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances
- OF 6 Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides
- OF 7 Atteindre et préserver l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
- OF 8 Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

Ces orientations sont déclinées en dispositions destinées à permettre d'atteindre les objectifs.

Le tableau ci-après analyse la compatibilité du projet de PLU avec les orientations et dispositions du SDAGE du Bassin Rhône-Méditerranée 2022-2027 (transposables aux documents d'urbanisme).

Orientations et dispositions définies dans le SDAGE	Justification de la compatibilité du PLU de la commune de Fitou
OF 0 S'adapter aux effets du changement climatique	
D 0-01 Agir plus vite et plus fort face au changement climatique	<p>Mise en place d'indicateurs (capacité d'accueil et suivi) en faveur des actions d'adaptation au changement climatique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La capacité à garantir une offre d'emplois structurante notamment à travers :           <ul style="list-style-type: none"> <li>. Le développement d'une économie productive avec une ambition d'accueil d'emplois productifs supplémentaires à 15ans, un développement économique économe en foncier (émergence de projets immobiliers d'entreprises mixte en réinvestissement / renouvellement notamment sur la friche industrielle d'entrée de ville des Cabanes de Fitou) et un renforcement du niveau de services, notamment numérique, aux entreprises.               <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Permet de rapprocher lieux de vie et travail, limitant ainsi les déplacements motorisés et donc les émissions de gaz à effet de serre</li> </ul> </li> <li>. L'adaptation de l'économie résidentielle de services aux habitants et usagers du territoire (optimisation du fonctionnement des commerces existants, maintien et confortement de l'offre de services à la personne, pérennisation des services marchands de proximité, optimisation du rôle commercial de la centralité de Fitou).               <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Permet de limiter les déplacements motorisés et donc les émissions de gaz à effet de serre</li> </ul> </li> <li>. La poursuite du développement des énergies renouvelables.               <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Permet de favoriser la transition énergétique du territoire</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>- La capacité à limiter la dispersion du bâti et à intégrer le réinvestissement / renouvellement urbain           <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Permet de limiter les déplacements motorisés engendrant des émissions de gaz à effet de serre et de préserver l'activité agricole en valorisant le potentiel productif des terres</li> </ul> </li> <li>- La capacité à garantir une offre en services et équipements de proximité adaptée, notamment en confortant les équipements de proximité et en privilégiant leur accessibilité active (modes doux)           <ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Permet de limiter les déplacements motorisés engendrant des émissions de gaz à effet de serre et de favoriser la mobilité douce</li> </ul> </li> <li>- La capacité à garantir l'accès suffisant à l'eau potable (optimiser les prélèvements sur la ressource locale en poursuivant les efforts en matière d'économie d'eau et de recherches de</li> </ul>

	<p>ressources alternatives liées à la récupération des eaux pluviales ou usées).</p> <p>➔ Permet de préserver la ressource en eau</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La maîtrise des eaux usées et pluviales</li> <li>➔ Permet de retrouver une bonne qualité de l'eau (AEP, baignade, milieux aquatiques, agriculture, pêche, aquaculture,...)</li> <li>- La prise en compte de l'exposition aux risques (mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation, augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques, améliorer la résilience des territoires exposés, développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation)</li> <li>➔ Permet d'anticiper les effets du dérèglement climatique et des risques, de limiter l'exposition des biens et des personnes et de relayer la mise en œuvre de mesures adaptées</li> </ul>
<p>D 0-02 Développer la prospective pour anticiper le changement climatique</p>	<p>L'élaboration d'un PLU constitue une démarche prospective à long terme (croissance démographique, développement économique,...).</p> <p>Les perspectives de développement de la commune de Fitou sont conditionnées notamment par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La capacité à garantir l'accès suffisant à l'eau potable : sécuriser l'alimentation en eau potable et optimiser les prélèvements sur la ressource locale en poursuivant les efforts en matière d'économie d'eau et de recherches de ressources alternatives liées à la récupération des eaux pluviales ou usées ;</li> <li>- La maîtrise des eaux usées et pluviales : retrouver une bonne qualité de l'eau (étangs et cours d'eau) nécessaire à l'ensemble des usages et au fonctionnement des milieux dépassant les limites administratives de la commune (AEP, baignade, milieux aquatiques, agriculture, pêche, aquaculture,...) ;</li> <li>- La prise en compte de l'exposition aux risques : mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation, augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques, améliorer la résilience des territoires exposés, développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation.</li> </ul>
<p>D 0-03 Éclairer la décision sur le recours aux aménagements nouveaux et infrastructures pour s'adapter au changement climatique</p>	<p>Le règlement du PLU permet une adaptation des dispositions architecturales concernant les façades, les menuiseries / ouvertures et les toitures, pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être explicitement justifiés.</p>
<p>D 0-05 Affiner la connaissance pour réduire les marges d'incertitude et</p>	<p>/</p>



proposer des mesures d'adaptation efficaces	
OF 1 Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité	
D 1-01 Impliquer tous les acteurs concernés dans la mise en œuvre des principes qui sous-tendent une politique de prévention	Concertation tout au long de la procédure d'élaboration du PLU.
D 1-02 Développer les analyses prospectives dans les documents de planification	Analyse de l'adéquation entre les besoins et la disponibilité de la ressource (annexes sanitaires) et prise en compte vérifiée (évaluation environnementale).
D 1-03 Orienter fortement les financements publics dans le domaine de l'eau vers les politiques de prévention	/
D 1-04 Inscrire le principe de prévention dans la conception des projets et les outils de planification locale	<p>Le PLU de Fitou prend en compte plusieurs principes essentiels, et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'anticipation du changement climatique et le risque directement lié de submersion marine, et d'épisodes météorologiques exceptionnels (inondations, épisodes caniculaires) ;</li> <li>- La préservation des fonctions essentielles et fondamentales que sont le cycle de l'eau, le cycle du carbone, le cycle de vie des espèces, les fonctions nourricières des sols ;</li> <li>- La maîtrise des dépenses liées à la préservation de la ressource en eau, à la gestion du trait de côte, à la protection des enjeux humains et matériels ;</li> <li>- La valorisation des richesses que les milieux ont à nous offrir notamment dans une perspective d'attractivité à pérenniser.</li> </ul> <p>De plus, l'exposition aux risques constitue l'un des critères ayant permis de déterminer la capacité d'accueil du territoire communal : mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation, augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques, améliorer la résilience des territoires exposés, développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation.</p>
D 1-05 Impliquer les acteurs institutionnels du domaine de l'eau dans le développement de filières économiques privilégiant le principe de prévention	Concertation tout au long de la procédure d'élaboration du PLU.
D 1-06 Systématiser la prise en compte de la prévention dans les	/

études d'évaluation des politiques publiques	
D 1-07 Prendre en compte les objectifs du SDAGE dans les programmes des organismes de recherche	/
OF 2 Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques	
D 2-01 Mettre en œuvre de manière exemplaire la séquence « éviter-réduire-compenser »	<p>Evaluation environnementale du PLU.</p> <p>Evitement par l'application d'indicateurs de développement cadrant la capacité d'accueil du territoire.</p>
D 2-02 Evaluer et suivre les impacts des projets	Mise en place d'indicateurs de suivi dans le cadre de l'Evaluation environnementale du PLU.
D 2-03 Contribuer à la mise en œuvre du principe de non-dégradation via les SAGE et contrats de milieu	/
D 2-04 Sensibiliser les maîtres d'ouvrages en amont des procédures réglementaires sur les enjeux environnementaux à prendre en compte	Mise en place d'indicateurs de suivi dans le cadre de l'Evaluation environnementale du PLU.
OF 3 Prendre en compte les enjeux sociaux et économiques des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement	
D 3-01 Mobiliser les données pertinentes pour mener les analyses économiques	/
D 3-02 Prendre en compte les enjeux socio-économiques liés à la mise en œuvre du SDAGE	
D 3-03 Écouter et associer les territoires dans la construction des projets	
D 3-04 Développer les analyses économiques dans les programmes et projets	
D 3-05 Ajuster le système tarifaire en fonction du niveau de récupération des coûts	
D 3-06 Développer l'évaluation des politiques de l'eau et des outils économiques incitatifs	

<p>D 3-07 Privilégier les financements efficaces, susceptibles d’engendrer des bénéfices et d’éviter certaines dépenses</p>	
<p>OF 4 Renforcer la gestion de l’eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l’eau</p>	
<p>D 4-01 Développer la concertation multi-acteurs sur les bassins versants</p>	/
<p>D 4-02 Intégrer les priorités du SDAGE dans les SAGE et contrats de milieux et de bassin versant</p>	
<p>D 4-03 Intégrer les priorités du SDAGE dans les PAPI et SLGRI et améliorer leur cohérence avec les SAGE et contrats de milieux et de bassin versant</p>	
<p>D 4-04 Promouvoir des périmètres de SAGE et contrats de milieux au plus proche du terrain</p>	
<p>D 4-05 Mettre en place un SAGE sur les territoires pour lesquels cela est nécessaire à l’atteinte des objectifs du SDAGE</p>	
<p>D 4-06 Intégrer un volet mer dans les SAGE et contrats de milieux côtiers</p>	
<p>D 4-07 Assurer la coordination au niveau supra bassin versant</p>	
<p>D 4-08 Assurer la gestion équilibrée des ressources en eau par une maîtrise d’ouvrage structurée à l’échelle des bassins versants</p>	
<p>D 4-09 Encourager la reconnaissance des syndicats de bassin versant comme EPAGE ou EPTB</p>	
<p>D 4-10 Structurer la maîtrise d’ouvrage des services publics d’eau et d’assainissement à une échelle pertinente</p>	

D 4-11 Assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement	
D 4-12 Intégrer les enjeux du SDAGE dans les projets d'aménagement du territoire et de développement économique	<p>Le PLU de Fitou intègre les objectifs et orientations du SDAGE de manière transversale.</p> <p>Cela ressort notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De la définition d'une trame verte et bleue multifonctionnelle ;</li> <li>- De l'Evaluation environnementale du PLU ;</li> <li>- De la réduction de la consommation d'espace.</li> </ul>
D 4-13 Associer les acteurs de l'eau à l'élaboration des projets d'aménagement du territoire	Concertation tout au long de la procédure d'élaboration du PLU.
D 4-14 Assurer la cohérence des financements des projets de développement territorial avec le principe de gestion équilibrée des milieux aquatiques	/
D 4-15 Organiser les usages maritimes en protégeant les secteurs fragiles	La maîtrise des eaux usées et pluviales conditionne la capacité d'accueil du territoire. Le PADD fixe comme objectif de retrouver une bonne qualité de l'eau (étangs et cours d'eau), nécessaire à l'ensemble des usages et au fonctionnement des milieux dépassant les limites administratives de la commune (AEP, baignade, milieux aquatiques, agriculture, pêche aquaculture,...).
OF 5 Lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé	
OF 5A Poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle	
D 5A-01 Prévoir des dispositifs de réduction des pollutions garantissant l'atteinte et le maintien à long terme du bon état des eaux	Annexes sanitaires du PLU.
D 5A-02 Pour les milieux particulièrement sensibles aux pollutions, adapter les conditions de rejet en s'appuyant sur la notion de « flux admissible »	/
D 5A-03 Réduire la pollution par temps de pluie en zone urbaine	La maîtrise des eaux usées et pluviales conditionne la capacité d'accueil du territoire. Le PADD fixe comme objectif de retrouver une bonne qualité de l'eau (étangs et cours d'eau), nécessaire à l'ensemble des usages et au fonctionnement des milieux dépassant les limites

	administratives de la commune (AEP, baignade, milieux aquatiques, agriculture, pêche aquaculture,...).
D 5A-04 Eviter, réduire et compenser l'impact des nouvelles surfaces imperméabilisées	Evaluation environnementale.
D 5A-05 Adapter les dispositifs en milieu rural en confortant les services d'assistance technique	Annexes sanitaires du PLU.
D 5A-06 Etablir et mettre en œuvre des schémas directeurs d'assainissement qui intègrent les objectifs du SDAGE	
D 5A-07 Réduire les pollutions en milieu marin	La maîtrise des eaux usées et pluviales conditionne la capacité d'accueil du territoire. Le PADD fixe comme objectif de retrouver une bonne qualité de l'eau (étangs et cours d'eau), nécessaire à l'ensemble des usages et au fonctionnement des milieux dépassant les limites administratives de la commune (AEP, baignade, milieux aquatiques, agriculture, pêche aquaculture,...).
<b>OF 5B Lutter contre l'eutrophisation des milieux aquatiques</b>	
D 5B-01 Anticiper pour assurer la non-dégradation des milieux aquatiques fragiles vis-à-vis des phénomènes d'eutrophisation	Annexes sanitaires du PLU.  Indicateurs de développement conditionnant la capacité d'accueil du territoire.
D 5B-02 Restaurer les milieux dégradés en agissant de façon coordonnée à l'échelle du bassin versant	/
D 5B-03 Réduire les apports en phosphore et en azote dans les milieux aquatiques fragiles vis-à-vis des phénomènes d'eutrophisation	
D 5B-04 Engager des actions de restauration physique des milieux et d'amélioration de l'hydrologie	Evaluation environnementale du PLU.
<b>OF 5C Lutter contre les pollutions par les substances dangereuses</b>	
D 5C-01 Décliner les objectifs de réduction nationaux des émissions	/

de substances au niveau du bassin	
D 5C-02 Développer des approches territoriales pour réduire les émissions de substances dangereuses et le niveau d'imprégnation des milieux	
D 5C-03 Réduire les pollutions que concentrent les agglomérations	
D 5C-04 Conforter et appliquer les règles d'une gestion précautionneuse des travaux sur les sédiments aquatiques contaminés	
D 5C-05 Maîtriser et réduire l'impact des pollutions historiques	
D 5C-06 Intégrer la problématique « substances dangereuses » dans le cadre des SAGE et des dispositifs contractuels	
D 5C-07 Valoriser les connaissances acquises et assurer une veille scientifique sur les pollutions émergentes pour guider l'action et évaluer les progrès accomplis	
OF 5D Lutter contre la pollution par les pesticides par des changements conséquents dans les pratiques actuelles	
D 5D-01 Encourager les filières économiques favorisant les techniques de production pas ou peu polluantes	/
D 5D-02 Favoriser l'adoption de pratiques agricoles plus respectueuses de l'environnement en mobilisant les acteurs et outils financiers	<p>Consciente de l'importance de l'agriculture sur son territoire, la commune structure son projet sur la préservation de l'activité agricole à travers un encadrement sélectif des terres et une valorisation de son potentiel productif. Pour ce faire, seront prioritairement préservés les espaces agricoles fonctionnels et pérennes de plaine et des contreforts, menacés par l'extension urbaine.</p> <p>Cela doit permettre d'offrir de la lisibilité aux agriculteurs sur le devenir des terres agricoles et par la même :</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Encourager la diversification des activités agricoles (diversité des cultures, première transformation, circuits courts, agro-tourisme, etc.) ;</li> <li>- Enrayer le mitage de l'espace agricole ;</li> <li>- Favoriser une agriculture de proximité et respectueuse de son environnement ;</li> <li>- Soutenir l'implantation d'outils de production et de transformation.</li> </ul>
D 5D-03 Instaurer une réglementation locale concernant l'utilisation des pesticides sur les secteurs à enjeux	/
D 5D-04 Engager des actions en zones non agricoles	
D 5D-05 Réduire les flux de pollutions par les pesticides à la mer Méditerranée et aux milieux lagunaires	
OF 5E Evaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine	
D 5E-01 Protéger les ressources stratégiques pour l'alimentation en eau potable	<p>Le PADD prévoit que le développement démographique soit sous-tendu par une capacité d'accueil suffisante en matière d'approvisionnement en eau potable.</p> <p>L'ambition de la commune est d'optimiser les prélèvements sur la ressource locale en poursuivant les efforts en matière d'économie d'eau et de recherches de ressources alternatives liées à la récupération des eaux pluviales ou usées. Il est également primordial de sécuriser l'alimentation en eau potable.</p>
D 5E-02 Délimiter les aires d'alimentation des captages d'eau potable prioritaires, pollués par les nitrates ou les pesticides, et restaurer leur qualité	/
D 5E-03 Renforcer les actions préventives de protection des captages d'eau potable	
D 5E-04 Restaurer la qualité des captages d'eau potable pollués par les nitrates par des zones d'action renforcées	
D 5E-05 Réduire les pollutions du bassin versant pour atteindre les objectifs de qualité	
D 5E-06 Prévenir les risques de pollution	



accidentelle dans les territoires vulnérables	
D 5E-07 Porter un diagnostic sur les effets des substances sur l'environnement et la santé	
D 5E-08 Réduire l'exposition des populations aux pollutions	
OF 6 Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides	
OF 6A Agir sur la morphologie et le décloisonnement pour préserver et restaurer les milieux aquatiques	
D 6A-00 Préserver et restaurer les milieux aquatiques et humides avec une approche intégrée, en ciblant les solutions les plus efficaces	Trame verte et bleue multifonctionnelle définie sur le territoire communal.
D 6A-01 Définir les espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques, humides, littoraux et eaux souterraines	
D 6A-02 Préserver et restaurer les espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques	
D 6A-03 Préserver les réservoirs biologiques et renforcer leur rôle à l'échelle des bassins versants	
D 6A-04 Préserver et restaurer les rives de cours d'eau et plans d'eau, les forêts alluviales et ripisylves	
D 6A-05 Restaurer la continuité écologique des milieux aquatiques	
D 6A-06 Poursuivre la reconquête des axes de vie des poissons migrateurs amphihalins et consolider le réseau de suivi des populations	/

D 6A-07 Mettre en œuvre une politique de gestion des sédiments		
D 6A-08 Restaurer les milieux aquatiques en ciblant les actions les plus efficaces et en intégrant les dimensions économiques et sociologiques		
D 6A-09 Évaluer l'impact à long terme des pressions et des actions de restauration sur l'hydromorphologie des milieux aquatiques		
D 6A-10 Réduire les impacts des éclusées sur les cours d'eau pour une gestion durable des milieux et des espèces		
D 6A-11 Améliorer ou développer la gestion coordonnée des ouvrages à l'échelle des bassins versants		
D 6A-12 Maîtriser les impacts des nouveaux ouvrages		
D 6A-13 Assurer la compatibilité des pratiques d'entretien des milieux aquatiques et d'extraction en lit majeur avec les objectifs environnementaux		
D 6A-14 Maîtriser les impacts cumulés des plans d'eau		
D 6A-15 Formaliser et mettre en œuvre une gestion durable des plans d'eau		
D 6A-16 Mettre en œuvre une politique de préservation et de restauration du littoral et du milieu marin pour la gestion et la restauration physique des milieux		<p>Trame verte et bleue multifonctionnelle définie sur le territoire communal.</p> <p>PLU s'inscrivant dans le cadre de la loi Littoral.</p>
OF 6B Préserver, restaurer et gérer les zones humides		
D 6B-01 Préserver, restaurer, gérer les zones humides et mettre en		Trame verte et bleue multifonctionnelle définie sur le territoire communal.

œuvre des plans de gestion stratégique des zones humides sur les territoires pertinents	Toutes les zones humides identifiées ont été évitées par les zones de projet.
D 6B-02 Mobiliser les documents de planification, les outils financiers, fonciers et environnementaux en faveur des zones humides	
D 6B-03 Préserver les zones humides en les prenant en compte dans les projets	
D 6B-04 Poursuivre l'information et la sensibilisation des acteurs par la mise à disposition et le porter à connaissance	/
OF 6C Intégrer la gestion des espèces de la faune et de la flore dans les politiques de gestion de l'eau	
D 6C-01 Mettre en œuvre une gestion planifiée du patrimoine piscicole d'eau douce	/
D 6C-02 Gérer les espèces autochtones en cohérence avec l'objectif de bon état des milieux	
D 6C-03 Organiser une gestion préventive et raisonnée des espèces exotiques envahissantes, adaptée à leur stade de colonisation et aux caractéristiques des milieux aquatiques et humides	
D 6C-04 Préserver le milieu marin méditerranéen de l'introduction d'espèces exotiques envahissantes	
OF 7 Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir	
D 7-01 Elaborer et mettre en œuvre les plans de gestion de la ressource en eau	/
D 7-02 Démultiplier les économies d'eau	

D 7-03 Recourir à des ressources de substitution dans le cadre de projets de territoire	<p>Le PADD prévoit que le développement démographique soit sous-tendu par une capacité d'accueil suffisante en matière d'approvisionnement en eau potable.</p> <p>L'ambition de la commune est d'optimiser les prélèvements sur la ressource locale en poursuivant les efforts en matière d'économie d'eau et de recherches de ressources alternatives liées à la récupération des eaux pluviales ou usées. Il est également primordial de sécuriser l'alimentation en eau potable.</p>
D 7-04 Anticiper face aux effets du changement climatique	
D 7-05 Rendre compatibles les politiques d'aménagement du territoire et les usages avec la disponibilité de la ressource	
D 7-06 Mieux connaître et encadrer les forages à usage domestique	
D 7-07 S'assurer du retour à l'équilibre quantitatif en s'appuyant sur les principaux points de confluence du bassin et les points stratégiques de référence pour les eaux superficielles et souterraines	
D 7-08 Développer le pilotage des actions de résorption des déséquilibres quantitatifs à l'échelle des périmètres de gestion	/
D 7-09 Renforcer la concertation locale en s'appuyant sur les instances de gouvernance de l'eau	
<b>OF 8 Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques</b>	
D 8-01 Préserver les champs d'expansion des crues	<p>Le PLU de Fitou prend en compte plusieurs principes essentiels, et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'anticipation du changement climatique et le risque directement lié de submersion marine, et d'épisodes météorologiques exceptionnels (inondations, épisodes caniculaires) ;</li> <li>- La préservation des fonctions essentielles et fondamentales que sont le cycle de l'eau, le cycle du carbone, le cycle de vie des espèces, les fonctions nourricières des sols ;</li> <li>- La maîtrise des dépenses liées à la préservation de la ressource en eau, à la gestion du trait de côte, à la protection des enjeux humains et matériels ;</li> <li>- La valorisation des richesses que les milieux ont à nous offrir notamment dans une perspective d'attractivité à pérenniser.</li> </ul>
D 8-02 Rechercher la mobilisation de nouvelles capacités d'expansion des crues	
D 8-03 Eviter les remblais en zones inondables	
D 8-04 Limiter la création de nouveaux ouvrages de protection aux secteurs à risque fort et présentant des enjeux importants	
D 8-05 Limiter le ruissellement à la source	

D 8-06 Favoriser la rétention dynamique des écoulements	<p>De plus, l'exposition aux risques constitue l'un des critères ayant permis de déterminer la capacité d'accueil du territoire communal : mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation, augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques, améliorer la résilience des territoires exposés, développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation.</p> <p>Le PADD prévoit de réserver en priorité aux activités agricoles les champs d'expansion de crues.</p> <p>Gestion des eaux pluviales à la source : limitation de l'imperméabilisation, mise en place de système de gestion.</p>
D 8-07 Restaurer les fonctionnalités naturelles des milieux qui permettent de réduire les crues et les submersions marines	
D 8-08 Préserver ou améliorer la gestion de l'équilibre sédimentaire	
D 8-09 Gérer la ripisylve en tenant compte des incidences sur l'écoulement des crues et la qualité des milieux	
D 8-10 Développer des stratégies de gestion des débits solides dans les zones exposées à des risques torrentiels	
D 8-11 Identifier les territoires présentant un risque important d'érosion	
D 8-12 Traiter de l'érosion littorale dans les stratégies locales exposées à un risque important d'érosion	

## F. Compatibilité du document avec le SAGE de l'étang de Salses-Leucate

Le SAGE de l'étang de Salses-Leucate porte sur la gestion durable et équilibrée de la ressource en eau et des milieux aquatiques afférents à l'étang. Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur et de protection de la ressource en eau.

La révision du SAGE de l'étang de Salses-Leucate a été approuvée le 25 septembre 2015.



Les dispositions du SAGE doivent être compatibles avec les orientations et objectifs du SDAGE. Aussi, le rapport de compatibilité entre le PLU et le SDAGE du bassin Rhône Méditerranée ayant été mis en exergue dans la partie précédente, le document d'urbanisme est a priori compatible avec le SAGE de l'étang de Salses-Leucate.

Pour autant, le SAGE de l'étang de Salses-Leucate révisé ayant été approuvé en 2015, tout comme le SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée en vigueur pour la période 2016-2021, il est compatible avec le SDAGE Rhône Méditerranée en place sur le pas de temps 2010-2015.

Ainsi, malgré la compatibilité entre le PLU de Fitou et le SDAGE Rhône Méditerranée 2016-2021, l'analyse du rapport de compatibilité entre le PLU et le SAGE de l'étang de Salses-Leucate a été réalisée ci-dessous eu égard aux dispositions de son PAGD (Plan d'Aménagement et de Gestion Durable).

SAGE Etang de Salses-Leucate			Compatibilité PLU
Enjeux	Orientations stratégiques	Objectifs généraux	
Restauration d'une bonne qualité de l'eau, atteinte et maintien du bon état écologique de la lagune	1/ Garantir une qualité de l'étang à la hauteur des exigences des activités traditionnelles et des objectifs de bon état	1.1/ Maîtriser les flux de rejets par rapport aux capacités auto-épuratoires de la lagune	La trame verte et bleue du PLU identifie en vue de leur protection, les corridors de milieux humides et aquatiques conditionnant notamment la qualité de l'étang.
		1.2/ Améliorer la connaissance des milieux et de leur fonctionnement	Le projet tend à accompagner l'économie agricole dans son développement, sa diversification et sa mutation environnementale, notamment en favorisant une agriculture de proximité et moins polluante : préservation des éléments paysagers ponctuels ou linéaires en fonction des rôles qu'ils peuvent jouer pour la qualité et l'écoulement des eaux, le transfert de polluants/sédiments à l'étang, la richesse biologique ou le paysage (ripisylves,...).  La capacité d'accueil du territoire a été déterminée suite au croisement de plusieurs indicateurs, notamment celui relatif à la maîtrise des eaux usées et pluviales : l'objectif étant de retrouver une bonne qualité de l'eau (étangs et cours d'eau), nécessaire à l'ensemble des usages et au fonctionnement des milieux dépassant les limites administratives de la commune (AEP, baignade, milieux aquatiques, agriculture, pêche, aquaculture,...).

<p>Protection de la ressource en eau</p>	<p>2/ Protéger la qualité des eaux souterraines et définir les conditions de leur exploitation</p>	<p>2.1/ Préserver les apports d'eau douce nécessaires à la qualité de la lagune et des milieux aquatiques</p> <p>2.2/ Préserver la qualité des eaux souterraines en cohérence avec le statut de ressources majeures pour l'AEP du karst des Corbières et des nappes Plio-quadernaires</p> <p>2.3/ Favoriser une gestion des ressources en cohérence avec la préservation des nappes Plio-quadernaires</p> <p>2.4/ Prendre en compte la vulnérabilité de la ressource en eau souterraine</p>	<p>Le PLU de Fitou intègre la prise en compte de plusieurs principes essentiels, et notamment : la préservation des fonctions essentielles et fondamentales que sont le cycle de l'eau, le cycle du carbone, le cycle de vie des espèces, les fonctions nourricières des sols.</p> <p>La capacité d'accueil du territoire a été déterminée suite au croisement de plusieurs indicateurs, notamment celui relatif à la capacité à garantir l'accès suffisant à l'eau potable : le développement démographique doit être soutenu par une capacité d'accueil suffisante en matière d'approvisionnement en eau potable. L'ambition de la commune est d'optimiser les prélèvements sur la ressource locale en poursuivant les efforts en matière d'économie d'eau et de recherches de ressources alternatives liées à la récupération des eaux pluviales ou usées. Il est également primordial de sécuriser l'alimentation en eau potable.</p>
<p>Gestion et conservation des zones humides et des espaces remarquables</p>	<p>3/ Préserver la valeur patrimoniale des zones humides et des espaces naturels remarquables</p>	<p>3.1/ Préserver et reconquérir les zones humides et protéger les zones humides en lien avec la qualité de la lagune</p> <p>3.2/ Préserver et gérer les milieux remarquables présents sur le périmètre du SAGE</p>	<p>Les zones humides identifiées et validées dans les différents inventaires réalisés, et notamment celui du SAGE, sont identifiées comme réservoirs de biodiversité de la trame bleue du PLU.</p> <p>Toutes les zones humides identifiées ont été évitées par les zones de projet.</p>
<p>Gestion des usages</p>	<p>4/ Poursuivre la gestion concertée locale et assurer un partage de l'espace équilibré entre tous les usages</p>	<p>4.1/ Clarifier et gérer les usages sur l'étang et son pourtour</p> <p>4.2/ Favoriser la gestion concertée des graus en lien avec les usages et la qualité de la lagune</p> <p>4.3/ Renforcer le rôle de la CLE dans le développement de son territoire</p>	<p>La capacité d'accueil du territoire a été déterminée suite au croisement de plusieurs indicateurs, notamment celui relatif à la maîtrise des eaux usées et pluviales : l'objectif étant de retrouver une bonne qualité de l'eau (étangs et cours d'eau), nécessaire à l'ensemble des usages et au fonctionnement des milieux dépassant les limites administratives de la commune (AEP, baignade, milieux aquatiques, agriculture, pêche, aquaculture,...).</p>



<p>Prévention des risques littoraux</p>	<p>5/ Intégrer la fonctionnalité des milieux dans la prévention des risques littoraux</p>	<p>5.1/ Expliciter la réglementation, les plans de gestion et leur application locale</p> <p>5.2/ Veiller à la préservation de la fonctionnalité des milieux dans la prévention des risques</p>	<p>Le PLU de Fitou intègre la prise en compte de plusieurs principes essentiels, et notamment : l'anticipation du changement climatique et le risque directement lié de submersion marine et d'épisodes météorologiques exceptionnels (inondations, épisodes caniculaires).</p> <p>La capacité d'accueil du territoire a été déterminée suite au croisement de plusieurs indicateurs, notamment celui relatif à l'exposition aux risques : les objectifs de la SLGRI (Stratégie Locale de Gestion du Risque Inondation) seront intégrés, sinon favorisés par une gouvernance adaptée œuvrant pour une mutualisation des gestionnaires, de leurs moyens et de leurs équipements pour répondre au mieux à ces objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation ;</li> <li>- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques ;</li> <li>- Améliorer la résilience des territoires exposés ;</li> <li>- Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation.</li> </ul>
---	---	---	---

## G. Compatibilité du document avec le PGRI Rhône-Méditerranée

### a. Généralités

La directive 2007/60/CE relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation, dite « directive inondation » propose une refonte de la politique nationale de gestion du risque d'inondation. Elle vise à réduire les conséquences potentielles associées aux inondations dans un objectif de compétitivité, d'attractivité et d'aménagement durable des territoires exposés à l'inondation.

Pour mettre en œuvre cette politique rénovée de gestion du risque inondation, l'Etat français a choisi de s'appuyer sur des actions nationales et territoriales :

- Une stratégie nationale de gestion des risques d'inondation, prévue par l'article L.566-4 du Code de l'environnement, qui rassemble les dispositions en vigueur pour donner un sens à la politique nationale et afficher les priorités ;
- Les Plans de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI), prévus par l'article L.566-7 du Code de l'environnement, élaborés à l'échelle du district hydrographique (échelle d'élaboration des SDAGE).

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) est l'outil de mise en œuvre de la directive inondation. Le cadre de travail qu'elle définit en quatre étapes permet de partager les connaissances sur le risque, de les approfondir, de faire émerger des priorités, pour enfin élaborer le PGRI.

Les quatre étapes sont les suivantes :

- 1/ Etat des lieux : Evaluation Préliminaire du Risque sur le district.
- 2/ Définition des priorités : Identification des Territoires à Risque Important.
- 3/ Approfondissement des connaissances sur ces priorités : Cartographie des risques sur les Territoires à Risque Important.
- 4/ Définition d'une politique d'intervention sur le district : Elaboration d'un plan de gestion du risque d'inondation sur le district, intégrant des stratégies locales de gestion du risque d'inondation sur les territoires à risque important.

La directive prévoit l'actualisation du PGRI tous les 6 ans, suivant le même calendrier que le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de Eaux (SDAGE).

Le PGRI affiche des objectifs applicables à l'ensemble du bassin Rhône-Méditerranée. Il définit les 5 grandes priorités qui ont été identifiées sur le bassin Rhône-Méditerranée :

- 1/ GO1 : Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation.
- 2/ GO2 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.
- 3/ GO3 : Améliorer la résilience des territoires exposés.
- 4/ GO4 : Organiser les acteurs et les compétences.
- 5/ GO5 : Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation.

Il comporte des dispositions prévues pour l'atteinte des objectifs fixés. Ces dispositions peuvent être générales et s'appliquent à l'ensemble du bassin, certaines sont communes avec le SDAGE, d'autres sont communes aux TRI et ne s'appliquent que pour les stratégies locales.

Ces dispositions peuvent relever :

- De l'opérationnel (expertises, animation, actions...) avec des priorités d'actions, notamment sur des territoires particuliers ;
- De recommandations ;

- De doctrines applicables aux décisions administratives en vue d’asseoir et d’harmoniser les pratiques sur le bassin, notamment pour la prise en compte des risques dans l’aménagement du territoire.

13 objectifs (répartis en 5 grands objectifs) et 48 dispositions ont ainsi été définis pour la période 2022-2027.

Ils s’inscrivent dans la stratégie nationale et forment les bases de la politique de gestion du risque d’inondation sur le bassin Rhône-Méditerranée.

#### b. Les Territoires à Risque Important d’Inondation (TRI)

Le bassin Rhône-Méditerranée compte 31 territoires à risque important d’inondation (TRI), dont le périmètre a été arrêté le 12 décembre 2012, suite à l’Evaluation Préliminaire des Risques d’Inondation menée en 2011.

A l’échelle de chacun des TRI, et plus largement des bassins de gestion du risque (échelle des bassins versants ou bassins de vie), une ou plusieurs stratégie(s) locale(s) de gestion des risques d’inondation doi(ven)t être élaborée(s) par les parties prenantes sous l’impulsion d’une structure porteuse adéquate. Approuvées par les préfets de départements concernés, les stratégies locales déclinent à une échelle adaptée pour les objectifs du PGRI.

Le PGRI contient des dispositions communes à l’ensemble des TRI. Celui-ci constitue un socle d’action pour l’élaboration des stratégies locales de gestion des risques d’inondation.

**La commune de Fitou n’est pas identifiée comme TRI.**

#### c. Le PLU par rapport au PGRI

Le PGRI Rhône-Méditerranée 2022-2027 prévoit 5 grands objectifs de gestion des risques d’inondation pour le bassin Rhône-Méditerranée, décomposés en objectifs.

Ces éléments sont repris dans le tableau ci-dessous et croisés avec le PLU, dès lors que le document d’urbanisme est concerné.

PGRI Rhône-Méditerranée 2022-2027		Compatibilité PLU
GRANDS OBJECTIFS	OBJECTIFS	
1/ Mieux prendre en compte le risque dans l’aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l’inondation	Améliorer la connaissance et réduire la vulnérabilité du territoire	Le PLU de Fitou intègre la prise en compte de plusieurs principes essentiels, et notamment : <ul style="list-style-type: none"> <li>- L’anticipation du changement climatique et le risque directement lié de submersion marine et d’épisodes météorologiques exceptionnels (inondations, épisodes caniculaires) ;</li> <li>- La préservation des fonctions essentielles et fondamentales que sont le cycle de l’eau, le cycle du carbone, le cycle de vie des espèces, les fonctions nourricières des sols ;</li> <li>- La maîtrise des dépenses liées à la préservation de la ressource en eau, à la gestion du trait de côte, à la</li> </ul>
	Respecter les principes d’un aménagement du territoire intégrant les risques d’inondations	

		<p>protection des enjeux humains et matériels ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La valorisation des richesses que les milieux ont à nous offrir notamment dans une perspective d'attractivité à pérenniser.</li> </ul> <p>La capacité d'accueil du territoire a été déterminée suite au croisement de plusieurs indicateurs, notamment celui relatif à l'exposition aux risques : les objectifs de la SLGRI (Stratégie Locale de Gestion du Risque Inondation) seront intégrés, sinon favorisés par une gouvernance adaptée œuvrant pour une mutualisation des gestionnaires, de leurs moyens et de leurs équipements pour répondre au mieux à ces objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation ;</li> <li>- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques ;</li> <li>- Améliorer la résilience des territoires exposés ;</li> <li>- Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation.</li> </ul>
2/ Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques	Agir sur les capacités d'écoulement	Le PADD prévoit de réserver en priorité aux activités agricoles les champs d'expansion de crues.
	Prendre en compte les risques torrentiels	Gestion des eaux pluviales à la source : limitation de l'imperméabilisation, mise en place de système de gestion.
	Prendre en compte l'érosion côtière du littoral	Encadrement réglementaire des affouillements et exhaussements des sols.
	Assurer la performance des systèmes de protection	Politique de réinvestissement / renouvellement urbain au cœur des logiques de développement du territoire : réalisation a minima de 50% de la production globale de logements au sein de l'enveloppe urbaine constituée. Ainsi, les extensions sont réduites au strict nécessaire. Cette stratégie permet de limiter l'augmentation du ruissellement urbain due à l'artificialisation des sols en la réduisant (réduction globale de 40% de la consommation d'espaces par rapport au 10 dernières années).
3/ Améliorer la résilience des territoires exposés	Agir sur la surveillance et la prévision	/
	Se préparer à la crise et apprendre à mieux vivre avec les inondations	

	Développer la conscience du risque des populations par la sensibilisation, le développement de la mémoire du risque et la diffusion de l'information	Concertation tout au long de la procédure d'élaboration du PLU.
4/ Organiser les acteurs et les compétences	Favoriser la synergie entre les différentes politiques publiques	/
	Garantir un cadre de performance pour la gestion des ouvrages de protection	
5/ Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation	Développer la connaissance sur les risques d'inondation	/
	Améliorer le partage de la connaissance sur la vulnérabilité du territoire actuelle et future	

## H. Compatibilité avec le SRCE du Languedoc-Roussillon

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique Languedoc-Roussillon est abrogé depuis l'approbation du SRADDET Occitanie 2040, qui intègre les deux anciens SRCE des régions Languedoc-Roussillon et Midi-Pyrénées.

Toutefois, la Trame Verte et Bleue communale a été construite à partir des continuités écologiques initialement définies dans le SRCE Languedoc-Roussillon. Le PLU de Fitou est donc compatible avec ce dernier.



## **COGEAM**

Urbanisme / Paysage  
Environnement

940 Avenue Eole - Tecnosud II  
66 100 PERPIGNAN

contact@cogeam.fr  
04.68.80.54.11  
cogeam.fr



## **CRB ENVIRONNEMENT**

Environnement

5 Allée des Villas Amiel  
66 000 Perpignan

contact@crbe.fr  
04.68.82.62.60  
crbe.fr