

DEPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES

LATOUR-DE-FRANCE

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 PLAN LOCAL D'URBANISME



RAPPORT DE PRESENTATION

1

PLU approuvé par DCM le 27/06/2006

Modification Simplifiée n°1 approuvée par DCC le 05/12/2024

AGEDI Dépôt Préfecture des PYRÉNÉES-ORIENTALES
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 12/12/2024 066-216600965-20241212-2024_084-AU

Table des matières

A.	PREAMBULE.....	3
1.	Encadrement législatif de la procédure.....	3
2.	Le PLU en vigueur et le projet de modification simplifiée.....	6
3.	Evaluation environnementale et présente modification	7
B.	EXPOSE DES MOTIFS ET NATURE DES CHANGEMENTS APPORTEES.....	9
1.	Compréhension et appropriation des changements apportés au PLU	9
2.	Résumé des changements apportés au PLU.....	10
3.	Lien entre PADD et changements apportés au PLU.....	10
C.	LES CHANGEMENTS APPORTEES AUX PIECES DU PLU.....	11
1.	Les compléments apportés au rapport de présentation	11
2.	Les changements apportés au plan de zonage.....	11
3.	Les changements apportés aux Orientations d'Aménagement.....	13
4.	Les changements apportés au règlement écrit	16
5.	Les changements apportés à la liste des emplacements réservés.....	25
D.	ANALYSE DE L'INCIDENCE DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ...	26
E.	COMPATIBILITE ET PRISE EN COMPTE DES MODIFICATIONS PROJETEES AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES	26
1.	Compatibilité des changements apportés avec le SRADDET Occitanie.....	28
2.	Compatibilité des changements apportés avec la Charte du PNR Corbières-Fenouillèdes	30
3.	Compatibilité des changements apportés avec le SDAGE du Bassin-Rhône Méditerranée 2022-2027.....	33
4.	Compatibilité des changements apportés avec le PGRI du Bassin-Rhône Méditerranée 2022-2027.....	34
5.	Compatibilité des changements apportés avec le SRCE Languedoc-Roussillon.....	35

A. PREAMBULE

1. Encadrement législatif de la procédure

Article L153-31

Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 - art. 15 (V)

I.-Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

II.-Lorsqu'ils ont pour objet de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du même code, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones agricoles prises en application des deux derniers alinéas de l'article L. 151-9 du présent code relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48.

Dans le cadre de ces procédures de modification simplifiée, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est saisie pour avis dans les conditions prévues à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Article L153-36

Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 - art. 15 (V)

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie

AGEDI Dépôt Préfecture des PYRÉNÉES-ORIENTALES
Rapport de Présentation / Modification simplifiée PLU Latour-de-France
Date de réception de l'AR: 12/12/2024
066-216600965-20241212-2024_084-AU

l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-39

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié. Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L153-40

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-40-1

Créé par LOI n°2022-217 du 21 février 2022 - art. 113

A la demande de la commune ou du groupement de communes compétent, lors de la notification du projet de modification dans les conditions prévues à l'article L. 153-40, le représentant de l'Etat lui adresse, s'il y a lieu, sa position en ce qui concerne :

- 1° Le cas échéant, la sincérité de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers réalisée au titre du diagnostic du rapport de présentation prévu à l'article L. 151-4 ;
- 2° Le cas échéant, la cohérence avec le diagnostic mentionné au 1° du présent article des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain contenus dans le projet d'aménagement et de développement durables en application de l'article L. 151-5.

Article L153-41

Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 97 (V)

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L153-45

Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 - art. 15 (V)

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.

AGEDI Dépôt Préfecture des PYRENEES-ORIENTALES
Rapport de Présentation / Modification simplifiée PLU Latour-de-France
Date de réception de l'AR: 12/12/2024
066-216600965-20241212-2024_084-AU

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Article L153-46

Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L153-47

Modifié par LOI n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 - art. 17

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

Article L153-48

Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

AGEDI
Dépôt Préfecture des PYRÉNÉES-ORIENTALES
Rapport de Présentation / Modification simplifiée PLU Latour-de-France
Date de réception de l'AR: 12/12/2024
066-216600965-20241212-2024_084-AU

2. Le PLU en vigueur et le projet de modification simplifiée

La modification simplifiée n°1 du PLU de Latour-de-France s'inscrit dans l'adaptation d'un document d'urbanisme approuvé en 2006 qu'il est nécessaire de faire évoluer.

Elle porte uniquement sur des ajustements réglementaires nécessaires à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

A noter qu'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est en cours d'élaboration à l'échelle de la Communauté de communes Agly-Fenouillèdes. La présente procédure de modification simplifiée du PLU de Latour-de-France n'a pas pour objet d'empiéter sur le champ d'action du PLUi, mais vient au contraire adapter la réalisation d'une opération d'aménagement déjà permise par le document d'urbanisme en vigueur.

Conformément aux dispositions des articles L.153-31 et L153-45 du Code de l'urbanisme, la présente modification simplifiée du PLU :

➤ Ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

La modification simplifiée n°1 du PLU de Latour-de-France s'inscrit dans le cadre des choix retenus pour établir le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) structuré autour des 4 grandes orientations suivantes :

1. Contrôler la croissance et intégrer les nouveaux habitants
2. Permettre un renouvellement du vieux village
3. Organiser le nouveau quartier et renforcer l'offre de services
4. Valoriser l'environnement en tenant compte des risques

De manière plus précise, les évolutions envisagées répondent directement à l'une des déclinaisons de l'orientation n°3, à savoir « organiser le nouveau quartier et renforcer l'offre de services », mais également à l'orientation 1 qui vise à contrôler la croissance et intégrer les nouveaux habitants.

➤ Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

Le projet de modification ne concerne pas d'espaces boisés classés.

Il n'a pas non plus pour objet de réduire une zone agricole ou naturelle et forestière. Seule la zone AU est concernée par un ajustement réglementaire.

➤ Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels

Le projet de modification simplifiée n'a pas pour objet de réduire une protection existante dans le document d'urbanisme.

➤ Ne comporte pas d'évolution susceptible d'induire de graves risques de nuisance

Les changements portés par le présent dossier ne sont pas de nature à générer de graves risques de nuisance.

AGEDI
Dépôt Préfecture des PYRÉNÉES-ORIENTALES
Rapport de Présentation / Modification simplifiée PLU Latour-de-France
Date de réception de l'AR: 12/12/2024
066-216600965-20241212-2024_084-AU

➤ N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier

Les modifications projetées portent sur la zone 1AU déjà ouverte à l'urbanisation dans le PLU en vigueur.

➤ Ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté

Les évolutions projetées n'ont pas pour objet de créer une OAP valant création d'une ZAC.

➤ Ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan

Les évolutions projetées n'ont pas pour objet de majorer les possibilités de constructions.

➤ Ne diminue pas les possibilités de construire

Le projet de modification simplifiée ne diminue pas les possibilités de construire.

➤ Ne réduit pas la surface d'une zone à urbaniser

Le projet de modification simplifiée n'a pas pour objet de réduire la surface d'une zone à urbaniser.

➤ N'applique pas l'article L131-9 du Code de l'Urbanisme

Le projet de modification simplifiée n'est pas concerné par cet article applicable aux territoires frontaliers.

Ainsi, le choix de la procédure de modification simplifiée est donc adapté aux évolutions envisagées.

La Communauté de communes Agly-Fenouillèdes a décidé, par arrêté du Président en date du 28 mars 2024, d'engager une procédure de modification du PLU de Latour-de-France.

3. Evaluation environnementale et présente modification

L'article L104-3 du Code de l'urbanisme (*modifié par LOI n°2020-1525 du 7 décembre 2020 – art.40*) prévoit que « sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.

AGEDI
Dépôt Préfecture des PYRÉNÉES-ORIENTALES
Rapport de Présentation / Modification simplifiée PLU Latour-de-France
Date de réception de l'AR: 12/12/2024
066-216600965-20241212-2024_084-AU

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères en fonction desquels cette nouvelle évaluation environnementale ou cette actualisation doivent être réalisées de manière systématique ou après un examen au cas par cas ».

L'article R104-12 du Code de l'urbanisme (*modifié par DECRET n°2021-1345 du 13 octobre 2021 – art. 6*) prévoit quant à lui que « les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle ».

En l'espèce, compte tenu notamment de la nature des évolutions envisagées et de l'absence de site Natura 2000 sur le territoire communal, une demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une évaluation environnementale a été réalisée.

Il s'agissait ainsi d'apprécier si les changements portés au PLU dans le cadre de la présente procédure étaient susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, et si par conséquent une évaluation environnementale était requise.

→ La MRAE s'est prononcée quant à une dispense d'évaluation environnementale (décision du 24 juillet 2024).

AGEDI
Dépôt Préfecture des PYRÉNÉES-ORIENTALES
Rapport de Présentation / Modification simplifiée PLU Latour-de-France
Date de réception de l'AR: 12/12/2024
066-216600965-20241212-2024_084-AU

B. EXPOSE DES MOTIFS ET NATURE DES CHANGEMENTS APPORTES

Conformément à l'article R151-5 du Code de l'urbanisme :

« Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;

2° Modifié ;

3° Mis en compatibilité. »

1. Compréhension et appropriation des changements apportés au PLU

La présente modification simplifiée a pour objet l'ajustement de certains points réglementaires du PLU approuvé en 2006. Ces évolutions concernent le secteur Mietx del Pla identifié dans l'orientation d'aménagement du PLU.

L'aménagement du Mietx del Pla est le principal projet de développement de la commune de Latour-de-France depuis de nombreuses années. Déjà identifié en zone 1AU dans le PLU de 2006, ce secteur a fait l'objet de nombreux projets ne s'étant pas concrétisés pour différentes raisons.

Le secteur du Mietx del Pla est un secteur disparate ayant connu de multiples transformations. Il est occupé par de nombreuses constructions individuelles, un lotissement communal, la coopérative, la maison de retraite, la maison de santé et la pharmacie, une aire de jeux... Les différents aménagements se sont connectés à l'avenue du Général de Gaulle sans réelle organisation d'ensemble. Les circulations des différents modes de déplacement sont peu lisibles et leur efficacité s'en ressent. Le secteur souffre également d'un manque de connexions avec le vieux village, chaque groupe de maison ou opération est sectorisé et refermé sur lui-même.

Les enjeux et objectifs du projet ciblés en 2006 restent d'actualité : gestion des mobilités, lisibilité et cohérence de l'organisation projetée.... Ils doivent aujourd'hui être renforcés d'enjeux programmatiques spécifiques notamment en raison de l'accroissement de l'écart entre le coût de l'immobilier et le budget des ménages mais aussi au regard de la nécessité de diversifier la typologie de logements présents sur la commune. Par ailleurs, une attention spécifique est portée à la préservation de la ressource en eau.

Cela se traduit uniquement par des ajustements réglementaires pour prendre en compte les évolutions du projet d'aménagement sur le secteur du Mietx del Pla, dans le cadre de la présente modification simplifiée.

Comme évoqué précédemment (A.2 *Le PLU en vigueur et le projet de modification*), un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est en cours d'élaboration à l'échelle de la Communauté de communes Agly-Fenouillèdes.

La présente procédure de modification simplifiée du PLU de Latour-de-France n'a pas pour objet d'empiéter sur le champ d'action du PLUi, mais vient au contraire intégrer les travaux en cours dans le cadre de l'élaboration du PLUi en adaptant les règles du document d'urbanisme communal dans le secteur du Mietx del Pla.

AGEDI
Dépôt Préfecture des PYRÉNÉES-ORIENTALES
Rapport de Présentation / Modification simplifiée PLU Latour-de-France
Date de réception de l'AR: 12/12/2024
066-216600965-20241212-2024_084-AU

2. Résumé des changements apportés au PLU

Résumé des changements apportés au PLU (ceux-ci sont détaillés dans le chapitre suivant)	
PLAN DE ZONAGE	Suppression des emplacements réservés n°7 et 8 Adaptation du périmètre de l'emplacement réservé n°6 Adaptation du périmètre de la limite entre les zones 1AU et 1AUe
ORIENTATION D'AMENAGEMENT	Mise à jour de la forme du document et intégration des enjeux de programmation en matière de logement.
REGLEMENT ECRIT	Adaptation des règles applicables dans la zone 1AU, en particulier les articles 1AU 3, 1AU 7, 1AU 11 et 1AU 12.
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	Suppression des emplacements réservés n°7 et 8 Adaptation du périmètre de l'emplacement réservé n°6
RAPPORT DE PRESENTATION	Présent mémoire explicatif de la modification simplifiée / justification des évolutions apportées au document d'urbanisme.

3. Lien entre PADD et changements apportés au PLU

Comme évoqué précédemment (A.2 *Le PLU en vigueur et le projet de modification*), la modification simplifiée n°1 du PLU de Latour-de-France s'inscrit dans le cadre des choix retenus pour établir le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) structuré autour des quatre grandes orientations suivantes :

1. Contrôler la croissance et intégrer les nouveaux habitants
2. Permettre un renouvellement du vieux village
3. Organiser le nouveau quartier et renforcer l'offre de services
4. Valoriser l'environnement en tenant compte des risques

De manière plus précise, les évolutions envisagées répondent directement à l'une des déclinaisons de l'orientation n°3, à savoir « organiser le nouveau quartier et renforcer l'offre de services », mais également à l'orientation 1 qui vise à contrôler la croissance et intégrer les nouveaux habitants.

Ainsi, le projet de modification ne remet pas en question la réalisation des objectifs de développement fixés par le PLU communal, mais au contraire permet de les atteindre. Il est à noter que :

- Le PADD ne prévoit pas d'objectifs chiffrés de production de logements ou de densité mais prévoit un objectif de population qui pourra être atteint à terme par la réalisation de l'opération d'aménagement dans le secteur du Mietx del Pla ;
- Le PADD prévoit une diversification de l'offre en logement mais également en matière de forme urbaine qui se concrétisera par l'opération d'aménagement ;
- Le PADD localise schématiquement « l'enveloppe urbaine à terminer » dans le secteur du Mietx del Pla.

Les questions relatives à la consommation foncière seront traitées dans le cadre d'une stratégie de développement intercommunale cadrée par le PLU i Agly-Fenouillèdes en cours d'élaboration.

Ainsi, les différents changements apportés au PLU de Latour-de-France via la présente procédure de modification simplifiée ne remettent pas en cause les orientations du PADD.

AGEDP Dépôt Préfecture des PYRÉNÉES-ORIENTALES
Rapport de Présentation / Modification simplifiée PLU Latour-de-France
Date de réception de l'AR: 12/12/2024
066-216600965-20241212-2024_084-AU

C. LES CHANGEMENTS APPORTES AUX PIECES DU PLU

La présente procédure de modification simplifiée emporte des évolutions touchant le plan de zonage (2.), les Orientations d'Aménagement (3.), le règlement écrit (4.) ainsi que la liste des emplacements réservés (5.) du PLU de la commune de Latour-de-France. Des compléments sont également apportés au rapport de présentation (1.).

1. Les compléments apportés au rapport de présentation

Le rapport de présentation est complété par le présent mémoire explicatif de la modification simplifiée.

2. Les changements apportés au plan de zonage

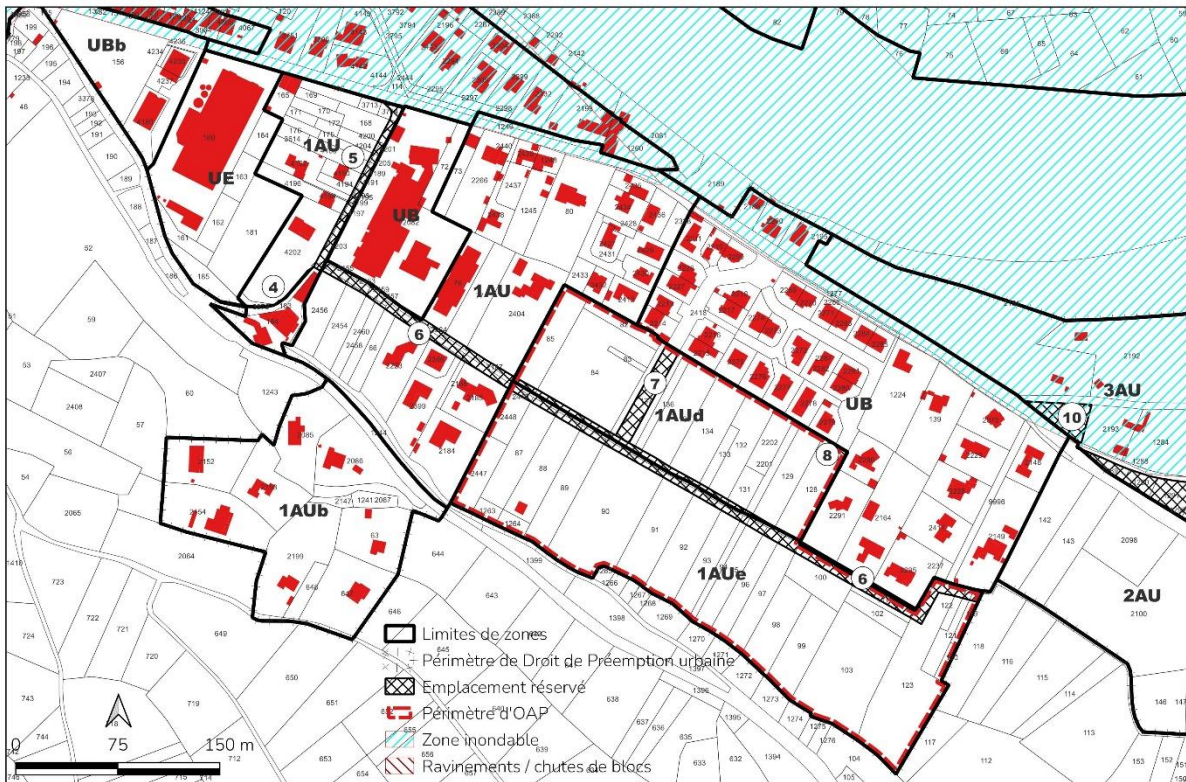
Les emplacements réservés 7 et 8 ayant pour objet « d'assurer la liaison entre lotissement communal et nouvelle zone » et dont le bénéficiaire est la commune sont supprimés dans le cadre de la procédure. En effet, la commune aménage le secteur du Mietx del Pla par l'intermédiaire d'une concession d'aménagement confiée à un tiers privé. A ce titre, le concessionnaire désigné se portera acquéreur des parcelles non encore maîtrisées à ce jour. Les emplacements réservés au sein du périmètre concédé n'ont donc plus lieu d'être.

Quant à l'emplacement réservé n°6, son périmètre est adapté pour permettre une desserte piétonne avec le village.

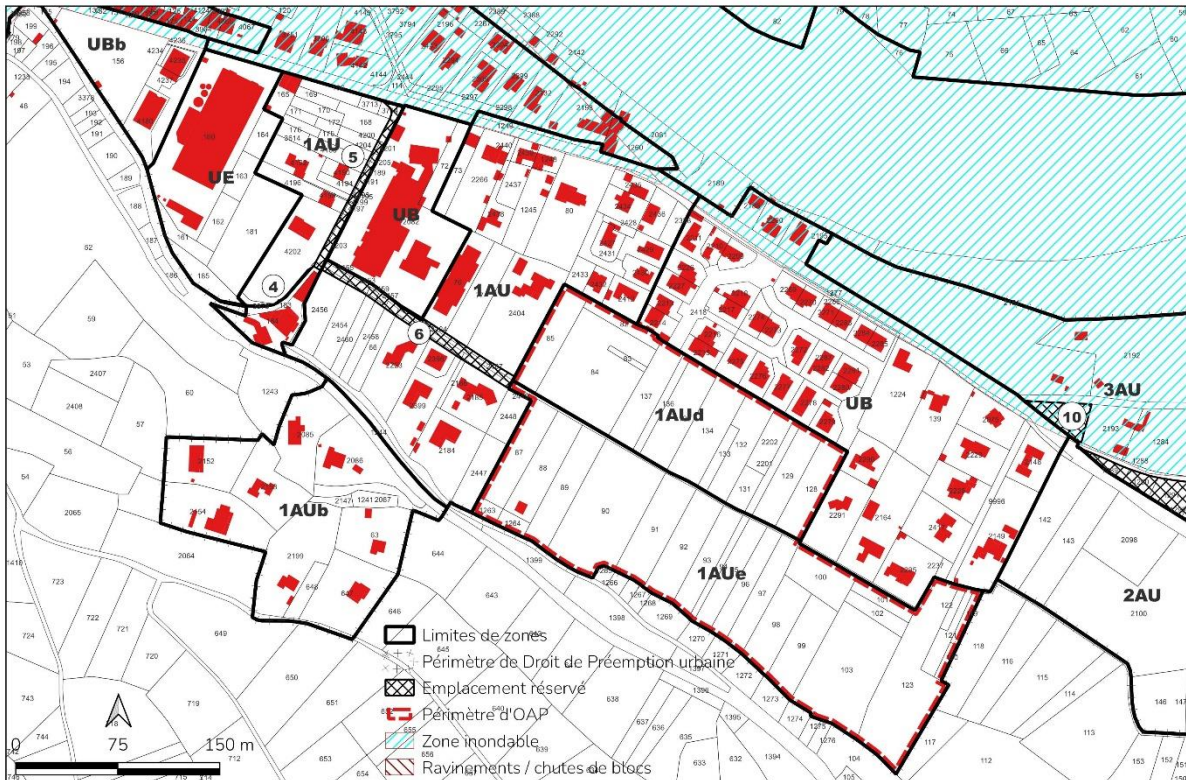
Le périmètre de la limite entre les zones 1AU et 1AUe est également adapté. En effet, les parcelles Y2448 et Y2447 constituent des jardins des parcelles Y2184 et Y2185, elles n'ont donc pas vocation à intégrer l'opération d'aménagement d'ensemble du Mietx del Pla. Elles sont dès lors rattachées à la zone 1AU.

AGEDI
Dépôt Préfecture des PYRÉNÉES-ORIENTALES
Rapport de Présentation / Modification simplifiée PLU Latour-de-France
Date de réception de l'AR: 12/12/2024
066-216600965-20241212-2024_084-AU

EXTRAIT DU ZONAGE AVANT MODIFICATION



EXTRAIT DU ZONAGE APRES MODIFICATION



3. Les changements apportés aux Orientations d'Aménagement

Le PLU de Latour-de-France comprend une pièce N°2 comportant une partie intitulée « Orientation d'aménagement Quartier Mietx del Pla » qui cadre le développement de ce secteur identifié comme un des points centraux du PLU. La présente modification simplifiée annule et remplace cette seconde partie de la pièce n°2 du PLU de Latour-de-France et permet ainsi l'intégration des enjeux programmatiques en matière de logement.

L'aménagement du Mietx del Pla est le principal projet de développement de la commune de Latour de France depuis de nombreuses années. Déjà identifiés en zone 1AU dans le PLU de 2006, ce secteur a fait l'objet de nombreux projets ne s'étant pas concrétisés pour différentes raisons.

Le secteur du Mietx del Pla est un secteur disparate ayant connu de multiples transformations. S'y localisent de nombreuses constructions individuelles, un lotissement communal, la coopérative, la maison de retraite, la maison de santé et la pharmacie, une aire de jeux... Les différents aménagements se sont connectés à l'avenue du Général de Gaulle sans réelle organisation d'ensemble. Les circulations des différents modes de déplacement sont peu lisibles et leur efficacité s'en ressent. Le secteur souffre également d'un manque de connexions avec le vieux village, chaque groupe de maison ou opération est sectorisé et refermé sur lui-même.

Les enjeux et objectifs du projet ciblés en 2006 restent d'actualité : gestion des mobilités, lisibilité et cohérence de l'organisation projetée... Ils sont aujourd'hui renforcés d'enjeux programmatiques spécifiques notamment en raison de l'accroissement de l'écart entre le coût de l'immobilier et le budget des ménages mais aussi au regard de la nécessité de diversifier la typologie de logements présents sur la commune. Par ailleurs, une attention spécifique est portée à la préservation de la ressource en eau.

Les principes de l'orientation d'aménagement réalisée à l'époque restent d'actualité, les modifications apportées à cette pièce :

- Précisent le programme de l'opération et la forme urbaine souhaitée
- Renforcent la prise en compte de la sensibilité patrimoniale et environnementale (préservation des murets)
- Renforcent la nécessité de qualifier les interfaces avec l'urbanisation existante et avec l'espace agrinaturel
- Objectif de rationalisation de la ressource en eau

Il est à noter que les évolutions apportées à cette pièce intègrent d'ores et déjà les travaux en cours dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

LES PRINCIPAUX OBJECTIFS DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT :

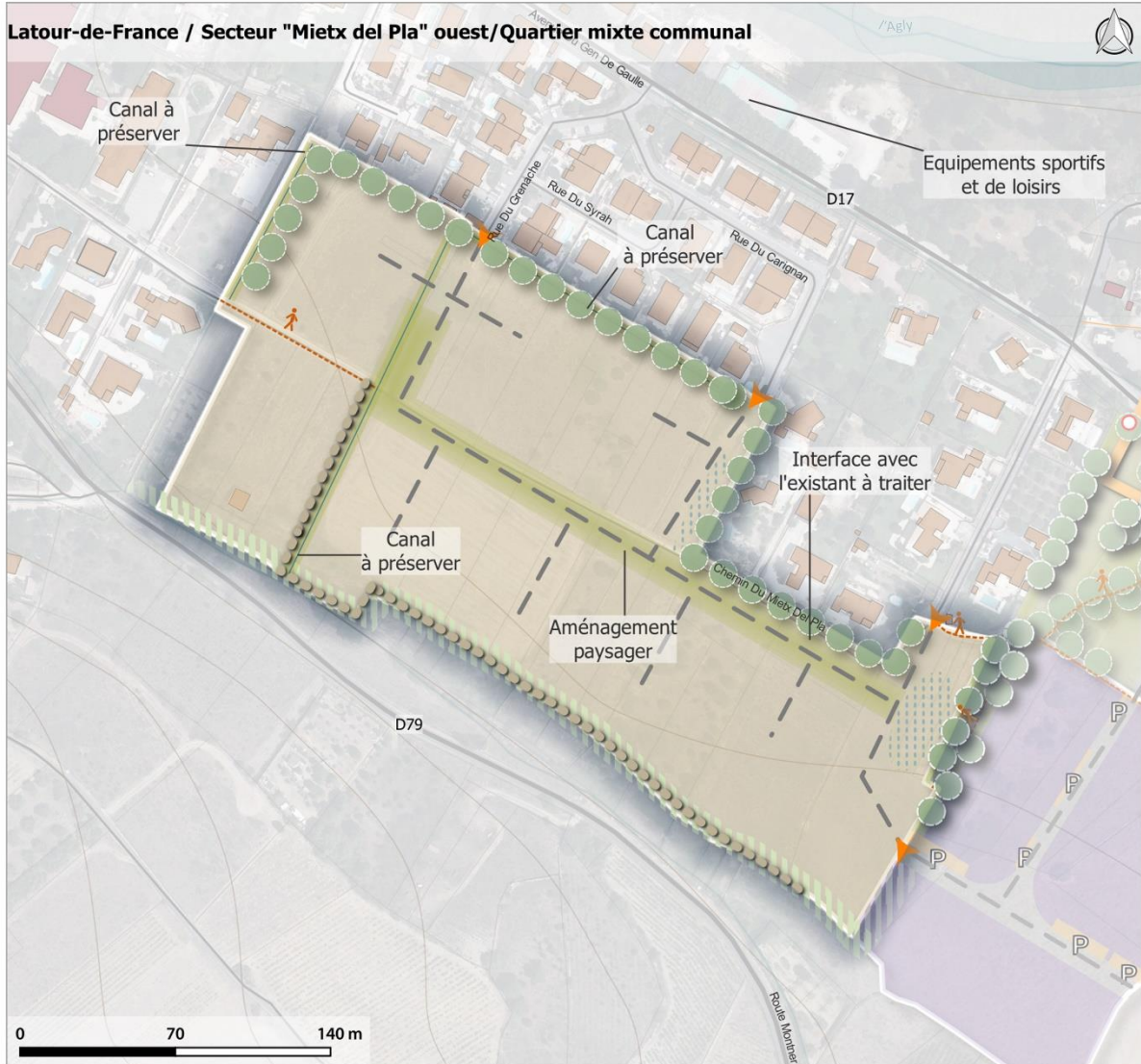
- Mettre en œuvre une programmation permettant de répondre aux différents besoins des habitants de Latour de France (logement abordable, logement sénior, logements locatifs sociaux...)
- Compléter le secteur pavillonnaire existant au nord et à l'ouest par un nouveau quartier à proximité immédiate du centre de vie de la commune
- Inscrire le projet dans un maillage des déplacements doux qui le relie au centre-ville
- Qualifier les interfaces public/ privé
- Traiter les transitions avec les espaces agrinaturels
- Traiter les interfaces avec l'urbanisation existante
- Concevoir une forme urbaine valorisant la composante paysagère et patrimoniale du secteur.

AGEDI Dépôt Préfecture des PYRÉNÉES-ORIENTALES
Rapport de Présentation / Modification simplifiée PLU Latour-de-France
Date de réception de l'AR: 12/12/2024
066-216600965-20241212-2024_084-AU

- Préserver les murets en pierre excepté lorsque la réalisation des axes de desserte impose une destruction ponctuelle.
- Eviter la distribution classique d'un lotissement par une approche guidée par la recherche d'intimité
- Limiter les différences typologiques trop criantes entre les différents types de logement composant le programme de l'opération
- Favoriser le végétal à la fois dans les espaces publics et dans les parcelles privées / lorsque cela est possible préserver le végétal en place (bordure d'opération / bordure de futurs lots...)
- Intégrer les ouvrages de rétention pluviale ainsi que les anciens canaux d'irrigation / ménager un accès au secteur de projet hors zone inondable
- Rationnaliser la ressource en eau (récupérateurs d'eau privés, espaces végétalisés peu consommateurs...)

Ainsi, les enjeux programmatiques en matière de logement sont les suivants :

- Environ 100 logements
- Mini 12% de logements dédiés aux séniors et permettant de bénéficier de la proximité de la maison de retraite pour la mutualisation éventuelle de services
- Minimum 20% de logements abordables
- Minimum 10% de logements locatifs sociaux



<p>— limite OAP</p> <p>Accès, desserte, stationnement et mobilités</p> <p>— voie principale existante</p> <p>— voie secondaire existante</p> <p>- - - principe de voie à créer</p> <p> connexion piétonne à créer</p> <p> accès principal à prévoir</p> <p>Orientation programmatique</p> <p> vocation dominante d'habitat</p>	<p>Paysage et patrimoine</p> <p> principe de plantation</p> <p> muret à préserver / restaurer</p> <p> courbe de niveau (5 mètres)</p> <p> espace vert paysager à aménager</p> <p> frange rurale à traiter</p>	<p>Formes urbaines et architecturales</p> <p> parcellaire</p> <p>Fonctionnement hydraulique</p> <p> cours d'eau</p> <p> surface en eau</p> <p> fossé/noue paysagère à aménager</p> <p> espace préférentiel de rétention des eaux de pluie à créer</p>
--	--	---

4. Les changements apportés au règlement écrit

Dans un souci de lisibilité, le règlement du PLU (extrait concernant la zone faisant l'objet d'évolutions : 1AU) est repris ci-après et les modifications apportées dans le cadre de la présente procédure sont présentées de la manière suivante :

- **En rouge** : modification du règlement par suppression
- **En vert** : modification du règlement par ajout
- **En bleu** : justification des changements

[...]

ZONE I AU

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE I AU

Cette zone est destinée à recevoir à court terme l'implantation d'une urbanisation à caractère résidentiel après réalisation des équipements nécessaires aux opérations envisagées, dans les conditions exposées au rapport de présentation et dans le PADD.

Cette zone comprend les sous-secteurs :

- AUa : parking équipements : secteur devant accueillir un parking situé à la jonction du vieux village et des nouveaux quartiers
- AUb : haut du mouli : terrains déjà occupés par plusieurs constructions
- AUc : crête village : il s'agit de permettre l'adaptation d'une construction existante en l'adaptant au site
- AUd : Zone d'urbanisation future non occupée et destinée à recevoir à terme l'implantation de bâtiments à usage d'habitation, après réalisation des équipements nécessaires aux opérations envisagées dans les conditions exposées au rapport de présentation, dans le PADD et dans les orientations d'aménagement du Mietx del Pla. Sur ce secteur un programme de logements sociaux est envisagé.
- AUe : Zone d'urbanisation future non occupée et destinée à recevoir à terme l'implantation de bâtiments à usage d'habitation, après réalisation des équipements nécessaires aux opérations envisagées dans les conditions exposées au rapport de présentation, dans le PADD et dans les orientations d'aménagement du Mietx del Pla.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE I AU.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les constructions ou installations qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage.
2. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration sauf celles indiquées en AU2
3. Les constructions nouvelles à usage agricole, à l'exception des annexes à des activités existantes
4. Les lotissements à usage d'activité
5. Les dépôts de véhicules tels que prévus à l'article R442-2b du code de l'urbanisme

AGED
Dépôt Préfecture des PYRÉNÉES-ORIENTALES
Rapport de Présentation / Modification simplifiée PLU Latour-de-France
Date de réception de l'AR: 12/12/2024
066-216600965-20241212-2024_084-AU

6. Les terrains aménagés de camping, les caravanings, le stationnement isolé des caravanes, gardiennage des caravanes, visés aux articles R443-4 et suivants, R443-7, R443-10, R443-13.
7. Les habitations légères de loisirs visées à l'article R444-2 du code de l'urbanisme ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à l'accueil, visé à l'article R444-3b du dit code.
8. Les parcs d'attraction tels que prévus à l'article R442-2a du code de l'urbanisme.
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
10. Les villages de vacances, motels

ARTICLE I AU.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS ARTICULIERES

Sont admis :

1. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et quantité soient diminuées.
2. Les créations ou extensions d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation à condition d'être nécessaires au fonctionnement du quartier et de ne pas porter atteinte au site et à l'environnement
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements collectifs à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone
4. Les aires de jeux ou de sport sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage
5. Les affouillements et exhaussements de sols visés à l'article R442-2c du code de l'urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. Mais aussi à condition d'être nécessaires aux constructions ou aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Dans le sous-secteur AUc seule est admise la transformation d'un hangar en habitation et la construction d'une habitation sur la plateforme existante.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE I AU.3 – ACCES ET VOIRIE

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public sont les suivantes.

1. Accès

a) Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin en fonction des servitudes existantes ou créées, éventuellement obtenues par application de l'article 682 du code civil.

b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protections civile, brancardage...

c) Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à ne pas comporter de risques pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée notamment en fonction de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Pour ces raisons, le nombre des accès et leur position

pourront être imposés après avis des services compétents.

<p>Dépôt Préfecture des PYRÉNÉES-ORIENTALES</p> <p>Rapport de Présentation / Modification simplifiée PLU Latour-de-France</p> <p>Date de réception de l'AR: 12/12/2024</p> <p>066-216600965-20241212-2024_084-AU</p>
--

2.Voirie

a) Les terrains destinés aux constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, permettant notamment l'accès permanent et par tous les temps des véhicules de service et contre l'incendie.

b) Toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique doit comporter une largeur de chaussée d'au moins 5 mètres et être reliée à d'autres voies publiques à ses extrémités ou comporter un espace permettant le retournement des véhicules.

c) Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction. Cette disposition ne s'applique pas dans les secteurs 1AUd et 1AUe excepté lorsque l'orientation d'aménagement et de programmation Mietx del Pla indique la nécessité de préserver une connexion.

d) La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, cheminements indépendants...) toutes les fois que les conditions de sécurité et d'urbanisme exigeront de telles dispositions. Certaines voies pourront être considérées comme des espaces partagés entre véhicules et piétons sous réserve qu'elles présentent des aménagements adaptés notamment en matière de maîtrise de la vitesse des véhicules.

Principe justificatif de l'évolution :

Le parti d'aménagement retenu pour l'aménagement du site prévoit des formes urbaines préservant l'intimité des nouveaux habitants en créant des petits regroupements d'une dizaine de logements. A cet effet, de petits hameaux articulés autour d'une voie en impasse sont prévus. Il n'est ainsi pas nécessaire d'exiger la possibilité de maintenir une connexion sur ces espaces. En revanche, les axes nécessitant une possibilité de connexion ultérieure sont définis par l'OAP.

Par ailleurs, des précisions sont apportées pour permettre la réalisation de voies partagées lorsqu'elles présenteront des caractéristiques permettant de maîtriser la vitesse des véhicules.

ARTICLE I AU.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L2224.10 du code général des collectivités territoriales, sont les suivantes.

1.Eau :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite de distribution d'eau potable du réseau public de caractéristiques suffisantes.

2.Assainissement :

Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif avec des caractéristiques suffisantes.

2.1 Eaux usées domestiques :

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

2.2 Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux industrielles au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L1331.10 du code de la santé publique.

Aspb Dépôt Préfecture des PYRÉNÉES-ORIENTALES
Rapport de Présentation / Modification simplifiée PLU Latour-de-France
Date de réception de l'AR: 12/12/2024
066-216600965-20241212-2024_084-AU

2.3 Eaux de piscine

Les eaux de vidange doivent rejoindre le réseau pluvial, les eaux de lavage de filtres doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées. Conformément à l'article 22 du décret du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionnées aux articles L372.1.1 et L2224.10 du code des communes, les rejets des eaux de piscines dans les réseaux de collecte nécessitent d'obtenir l'accord du gestionnaire du réseau de la collectivité sous forme de convention de rejet comme prévue à l'article 1331.10 du code de la santé publique.

2.4 Eaux pluviales

Les eaux pluviales peuvent être résorbées in situ dans le respect de la réglementation en vigueur. Sinon les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la récupération et le transfert des eaux pluviales dans le réseau collecteur public.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et aux contraintes du terrain permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du code civil. Les rejets devront être conformes à la législation de la loi sur l'eau.

3. Energies et communications :

Pour les constructions nouvelles tous les réseaux et câblages doivent être souterrains.

ARTICLE I AU.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la superficie ou la configuration du terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire peut-être refusé ou soumis à un remembrement préalable.

Pour le sous-secteur AUd, afin d'assurer la cohérence de l'aménagement de ce secteur, et comme indiqué dans le rapport de présentation, le PADD et dans les orientations d'aménagement du Mietx del Pla, seul seront possibles des divisions de terrain qui doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. Les délaissés inconstructibles seront exclus sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines. Des caractéristiques différentes peuvent être admises dans le cadre d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées et compte tenu de la nécessité d'adaptations pour une bonne composition de l'opération.

Si la superficie ou la configuration du terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire peut-être refusé ou soumis à un remembrement préalable.

Pour le sous-secteur AUe, afin d'assurer la cohérence de l'aménagement de ce secteur, et comme indiqué dans le rapport de présentation et le PADD, seuls seront possibles des divisions de terrain qui doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. Les délaissés inconstructibles seront exclus sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

Si la superficie ou la configuration du terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire peut-être refusé ou soumis à un remembrement préalable.

AGEDI
Dépôt Préfecture des PYRÉNÉES-ORIENTALES
Rapport de Présentation / Modification simplifiée PLU Latour-de-France
Date de réception de l'AR: 12/12/2024
066-216600965-20241212-2024_084-AU

ARTICLE I AU.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l’alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 5m.
2. Toutefois, les conditions différentes d’édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu’il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.
3. Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures, lors de la création des groupes d’habitation et des lotissements, afin d’améliorer l’intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale, ou encore lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

ARTICLE I AU.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d’un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d’altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4m ($L=H/2$).
2. Toutefois des conditions différentes peuvent être acceptées :
Lors de la réalisation de groupes d’habitations, de lotissements ou d’équipements publics afin d’améliorer leur intégration dans le site et leur composition générale.
Pour des parcelles ayant moins de 10m de largeur de façade. Dans ce dernier cas, la construction en limite de propriété est autorisée.
3. Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent également s’implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.
4. Un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.
5. Des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives, à condition de ne pas dépasser 3,5m de hauteur hors tout, et de ne pas servir d’habitation.

Les piscines seront implantées à 2m minimum des parcelles voisines.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements et reconstructions de bâtiment existants
- pour les constructions à usage de services publics et d’équipement collectif
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Pour le sous-secteur AUc les constructions doivent s’implanter avec un recul de 5m par rapport au bord arrière de la plateforme.

Principe justificatif de l’évolution :

Au sein du règlement actuel cette dérogation est uniquement possible pour les groupes d’habitation et les équipements publics. Elle est également offerte aux opérations d’aménagement d’ensemble de type lotissement afin de permettre une meilleure intégration au site des constructions. Par ailleurs, ces règles d’implantation permettent également d’optimiser l’utilisation du foncier.

ARTICLE I AU.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d’un bâtiment au point le plus proche d’un autre bâtiment soit au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions $L=(H+H’)/2$. Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas d’ouverture : $L=H/2$. Cette disposition ne s’applique

33
Dépôt Préfecture des PYRÉNÉES-ORIENTALES
Rapport de Présentation / Modification simplifiée PLU Latour-de-France
Date de réception de l'AR: 12/12/2024
066-216600965-20241212-2024_084-AU

pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages dans la limite de 4,00m de hauteur totale. Dans tous les cas la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés, de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

ARTICLE I AU.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. En aucun cas, l'emprise des bâtiments au sol ne peut être supérieure à 45% de la surface de la parcelle
2. L'emprise au sol fixée à l'alinéa précédent ne s'applique pas aux groupes d'habitations et aux lotissements
3. Des adaptations peuvent être admises, dans les conditions fixées à l'article 4 du titre I.

ARTICLE I AU.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

2. Hauteur relative :

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la largeur de la voie augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement ($H=L$). si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptée à partir du point d'interception des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu. Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

3. Hauteur totale :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9m.

Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel. Toutefois une adaptation mineure peut être admis dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

Pour le sous-secteur AUc la hauteur maximale ne peut excéder 6m.

Pour les sous-secteurs AUd et AUe, la hauteur maximale ne peut excéder 9,5m (R+1) ~~11m~~.

Principe justificatif de l'évolution :

Afin de favoriser la mixité au sein du projet d'aménagement, le gabarit des constructions est uniformisé sur l'ensemble du futur quartier Mietx del Pla : une hauteur maximale de 9,5m s'applique ainsi à l'ensemble des constructions dans les secteurs 1AUd et 1AUe.

AGEDI
Dépôt Préfecture des PYRÉNÉES-ORIENTALES
Rapport de Présentation / Modification simplifiée PLU Latour-de-France
Date de réception de l'AR: 12/12/2024
066-216600965-20241212-2024_084-AU

ARTICLE I AU.11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux environnants, du site et des paysages.

Les constructions et pastiche d'architecture, de type étranger à la région, sont interdits.

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

2. Formes

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume et unité d'aspect.

a) Toiture

Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

Les terrasses solarium, non visibles de la rue, sont autorisées. Leur surface totale ne devra pas excéder le ~~huitième tiers~~ (1/8 1/3) de la surface de la couverture, ramenée à son plan horizontal.

Orientation de la pente, de façon générale perpendiculaire à la voie **excepté dans les groupes d'habitations ou les lotissements ou des dispositions différentes pourront être admises afin d'améliorer leur intégration dans le site et leur composition générale**

Pourcentage de la pente entre 30 et 33%, avec respect des DTU.

b) Ouvertures

Elles doivent être à tendance verticale.

Les grandes ouvertures seront de préférence accompagnées par des avancées de toits, ~~elles sont à éviter sur les murs pignons.~~

c) Ouvrages en saillie

Balcons : saillie de 0,20 m si la voie est < ou = à 3,00m

saillie de 0,60 m si la voie est > à 3,00m

Avant toit : saillie de 0,30 m si la voie est < ou = à 3,00m

Jardinière : saillie de 0,30 m si la voie est > à 3,00m

Les autres ouvrages en saillie, tels que conduits de fumée en applique sur façade, sont interdits.

3. Matériaux

- De façade ; crépis de texture **rustique lisse, taloché ou écrasé** de préférence
- De toiture : tuiles canals couleur rouge ou ton terre cuite, **tuiles flammées en terre cuite**
- De fermeture : volets bois pleins, de préférence sans barres ni écharpes, aluminium, PVC, **volets roulants sous réserve que les coffrets soient intégrés aux façades**. Portes d'entrées et de garages en bois plein, aluminium, PVC...Grilles fer forgé.

4. Couleurs

Elles doivent respecter le nuancier déposé en mairie

5. Energie renouvelable
Dépôt Préfecture des PYRÉNÉES-ORIENTALES
Rapport de Présentation / Modification simplifiée PLU Latour-de-France
Date de réception de l'AR: 12/12/2024
066-216600965-20241212-2024_084-AU

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

Les panneaux photovoltaïques seront :

- soit intégrés aux toitures-terrasses, sans dépasser la hauteur de l'acrotère,
- soit posés sur la toiture en pente, suivant la même pente et ne dépassant pas 10 cm de ce même plan

Les autres équipements techniques extérieurs (pompes à chaleur notamment...) ne sont autorisés en façades que s'ils ne dépassent pas 1.80m par rapport au terrain naturel. Ils sont interdits en toitures-terrasses.

6. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article 11 pourront faire l'objet d'adaptations, dans les conditions prévues à l'article 4 du titre I du présent règlement.

Dans le cas de constructions existantes, les caractères particuliers de l'architecture ancienne ne rentrent pas dans le cadre du présent article 11 et sont à conserver à l'identique.

Principe justificatif de l'évolution :

Afin de favoriser l'intégration paysagère des futures constructions tout en laissant une liberté de conception aux futurs habitants, les règles encadrant l'aspect architectural des constructions sont adaptées à la marge.

Par ailleurs, les enjeux énergétiques et de pouvoir d'achat conduisent de plus en plus les ménages à s'équiper de panneaux photovoltaïques. La collectivité souhaite donc préciser leurs conditions d'installation.

ARTICLE I AU.12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain même.

~~La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² (y compris les accès).~~ Les places de stationnement devront présenter les dimensions minimales suivantes : 5.00m x 2.50m.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : ~~un garage ou une~~ deux places de stationnement par logement. ~~L'un de~~ ces emplacements constituera ~~ont~~ obligatoirement une aire privative maintenue à l'extérieur de la clôture de portail.
- Pour les logements aidés par l'Etat il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.
- Pour les lotissements ou groupes d'habitations de plus de 5 logements, il faut prévoir 1 emplacement visiteur par tranche de 5 logements.
- Pour les constructions à usage de bureaux de services ou de commerces de moins de 150 m² : une place de stationnement ou de garage par 50m² de surface de bureaux ou 25m² de surface de vente. Pour les constructions de plus de 150m², une place de stationnement supplémentaire par 20 m² de surface de bureaux ou de surface de vente au-dessus de 150 m².
- Pour les établissements divers :
 - Hôtel : une place de stationnement par chambre
 - Restaurants (ou débit de boisson) : une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant (ou débit de boisson).

➤ Hôtel-restaurant : la norme la plus contraignante est retenue.

AGED Dépôt Préfecture des PYRÉNÉES-ORIENTALES
Rapport de Présentation / Modification simplifiée PLU Latour-de-France
Date de réception de l'AR: 12/12/2024
066-216600965-20241212-2024_084-AU

Principe justificatif de l'évolution :

Afin de permettre une meilleure gestion du stationnement et d'éviter le report sur l'espace public dû à la généralisation de la non utilisation des garages, la règle évolue pour imposer deux emplacements de stationnement non clos par logement. La géométrie des places de stationnement est également précisée.

ARTICLE I AU.13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être traités en fonction des usages qu'ils supportent. C'est ainsi que les espaces interstitiels entre clôture et constructions et ceux des constructions entre elles, non affectés à usage principal de voies de desserte ou de stationnement doivent être traités en espaces verts avec plantations.

Pour le sous-secteur AUc les surfaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement devront être plantées. Des écrans de verdure, constitués par la plantation d'arbres à feuille persistante, seront réalisés pour masquer au maximum les constructions depuis l'angle de vue. Les essences préconisées sont de type méditerranéen : cyprès vert-pin parasol-olivier-genévrier-chêne vert.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I AU.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R123.10 est fixé à 0,45.

Il n'est pas fixé de COS en cas de restauration de bâtiments existants antérieurement à la date d'approbation du présent PLU lorsque ces restaurations sont destinées à l'aménagement de bureaux.

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

Pour le sous-secteur AUc seule possibilité transformation bâtiment et maison plateforme.

Pour le sous-secteur AUd, le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R123-10 est fixé à 0,5.

[...]

5. Les changements apportés à la liste des emplacements réservés

Les emplacements réservés 7 et 8 ayant pour objet « d'assurer la liaison entre lotissement communal et nouvelle zone » et dont le bénéficiaire est la commune sont supprimés dans le cadre de la procédure. En effet, la commune aménage le secteur du Mietx del Pla par l'intermédiaire d'une concession d'aménagement confiée à un tiers privé. A ce titre, le concessionnaire désigné se portera acquéreur des parcelles non encore maîtrisées à ce jour. Les emplacements réservés au sein du périmètre concédé n'ont donc plus lieu d'être.

Quant à l'emplacement réservé n°6, son périmètre est adapté dans le cadre de la présente procédure de modification simplifiée pour permettre une desserte piétonne avec le village.

Dans un souci de lisibilité, la liste des emplacements réservés du PLU est repris ci-après et les modifications apportées dans le cadre de la présente procédure sont présentées de la manière suivante :

- **En rouge** : modification de la liste des emplacements réservés par suppression
- **En vert** : modification de la liste des emplacements réservés

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N° emplacement réservé	Désignation des différentes opérations	Bénéficiaire	Surfaces
1	Elargissement courbe boulevard Gambetta	Commune	80 m ²
2	Réalisation d'un parking en limite du vieux village	Commune	2965 m ²
3	Réalisation d'un parking sur espace intermédiaire entre vieux village et nouveaux quartiers	Commune	3753 m ²
4	Elargissement voie au droit parcelle 3979 et 3978 dans le cadre du schéma de voirie	Commune	220 m ²
5	Elargissement voie entre zone en cours d'urbanisation et avenue du Général de Gaulle	Commune	990 m ²
6	Création voie dans le cadre du schéma de desserte zones AU	Commune	1490 m ²
7	Assurer la liaison entre lotissement communal et nouvelle zone	Commune	826 m ²
8	Assurer la liaison entre lotissement communal et nouvelle zone	Commune	90 m ²
9	Agrandissement cimetière	Commune	3625 m ²
10	Amélioration accès zone loisirs	Commune	749 m ²
11	Amélioration accès village	Commune	4462 m ²

D. ANALYSE DE L'INCIDENCE DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Comme cela a été indiqué précédemment (A.3 *Evaluation environnementale et présente modification*), les procédures d'évolution des documents d'urbanisme donnent lieu à évaluation environnementale, sauf si elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement (L104-3 du Code de l'urbanisme).

En l'espèce, une **demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une évaluation environnementale** tend à apprécier si les changements portés au PLU dans le cadre de la présente procédure sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, et si par conséquent une évaluation environnementale est requise.

E. COMPATIBILITE ET PRISE EN COMPTE DES MODIFICATIONS PROJETEES AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES

CODE DE L'URBANISME	DOCUMENTS CONCERNES	DOCUMENTS EXISTANTS
Le PLU doit être compatible avec (L131-4 et L131-5) :	Schéma de Cohérence Territoriale	/
	Schéma de mise en valeur de la mer	/
	Plan de mobilité	/
	Programme Local de l'Habitat	/
	Plan Climat Air Energie Territorial	/
Absence de SCoT (L131-6), donc le PLU doit être compatible avec (L131-1) :	Dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne	/
	Règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires	SRADET de la région Occitanie adopté le 30 juin 2022
	Chartes des Parcs Naturels Régionaux	Charte du PNR Corbières-Fenouillèdes
	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 approuvé le 18 mars 2022
Objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux	SAGE de l'Agly (en cours d'élaboration)	

AGEDI
Dépôt Préfecture des PYRÉNÉES-ORIENTALES
Rapport de Présentation / Modification simplifiée PLU Latour-de-France
Date de réception de l'AR: 12/12/2024
066-216600965-20241212-2024_084-AU

	Objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation, et avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans	PGRi 2022-2027 Rhône-Méditerranée
	Dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes	/
	Schéma régional des carrières	/
	Objectifs et dispositions des documents stratégiques de façade ou de bassin maritime	/
	Schéma régional de cohérence écologique	SRCE Languedoc-Roussillon (2015)
	Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement	/
	Directives de protection et de mise en valeur des paysages	/
	Objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires	SRADET de la région Occitanie adopté le 30 juin 2022
	Programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics	/

Considérant l'absence de SCoT et eu égard aux documents opposables sur le territoire, le PLU de la commune de Latour-de-France doit ainsi être compatible avec :

- Les règles générales du fascicule du SRADET Occitanie (il doit également prendre en compte les objectifs du SRADET)
- La charte du PNR Corbières-Fenouillèdes
- Le SDAGE 2022-2027 Rhône-Méditerranée
- Le PGRi 2022-2027 Rhône-Méditerranée
- Le SRCE Languedoc-Roussillon

Etant donné l'objet de la présente procédure, à savoir l'ajustement de certains points réglementaires du PLU approuvé en 2006 pour prendre en compte les évolutions du projet d'aménagement du secteur du Mietx del Pla, seule la compatibilité / prise en compte de ces éléments par rapport aux documents d'ordre supérieur sera ici analysée.

Il reviendra au PLUi en cours d'élaboration à l'échelle de la Communauté de communes Agly-Fenouillèdes de traiter de la relation de l'ensemble du document d'urbanisme avec les documents d'ordre supérieur.

A noter qu'il est admis (jurisprudence et doctrine), que l'exigence de **compatibilité** (non définie par les textes) 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

DÉPÔT DÉPÔT PRÉFECTURE DES PYRÉNÉES-ORIENTALES Rapport de Présentation / Modification simplifiée PLU Latour-de-France Date de réception de l'AR: 12/12/2024 066-216600965-20241212-2024_084-AU
--

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.

1. Compatibilité des changements apportés avec le SRADDET Occitanie

La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles dite loi « MAPTAM » ainsi que la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République dite loi « NOTRe » ont redessiné en profondeur les contours d'une nouvelle organisation territoriale de la France basée sur des régions de taille européenne et des métropoles fortes au statut revisité. Si cette recomposition élargit les périmètres des Régions, elle les consacre dans le même temps comme l'échelon responsable du développement économique et de l'aménagement du territoire. Pour chacun de ces deux domaines, la loi NOTRe dote chaque Région d'un document structurant : le schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation (SRDEII) et le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).

Le **SRADDET de la Région Occitanie** a été adopté le 30 juin 2022.

Le SRADDET a absorbé l'ancien SRCAE – Schéma Région Climat Air Energie et répond aux objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'économies d'énergie, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation au changement climatique.

Le SRADDET incarne le projet d'aménagement du territoire porté par la Région à l'horizon 2040. Il dessine un cadre de vie pour les générations futures, pour un avenir plus durable et solidaire.

Le SRADDET fixe les priorités régionales en termes d'équilibre territorial et de désenclavement des territoires ruraux, d'implantation d'infrastructures, d'habitat, de transports et d'intermodalité, d'énergie, de biodiversité ou encore de lutte contre le changement climatique.

Ce projet d'avenir s'articule autour de deux caps stratégiques pour le devenir du territoire :

- Un rééquilibrage régional pour renforcer l'égalité des territoires :

Dans un contexte de forte attractivité démographique, le rééquilibrage suppose d'une part de **limiter la surconcentration dans les métropoles en engageant le desserrement des cœurs métropolitains** et d'autre part de **valoriser le potentiel de développement de tous les territoires**, le tout en portant une attention particulière à la sobriété foncière (privilégier l'accueil dans les territoires d'équilibre et les centres-bourgs). Ce **rééquilibrage doit être opéré en termes d'accueil et d'habitat mais aussi en termes de services publics et d'activités.**

- Un nouveau modèle de développement pour répondre à l'urgence climatique :

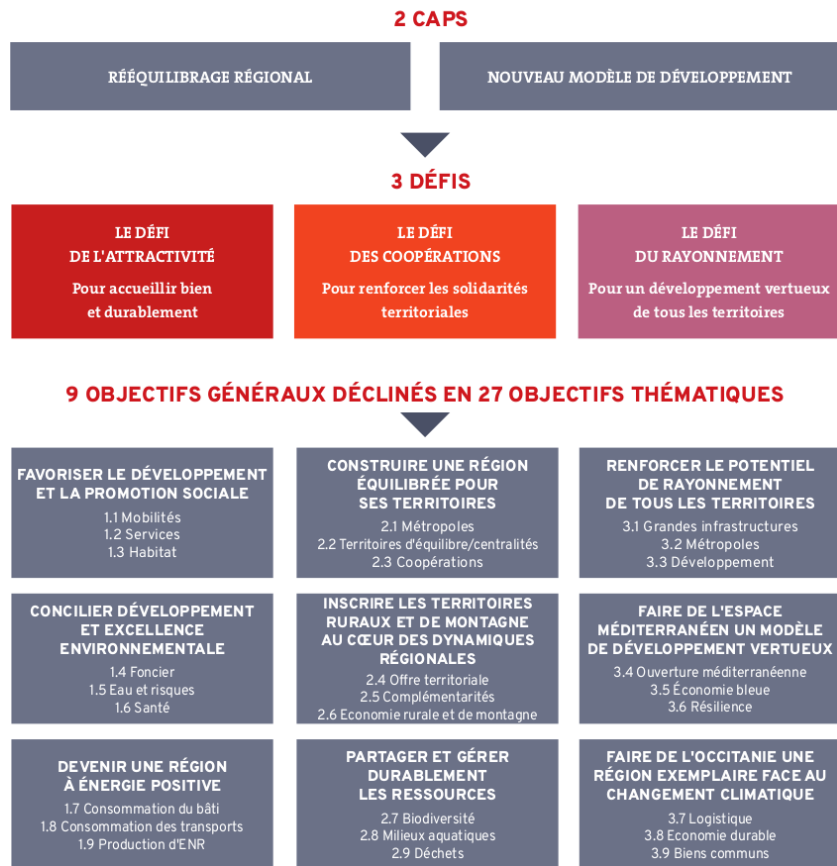
L'ambition de rééquilibrage ne sera pérenne que si la Région et les territoires parviennent dans le même temps à répondre à l'urgence climatique, en favorisant un nouveau modèle de développement, plus résilient.

C'est pourquoi le **SRADDET porte des orientations fortes en termes de sobriété foncière, de qualité urbaine, de préservation et de valorisation des ressources, de transition énergétique et de gestion des risques.**

AGEDI
Dépôt Préfecture des PYRÉNÉES-ORIENTALES
Rapport de Présentation / Modification simplifiée PLU Latour-de-France
Date de réception de l'AR: 12/12/2024
066-216600965-20241212-2024_084-AU

LA STRATÉGIE DU SRADET EN BREF

Le fascicule de règles, volet réglementaire du SRADET, se décline autour de deux grands caps régionaux et trois défis ►



Le SRADET a donc un volet prescriptif composé des règles suivantes :



Les changements portés dans le cadre de la présente modification simplifiée (ajustement de certains points réglementaires du PLU approuvé en 2006 pour prendre en compte les évolutions du projet d'aménagement du secteur du Mietx del Pla) ne sont pas de nature à s'opposer aux dispositions du SRADET.

2. Compatibilité des changements apportés avec la Charte du PNR Corbières-Fenouillèdes

La stratégie à 15 ans de la Charte du PNR Corbières-Fenouillèdes est structurée autour de 4 grands défis déclinés en 12 orientations stratégiques et 30 mesures associées. Parmi ces 30 mesures, 17 sont des **mesures « phares »** en réponse aux 9 enjeux « forts » du territoire.

Ces éléments sont repris ci-dessous et mis en relation avec les changements apportés dans le cadre de la modification simplifiée du PLU de Latour-de-France.

DEFI 1 : FAIRE DE LA HAUTE VALEUR PATRIMONIALE PRESERVEE ET RECONNUE DES CORBIERES-FENOUILLEDES, UN MOTEUR DE DEVELOPPEMENT

ORIENTATIONS	MESURES	RELATION AVEC LA MODIFICATION DU PLU
1.1 Préserver la biodiversité résultant de la mosaïque des milieux naturels, agricoles et forestiers	1.1.1 Préserver et gérer l'ensemble des milieux, source d'une biodiversité remarquable	Les évolutions apportées à l'orientation d'aménagement du PLU affirment la nécessité de qualifier les interfaces avec l'urbanisation existante et avec l'espace agrinaturel (frange rurale à traiter, préservation des éléments de biodiversité...).
	1.1.2 Contribuer à la qualité de la biodiversité ordinaire et lutter contre les déséquilibres	
	1.1.3 Préserver les continuités internes au territoire et ses liens fonctionnels avec l'extérieur	
	1.1.4 Maîtriser la circulation motorisée dans les espaces naturels	/
1.2 Enrichir et partager la connaissance de l'ensemble des patrimoines	1.2.1 Faire progresser et décloisonner la connaissance patrimoniale	Les précisions apportées de dans le cadre de la modification simplifiée vise à renforcer de la prise en compte de la sensibilité patrimoniale et environnementale (préservation des murets, canaux...).
	1.2.2 Développer l'Education à l'Environnement et au Développement Durable	/
1.3 - Comprendre, préserver et valoriser la qualité des paysages naturels, agricoles, forestiers	1.3.1 Préserver la qualité et la diversité des paysages	Les précisions apportées de dans le cadre de la modification simplifiée permettent de concevoir une forme urbaine valorisant la composante paysagère et patrimoniale du secteur.
	1.3.2 Penser les itinéraires routiers, ferrés et pédestres	Les évolutions apportées à l'orientation d'aménagement

	comme vecteur de découverte des paysages	du PLU inscrivent le projet dans un maillage des déplacements doux le reliant au centre-ville.
	1.3.3 Garantir une signalétique et une information locale appropriée	/
1.4 - Promouvoir la reconnaissance et la valorisation des patrimoines (notamment à travers les labels internationaux de l'UNESCO)	1.4.1 Préserver, gérer et valoriser les patrimoines géologiques	/
	1.4.2 Renforcer la valorisation touristique de l'ensemble des patrimoines du territoire	/

DEFI 2 : VISER UNE AUTONOMIE ENERGETIQUE DIVERSIFIEE ET RESPECTUEUSE DE LA HAUTE VALEUR PATRIMONIALE DES CORBIERES-FENOUILLEDES ET ANTICIPER LES CONSEQUENCES DU CHANGEMENT CLIMATIQUE

ORIENTATIONS	MESURES	RELATION AVEC LA MODIFICATION DU PLU
2.1 - Viser l'autonomie énergétique du territoire en 2050	2.1.1 S'engager dans une sobriété et efficacité énergétique assumée	Face aux enjeux énergétiques, la collectivité prévoit, au travers de cette modification simplifiée, une précision sur les conditions d'installation des panneaux photovoltaïques.
	2.1.2 Orienter et accompagner le développement d'énergies renouvelables	
2.2 - Renforcer la gestion durable et solidaire de la ressource en eau (eau potable, usages agricoles, ...)	2.2.1 Sécuriser l'alimentation en eau et soutenir les usages sobres et économes	Les évolutions apportées à l'orientation d'aménagement du PLU intègrent les anciens canaux et ont pour objectif de rationaliser la ressource en eau (récupérateur d'eau, espaces végétalisés peu consommateurs...).
	2.2.2 Améliorer la qualité de l'eau et garantir sa préservation à long terme	
2.3 - Renforcer la capacité de résilience du territoire aux effets du changement climatique	2.3.1 Poursuivre l'adaptation des activités agricoles et forestières au changement climatique et à l'utilisation économe de la ressource	/
	2.3.2 Renforcer la maîtrise des risques incendie et inondation	Les précisions apportées de dans le cadre de la modification simplifiée ménagent un accès au secteur de projet hors zone inondable.

DEFI 3 : CONSTRUIRE UN TERRITOIRE CORBIERES-FENOUILLEDES « EXEMPLAIRE » EN TERMES D'AMENAGEMENT DURABLE REpondant AUX BESOINS ACTUELS ET VALORISANT LES SPECIFICITES RURALES

ORIENTATIONS	MESURES	RELATION AVEC LA MODIFICATION DU PLU
3.1 - Favoriser une gestion coordonnée et optimisée des espaces naturels, agricoles et forestiers	3.1.1 - Accompagner une gestion durable et coordonnée des espaces agricoles	/
	3.1.2 - Accompagner une gestion durable et coordonnée des espaces forestiers	/
3.2 - Réinventer une planification urbaine contemporaine et porteuse d'une nouvelle vie sociale dans le respect de l'architecture des Corbières-Fenouillèdes Articulation des dispositions de la Charte en matière d'urbanisme	3.2.1 Accompagner le développement qualitatif de l'urbanisation	Afin de favoriser une mixité au sein du projet d'aménagement et de mieux insérer paysagèrement les futures constructions, la procédure de modification simplifiée adapte à la marge les règles encadrant le gabarit et l'aspect architectural des constructions. Le parti d'aménagement retenu pour l'aménagement du site prévoit des formes urbaines préservant l'intimité des nouveaux habitants. Des précisions sont également apportées pour une meilleure gestion du stationnement.
	3.2.2 Réinvestir les centres de village et les bourgs	La présente procédure de modification simplifier permet de mieux connecter l'opération au centre-bourg.
3.3 - Renforcer et valoriser le caractère préservé du territoire	3.3.1 – Favoriser le réemploi et une gestion de proximité des déchets	/
	3.3.2 Réduire la pollution lumineuse	/
	3.3.3 - Renforcer la maîtrise des impacts des activités d'extraction de matériaux	/

DEFI 4 : AMPLIFIER ET DIFFUSER LA VITALITE ET L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE CORBIERES-FENOUILLEDES PAR UNE VALORISATION AMBITIEUSE ET SOLIDAIRE DE SES RESSOURCES ET DE SES TALENTS

ORIENTATIONS	MESURES	RELATION AVEC LA MODIFICATION DU PLU
4.1 - Expérimenter et essayer de nouvelles formes de services et d'échanges à vocation culturelle et sociale, ouverts sur l'extérieur	4.1.1 Favoriser des formes innovantes et adaptées de services à la population	Les précisions apportées de dans le cadre de la modification simplifiée mettent en œuvre une programmation permettant de répondre aux différents besoins des habitants (logement abordable, logement sénior, logements locatifs sociaux...).
	4.1.2 Partager une action culturelle ouverte et créatrice de valeurs humaines et de développement	/
	4.1.3 Développer la gouvernance alimentaire territoriale	/
4.2 - Adopter une posture proactive pour un développement économique durable de tous les secteurs d'activités (agriculture, forêt, artisanat, tourisme, ...) en lien avec les pôles extérieurs	4.2.1 Soutenir une agriculture paysanne, à taille humaine et de qualité	/
	4.2.2 Stimuler l'utilisation et la valorisation de l'ensemble des ressources et savoir-faire locaux	/
	4.2.3 Affirmer la singularité et la valeur ajoutée du PNR en matière touristique	/

Ainsi, le contenu relativement réduit de la présente procédure de modification simplifiée est compatible avec la Charte du PNR Corbières-Fenouillèdes car il s'inscrit pleinement dans les mesures qui y sont décrites.

3. Compatibilité des changements apportés avec le SDAGE du Bassin-Rhône Méditerranée 2022-2027

Les SDAGE fixent pour chaque bassin versant les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau. Ils constituent l'outil de mise en œuvre de la Directive Cadre sur l'Eau.

Le territoire de la commune de Latour-de-France est concerné par le SDAGE « Rhône-Méditerranée » qui est entré en vigueur le 18 mars 2022 pour la période 2022-2027.

<p>AGEDI Dépôt Préfecture des PYRÉNÉES-ORIENTALES</p>
<p>Rapport de Présentation / Modification simplifiée PLU Latour-de-France</p>
<p>Date de réception de l'AR: 12/12/2024</p>
<p>066-216600965-20241212-2024_084-AU</p>

Il traduit concrètement la Directive Cadre sur l'Eau. Il détermine les objectifs de qualité (bon état, bon potentiel écologique, etc.) que devront atteindre les « masses d'eau » (rivières, lacs, eaux souterraines, mer, etc.).

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

Les neuf orientations fondamentales du SDAGE 2022 en vigueur sont les suivantes :

- OF 0 S'adapter aux effets du changement climatique
- OF 1 Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- OF 2 Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
- OF 3 Prendre en compte les enjeux sociaux et économiques des politiques de l'eau
- OF 4 Renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux
- OF 5 Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
- OF 6 Préserver et restaurer le fonctionnement naturel 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

Le SDAGE incite à l'amélioration de la gestion et de la prévention des risques de toute nature (pollution accidentelle, inondation, etc.) en investissant dans la connaissance et le suivi et en évitant systématiquement de générer de nouvelles situations à risque.

Les changements portés dans le cadre de la présente modification simplifiée (ajustement de certains points réglementaires du PLU approuvé en 2006 pour prendre en compte les évolutions du projet d'aménagement du secteur du Mietx del Pla) ne sont pas de nature à s'opposer aux dispositions du SDAGE.

4. Compatibilité des changements apportés avec le PGRI du Bassin-Rhône Méditerranée 2022-2027

Les objectifs du PGRI (Plan de Gestion du Risque Inondation) 2022-2027 Rhône Méditerranée sont les suivants :

- Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation :
 - Améliorer la connaissance de la vulnérabilité du territoire
 - Réduire la vulnérabilité des territoires
 - Respecter les principes d'un aménagement du territoire intégrant les risques d'inondations
- Augmenter la sécurité des populations exposées en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques
 - Agir sur les capacités d'écoulement
 - Prendre en compte les risques torrentiels
 - Prendre en compte l'érosion côtière du littoral

Présentation
Dépôt Préfecture des PYRÉNÉES-ORIENTALES
Rapport de Présentation / Modification simplifiée PLU Latour-de-France
Date de réception de l'AR: 12/12/2024
066-216600965-20241212-2024_084-AU

- *Assurer la performance des systèmes de protection*
- 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*
- 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
- 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

Les évolutions portées dans le cadre de la présente modification simplifiée, à savoir l'ajustement de certains points réglementaires du PLU approuvé en 2006 pour prendre en compte les évolutions du projet d'aménagement du secteur du Mietx del Pla, ne sont pas de nature à s'opposer aux dispositions du PGRI et viennent au contraire renforcer les mesures face au risque (ouvrage de rétention pluviale, intégration des anciens canaux d'irrigation, accès au secteur de projet hors zone inondable).

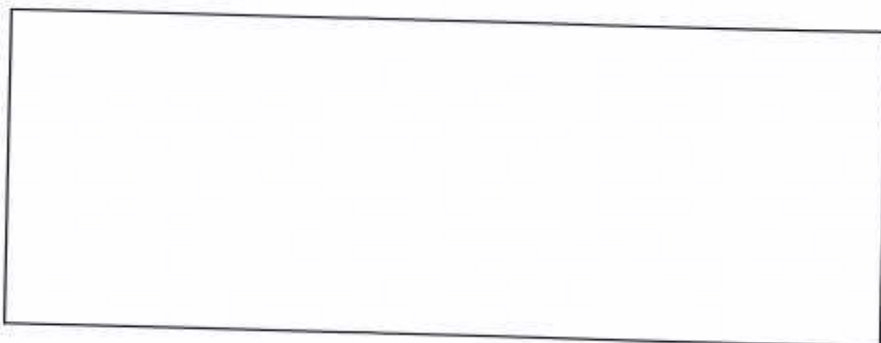
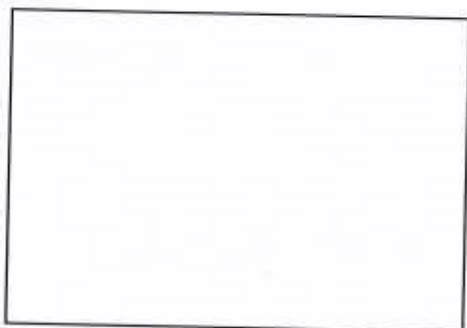
5. Compatibilité des changements apportés avec le SRCE Languedoc-Roussillon

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.

DEPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES

LATOUR DE FRANCE

REVISION PLAN LOCAL D'URBANISME



LE RAPPORT DE PRESENTATION

1

PRESCRIT : DCM du 18 octobre 2001
ARRETE : DCM du 28 juin 2005
APPROUVE :

JUIN 2005

Avec le concours de :
Jean Pierre GENSANE – GEOGRAPHE URBANISTE

PERPIGNAN

AGEDI
Dépôt Préfecture des PYRÉNÉES-ORIENTALES

Contrôle de légalité
Date de réception de l'AR: 12/12/2024
066-216600965-20241212-2024_084-AU

SOMMAIRE

I. PRESENTATION GENERALE	2
A. Situation géographique, administrative et article L122-2	2
B. Historique.....	5
II. PAYSAGES	6
A. Reliefs et occupation des sols	6
B. Perceptions visuelles du paysage.....	12
C. Les abords du village.....	17
III. PERIMETRES DE PROTECTION	19
A. Servitudes d'utilité publique.....	19
B. Prévention des risques	21
C. Protection de l'environnement	25
IV. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	28
V. STRUCTURE URBAINE	31
A. Evolution de l'urbanisation.....	31
B. Analyse foncière et parcellaire	34
C. Dysfonctionnements urbains	38
D. Potentiel de qualification urbaine.....	43
VI. DEMOGRAPHIE	47
A. Reprise de la croissance démographique	47
VII. LOGEMENTS	54
A. Croissance du parc de logements.....	54
B. Evolution du statut des logements	56
VIII. ACTIVITE	58
A. Un taux d'activité élevé et le maintien de la fonction économique.....	58
B. L'agriculture : une viticulture de qualité.....	66
C. Accueil touristique	69
D. Une offre commerciale et artisanale à maintenir et à consolider.....	70
IX. LES EQUIPEMENTS PUBLICS	71
X. LES ENJEUX COMMUNAUX	73
XI. LES ORIENTATIONS	74
A. Orientations spatiales	74
B. Les dispositions du PLU et leurs justifications.....	76
C. Les incidences du PLU sur l'environnement.....	78
D. Le zonage dans le projet de PLU.....	79
E. Superficies et capacités d'accueil.....	80
XII. CONFORMITE A L'ARTICLE R.123.2	97

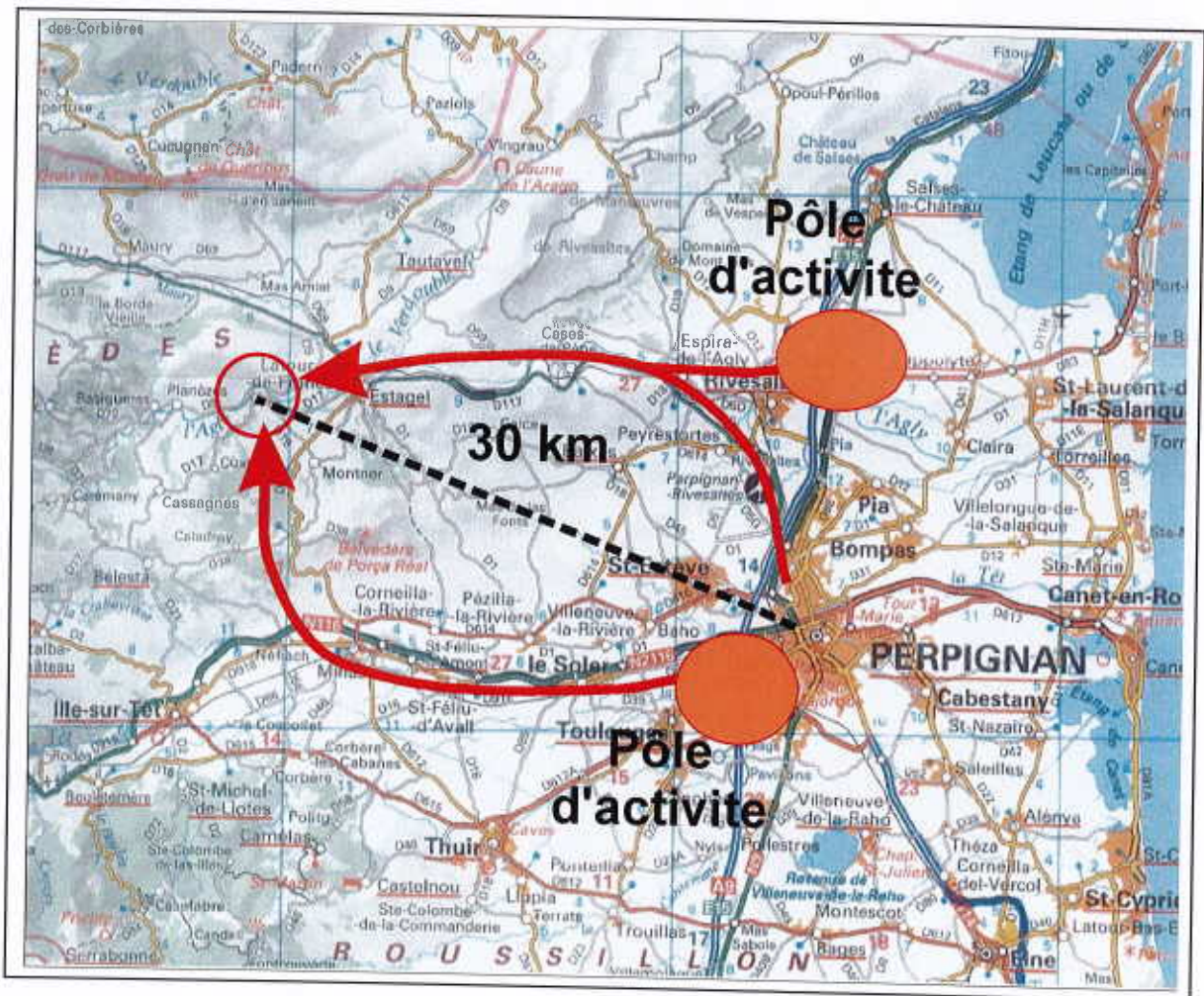
<p>CONTRÔLE DE LÉGALITÉ</p> <p>Dépôt Préfecture des PYRÉNÉES-ORIENTALES</p> <p style="font-size: small;">Contrôle de légalité Révision PLU Latour de France Date de réception de l'avis : 12/12/2024</p> <p style="font-size: x-small;">066-216600965-20241212-2024_084-AU</p>

I. PRESENTATION GENERALE

A. Situation géographique, administrative et article L122-2

La commune de Latour de France est située dans la partie Nord du Département des Pyrénées-Orientales sur la moyenne vallée de l'Agly. Elle se localise plus précisément **dans le massif des Corbières à l'intérieur de la « région » du Fenouillèdes**. Distante d'environ **20 km (à vol d'oiseau) par rapport au centre de la ville de PERPIGNAN** et d'une superficie de 1394,48 ha, elle regroupe **885 habitants** au dernier recensement de 1999.

Elle se localise à moins d'une demi-heure des deux grands pôles d'activité situés au nord et à l'ouest de l'agglomération.



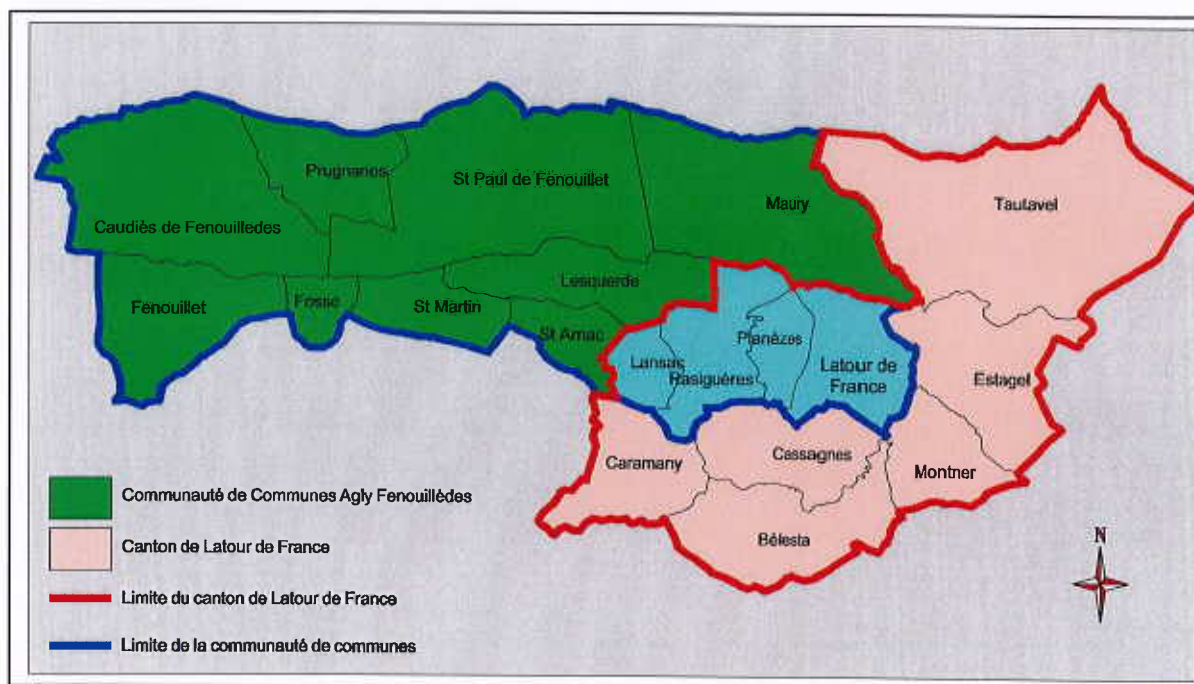
Les dispositions de l'article L122-2

La commune de Latour de France est située à moins de 15 kilomètres de la périphérie de l'agglomération perpignanaise. Elle est soumise aux dispositions de l'article L122-2 du Code de l'Urbanisme, qui interdit toute urbanisation des zones naturelles, sauf dérogation préfectorale après avis de la commission des sites et de la chambre d'agriculture.

Le projet de PLU prévoit la création de nouvelles zones d'urbanisation sur des parcelles situées en zone agricole dans le POS en vigueur. Une demande de dérogation aux dispositions de l'article L122-2 du Code de l'Urbanisme est demandée dans le cadre de cette révision.

Latour de France appartient à la **communauté de commune « Agly-Fenouillèdes »**, qui regroupe en septembre 2002, 13 communes : Saint Paul de Fenouillet, Saint Martin, Saint Arnac, Maury, Rasiguères, Planèzes, Latour de France, Caudiès de Fenouillèdes, Prugnanes Fenouillet, Fosse, Lesquerde et Lansac.

Soit un total de 4970 habitants.



Chef lieu du canton de Latour de France qui regroupe 4843 habitants en 1999 et qui se compose de 10 communes dont 3 de la communauté de commune « Agly-Fenouillèdes » et comprend : Belesta, Caramany, Cassagnes, Estagel, Lansac, Montner, Planèzes, Rasiguères, Latour de France et Tautavel.

La commune est limitrophe de 5 communes. Au Nord la commune de Maury, à l'Est la commune d'Estagel, à l'Ouest la commune de Planèzes, et au Sud, les communes de Montner et Cassagnes.

Latour se localise au cœur d'un espace qui regroupe 8585 habitants.

Localisée à l'entrée de la vallée de l'Agly elle est accessible par plusieurs itinéraires.

Depuis Perpignan, Latour de France peut être rejoint par 2 voies :

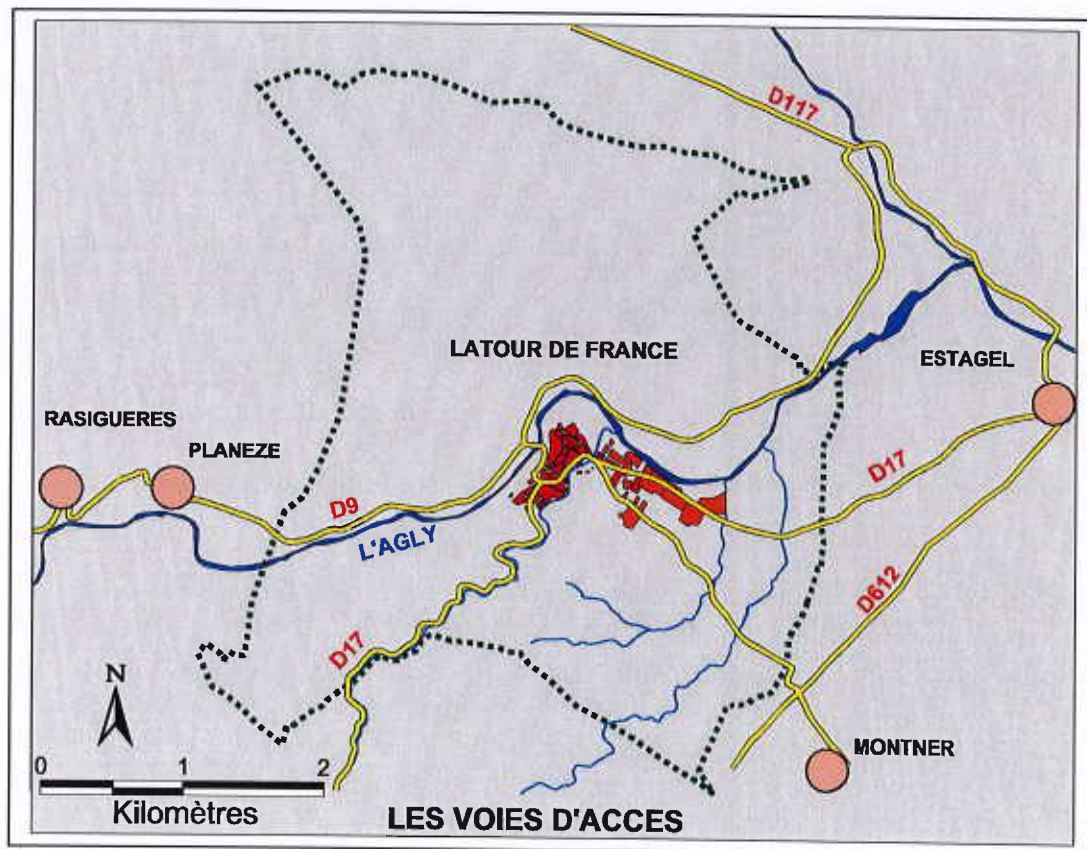
- L'historique, en empruntant la D117 et en traversant les villages de Cases de Pène et Estagel.
- Un deuxième itinéraire permet de rejoindre le village par la voie rapide qui longe la Têt (N116), puis à partir de Millas par le col de la Bataille (D612).

A partir du sud en venant de Cassagnes la D17 rejoint le village.

Par un pont sur l'Agly, la D9 installée sur la rive gauche permet les liaisons avec Planèzes et les autres villages en remontant la vallée. Cette même D9 rejoint la D117 en aval en facilitant les déplacements vers St Paul mais aussi Tautavel.

En terme d'espace temps elle est à 30 minutes du centre de Perpignan et surtout à 20 minutes des espaces économiques du nord de l'agglomération.

Elle est aussi à moins d'un quart d'heure de la N116 qui irrigue la vallée de la Têt.



B. Historique¹

Latour de France doit son nom et son originale physionomie à la Tour qui couronne la ville et domine le territoire.

Depuis les origines, **la Tour reste le monument représentatif de l'histoire du village**. Elément caractéristique, elle est également inséparable de l'église. Les diverses églises furent bâties de part et d'autre du monument qui joua alors le rôle de clocher. Rôle qu'elle tient toujours aujourd'hui.

La silhouette caractéristique du village est la résultante de l'histoire de Latour de France. La Ville a été frontalière jusqu'à 1659, quand le traité des Pyrénées donna le Roussillon à la France. Sa première fonction était guerrière. Elle devait être un lieu de surveillance, de défense et de protection face à d'éventuelles attaques.

Latour de France devient seigneurie autonome, dégagé de la dépendance du comté de Fenouillèdes depuis le 2 décembre 1342 lorsque le roi de France Philippe VI de Valois donne la localité de Latour de France au chevalier Guillaume de Vivier, premier seigneur de Latour.

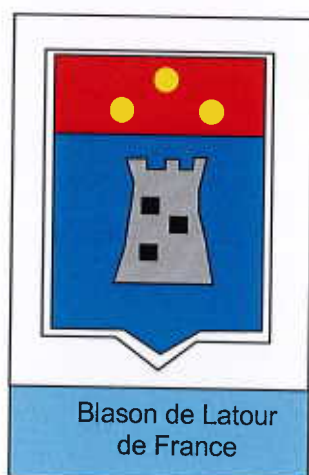
Le village de Latour s'est appelée d'abord d'un nom oublié aujourd'hui : **TRINIACH** au Xème siècle dont la traduction se retrouve aujourd'hui encore par le blason de la ville de Latour de France qui a succédé au village de TRINIACH.

Le symbole de la vie agricole et industrielle : « le Tourteau » résidu de fabrication des huiles avec des graines de toute nature. Latour de France était réputée pour son industrie de l'huile et pour son commerce de bestiaux.

Une Tour placée en avant sur fond bleu qui signifie la protection du pays qui s'étend au-delà.

Une Tour crénelée à trois dents car elle contrôle trois routes qui viennent du pays opposé (Tautavel, Estagel, Montner)

Trois ouvertures dans la Tour car une triple vue sur le pays opposé (sur le débouché de la vallée de l'Est, sur la plaine au Sud-est, sur les montagnes au Sud).



II. PAYSAGES

A. Reliefs et occupation des sols

1. Des limites naturelles formant un couloir

Le village s'est implanté sur une butte escarpée qui forme un **promontoire** qui domine le 3^e fleuve du département des Pyrénées-orientales. Il se situe à la charnière entre les deux ensembles paysagers majeurs que sont la vallée resserrée et la plaine alluviale. La formation de ces unités résulte de l'érosion de l'Agly. En effet, la commune de Latour de France s'articule autour du tracé de la rivière.

La vallée encaissée et bordée par de véritables barrières montagneuses, s'élargit au niveau du village de Latour de France jusqu'à rejoindre une large plaine triangulaire dont les limites correspondent aux villages de Latour de France, Montner et Estagel.

De par la présence de l'Agly et des massifs environnants, le village de Latour de France regarde davantage vers la plaine à l'Est.

Les deux entités paysagères que sont les reliefs d'une part et la plaine alluviale d'autre part, présentent dans le détail de nombreux secteurs différenciés.

Les coteaux situés à l'Ouest et au Sud de la commune accueillent du vignoble de qualité tandis que les pentes plus prononcées au Nord de l'Agly, y sont moins favorables.

La partie Sud, accidentée et découpée accueille également une partie du vignoble communal. C'est sur la partie nord que se localise le point culminant du territoire communal (424m).

Dans le détail, on distingue :

Sur la rive gauche de l'Agly : Les fortes pentes du massifs de la Tourèze.

Le massif de la Tourèze longe les berges de l'Agly, en rive gauche de l'Agly, au pied de la route départementale D9 à une altitude moyenne de 100m.

Au Nord (La Peyrouse), le dénivelé est très important (en 50m l'altitude est de 200m).

A l'Ouest (La Teularie), le dénivelé est moindre avec la présence d'un ravin : le ravin du Bousquet.

Le massif culmine en limite communale à 424m (Sarrat del Coude).

AGEDI
Dépôt Préfecture des PYRÉNÉES-ORIENTALES
Contrôle de légalité
Révision PLU Latour de France
Date de réception de l'AR: 12/12/2024
066-216600965-20241212-2024_084-AU

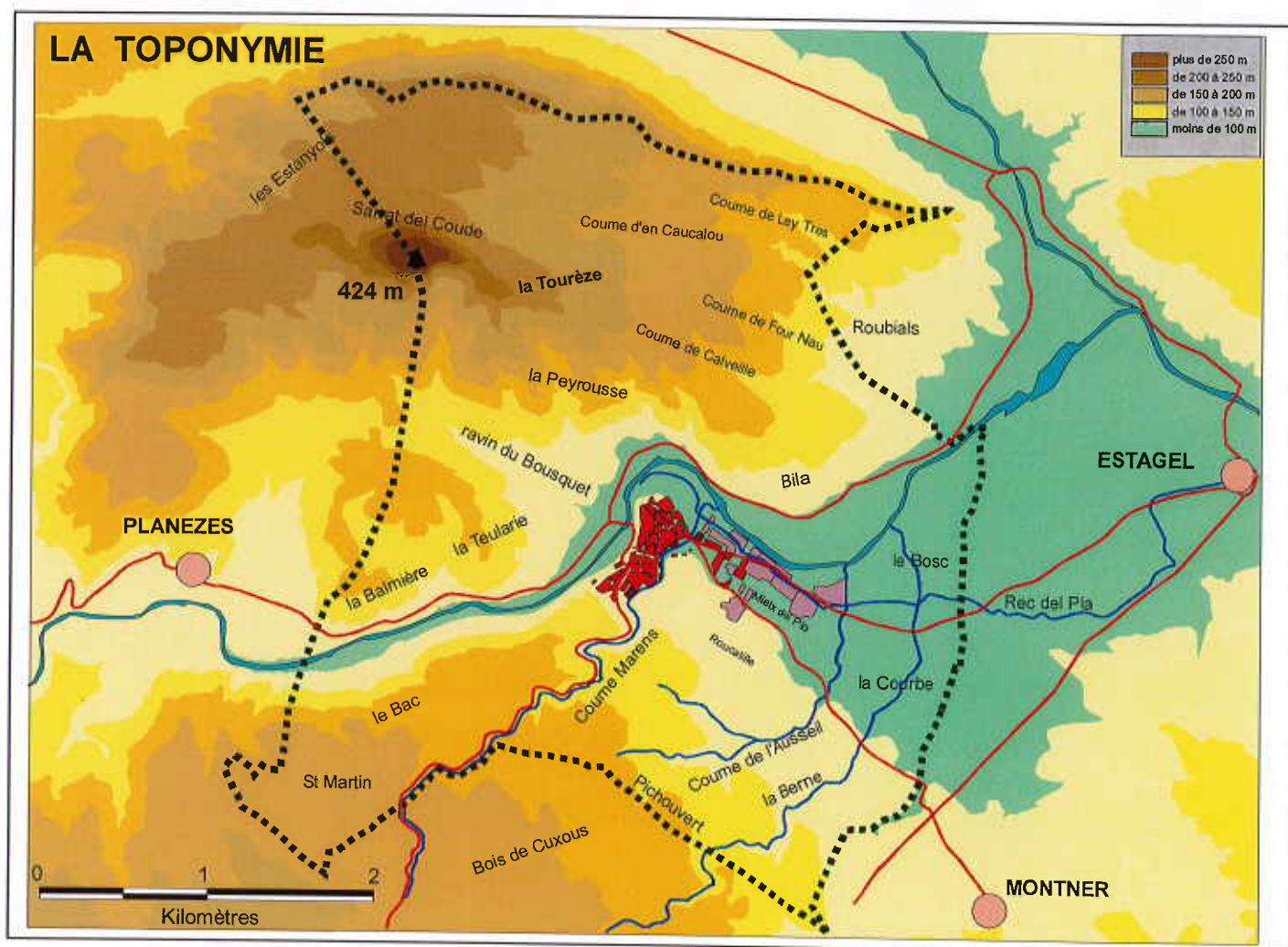
Sur la rive droite de l'Agly : Les pentes plus progressives du bois de Cuxous.

Les pentes débutent au pied des zones urbanisées, dans leur partie Sud. Elles suivent, avec un fort dénivelé, les berges en rive droite de l'Agly en direction de Planèzes (Le Bac).

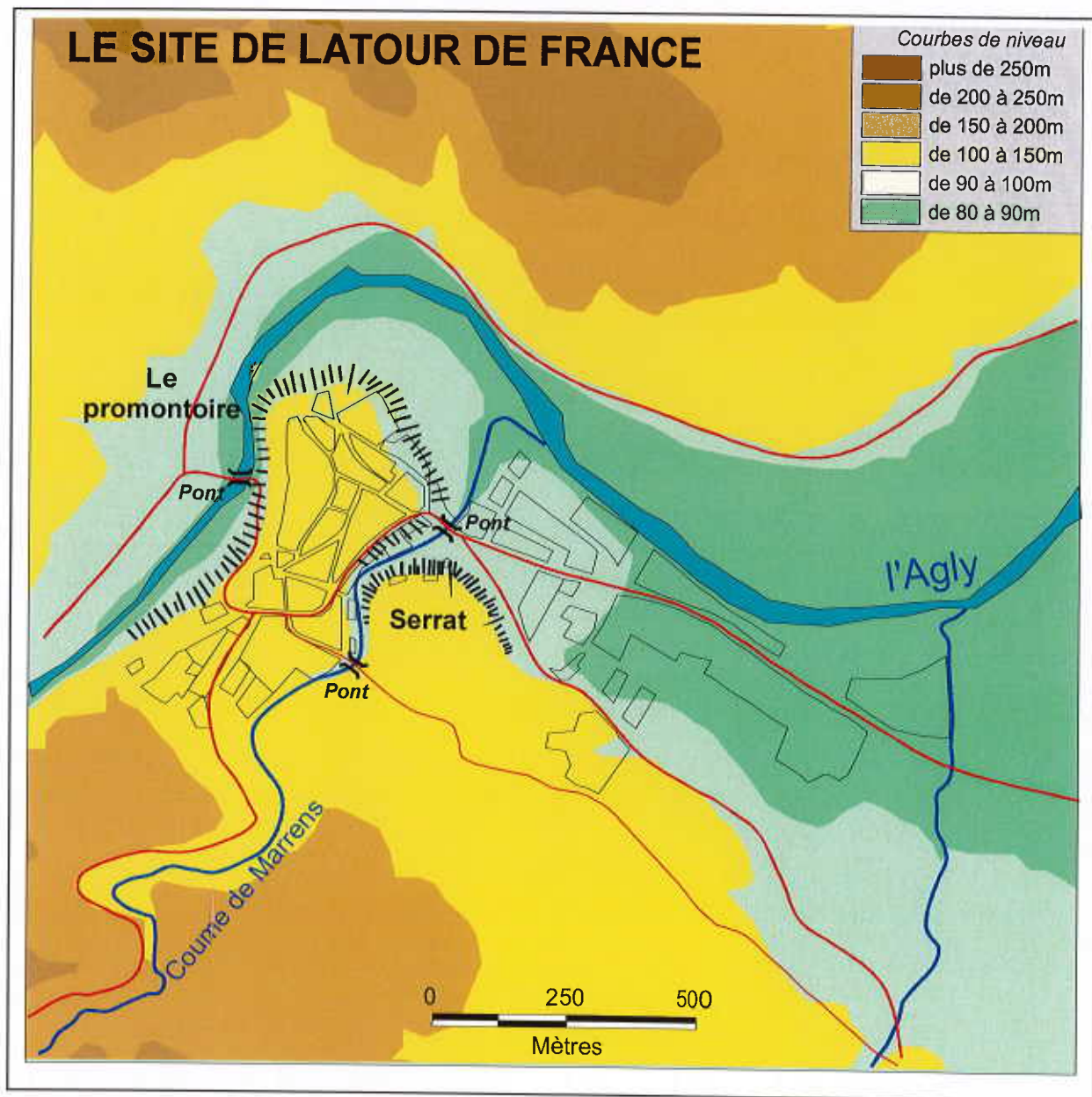
En direction de Montner, le long de la D79, les pentes sont plus progressives.

A l'entrée Est du village (Le Pla). Un plateau relativement important forme un **entonnoir**, très ouvert à sa base entre Estagel et Montner, vers les zones urbanisées de Latour de France.

La toponymie et la topographie de l'ensemble du territoire communal.



C'est entre la courbe formée par l'Agly et le ravin de la Coume de Marens que le village s'est installé et développé. Un espace qui dessine une plateforme.



2. Une urbanisation resserrée

Le territoire communal s'étend sur **1394, 48 ha** et peut être décomposé en 5 types d'occupation du sol significatifs :

Les Landes et le maquis, les zones agricoles, les zones de faible végétation, les bois et la zone urbaine.

Superficies des types d'occupation du sol

Superficie des zones urbaines	21,13 ha
Superficie des zones urbanisables ou en cours d'urbanisation	24,34 ha
Superficie des zones agricoles	578,64 ha
Superficie des Landes	660 ha
Autres	110,38 ha
Superficie totale	1394,48 ha

Source : P.O.S Latour de France 1997

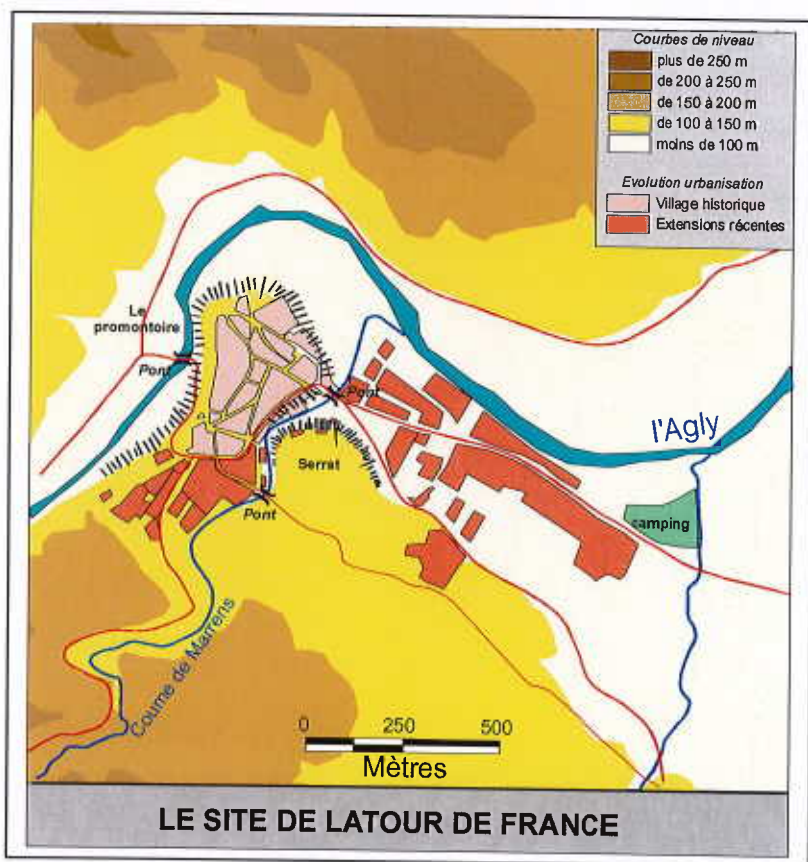
Les données du P.O.S de 1997, mettent en évidence un territoire largement dominé par les zones agricoles et les landes ainsi que la faible part de l'occupation du sol des secteurs urbains.

Depuis, la superficie des landes et des secteurs agricoles (d'après les données du RGA 2000) n'a que très peu évolué et **les zones urbanisables (désormais en grandes parties occupées) associées aux zones déjà urbanisées occupent environ 3% du territoire communal.**

Compte tenu des contraintes géographiques, des risques liés au fleuve, le développement de l'urbanisation depuis 10 ans, se produit essentiellement en direction de la plaine, le long de la route d'Estagel en continuité du vieux village.

Deux phases d'urbanisation se distinguent aux abords de la rive droite de l'Agly.

L'une dense et concentrée, se situe sur un promontoire formé par le relief, l'autre se localise dans la plaine le long de la route départementale D17.



C'est sur le secteur de la plaine que les nouvelles constructions se sont installées ces dernières années.

Pour le vieux village il n'y a pas de possibilités de déborder la plateforme sur laquelle il s'est installé. Les ruptures de pente dessinent une limite naturelle impossible à franchir.

3. Une occupation du sol diversifiée

Les zones de landes et le maquis :

Elles se situent au Nord, uniquement sur le massif de la Tourèze. Les fortes pentes et le climat ont contribué à leur développement.

Les zones de végétation peu couvrante :

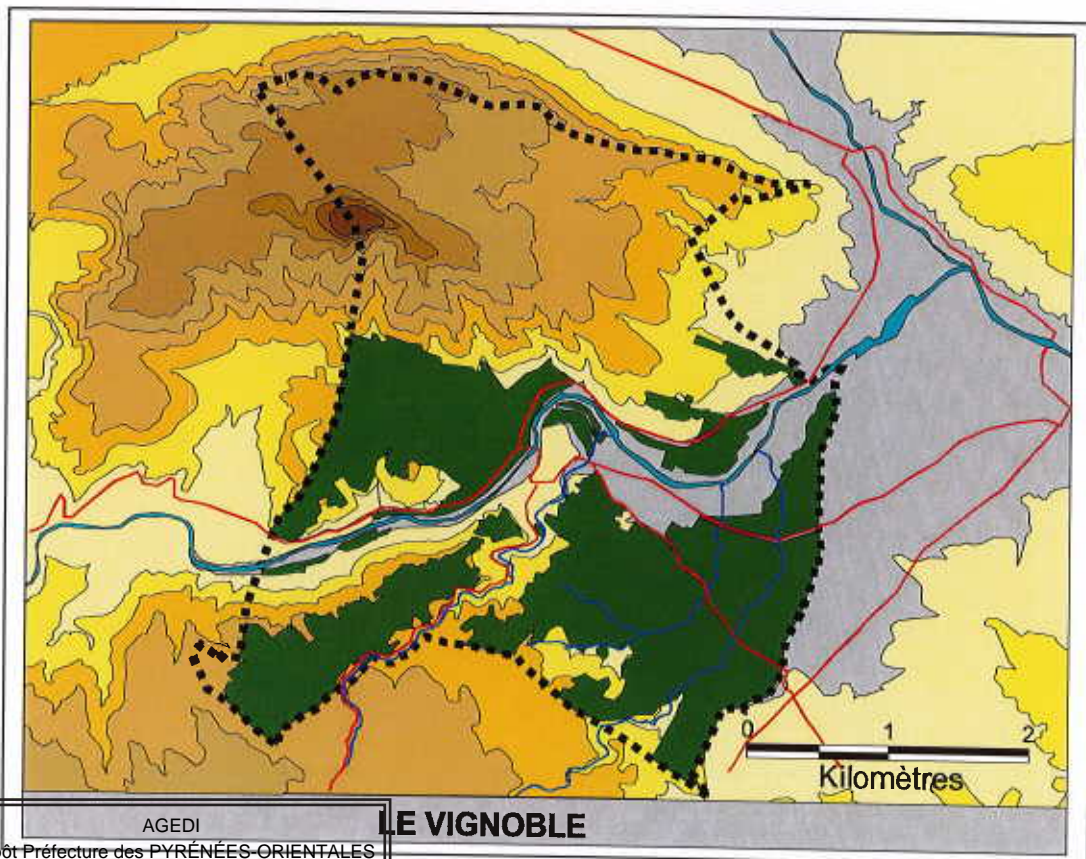
Elles se localisent principalement au niveau des secteurs de forte déclivité qui empêchent le développement des espèces végétales. Au Nord dans le massif de la Tourèze (La Peyrouse). Au Sud dans les premières pentes du Bois de Cuxous (Le Bac), ou encore au niveau des berges alluvionnaires de l'Agly.

Les zones boisées :

Elles sont disséminées sur le territoire communal en de petites entités. Au Sud elles correspondent au Bois de Cuxous , et à l'Est, à la ripisylve des berges de l'Agly.

Les zones agricoles :

Elles occupent la quasi totalité des espaces restants. Elles se localisent à l'Ouest, au Sud et à l'Est sur les terrains aux pentes plus douces et le long de l'Agly.



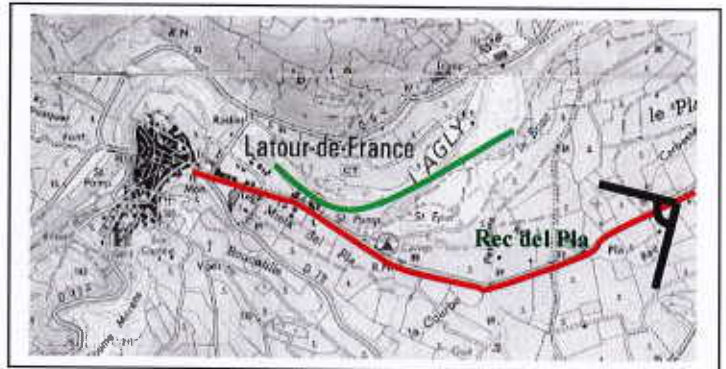
B. Perceptions visuelles du paysage

1. Les perceptions depuis la D 17

Suivant les accès, La typologie du relief et de l'occupation du sol du territoire communal conditionne **différentes perceptions visuelles du village** :

a) A l'Est en venant d'Estagel :

Lorsque l'on vient d'Estagel à l'Est, il faut parvenir jusqu'au lieu dit « Rec del Pla » pour entrevoir les premiers éléments bâtis du village. L'œil est en contre bas et **on distingue difficilement la Tour et les quelques habitations situées plus en hauteur** ; la ripisylve sur les berges de l'Agly masquant de façon alternative le village.



Il faut parcourir quelques mètres après le passage du « Ruisseau du Camp Grand » pour brutalement se trouver au pied du village et le découvrir alors dans son ensemble. En premier plan **on remarque les lotissements de la plaine et le village étagé sur son promontoire se dessine à l'horizon avec pour point culminant la Tour**. A partir de cette séquence, la perception dominante est urbaine.



Perception depuis la D17 à l'est.

Perception depuis le
ruisseau du Camp Grand

Dépôt Préfecture des PYRÉNÉES-ORIENTALES

Contrôle de légalité
Révision PLU Latour de France, RAPPORT DE PRESENTATION
Date de réception de l'AR : 12/12/2024
066-216600965-20241212-2024_084-AU

b) Au Sud en venant de Cassagnes :

Lorsque l'on vient de Cassagnes, au Sud, la route est sinueuse et traverse l'intérieur même du Bois de Cuxous. Le relief vient mourir au pied du cimetière du village avec un fort dénivelé qui ne laisse apercevoir les bâtis que dans les derniers instants. **La perception est subite et l'on domine le village à la hauteur de l'église. L'unité et la cohérence morphologique du village sont ici bien mises en évidence. Le Serrat limite les vues vers les nouveaux lotissements de la plaine.**



Perception depuis la D17 au sud

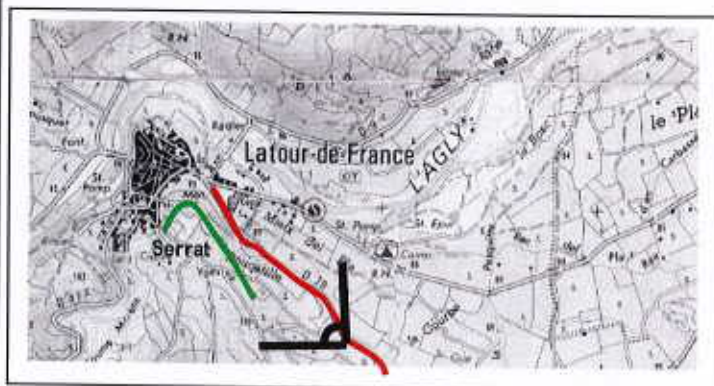


c) Les perceptions depuis la D 79

En venant de Montner, la route longe les premières pentes du massif de Cuxous et du Serrat. La vue sur le village promontoire est lointaine et n'est possible que sur une courte section. En amont, Latour est dissimulée par les reliefs du Bois de Cuxous, en aval dans la phase d'approche, c'est le Serrat d'en Franc qui masque les habitations. Par contre la route domine la plaine et les nouveaux lotissements.



Perception depuis la D79 à l'est



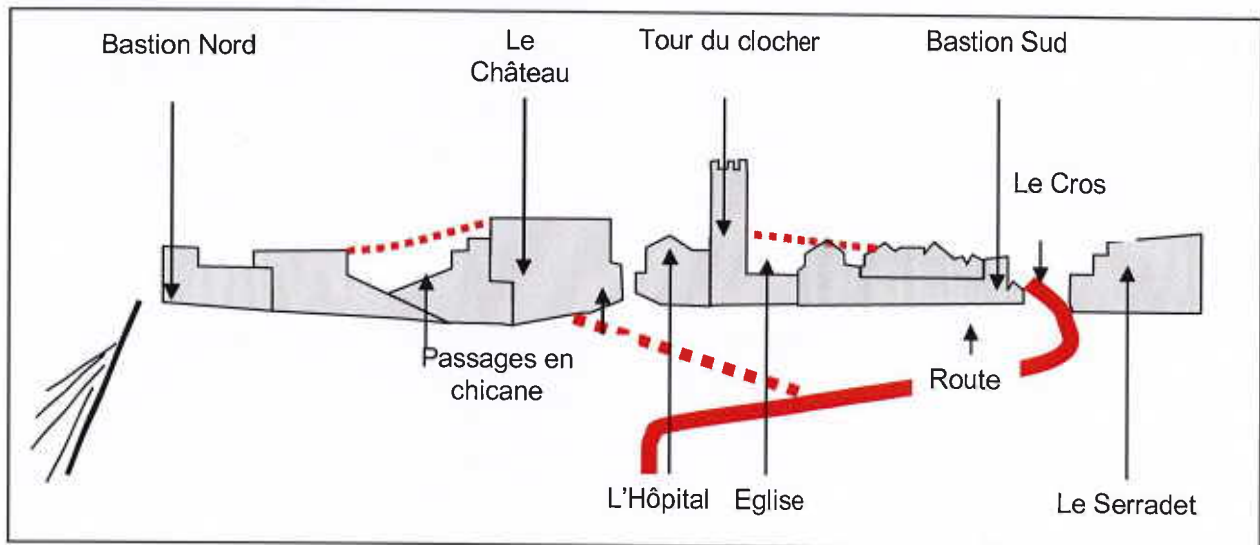
d) Les perceptions depuis la D 9

A l'Ouest en venant de Planèzes :

Lorsque l'on vient de Planèzes, à l'Ouest en direction de Latour de France, la D9 longe les berges de l'Agly dans un véritable couloir formé par les massifs environnants. Ce n'est que très tardivement que le champ de vision s'élargit, au niveau de « la Teularie » (1) . On peut alors apercevoir, en partie, le village à l'est. Dès que l'on s'engage sur le pont de l'Agly, on se trouve en contre bas du village. Les remparts de la ville se dressent devant nous et le village se présente comme une puissante masse qui arrête toute perspective visuelle. Tous les éléments de la ville moyen-âgeuse sont alors visibles: La Tour, le Château, l'église et les remparts.



Perception depuis le pont de l'Agly



Croquis d'après C. Colomer "Recueil d'étude sur Latour de France"

La physionomie du village ancien a laissé son empreinte. Il n'a rien perdu de ses apparences d'autrefois et structure, de fait, le paysage urbain de la commune.

La morphologie urbaine laisse apparaître encore de nos jours une silhouette affichant les éléments bâtis nécessaires à la fonction guerrière d'autrefois.

Notamment :

Le château: D'une masse importante, il est construit sur le plateau au dessus duquel la ville se développe.

La Tour : c'est l'élément bâti le plus significatif de la ville. Ouvrage a vocation militaire, la Tour est massive, carrée et s'élève puissamment.

Les remparts.

Au Nord en venant de Tautavel :

Lorsque l'on vient de Tautavel au Nord, on découvre le village beaucoup plus tôt. Au Nord, le massif de la Tourèze s'arrête au pied de la route alors qu'un **large champs de vision, vers le sud, permet d'observer distinctement les éléments bâtis du village.**



Perception en venant de Tautavel

Les perceptions laissent apparaître plusieurs fronts visuels qui déterminent l'image du village.

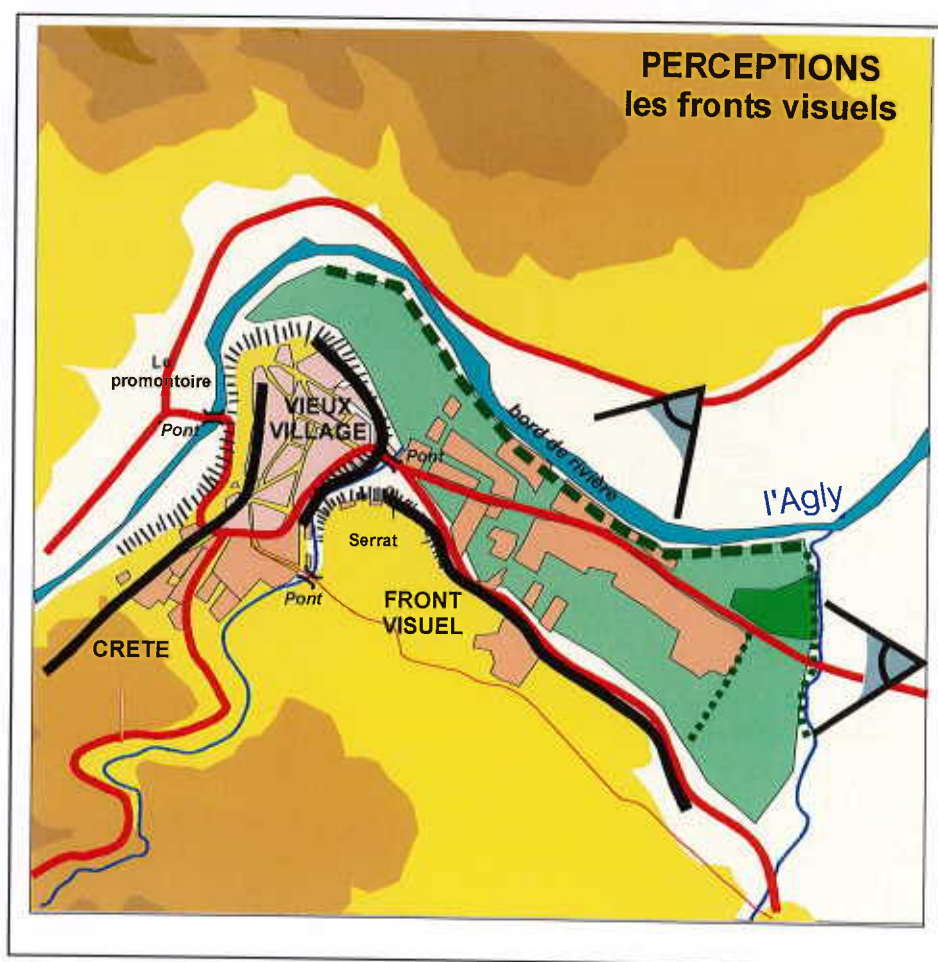
De fait deux perspectives se distinguent.

- une dominante avec le vieux village localisé en hauteur sur le promontoire.
- diffuse avec les nouvelles constructions dans la plaine alluviale où les cônes de vue sont plus limités par la végétation.

Les deux fronts visuels qui matérialisent la jonction ont une importance primordiale dans la représentation et l'image du village.

Un front visuel permet de visualiser le vieux village.

Un deuxième front visuel fait apparaître les coteaux viticoles du Serrat.



C. Les abords du village

1. Des limites naturelles formant un couloir

Le village de Latour de France est installé sur un promontoire qui domine un méandre de l'Agly. Une avancée délimitée par le ravin de la Coume de Marens qui accentue cette différentiation et qui rend difficile les liaisons avec la colline du Serrat d'en Franc.

Cette colline du Serrat d'en Franc présente la particularité historique d'avoir été déclarée inconstructible pour des raisons militaires et notamment de défense du village.

La circulation et les implantations humaines sont donc contraintes par le milieu naturel. Obligation de passage par des ponts qui contribuent à concentrer les flux en direction du village de Latour de France.

L'approche paysagère et l'analyse urbaine des abords du village révèle l'incidence de la topographie dans l'organisation des pratiques humaines autour du village.

On observe 2 logiques d'urbanisation correspondant à deux phases historiques:

- Le centre ancien établi sur le promontoire dont les limites s'appuient sur des effets de barrière provoqués par le creusement des ravins ou autres cours d'eau.
- L'extension récente qui s'est installée en continuité soit sur l'avancée, soit au-delà du ravin au pied du Serrat d'en Franc.

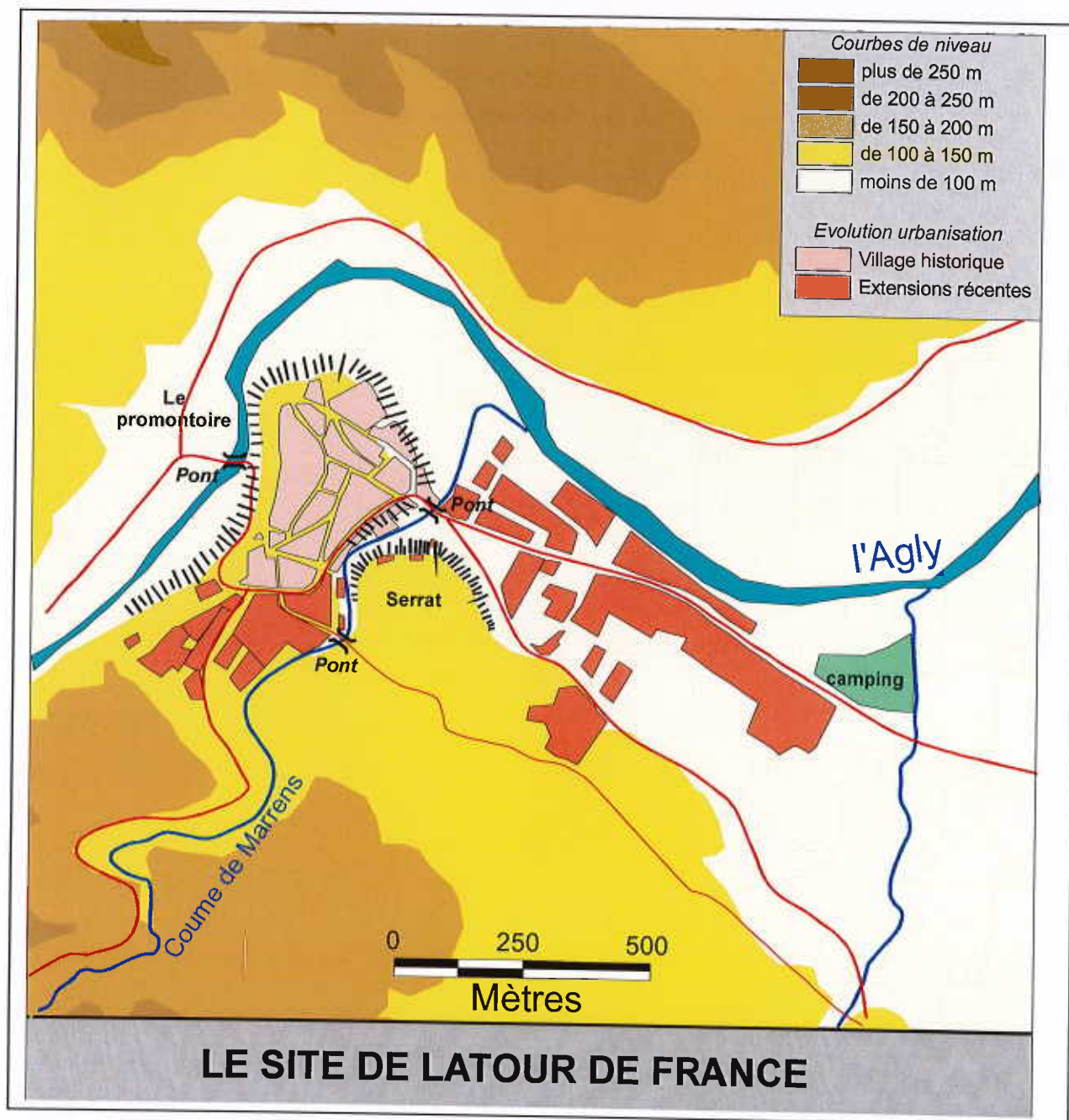
Dans une optique d'urbanisation et d'intégration au paysage, 3 cônes de vues sont à prendre en compte :

- La vue sur la silhouette Nord du village qui affiche son passé militaire. Elle est la plus représentative des caractéristiques de Latour de France.
- La vue sur le Serrat d'en Franc depuis les abords de l'Agly avec un début d'urbanisation en forme de lotissement au premier plan et ses possibles extensions. Une colline représentative du paysage de Latour de France.
- L'arrivée sur le village depuis Estagel qui illustre ce fameux couloir et dont les perspectives sont plus limitées avec la végétation de bord de rivière et l'habillage végétalisé des nouvelles constructions.

AGEDI
Dépôt Préfecture des PYRÉNÉES-ORIENTALES
Contrôle de légalité
Révision PLU Latour de France 2/12/2024
Date de réception de l'avis 02/12/2024
066-216600965-20241212-2024_084-AU

Pour résumer un site exceptionnel.

Le promontoire avec le village historique et les nouvelles constructions en continuité.
Le Serrat qui est toujours non occupé et qui domine la zone d'extension du village.



III. PERIMETRES DE PROTECTION

Ce chapitre a été rédigé sur la base du Porter à Connaissance délivré par les services de l'Etat et transmis par la Préfecture dans le cadre de la révision du PLU. L'ensemble des servitudes sont cartographiées sur un plan annexé (5.12).

A. Servitudes d'utilité publique

1. Servitude A1 : Protection des forêts soumises au régime forestier

Une partie des forêts communales sont soumises au régime forestier et font l'objet à ce titre d'une servitude d'utilité publique. Elle concerne 2 parcelles :

SECTION A- Parcelle 64 de superficie 0 ha 14 a
SECTION B- Parcelle 66 de superficie 8 ha 50 a

2. Servitude AS1 : Protection des eaux

Le captage P1 « Pounte de l'Henrich » est soumis à une servitude de protection des eaux dans un périmètre de **20m de rayon**.

Ouvrage :

Nature : Puits

Utilisation : permanente

Débit autorisé : 2,76 l / s et 80 m³ / j (Montner)
3, 87 l / s et 335 m³ / j (Latour de France)

Localisation :

Coordonnées Lambert III : X=626.92
Y=51.85
Z=87

Lieu dit : « Pounte de l'Henrich »

Parcelle : 118

Code sise eaux : 000282

Code DDASS : 066 096 0001

Code UGE : 0052

Collectivités desservies : Montner (code UDI : 288) et Latour de France (code UDI :289)

Situation administrative :

Rapport géologique : 16/05/1961

CDH : 28/03/1963 (Montner) et 06/11/1964 (Latour de France)

DUP : 24/04/1963 (Montner) et 03/03/1965 (Latour de France)

AGEDI
Dépôt Préfecture des PYRÉNÉES-ORIENTALES
Contrôle de légalité
Date de réception de l'avis : 12/12/2024
066-216600965-20241212-2024_084-AU

3. Servitude AC1 : Protection des monuments historiques

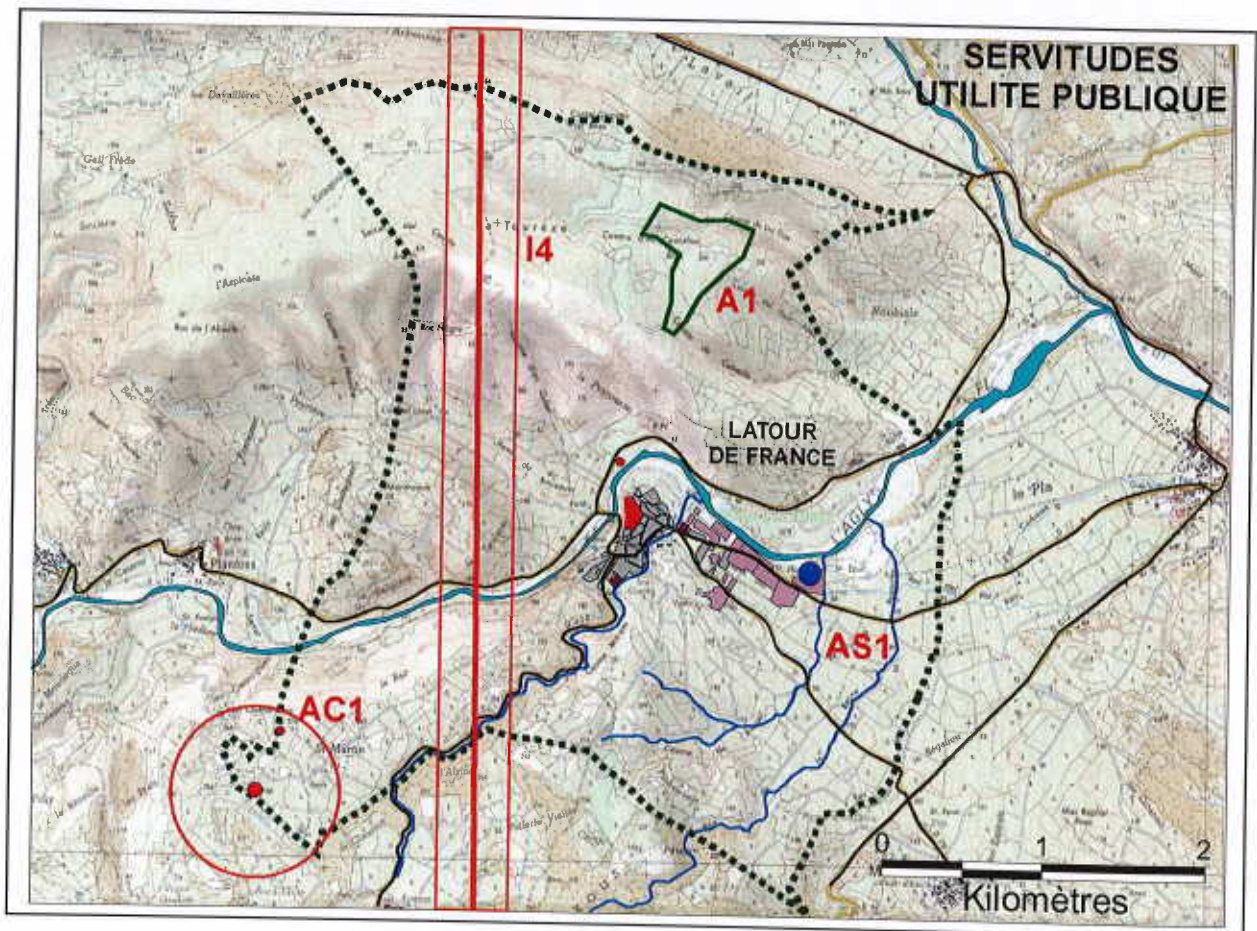
La chapelle Saint-Martin, en totalité, avec son enceinte, sa porte fortifiée, le sol de son enclos, est inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques.

4. Servitude I4 : protection des lignes électriques

La commune est concernée par une ligne électrique haute tension B (supérieure à 50.000 Volts) qui est soumise à un périmètre de protection : ligne 2x400 KV Baixas / La Gaudière.

Tout projet dans le périmètre de protection devra faire l'objet d'une demande de renseignement. Toute intervention à proximité des ouvrages de transport d'énergie électrique devra donner lieu à une Déclaration d'Intention de Commencement des Travaux (DICT) en mairie.

Carte des Servitudes d'Utilité Publique

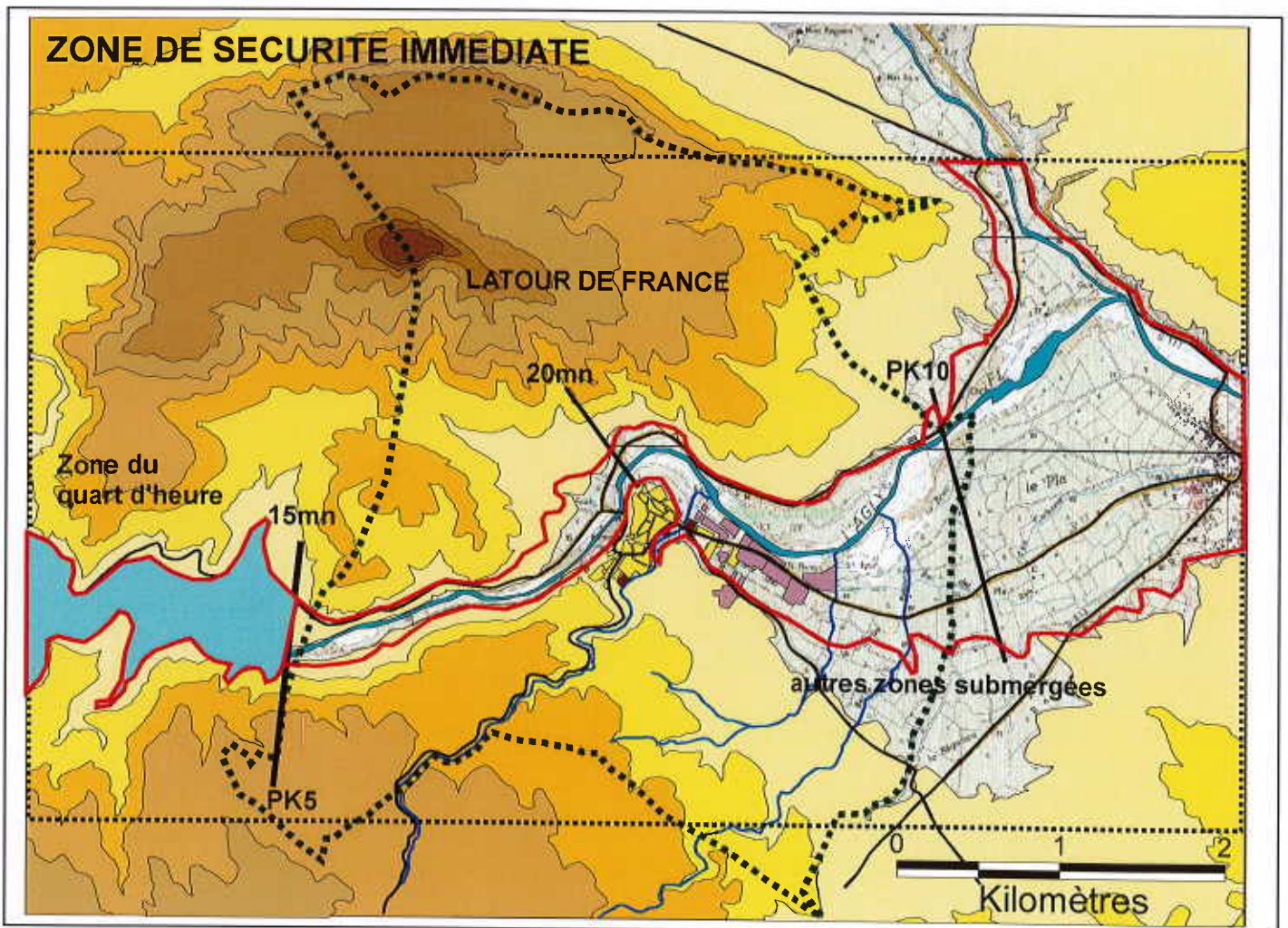


B. Prévention des risques

1. Risque technologique de rupture de barrage

La commune n'est pas soumise au risque technologique de rupture de barrage de l'Agly situé sur la commune de Caramany.

Elle se situe au delà de la zone de sécurité immédiate dite du « 1^{er} ¼ d'heure » mais la commune peut être submergée dans un certain périmètre.



2. Risques naturels sismiques

Concernant les risques sismiques, la commune n'est pas concernée par des risques importants. Elle se situe en zone de risque faible : zone Ib.

Des mesures de protection seront prises en considération conformément au décret n°91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique. Tous bâtiment nouveau ou dont la destination change devra respecter les règles parasismiques propre à la zone. En application des décrets n°90 918 du 11/10/90 et 91 461 du 14/05/91, seuls les bâtiments destinés à recevoir du public doivent être conformes aux règles du Document Technique Unifié (règle P.S.82). Les constructions individuelles s'y réfèrent à titre facultatif.

3. Risques naturels de feux de forêt

Latour de France est soumise au risque naturel de feu de forêt : risques fort. La commune était déjà classée comme sensible par arrêté préfectoral en date du 1^{er} Mars 1988 sur la prévention des feux de forêt.

Le territoire est concerné pour partie de zones relevant du code forestier. Ces zones doivent relever de la réglementation DFCI de l'arrêté préfectoral relatif aux mesures de prévention des incendies de forêt dans les communes du département des Pyrénées-Orientales du 14 mars 2002.

AGEDI Dépôt Préfecture des PYRÉNÉES-ORIENTALES
Contrôle de légalité Révision P.L.U. Latour de France Date de réception de l'AR : 12/12/2024
066-216600965-20241212-2024_084-AU

4. Autres risques naturels

a) Les risques d'inondation

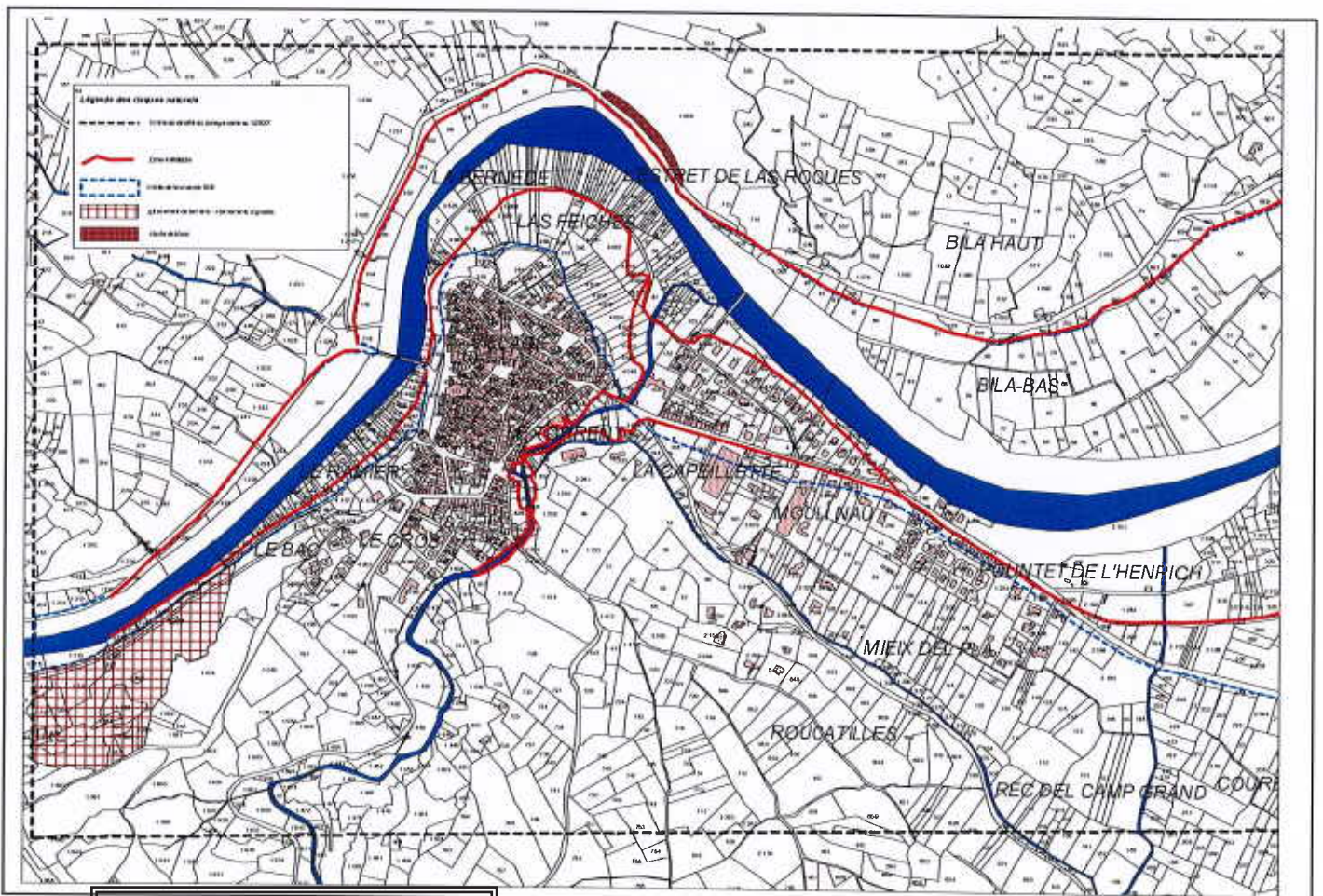
Les inondations ont touchées à diverses reprises les terrasses alluviales et le village par débordement de l'Agly principalement. Les nombreux ravins traversant le territoire communal dans les zones cultivées ou naturelles sont sujets à des crues soudaines et courtes après les violents orages. Les dégâts enregistrés n'affectent que les berges de ces ravins et ponctuellement quelques propriétés agricoles.

Le ruissellement des eaux de surface n'est pas un risque naturel important. Toutefois, l'augmentation des surfaces imperméabilisées par l'urbanisation, les pratiques culturales qui mettent le sol à nu sur de grandes surfaces (feu, désherbages chimiques), peut entraîner le ravinement du sol, dès que la pente des terrains s'y prête. Ce phénomène diffus est préjudiciable à long terme.

Les projets d'aménagements et de construction veilleront à limiter au maximum, et à piéger, les eaux de ruissellement. En aucun cas elles ne seront collectées sans exutoire jusqu'à un ravin naturel.

Dans l'attente du PPR prescrit le 5 mars 2002, le document de zonage fait apparaître la zone inondable résultant des études hydrauliques réalisées par le BCEOM sur l'Agly et le Coume Marens.

La carte reproduite en partie est complète dans les annexes (plan 5-13). Limite en rouge de la zone inondable.



b) Risques de glissements de terrains et de chutes de blocs

Les escarpements rocheux peuvent libérer des blocs. Le risque de chute de blocs n'intéresse que les abords de la D9, à 1 KM du village en direction de Planèzes, et quelques autres zones en dehors de l'urbanisation actuelle ou prévue. De mini glissements de terrains ont été notés, liés à des travaux de terrassement sur des pentes fortes ou à un excès d'eau.

Des risques non répertoriés de glissements de terrains ou de chutes de blocs existent. En cas de doute les pétitionnaires demanderont l'avis d'un service spécialisé.

La carte des risques naturels (annexe n° 5-13) indique ces secteurs dangereux.

Prise en compte des risques naturels dans le P.L.U :

Zones a risques naturels d'aléa fort :

Concernent :

Les chutes de blocs depuis la zone de départ jusqu'à la zone d'arrivée présumé.

Les dégâts torrentiels : le lit mineur des cours d'eau, augmenté des surfaces susceptibles d'être parcourus par un courant charriant des matériaux ou avec de fortes vitesses.

Cette zone est étendue à une bande, de sécurité, parallèle au cours d'eau (6m de large pour tous les ravins ; 15m de large, mesurée depuis le sommet des berges pour la rivière de l'Agly.

Toute construction, tout aménagement, toute clôture et tout dépôt de matériau de quelque nature qu'il soit, seront interdits dans la zone d'aléa fort, à l'exception des travaux destinés à réduire les effets du risque.

La réalisation d'équipements publics, l'entretien de ceux déjà existants seront autorisés à condition de prendre en compte l'existence des risques concernés.

Le stockage de matières dangereuse ou polluante, sera rigoureusement interdit ou sanctionné.

Zones a risques naturels d'aléa moyens à faibles :

Concernent :

Les zones d'inondation où seule la hauteur d'eau est préjudiciable et les zones de mouvements de terrain potentiels.

Les projets de constructions et d'aménagement devront se plier à deux principes :

Se prémunir contre les effets de risques et mettre biens et personnes hors risque.

Ne pas aggraver le risque pour quiconque, notamment à l'aval dans le sens d'écoulement des crues. Des mesures de prévention individuelles pour les habitations pourront être prescrites pour l'accord des permis ou autorisation diverses.

C. Protection de l'environnement

1. Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique

La commune de Latour de France est concernée, sur une grande partie de son territoire, par des Zones Naturelles d'intérêt écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF). (Cf. Carte 1 et 2. Z.N.I.E.F.F type 1 et 2)

« ZNIEFF n°0093 (type II) Massif du Fenouillèdes »

« ZNIEFF n°0093.0001 (type I) Bois de Cuxous et Caladroy »

« ZNIEFF n°0093.0006 (type I) Massif de la Tourèze »

2. Zones de protection Spéciale Basses Corbières

La commune est concernée par une ZPS n°FR9110111 « Basses Corbières »

3. Zones importantes pour la conservation des oiseaux

La commune est concernée par une ZICO : « LR 07 Basses Corbières »

Elle se situe sur la totalité du territoire.

4. Zones humides

Deux zones humides sont répertoriées. Il s'agit « des ruisseaux de trémoine et de font dels eous » ainsi que « Le bosc ».

5. Principales orientations du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

La commune tiendra compte des 10 orientations fondamentales du SDAGE, et notamment :

Poursuivre la lutte contre la pollution

Garantir une qualité d'eau à la hauteur des exigences des usages

Restaurer ou préserver les milieux aquatiques remarquables

Respecter le fonctionnement naturel des milieux

Penser la gestion de l'eau en terme d'aménagement du territoire

Mieux gérer avant d'investir

Réaffirmer l'importance stratégique et la fragilité des eaux souterraines

Renforcer la gestion locale et concertée

S'investir plus efficacement dans la gestion des risques

Restaurer d'urgence les milieux particulièrement dégradés

(extrait SDAGE RMC)

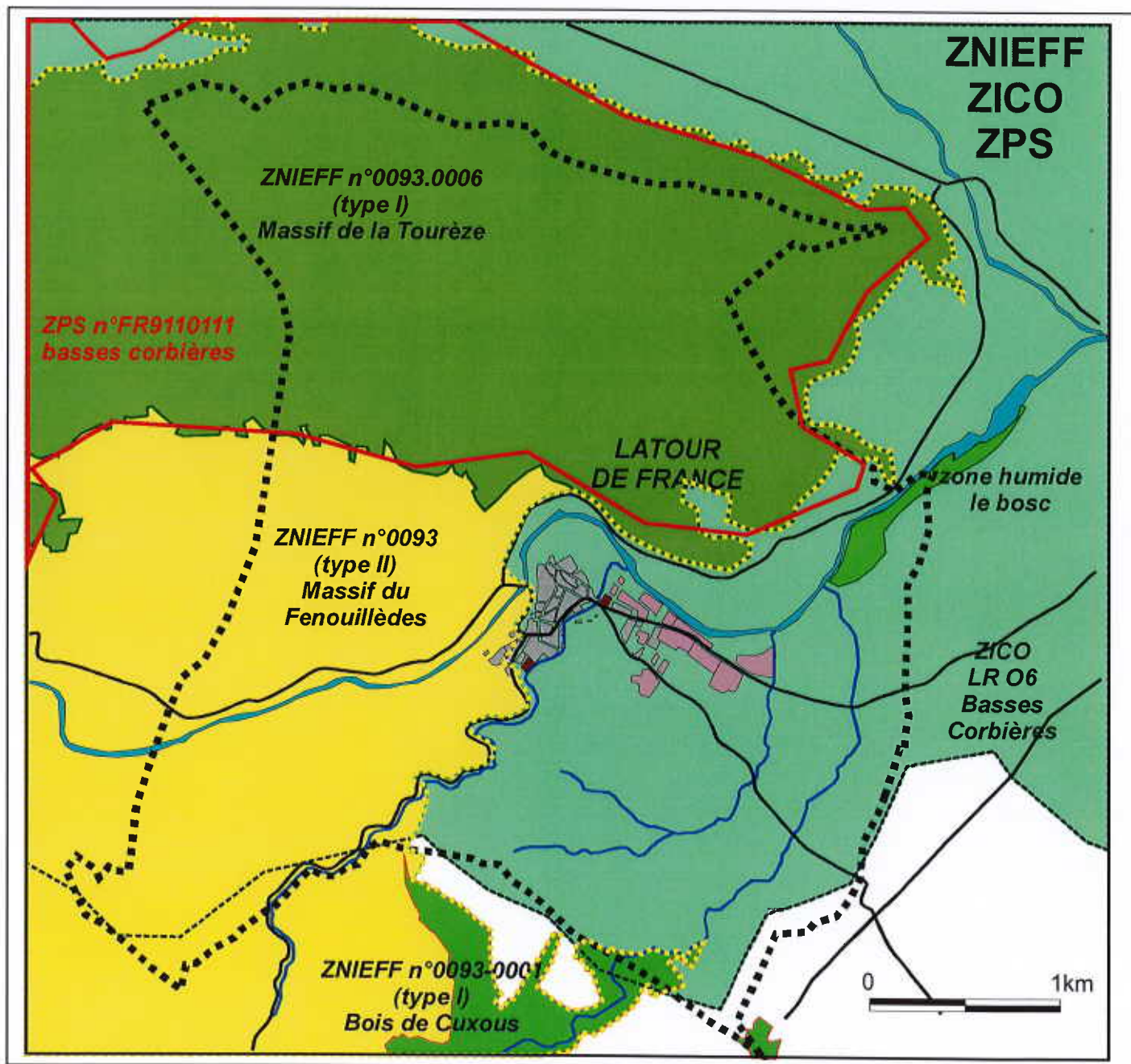
Dépôt Préfecture des PYRÉNÉES-ORIENTALES

Contrôle de légalité
Révision PLU Latour de France RAPPORT DE PRESENTATION
Date de réception de l'AR: 12/12/2024

066-216600965-20241212-2024_084-AU

Z.N.I.E.F.F , ZICO et ZPS qui couvrent une grande partie du territoire.

La ZICO couvre l'ensemble du territoire communal. Les ZNIEFF ne laissent que le quart est de Latour occupé par le vignoble. C'est aussi sur cet espace que le village à tendance à s'agrandir ces dernières années. La ZPS suit le périmètre de la ZNIEFF de type 1.



6. Réglementation et localisation des sites archéologiques

L'inventaire des sites archéologiques de la commune désigne 4 sites :

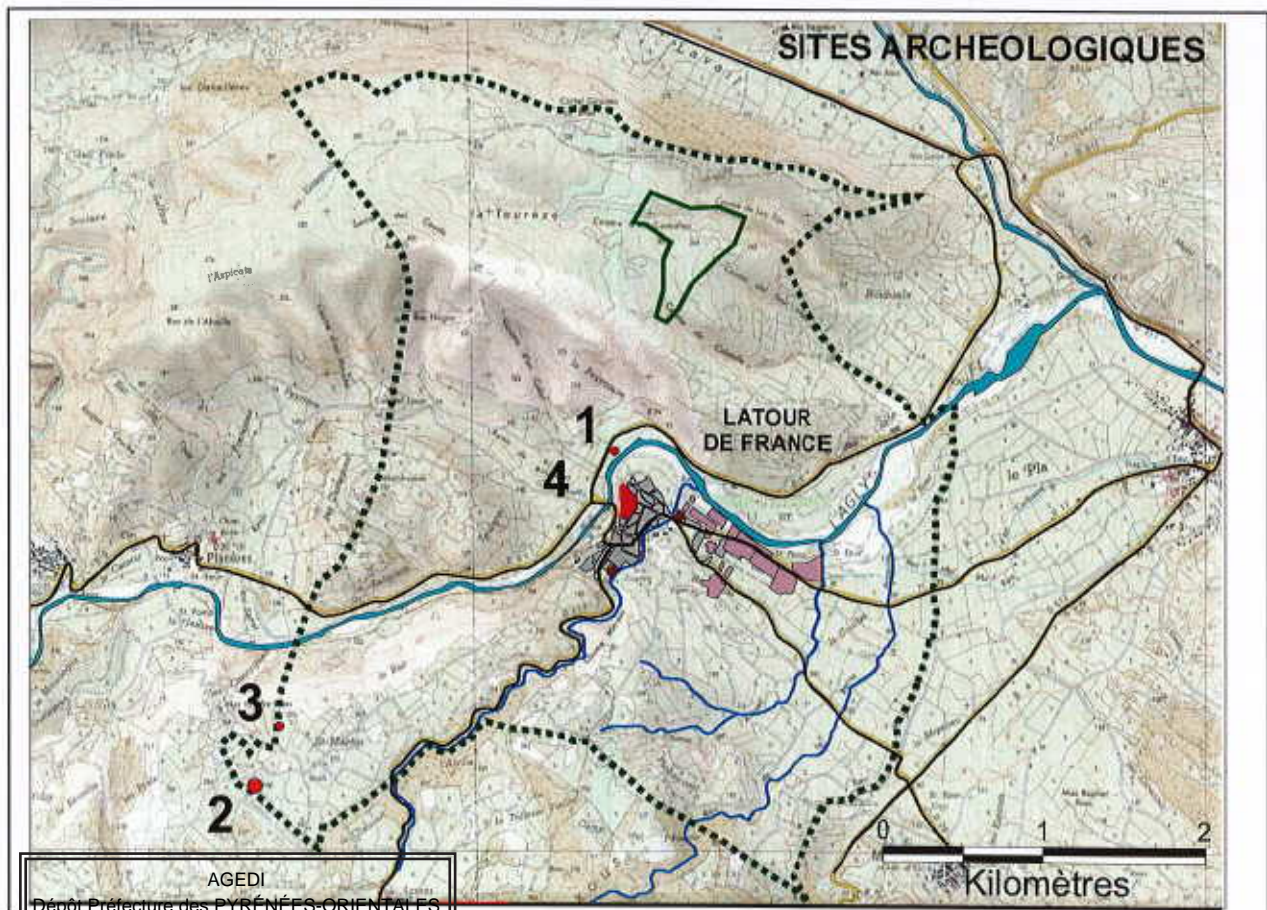
Un habitat gallo-romain. (n° inventaire 66.096.001)
Coordonnées : X=625.800 ; Y=3052.590

La chapelle médiévale Saint Martin. (n° inventaire 66.096.02)
Coordonnées : X=623.560 ; Y=3050.460
Parcelle : Y23 n°2023

Le dolmen néolithique de Saint Martin. (n° inventaire 66.096.003)
Coordonnées : X=623.710 ; Y=3050.885
Parcelle : Y23 n°2050

Le château médiéval de Latour de France et l'environnant. (n° inventaire 66.096.004)
Coordonnées : X=625.850 ; Y=3052.180

La commune devra référer à la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et au décret n° 2002-89 du 17 janvier 2002 pris pour l'application cette loi et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

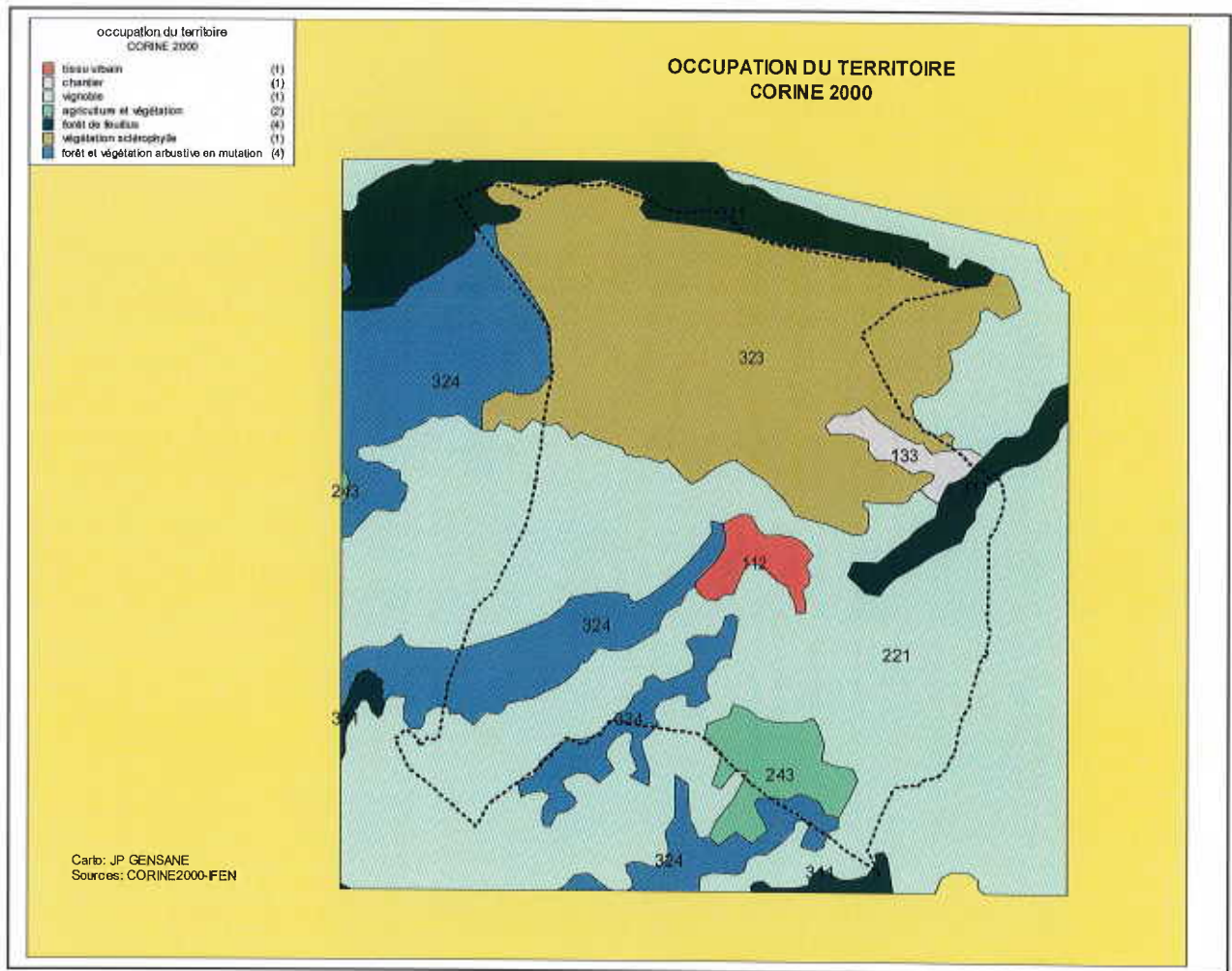


AGEDI
Dépôt Préfecture des PYRÉNÉES-ORIENTALES
Contrôle de légalité
Révisé le 12/02/2024
066-216600965-20241212-2024_084-AU

IV. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

L'état initial de l'environnement du territoire de Latour de France se caractérise par une forte différenciation entre les zones naturelles et urbaines.

A partir des photos satellite 2000, la base de données nationale de l'occupation du territoire illustre la situation de Latour de France. Même si l'échelle ne permet pas de cerner réellement les différents éléments du territoire, elle indique les grandes unités qui se localisent sur Latour.



Le massif de la Tourèze avec une végétation scérophyllie qui recouvre partiellement ce massif calcaire.

Le développement du village avec un tissu urbain discontinu s'est produit sur la zone déjà humanisée et occupée par l'agriculture.

Un espace agricole qui est essentiellement occupé par le vignoble.

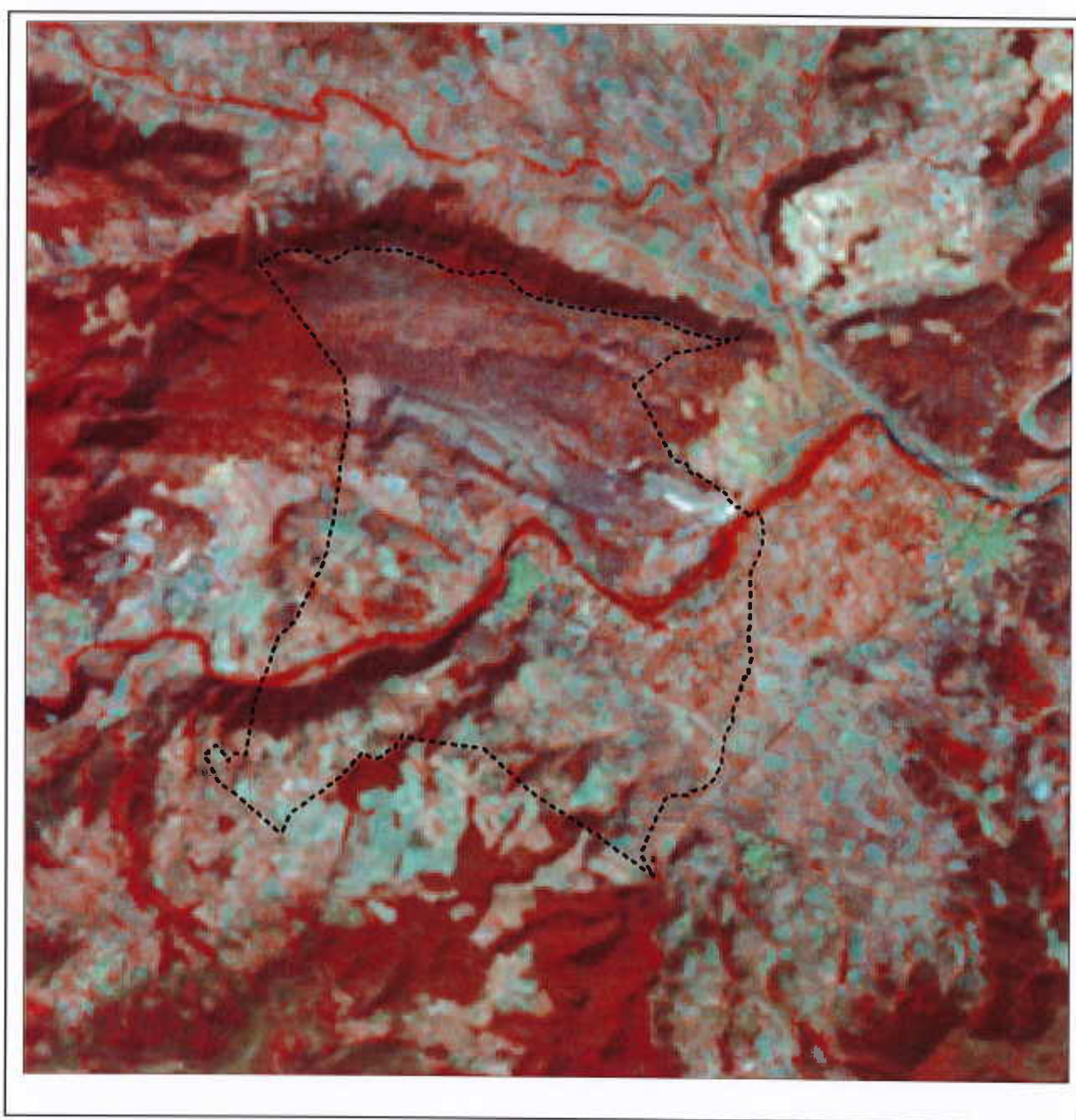
Les espaces naturels sont nombreux et peu affectés par l'urbanisation.

Il faut noter les mutations en cours qui se produisent sur certains secteurs avec la densification d'une végétation arbustive en mutation. Cette transformation se produit le long de l'agly en amont du village, sur le ravin de la Coume Marens et derrière le bois de Cuxous.

La partie aval de l'Agly se caractérise par la présence d'un bois de feuillus qui profite de la zone humide.

Cette situation doit être valorisée par le PLU afin de préserver cet équilibre et les mutations en cours.

La photo satellite LANDSAT 2000 (sources : IFEN) illustre parfaitement la position de Latour de France et les 3 éléments qui composent son territoire (Massif Tourèze, Agly et vignoble).



Le massif de la Tourèze est formé par un ensemble de collines calcaires couvertes par une garrigue claire à chêne vert et chêne Kermès. Il y a aussi une pelouse à Brachypode rameux. C'est un massif aride avec un relief escarpé. Il n'y a qu'un seul cours d'eau permanent (Trémoine) localisé sur sa partie ouest. C'est un massif qui est bien délimité et qui forme une entité bien individualisée. Il faut indiquer que les ravins les plus menacés font l'objet d'un arrêté de biotope pour l'aigle de Bonelli.

C'est un massif qui est aujourd'hui peu utilisé par l'homme. De nombreuses friches témoignent de son ancienne fonction agricole. Cette zone possède un intérêt écologique. D'un seul tenant et peu anthropisé, il regroupe de nombreuses espèces de milieux méditerranéens. Il convient de maintenir le site en l'état en évitant une fréquentation pour des activités sportives, le développement des pistes et tout aménagement qui en particulier peuvent être préjudiciables aux oiseaux.

La forêt du bois de Cuxous comprend surtout des chênes verts et quelques chênes pubescents. C'est un espace qui possède un intérêt écologique et physiognomique. Il conserve des boisements méditerranéens remarquables et bien conservés dans un territoire agricole. Un risque de coupe intensive existe avec une conséquence sur l'équilibre entre les espèces et une évolution vers la garrigue ainsi qu'une augmentation de l'érosion.

Le massif du Fenouillèdes est une vaste région de collines drainées par l'Agly et ses affluents. La végétation est surtout constituée par des garrigues boisées de chêne vert. De nombreuses formes de dégradation sont présentes avec des garrigues basses et des pelouses sèches. C'est un territoire fortement humanisé avec la culture de la vigne qui couvre de nombreuses parcelles.

Le massif possède un intérêt écologique. De nombreuses espèces y trouvent un refuge. Il possède aussi un intérêt patrimonial tout en contribuant au maintien des sols, à la régularisation hydraulique et à la restauration des ressources biologiques du milieu.

La fréquentation de plus en plus forte est une menace. Il est sensible comme l'ensemble des espaces naturels méditerranéens à l'incendie.

Les bords de rivière. Ces zones en forte mutation sont localisées sur le bord des cours d'eau de l'Agly et de la Coume Marens. Ce sont des espaces qui regroupent diverses formations végétales de bord de rivière. Ce sont aussi des zones refuges pour les oiseaux et d'autres espèces.

C'est un espace fragile qui a un intérêt écologique, patrimonial et de protection des terres.

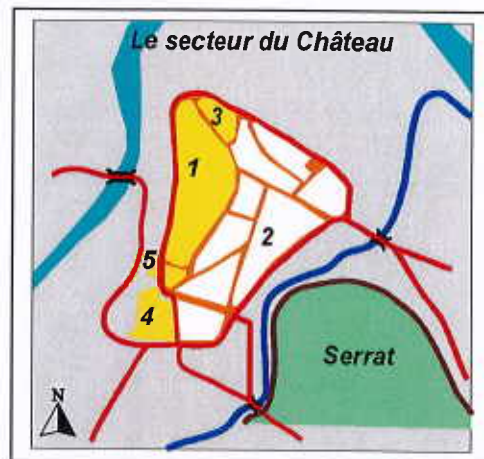
V. STRUCTURE URBAINE

A. Evolution de l'urbanisation

1. Le village historique

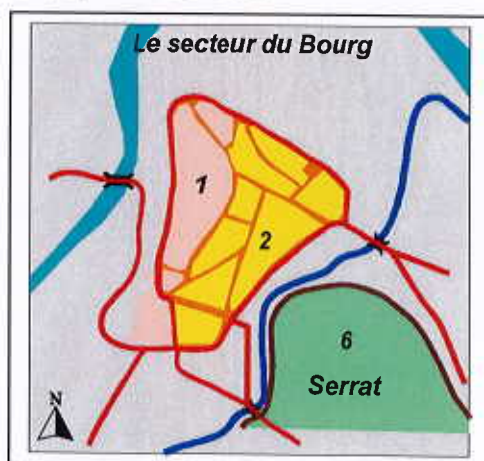
a) Le secteur du Château

Le secteur du château se situe dans la partie plus élevée (1) et englobe dans ses dépendances une partie importante du village. En temps de guerre elle devait permettre d'abriter la population du bourg (2) en cas de danger. Le secteur s'étend depuis la limite extérieure du quartier du chapitre (3), jusqu'à la limite extérieure du quartier du Moulin (4) dont elle est séparée par le passage du "Cros" (5).



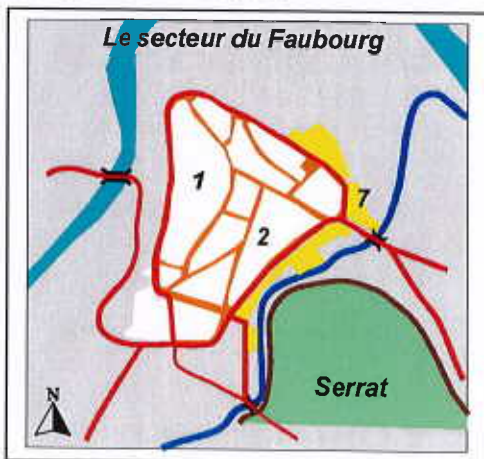
b) Le secteur du Bourg (2) :

Il se caractérise par un ensemble de maisons dispersées sur les pentes de la colline rocheuse. Séparé du château (1), le quartier communique avec lui par des passages étroits. En forme de trapèze sur un plan incliné, le bourg se dessine par les limites de la ville au Nord et au Sud, la région militaire du château à l'Ouest et à l'Est, longe la route du faubourg (6).



c) Le secteur du Faubourg (7):

Il constitue une transition entre le bourg (2) et la campagne ; il est marqué par la présence de bâtisses rurales, de maisons, de granges ou de greniers au départ des chemins d'exploitation. Au moyen âge, pour conduire les habitants vers leur lieu de travail, les rues devaient être ouvertes et les communications aisées entre le bourg et le faubourg.



2. Les extensions récentes

Le village historique, tel que nous le décrivons précédemment s'est peu à peu développé au delà des remparts, et ce, dès lors que la fonction militaire de la ville fut abandonnée. L'extension urbaine s'est alors effectuée en périphérie dans les espaces ou les contraintes topographiques ont permis la construction.

Les possibilités limitées ont conduit le développement du village selon deux axes distincts:

D'une part, l'extension au delà de l'enceinte formé par le bourg, dans un premier temps dans la partie Sud (2) sur le prolongement du promontoire. La partie Nord (4) du fait de sa morphologie restant dévolue aux terrains d'exploitation agricole. Et d'autre part, l'urbanisation de la plaine à l'Est (3), le long de l'avenue du Général de Gaulle et en bordure de l'Agly.

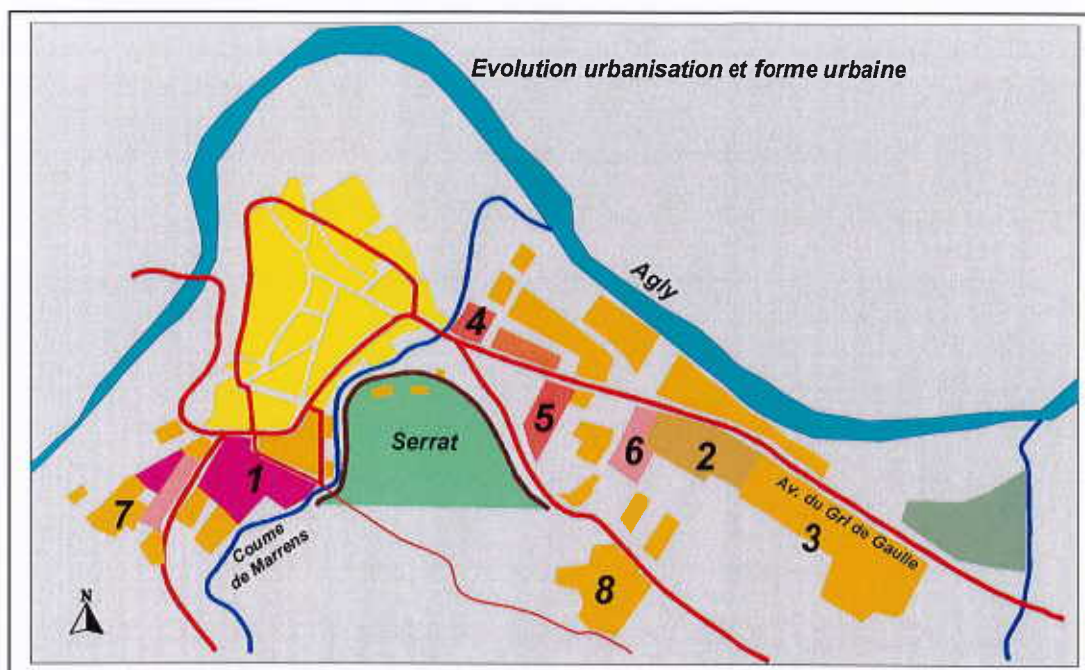


On observe alors une urbanisation originale de la commune de Latour de France. Les contraintes topographiques ont conduits à une forme urbaine morcelée en **deux entités** dont le point de séparation est formé par les éléments naturels que sont le Serrat et le torrent qui mène à l'Agly.

A l'origine, le Serrat était un terrain militaire. Il ne pouvait être construit mais était libre de taxes envers les éleveurs qui pouvaient y laisser paître leur cheptel. Le serrat était franc de taxes (zone franche) d'où le nom de Serrat d'en Franc.

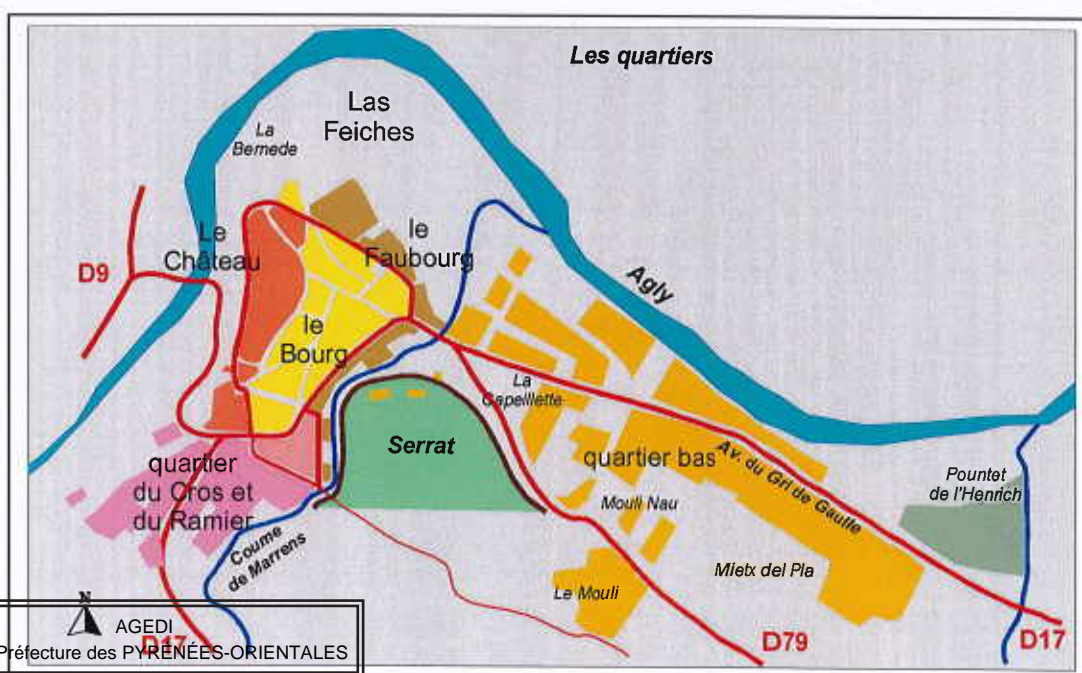
La forme urbaine actuelle est l'image d'une évolution récente qui a débuté au 20^{ème} siècle. L'analyse de la datation du bâti met en évidence une expansion depuis les années 1940 par la création d'une école (4) ou encore une cave viticole (5) sur la plaine.

L'évolution urbaine à tout d'abord concerné les abords du village historique par le développement de l'habitat pavillonnaire dans les années 1960-1970 (1) le long du promontoire. Néanmoins, la saturation de cet espace a conduit à l'urbanisation du



Depuis les années 1980, la majorité des nouvelles constructions se sont réalisées sur la partie plane du village (2). Aujourd'hui encore c'est dans ce secteur que le village tend à se développer (réalisation récente de lotissements (3)) et d'équipements (maison de retraite (6)). Sur le promontoire un petit lotissement (7) y a encore été crée. Si le secteur du Serrat est toujours vide, il faut aussi noter (8) des constructions au dessus de la route de Montner.

Néanmoins, les possibilités sont limitées et ces zones urbaines risquent très vite d'arriver à saturation dans les quelques années à venir. La configuration topographique ne laisse donc que peu de marge de manœuvre au développement de l'urbanisation. La plaine reste la seule possibilité d'extension et la configuration topographique laisse entrevoir un étalement de l'urbanisation vers l'Est accentuant de fait la séparation entre les deux entités urbaines communales. Le village s'articule ainsi aujourd'hui en quartiers.



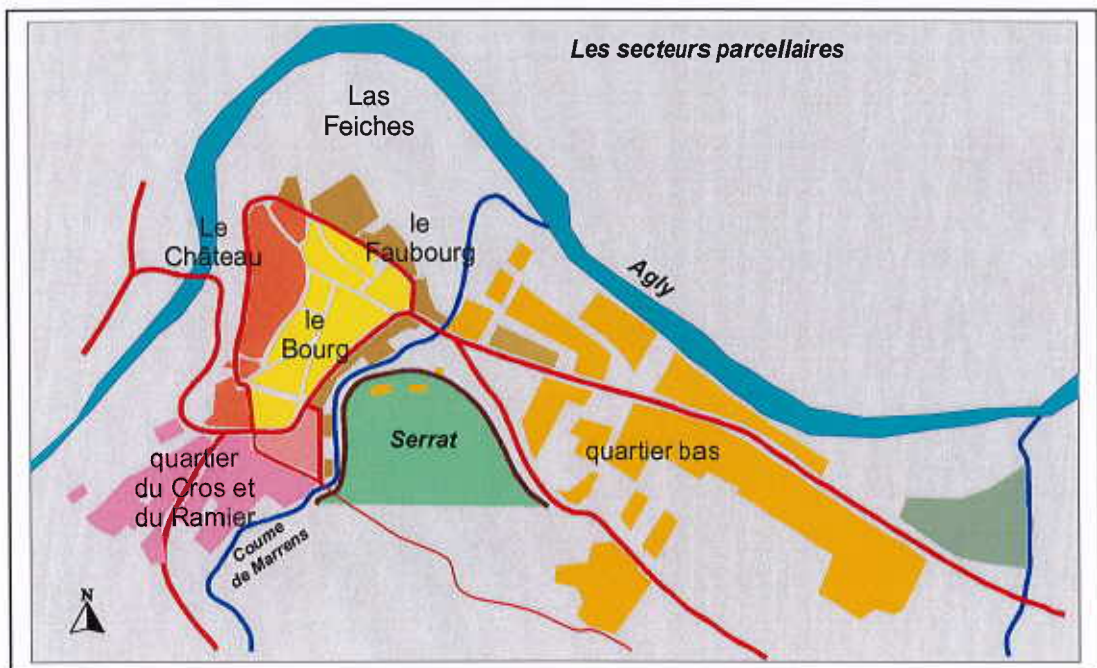
B. Analyse foncière et parcellaire

Les péripéties historiques associées aux conditions topographiques ont donc fortement orienté la structure urbaine du village. Actuellement, chaque secteur présente des caractéristiques propres qui génèrent des pratiques diversifiées en terme d'occupation de l'espace.

1. Le village historique

Le secteur du Château :

Les abords du château se caractérisent par un parcellaire en lanière constitué de petites entités. Ce découpage se ressent en terme de bâti avec une forte densité et une typologie marquée par une hauteur plus prononcée que dans d'autres secteurs. La dominante est R+2 (Rez-de-chaussée + 2 niveaux) avec quelques R+1 et R+3. Ce parcellaire en lanière donne lieu quelquefois à des regroupements produisant ainsi des parcelles plus larges, témoins de réhabilitations récentes. Les rues sont peu nombreuses, très étroites et sinueuses. A juste titre on peut parler de ruelles et non de rues



Le secteur du Bourg :

Le secteur du bourg débute à partir de la « rue longue » nommée sur le plan rue Aristide Briand et rue Roger Salengro. Historiquement la « rue longue » devait permettre de joindre les centres essentiels d'habitat et de ravitaillement du bourg en cas de siège prolongé. Cette rue marque la transition entre les secteurs du bourg et du château. Dans cette rue et l'ensemble du secteur, la largeur de voie est plus importante. Les rues sont plus ouvertes et l'accès est plus aisé que dans le secteur du château. La plupart d'entre elles suivent la déclivité du terrain et sont, de fait, en fortes pentes. Le « bourg » présente un bâti organisé en R+1 ou R+2 en fonction de la topographie selon le côté de la rue sur lequel il se situe. Les fortes pentes

imposées au parcellaire contribuent à cette cohabitation de niveaux. Les parcelles du Bourg sont plus larges. Nombreuses sont celles à occuper une emprise 2 fois supérieure aux parcelles du secteur du château. Le bâti qui compose ce secteur présente des similitudes architecturales avec celui du secteur du château à savoir notamment des ouvertures plus hautes que larges, des façades sobres et enduites.

Le secteur du Faubourg :

Le secteur du faubourg s'étend sur les côtés nord-est et sud-est du bourg. Le secteur débute depuis l'artère principale constituée par la rue du Faubourg, le boulevard Gambetta et le boulevard Carnot qui ceinturent le bourg. Le secteur s'étend vers les zones agricoles et les nouvelles zones urbanisées. A cet endroit, il est constitué, non plus de rues, mais essentiellement de routes et de chemins communaux.

Il se distingue du reste du centre ancien par son bâti composé essentiellement d'anciennes granges pour lesquelles les rythmes d'ouverture (larges ouvertures au rez-de-chaussée) et les façades diffèrent (pierres pour certaines). La hauteur moyenne est R+1 à R+2. Les larges parcelles plus profondes accueillent un habitat plus spacieux. Sur les boulevards, les façades sont moins rurales avec un tissu plus relâché sur la partie Nord.

2. Les extensions récentes

Les Quartiers du Cros et du Ramier :

Ils ont fait l'objet d'une planification sous forme de lotissements et le parcellaire en témoigne. Les unités cadastrales sont plus larges, permettant un retrait du bâti par rapport à la voie avec une libération de l'espace public qui en découle (stationnement...).

L'architecture est davantage contemporaine, de type pavillonnaire.

Les Quartiers « bas » de Latour de France :

Il s'agit de l'urbanisation localisée aux lieux-dits Mouli Nau, Capeillette, Mouli, Mietx del Pla. Les conditions topographiques plus favorables ont contribué à une densification du tissu urbain. Les larges parcelles autrefois cultivées ont même été redécoupées en plusieurs lots. Là encore, l'architecture pavillonnaire s'éloigne de l'homogénéité du centre ancien.

La trame viaire se compose de trois types de voies :

- Deux départementales : la D17 ou l'Avenue du général de Gaulle. Large et rectiligne, elle fait la jonction avec le vieux village au niveau de la traversée du torrent. La D 79, moins large et plus sinueuse menant à Montner. Elle rejoint la D17 avant le pont qui permet de traverser le torrent de la Coume de Marrens.
- Deux routes : l'une mène au Canal d'Estagel, l'autre à la D9 qui contourne le village, par le passage à gué traversant l'Agly.
- Des chemins communaux, plus ou moins entretenus, qui conduisent aux exploitations agricoles comme le canal d'Estagel récemment goudronné et le chemin traversant le quartier « Mietx del Pla ».

AGEDI
Dépôt Préfecture des PYRÉNÉES-ORIENTALES
Contrôle de légalité
Révision PLU de Latour de France
066-216600965-20241212-2024_084-AU

3. Les abords de l'urbanisation

La route de Cassagnes

Dans ce secteur, les pentes des reliefs reprennent rapidement leurs droits. Le parcellaire est constitué de grandes unités occupées par de la garrigue. La topographie y interdit toute autre utilisation sauf à de rares exceptions comme cela est le cas pour des terrasses plantées en vigne en contrebas de la route, directement à la sortie du village en rive gauche du torrent (parcelles 1433, 1435).

Las Feiches

Cette vaste zone située au pied du promontoire dans sa partie Nord, appartient géomorphologiquement parlant, au lit de l'Agly.

Elle se caractérise par de longues parcelles en lanière rayonnant à partir du promontoire et cultivées en vignes, jardins ou occupées par les installations de la ferme pédagogique.

Au-delà du chemin de Las Feiches, le parcellaire donnant directement sur la rivière est plus resserré et cultivé exclusivement en jardins.

Cette zone est reliée au village dans son ensemble via différents itinéraires existants :

Le chemin de Las Feixes qui s'étire entre le pont de l'Agly à l'Ouest et le passage à gué au Nord-Est.

Le ravin cuvelé et aménagé depuis l'école.

Les chemins qui débouchent sur le boulevard Carnot.

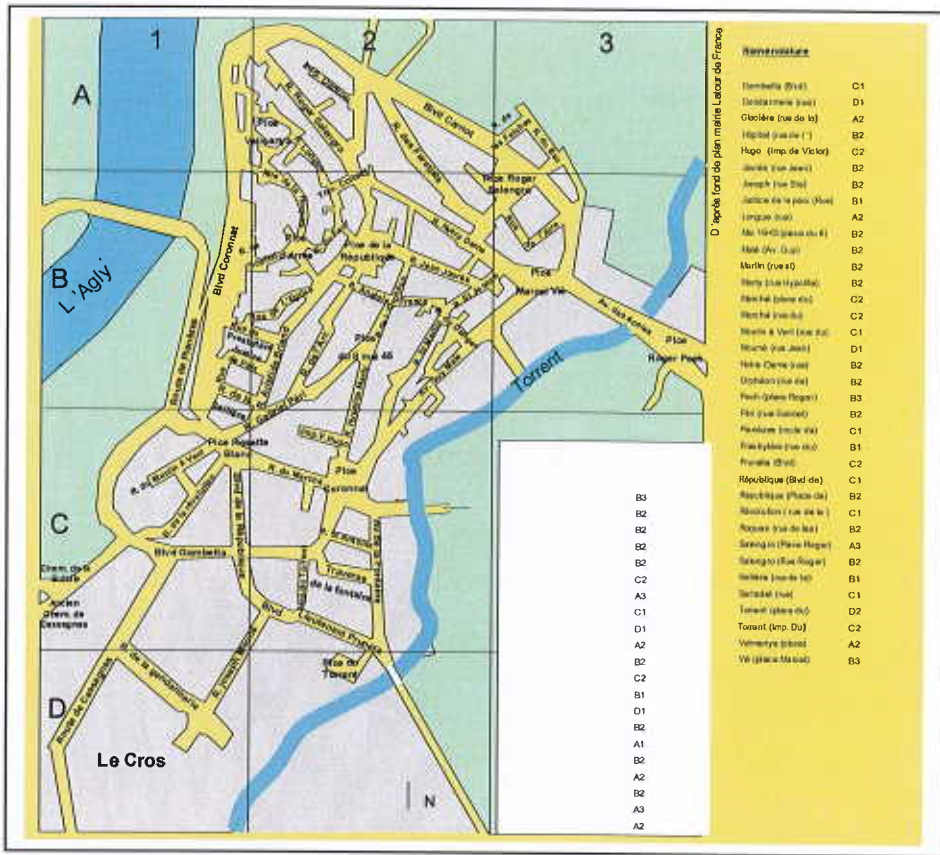
Cet espace vert à proximité directe du village représente un enjeu certain pour une commune divisée en 2 grands secteurs urbanisés.

La zone du ravin

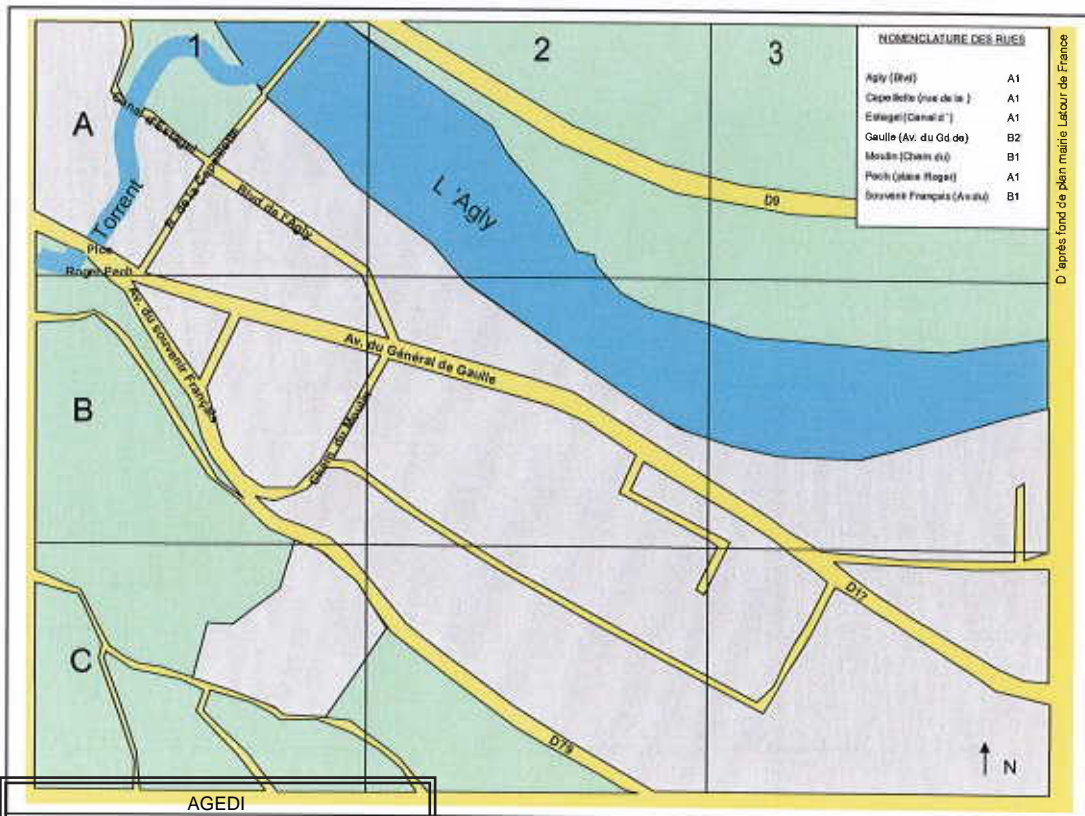
Cette bande de terrains encaissés, est insérée entre le Serrat d'en Franc et le front bâti du centre ancien constitué par les arrières d'immeubles donnant sur l'avenue Guy Malé.

Ces parcelles constituent la première terrasse du ravin. Elles proposent par leur localisation et leur surface plane une opportunité de liaison douce entre le village ancien et les quartiers récents. Apparemment d'anciens jardins, ces terrains n'ont aujourd'hui aucune affectation. L'accès se fait par le parc de stationnement situé en face de l'école. Sur l'autre rive, les possibilités d'accès existent sous forme de ruelles existantes.

Carte du noms des rues du village historique



Noms rues des quartiers urbanisés récemment.



AGEDI
 Dépôt Préfecture des PYRÉNÉES-ORIENTALES
 Contrôle de légalité
 Révision PLU Latour de France
 Date de réception de l'AR: 12/12/2024
 RAPPORT DE PRESENTATION
 066-216600965-20241212-2024_084-AU

C. Dysfonctionnements urbains

1. L'accès et le stationnement automobile dans le centre historique

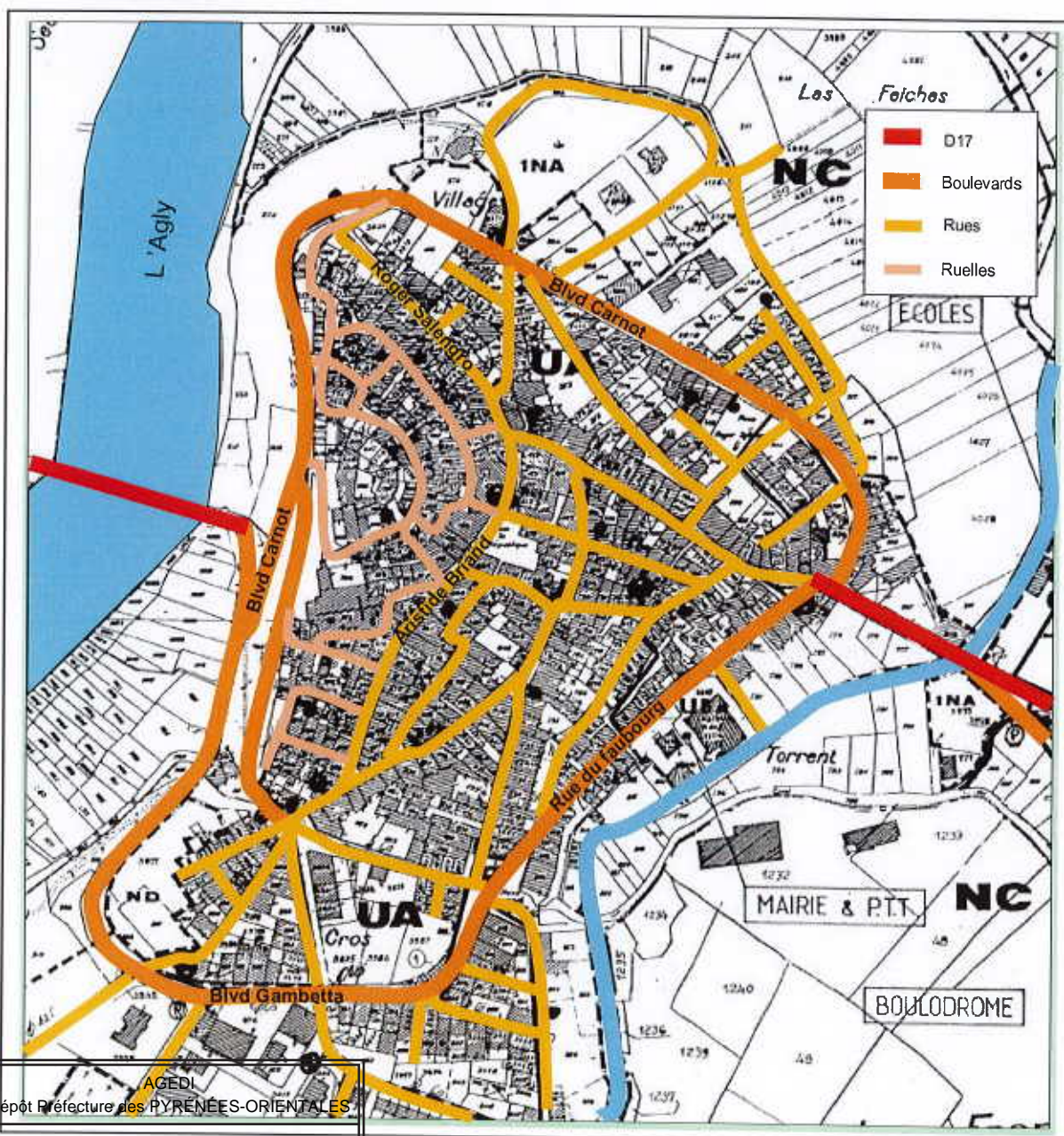
Les ruelles du secteur du château :

L'impératif historique de protection face aux attaques ennemies ayant guidé le dessin des ruelles, la configuration actuelle rend mal aisé l'accès automobile. En certains endroits, la présence de véritables « goulets » et resserrements interdit tout accès automobile aux habitations. D'autre part, les possibilités de stationnement sont peu nombreuses aux abords du secteur.

Les rues du bourg :

La visibilité aux intersections est souvent réduite et les déplacements automobiles restent difficiles dans ce secteur.

Réseau viaire du village historique :



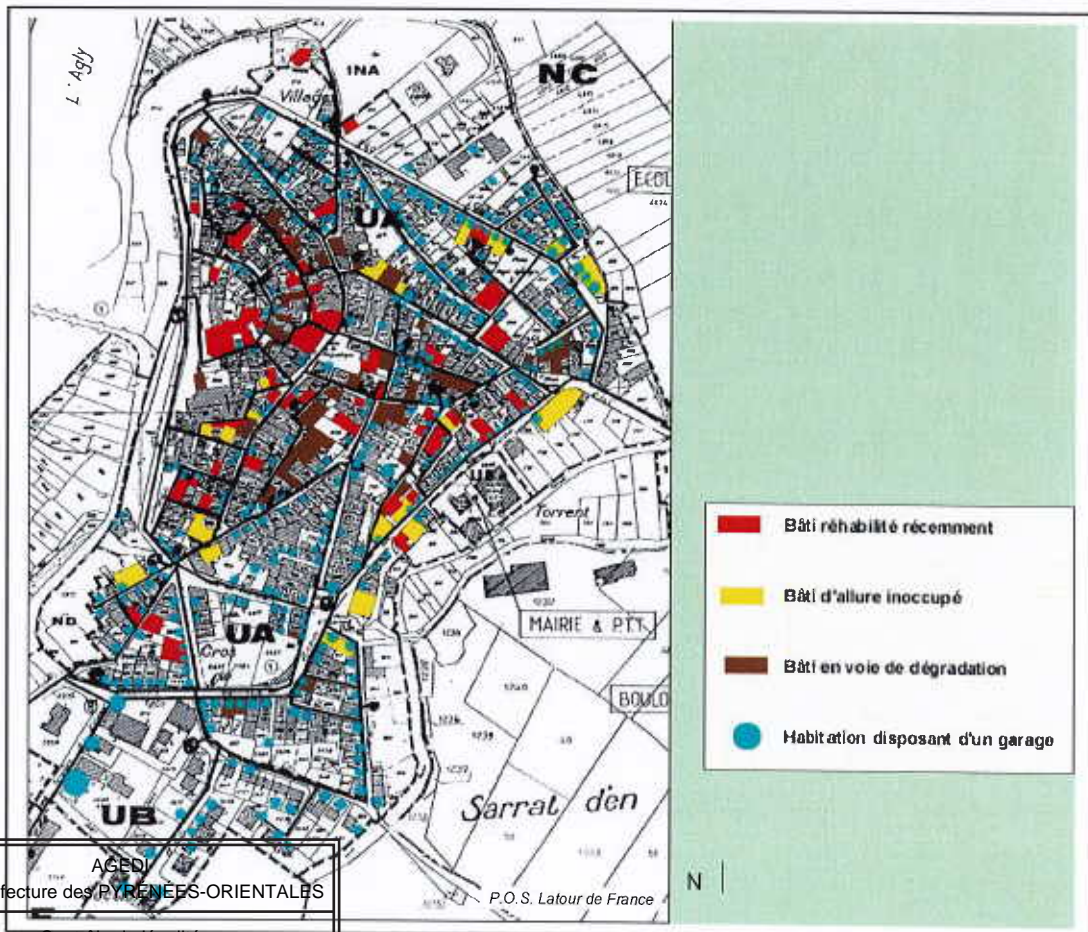
2. L'état du bâti dans le centre historique

La recherche d'un niveau de confort moderne (terrain autour de l'habitation, accès automobile et garage...) constitue un choix non négligeable dans la décision d'habiter. Si la carte de l'état du bâti montre que le secteur du château demeure attractif (réhabilitations notamment par les populations étrangères d'Europe du Nord), elle révèle également qu'il cristallise avec le secteur du Bourg, des dérives en matière de dégradation du bâti. Cette tendance peut certainement s'expliquer par une somme de facteurs (niveau de revenus des occupants, blocage foncier des propriétaires...), mais elle doit être mise en relation avec l'absence de garage ou partie d'habitation pouvant matériellement en constituer un, ainsi que la perte d'attraction liée aux difficultés d'accès et de stationnement. Il faut toutefois noter que les logements apparemment inoccupés sont en grande partie des résidences secondaires et ne constituent pas des opportunités de logement sur le marché.

3. La circulation piétonne dans le centre historique

Si dans les deux secteurs les plus anciens, la circulation piétonne est relativement aisée (la typologie de la voirie réduit de fait la circulation automobile et permet une libre circulation), La forte déclivité du terrain rend difficile ce mode de déplacement pour la population âgée en particulier. Dans le secteur du Faubourg, et principalement au niveau des voies qui ceignent le village historique (Bd Gambetta, Bd Carnot, Av. Guy Malé), les déplacements piétons sont plus difficiles. En effet, le trafic automobile y est plus dense et l'absence de trottoirs rend difficile cette pratique.

Carte état du bâti :



4. La circulation dans les secteurs urbains récents

La composition viaire des nouveaux secteurs urbanisés de la plaine diffère nettement de celle des rues du village historique évoquée précédemment. L'urbanisation s'est principalement effectuée en bordure de la D17 qui assume alors deux fonctions :

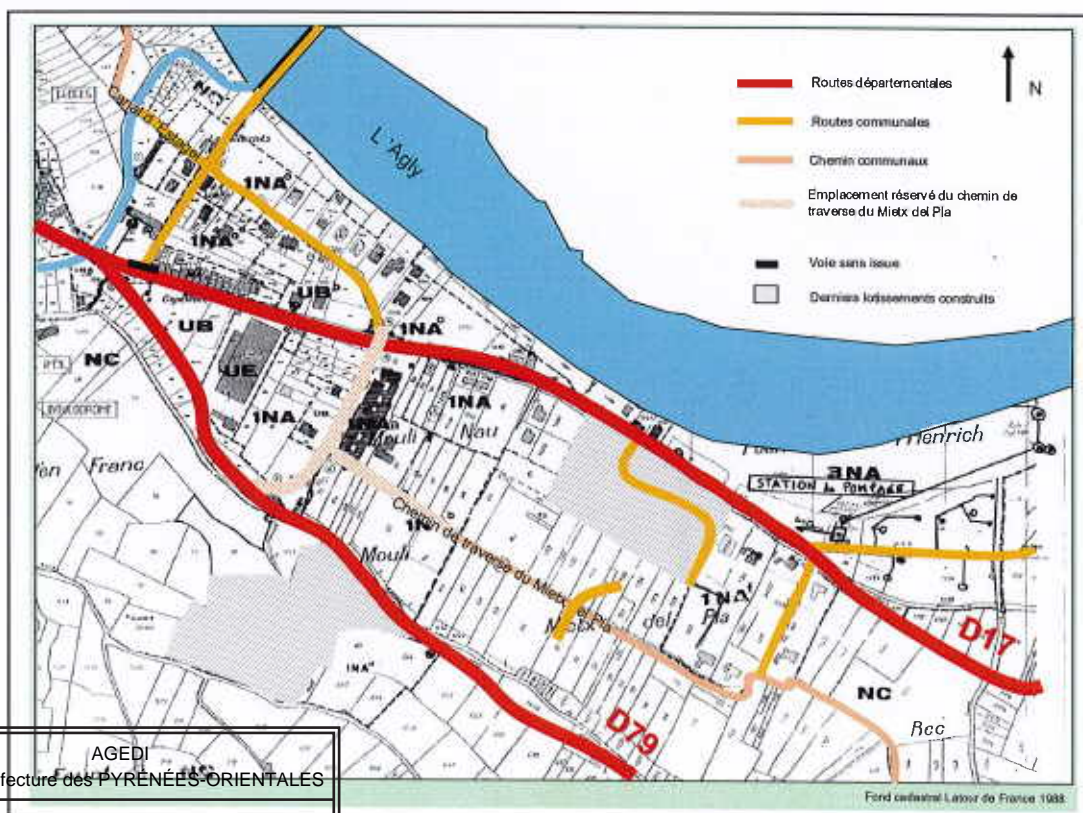
- La fonction de transit, puisqu'elle mène à Planèzes et Tautavel en rejoignant la D9 ainsi que Cassagnes par la D79.
- La fonction de desserte des habitations du secteur urbain récent.

Aujourd'hui, les zones potentiellement constructibles (Mouli et Mietx del Pla) laissent entrevoir la nécessité prochaine d'une amélioration de la desserte viaire. La commune a d'ores et déjà prévu les emplacements réservés nécessaires à la réalisation des voies (chemin du « Mietx del Pla »). Mais actuellement l'urbanisation récente se traduit par la faible présence de voiries et autres chemins d'accès et les possibilités de circulation piétonne sont inexistantes. Les axes de circulation piétonne se confondent avec les axes de circulation automobile sans aménagements spécifiques destinés aux piétons.

A terme, l'urbanisation du secteur devra faire l'objet d'une réflexion sur la mobilité et l'organisation d'un système de circulation approprié.

Un soin particulier devra être apporté davantage à la notion de circulation globale sur la zone plutôt que la simple desserte de parcelles ou d'opérations isolées. La finalité étant de faciliter la liaison entre les quartiers tout en limitant le nombre d'accès sur les voies pénétrantes (Av du Général de Gaulle, Av du Souvenir Français).

Réseau viaire des secteurs urbains récents



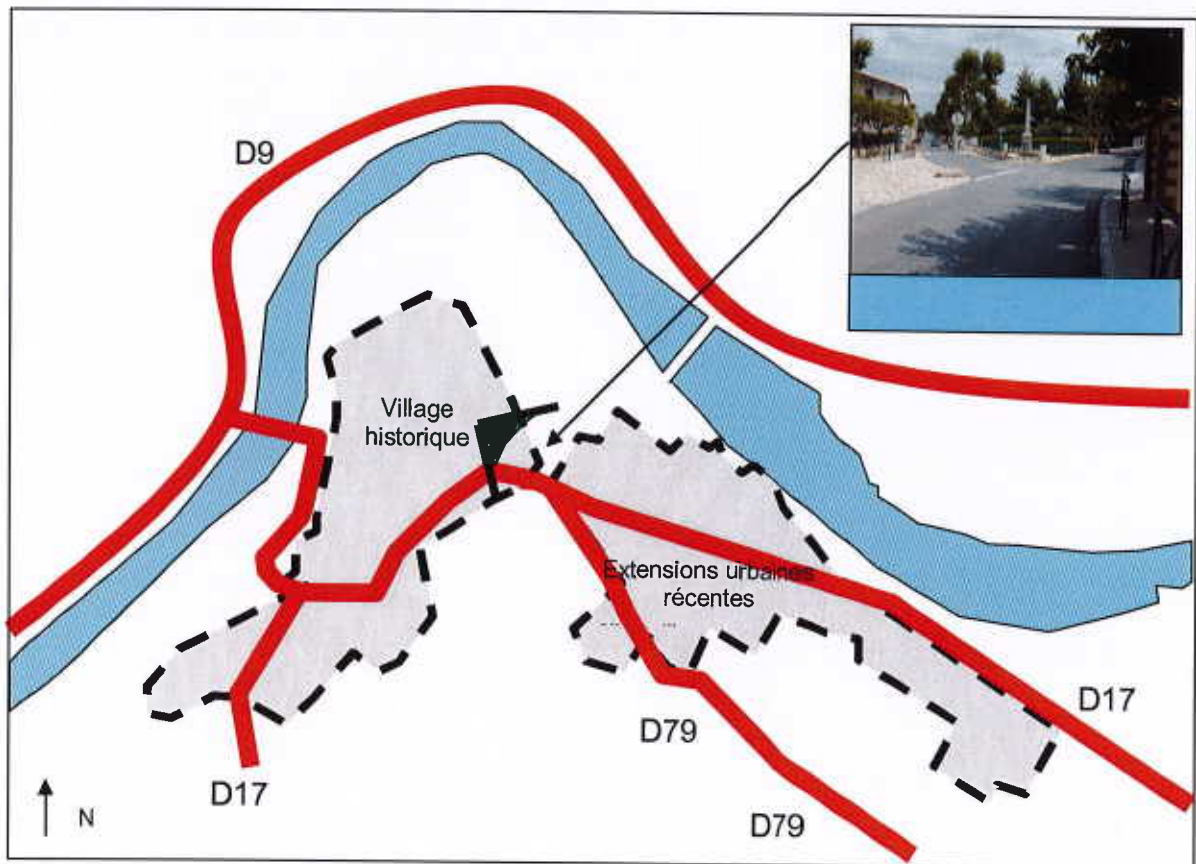
5. La jonction des deux entités urbaines et la traversée du village

La liaison entre les quartiers récents de la plaine et le village du « haut » se fait par une voie qui se rétrécit avant de bifurquer en angle droit vers la mairie. S'ensuit alors la traversée du village et la connexion avec la D 9 après la traversée de l'Agly. Dans la mesure où aucune autre voie de gabarit suffisant n'assure le contournement du village, cet itinéraire présente l'inconvénient de diriger l'ensemble des flux (intra communaux et intercommunaux), vers le centre ancien, contribuant ainsi à perturber les pratiques des habitants.

D'autre part, la voie de liaison entre les deux entités (avenue du Général de Gaulle) forme un véritable « goulet » au niveau de la traversée du torrent (place Roger Pech). Ce « pivot » reçoit donc l'ensemble du trafic. Cette situation dans un espace étroit tend à privilégier la circulation automobile au détriment d'une relation sociale entre les secteurs.

Au regard de l'expansion urbaine que connaît le village dans le secteur de la plaine, il est probable que sans intervention, l'isolement des deux entités s'accroîtra.

Ceci est d'autant plus problématique que cet espace concentre des équipements publics alors que ses abords offrent peu de potentiel (torrent + goulet formé par le bâti à l'entrée du centre ancien).



Un axe qui concentre les équipements publics

La quasi-totalité des équipements publics se localisent, hormis la gendarmerie, le long de l'axe structurant de la D17. Malgré un étalement certain de l'ensemble des équipements, une certaine organisation peut être constatée.

Aux entrées du village en bordure de l'Agly, se trouvent les équipements d'accueil touristique et d'activité sportive et ludiques. En venant d'Estagel, le camping municipal, l'aire de Pique nique du « petit-bois » et plus loin les tennis, sont directement visibles de la route. En venant de Planèzes, avant le passage du pont, l'Aire de Pique-nique Fontaine du Pont et le Plan d'eau.

Au pied du village historique, au niveau de la Place Roger Pech (point de jonction des deux entités urbaines) les équipements sont groupés. Ils participent à la vie sociale du village : Le syndicat d'initiative et le centre culturel Martin Vivès, les écoles, le jardin d'enfants « La Capeillette » et le boulodrome. Comme précédemment, l'ensemble des équipements est accessible et directement visibles depuis la route.

Cette concentration génère des problèmes de sécurité et de nuisance qui ne peuvent que s'affirmer ou augmenter sans prise en compte dans la politique communale.

AGEDI Dépôt Préfecture des PYRÉNÉES-ORIENTALES
Contrôle de légalité Révision PLU Latour de France Date de réception de l'AR : 12/12/2024
066-216600965-20241212-2024_084-AU

D. Potentiel de qualification urbaine

1. Améliorer la circulation automobile

La tour de France présente l'opportunité de disposer d'un itinéraire de contournement du village. Actuellement peu mis en valeur, il offre l'avantage de dévier les flux du village.

Cet itinéraire constitué par le boulevard de l'Agly et le passage à gué, est déjà utilisé comme tel par des usagers mais n'est pas configuré pour jouer pleinement ce rôle. La prise en compte de cette opportunité doit surtout guider les choix de réglementation future quant à l'urbanisation des terrains aux abords de cet itinéraire (retrait, élargissement des trottoirs ou autres...). Il n'est pas nécessaire que cette éventualité se concrétise immédiatement.

Ce projet représente à terme une occasion de participer à une éventuelle requalification de la traversée du village et à la réconciliation des deux noyaux par une relation plus aisée.

2. Le glissement vers un nouveau cœur de village ?

La Place Roger Pech (pivot entre les deux entités urbaines) concentre les lieux de vie et d'animation. Il constitue le passage obligé entre les équipements publics principaux (Mairie, écoles, jardin d'enfants, parc de stationnement). Il se situe à proximité de terrains plus ou moins mis en valeur qui présentent un potentiel remarquable pour le développement futur du village (Las Feiches, zone du torrent).

La zone du torrent

En raison des possibilités de traversée existante pour rejoindre l'avenue Guy Malé, de la présence de terrains libres pouvant accueillir un cheminement piéton et de la présence du parking au départ de ce cheminement, la zone du torrent constitue une opportunité de liaison piétonne entre les quartiers anciens et les secteurs récents (équipements + lotissements). Ce secteur propose en effet pour les piétons une alternative intéressante à l'itinéraire Avenue des Ecoles - Avenue Guy Malé en permettant une relation directe entre la place Roger Pech d'une part et la place du général Coronat et l'ensemble Poste – mairie d'autre part. Deux percées à travers le front bâti sont d'ores et déjà aménagées et autorisent l'accès au Torrent. Elles se situent le long de l'Hôtel de Ville et au niveau du lavoir depuis la place du Général Coronat.

Le rayonnement depuis la place Roger Pech

La place Roger Pech constitue l'unique accès vers le centre et concentre toute les mobilités. Elle n'est pas seulement un lieu de passage, le lieu est aussi pratiqué par de nombreux usagers en raison de la proximité des équipements et du parc de stationnement. Cet espace dispose également d'un autre atout : il constitue un point de départ vers des zones ludiques existantes (entrée du village) ou potentielles (Las Feiches). En l'absence d'aménagement, la place Roger Pech est surtout réservée aux flux automobiles.

AGEDI
Dépôt Préfecture des PYRÉNÉES-ORIENTALES
Contrôle de légalité
Révision PLU La tour de France - RAPPORT DE PRESENTATION
Date de réception de l'avis : 12/12/2024
066-216600965-20241212-2024_084-AU

3. Le développement des zones ludiques et sportives

Sur un axe Est-ouest, la commune dispose d'un syndicat d'initiative qui participe à la vie associative du village, d'équipements de tourisme et de loisir relativement importants : présence d'un camping municipal, deux aires de pique-nique ainsi qu'un plan d'eau en bordure de l'Agly. Seul un lien de continuité est absent. Il tient au traitement de deux éléments que sont l'avenue du Général de Gaulle et la zone de Las Feiches.

La colonne vertébrale de la politique urbaine

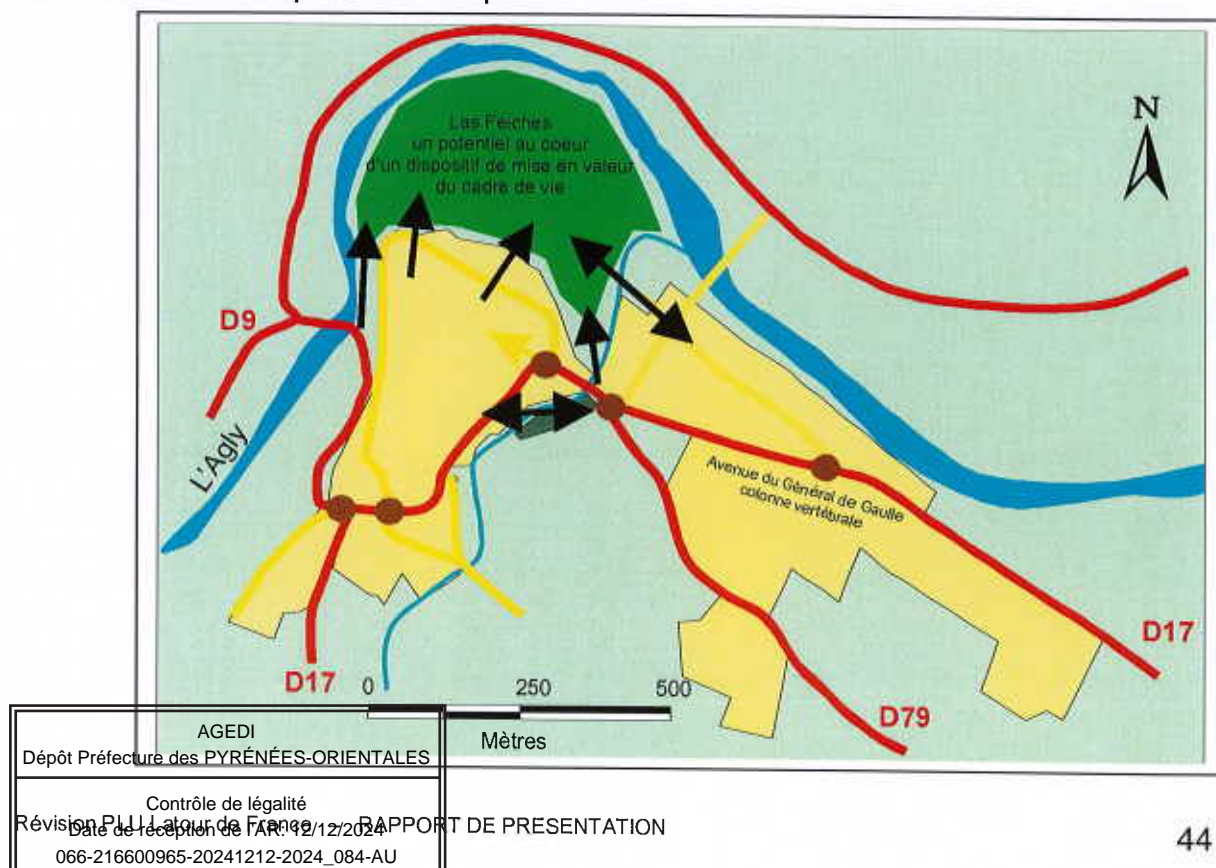
L'avenue du Général de Gaulle souffre au même titre que la place Roger Pech et l'avenue des Ecoles, d'une omniprésence de l'automobile au détriment des circulations douces (piétons, vélo...).

La mise en valeur d'un site majeur pour l'amélioration du cadre de vie

Le deuxième point de coupure dans la continuité entre les espaces ludiques sportifs existants concerne Las Feiches. Ce secteur dispose d'une situation intéressante en bord de rivière et d'aménagements attractifs (*voie goudronnée de Las Feiches, chemins d'accès au Sud et à l'Est, ferme pédagogique...*). La carence se situe avant tout dans une mise en valeur du site en lui-même et dans une mise en relation avec les autres sites (*meilleure signalisation depuis les voies, chemins et parkings, construction d'un itinéraire s'étirant de l'aire de pique-nique à l'Ouest au « Petit bois » à l'Est*).

Le secteur de Las Feiches représente un potentiel ludico-sportif voire ludico-éducatif (*Un des objectifs de la Communauté de Communes*) connecté directement au centre ancien depuis le boulevard Carnot, à la Place Roger Pech et aux écoles via le torrent cuvelé et aménagé ainsi qu'aux voiries via la rue de la Capeillette à l'Est et le Pont de l'Agly à l'Ouest.

Carte : Las feiches potentiel ludique



4. Améliorer l'offre de stationnement

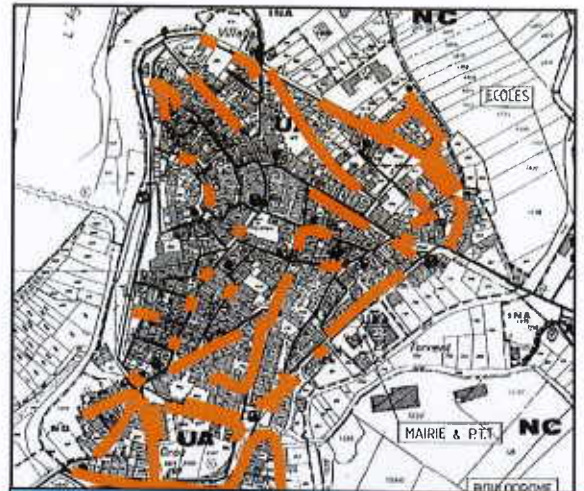
L'analyse du stationnement concerne l'ensemble des possibilités offertes pour le parcage des véhicules. Elle concerne aussi bien l'offre privée (garages) que l'offre publique (parkings et stationnement sur voirie).

Le stationnement privé : une situation difficilement évolutive, mais...

L'offre de stationnement privée est dépendante de la typologie du bâti existant. Le bâti ancien inadapté du village historique, induit de fait une offre de stationnement privée restreinte.

En effet, la majeure partie du bâti du village historique est de conception moyen âgeuse et ne permet pas d'envisager le stationnement des véhicules. Bien souvent les véhicules stationnent dans des bâtiments annexes prévus uniquement à cet effet : les garages-box. On observe ainsi que le secteur du château a une offre de stationnement privée quasi inexistante et que l'offre croît à mesure que l'on s'en éloigne, dans les secteurs plus aérés du bourg et du faubourg..

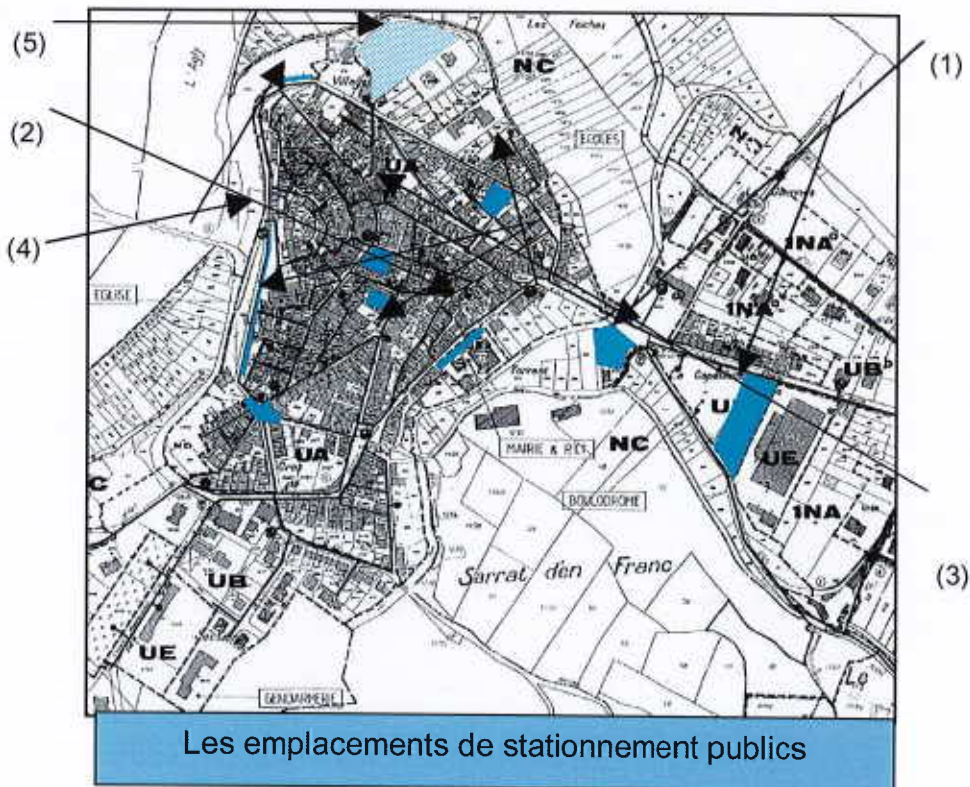
L'offre privée, dans le village historique, reste difficile à faire évoluer dans la mesure où elle nécessiterait des opérations lourdes sur le bâti existant et un élargissement des voies afin de permettre certaines manœuvres.



Localisation des fronts bâtis accueillant du parc de stationnement privé dans le village historique

...pouvant être compensée par l'offre de stationnement public

Le stationnement sur voirie nécessite des emprises importantes. Il s'organise donc sur les voies les plus larges, à savoir les boulevards qui ceignent le centre ville. Néanmoins, aucun emplacement n'est véritablement délimité. L'espace important et disponible situé en bordure des remparts (4) semble être un lieu privilégié des habitants pour stationner leur véhicule. La commune dispose de 2 parkings d'une capacité moyenne de 50 places en périphérie du village historique, en bordure du Torrent et au niveau de la cave viticole (1). Les autres emplacements sont disséminés à proximité des équipements publics (2) et sur les places publiques (Place Roger Salengro, de la république, Rosette Blanc ou du général Coronat (3) mais sont bien souvent réduites (de l'ordre de 5 à 10 places maximum).



L'offre de stationnement privé semble donc surtout poser un problème pour les secteurs du château et du Bourg. La compensation par le stationnement public est possible d'autant plus qu'il existe des potentialités aux abords. Il s'agit notamment d'un terrain situé au Nord du village promontoire en bordure de la zone « Las Feiches » (5).

L'offre publique devient limitée notamment en période estivale avec l'arrivée de touristes dans le village. Mais il convient de compléter ces projets de création ex-nihilo de grands parcs de stationnement, par des opportunités ponctuelles concernant des achats de bâtiments ou parcelles aux abords des boulevards.

VI. DEMOGRAPHIE

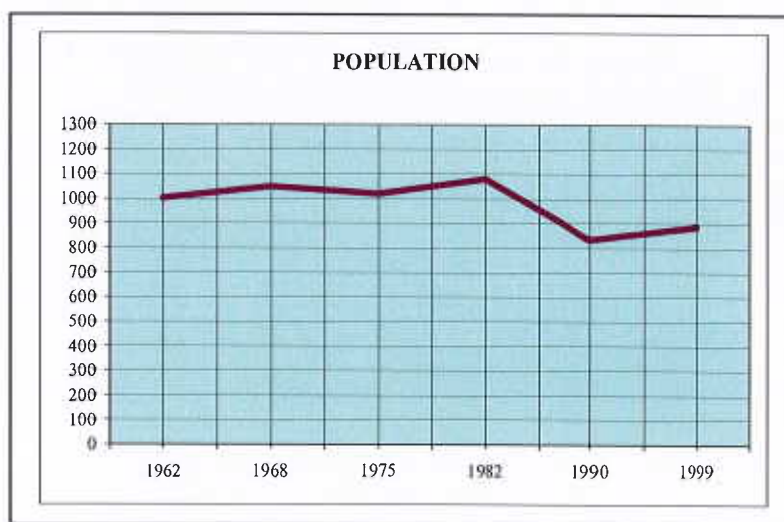
A. Reprise de la croissance démographique

Après avoir connu une perte de population entre 1968 et 1990, Latour de France connaît depuis 10 ans, une reprise de la croissance démographique.

Population		1962	1968	1975	1982	1990	1999
Latour		1002	1047	1019	1078	833	885
Canton		5975	5846	5090	4991	4772	4836

Source : RGP99 INSEE

Le graphique qui illustre cette évolution fait apparaître la forte baisse entre 1982 et 1990, puis la reprise de la croissance sur la dernière période.



Source : RGP99 INSEE

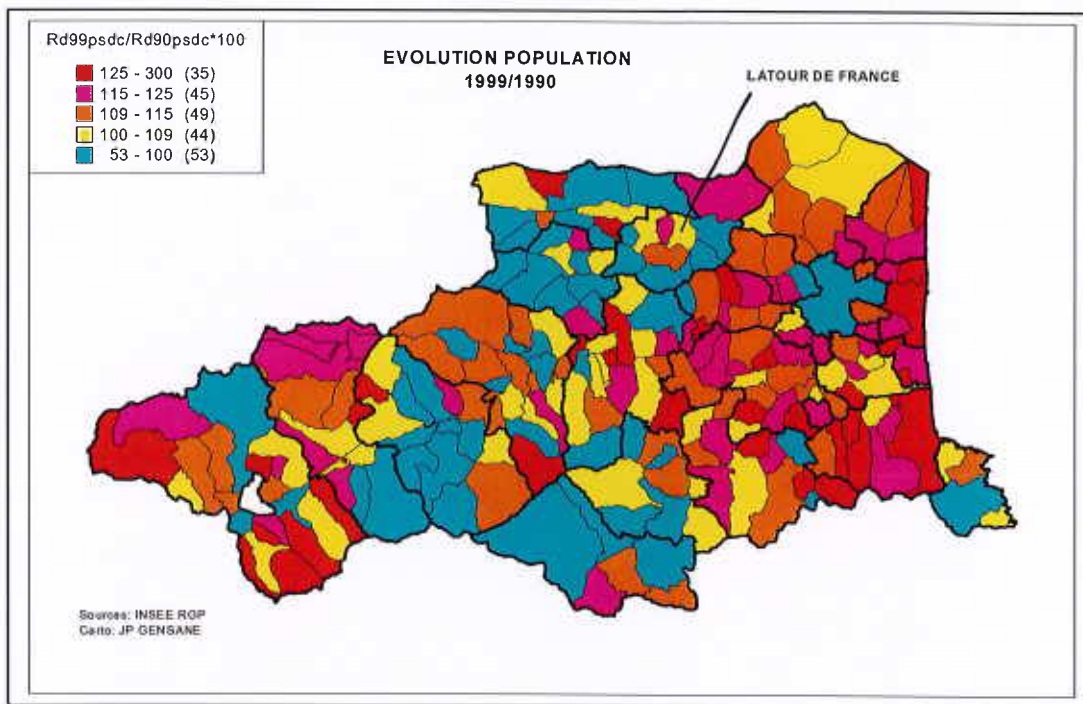
Le rythme d'augmentation annuel s'est accentué sur la dernière décennie et retrouve le niveau atteint entre 1975 et 1982.

Solde annuel	1962-68	1968-75	1975-82	1982-90	1990-99
Latour	8	-4	8	-31	6
Canton	-22	-108	-14	-27	7

Source : RGP99 INSEE

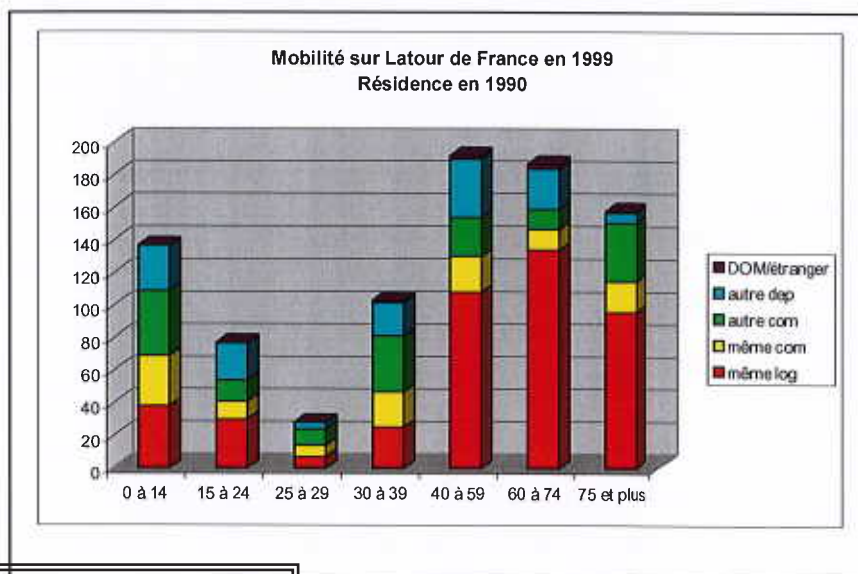
Ce renversement de la tendance affecte aussi les autres communes du canton. Il est important de signaler la position de Latour de France qui regroupe la quasi-totalité de la croissance avec la commune de Tautavel.

Latour de France se localise au contact de la zone en croissance qui affecte une grande partie du département. (Voir carte jointe). Le schéma routier en réduisant l'espace-temps avec le principal pôle urbain induit un renforcement de cette situation.

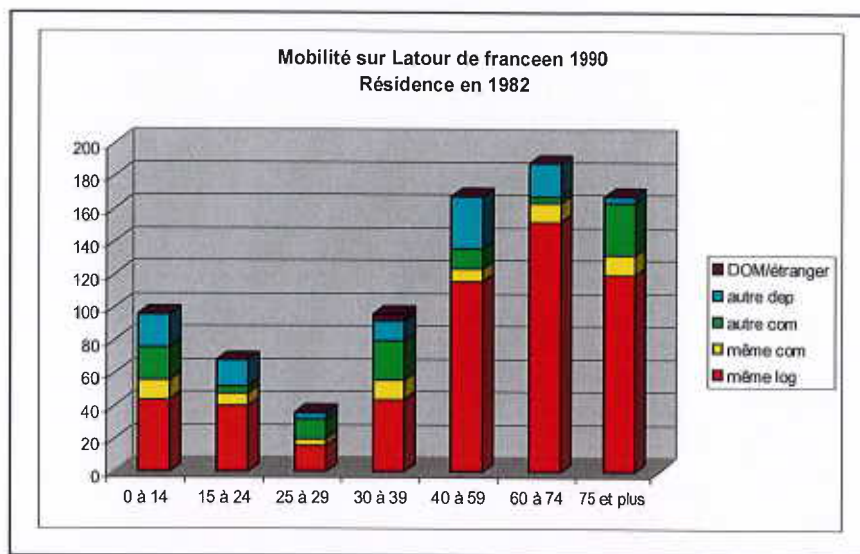


Qui s'installe sur Latour ?

Il s'agit surtout d'habitants ayant entre 30 et 60 ans qui arrivent d'autres communes du département et d'autres régions françaises. Ces adultes sont accompagnés par leurs enfants qui ont moins de 15 ans.



Ce mouvement existait déjà en 1990. Il ne fait que s'amplifier. Les migrants qui représentaient 27% des habitants en regroupent 36% une décennie plus tard.



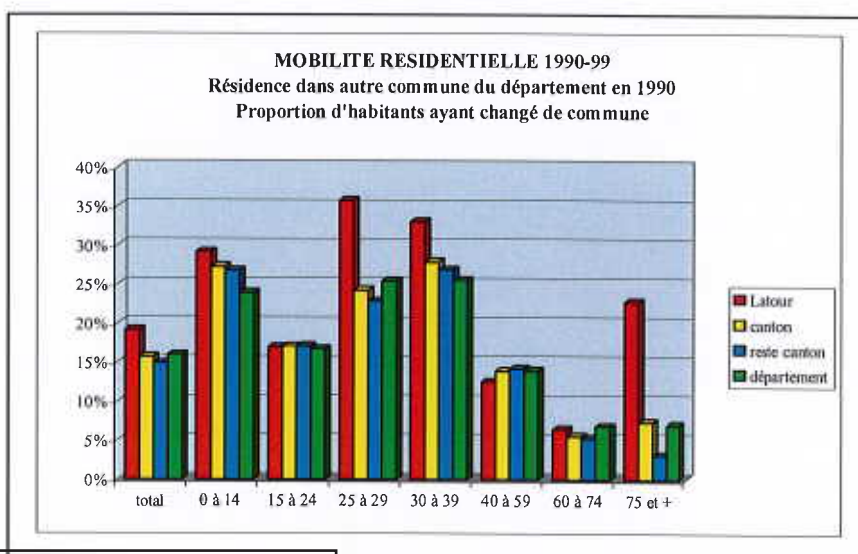
Sources :
INSEE RGP

Ainsi, aujourd'hui pour la population qui a moins de 40 ans les nouveaux arrivants sont majoritaires.

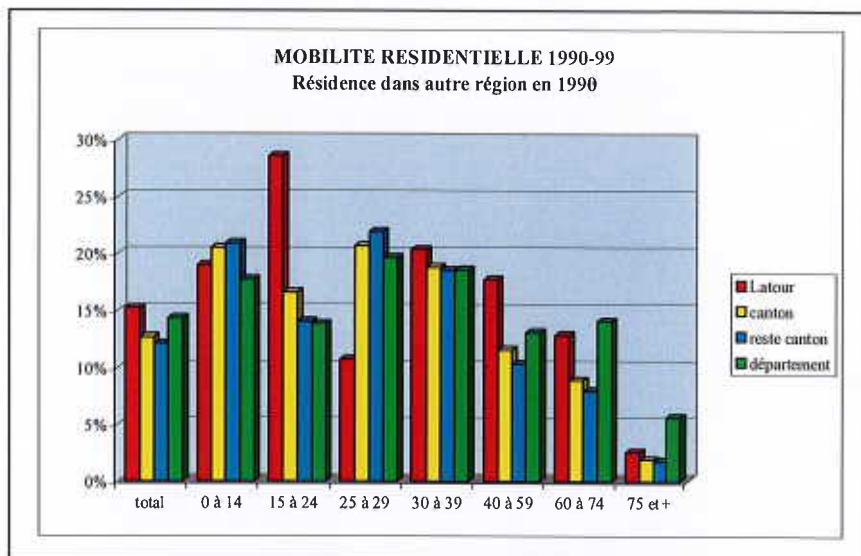
D'où viennent les nouveaux habitants ?

Les plus de 75 ans arrivent surtout des autres communes du département. Il s'agit des personnes âgées qui rejoignent la maison de retraite.

Le graphique laisse apparaître cette forte attractivité.



Par rapport aux autres régions françaises, l'attractivité de Latour est plus élevée que le reste du canton pour les 40-74 ans.



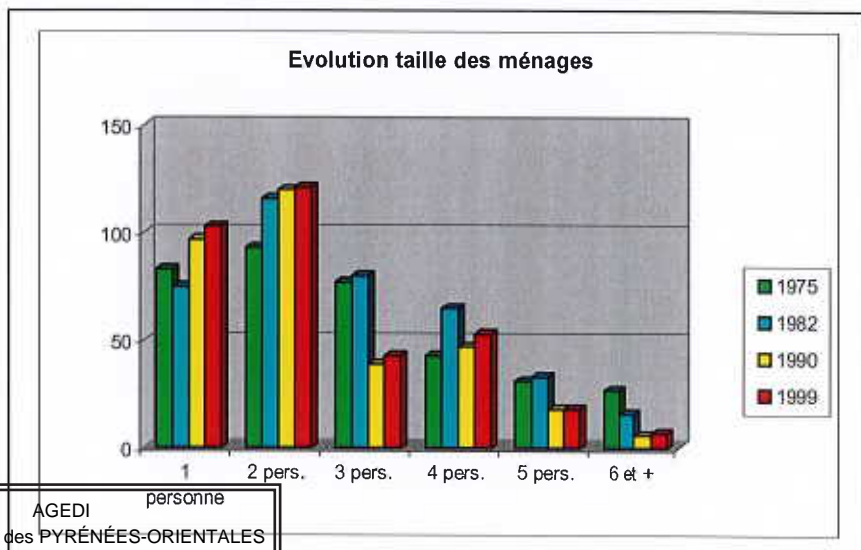
L'analyse des échanges entre Latour de France et les autres communes durant la décennie 90, laisse apparaître une petite distorsion. S'ils sont positifs pour la quasi totalité des classes d'âges, il faut noter le départ des jeunes adultes (25-29 ans).

Sources :
INSEE RGP

	sorties	entrées	solde
0-14 ans	38	68	30
15-24 ans	20	36	16
25-29 ans	23	14	-9
30-39 ans	31	55	24
40-59 ans	25	60	35
60-74 ans	13	37	24
75+	3	42	39
total	153	312	159

Impact sur les ménages et les familles

Cette situation provoque une modification de la répartition des ménages et des familles. Ainsi, le nombre de ménages comprenant 3 et 4 personnes augmente. Il s'agit de familles avec enfants. Depuis 25 ans leur nombre avait fortement baissé.



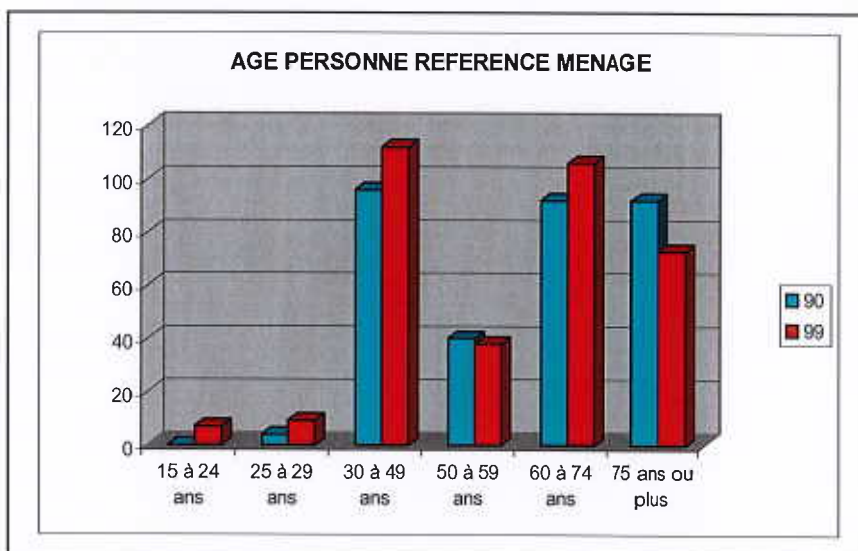
Echanges entre Latour de France et les autres communes durant la décennie 90.

Sources :
INSEE RGP

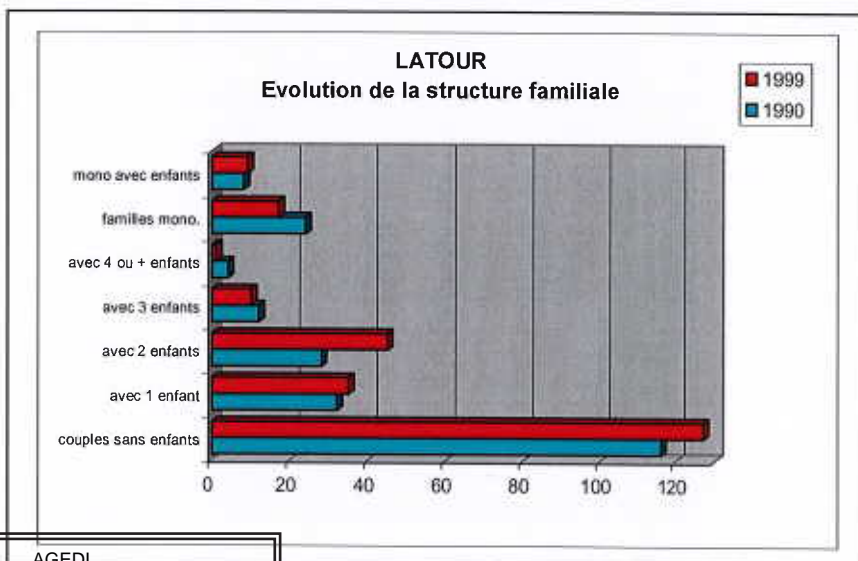
	sorties	entrées	solde
1 personne	19	24	5
2 personnes	16	24	8
3 personnes	13	17	4
4 personnes	9	23	14
5 personnes	3	9	6
6 personnes	1	2	1
total ménages	61	99	38

S'ils sont positifs pour l'ensemble des ménages, le tableau fait apparaître en particulier l'installation de familles comprenant 4 personnes et plus.

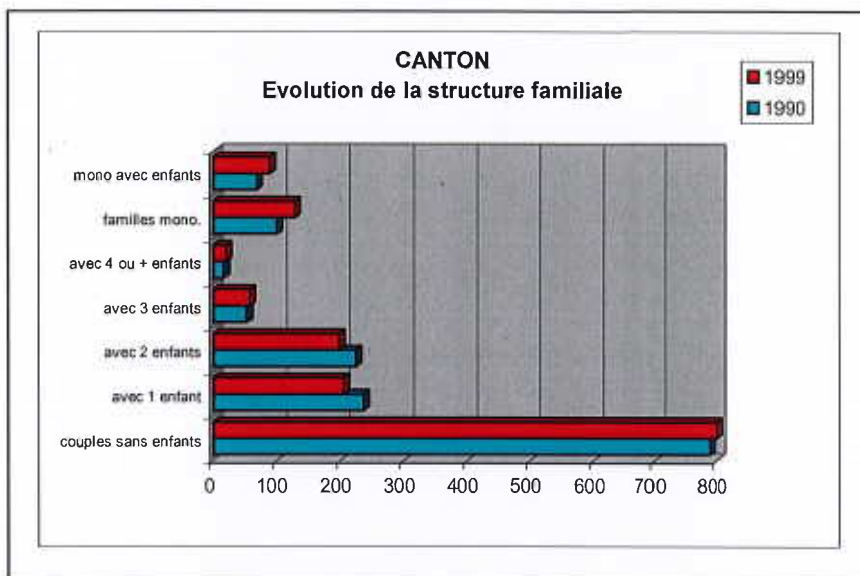
Afin, il faut signaler que cette croissance affecte surtout les ménages dont la personne de référence a moins de 50 ans et correspond donc à des familles.



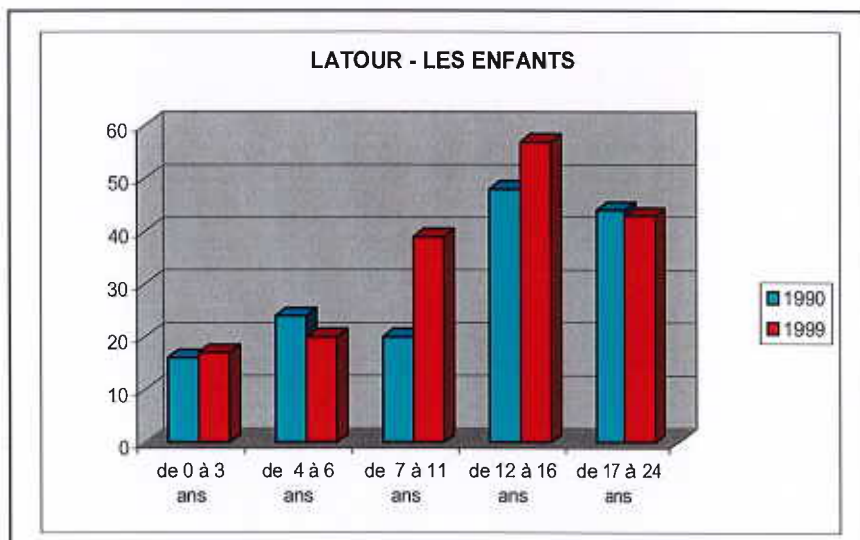
Cette modification induit directement une augmentation du nombre de familles avec enfants.



Situation inverse du canton où le nombre de familles avec enfants à plutôt tendance à diminuer.



Le nombre d'enfants augmente en particulier pour les 7-11 ans et 12-16 ans. Il s'agit des tranches d'âge qui sont scolarisées.



Situation inverse sur l'ensemble du canton où le nombre d'enfants baisse (de 1016 à 997). La baisse affecte surtout les enfants au dessus de 12 ans.

Cette augmentation du nombre d'enfants a un impact sur les effectifs scolarisés.
 43 enfants d'autres communes étaient scolarisés en 1999 sur Latour de France.
 Cassagnes et Rasiguères

commune B	ENTREES de B vers LATOUR									
	total	3 ans	4 ans	5 ans	6 ans	7 à 11 ans	12 à 15 ans	16 à 18 ans	19 à 24 ans	25 ans ou plus
CALCE	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0
CASSAGNES	10	0	1	3	1	5	0	0	0	0
CAUDIES-DE-FENOUILLEDES	2	0	1	1	0	0	0	0	0	0
ESTAGEL	2	0	0	0	0	2	0	0	0	0
LANSAC	5	0	1	0	1	3	0	0	0	0
LATOURE-DE-FRANCE	82	2	8	4	11	52	2	0	0	3
MONTNER	4	1	2	0	0	1	0	0	0	0
PLANEZES	6	0	1	0	0	4	1	0	0	0
PRUGNANES	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0
RASIGUERES	12	1	2	0	2	6	1	0	0	0
SAINT-FELIU-D'AVALL	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	125	5	16	8	15	74	4	0	0	3
% de Latour à Latour	66%	40%	50%	50%	73%	70%	50%			100%
autres communes	43	3	8	4	4	22	2	0	0	0

Dans l'autre sens, les enfants de Latour fréquentent surtout le collège d'Estagel et les lycées de Perpignan.

commune B	SORTIES de LATOUR vers B									
	total	3 ans	4 ans	5 ans	6 ans	7 à 11 ans	12 à 15 ans	16 à 18 ans	19 à 24 ans	25 ans ou plus
CERET	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0
ESPIRA-DE-L'AGLY	2	0	1	1	0	0	0	0	0	0
ESTAGEL	26	0	0	0	0	0	25	1	0	0
FORMIGUERES	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0
LATOURE-DE-FRANCE	82	2	8	4	11	52	2	0	0	3
MASOS (LOS)	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0
FONT-ROMEJ-ODEILLO-VIA	2	0	0	0	0	0	0	0	0	2
PERPIGNAN	38	0	0	0	0	2	6	20	10	0
PORT-VENDRES	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0
PRADES	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0
RIVESALTES	5	0	0	0	0	0	2	1	2	0
SAINT-ESTEVE	2	0	0	0	0	0	2	0	0	0
THEZA	2	0	0	0	0	0	0	2	0	0
TOTAL	164	2	9	5	11	55	39	25	13	5
% de Latour à Latour	50%	100%	89%	80%	100%	95%	5%	0%	0%	60%
autres communes	82	0	1	1	0	3	37	25	13	2

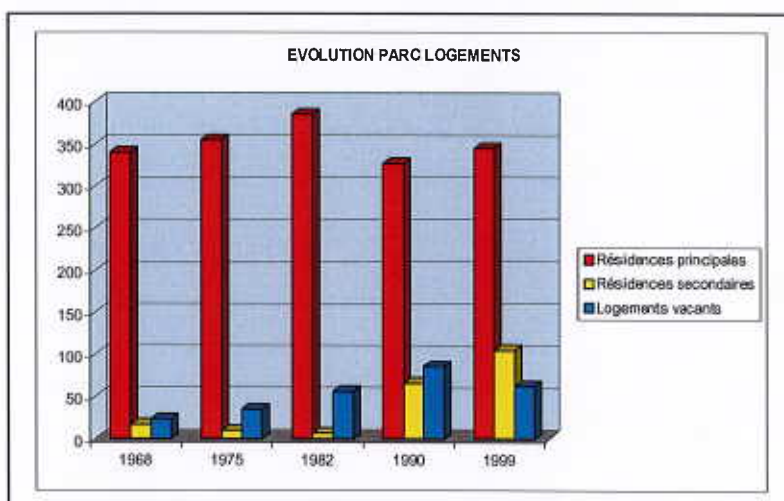
Sources :
 INSEE RGP

VII. LOGEMENTS

A. Croissance du parc de logements

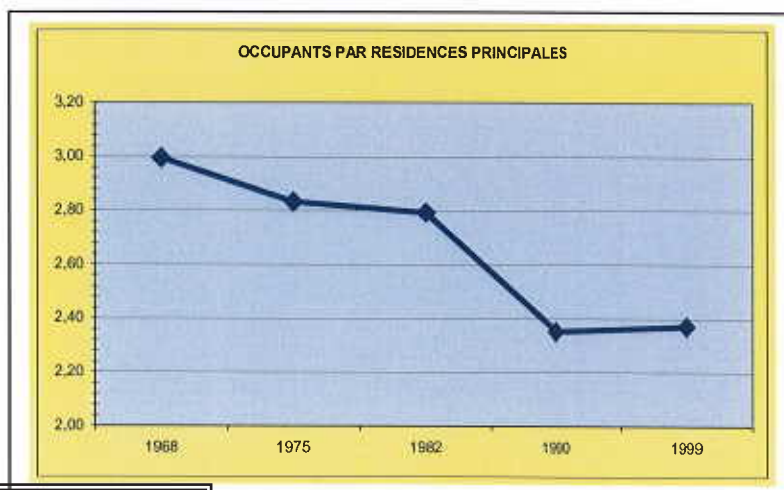
La croissance du parc touche aussi bien les résidences principales que les secondaires. Le nombre de résidences principales a fluctué selon l'évolution de la population municipale. A près avoir baissé, il repart à la hausse durant la dernière décennie. Parallèlement, le nombre de logements vacants est en baisse et est dépassé par les résidences secondaires qui augmentent fortement.

	1968	1975	1982	1990	1999
Résidences principales	340	355	386	327	345
Résidences secondaires	17	10	7	66	105
Logements vacants	24	35	56	86	63
Total logements	381	400	449	479	513
Occupant par RP	2,99	2,83	2,79	2,35	2,37

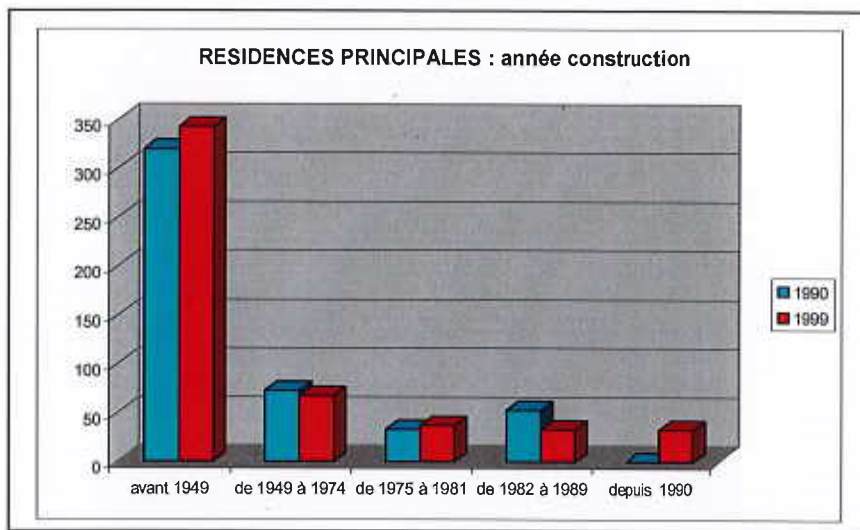


Sources :
INSEE RGP

Dans ces conditions, le nombre moyen d'habitants par logements qui avait tendance à diminuer, se stabilise sous l'effet de l'installation de nouvelles familles dans le village.



La croissance du nombre de résidences principales s'effectue aussi bien sur les nouvelles constructions que sur le parc ancien. Une partie des logements vacants est récupérée pour loger des familles.



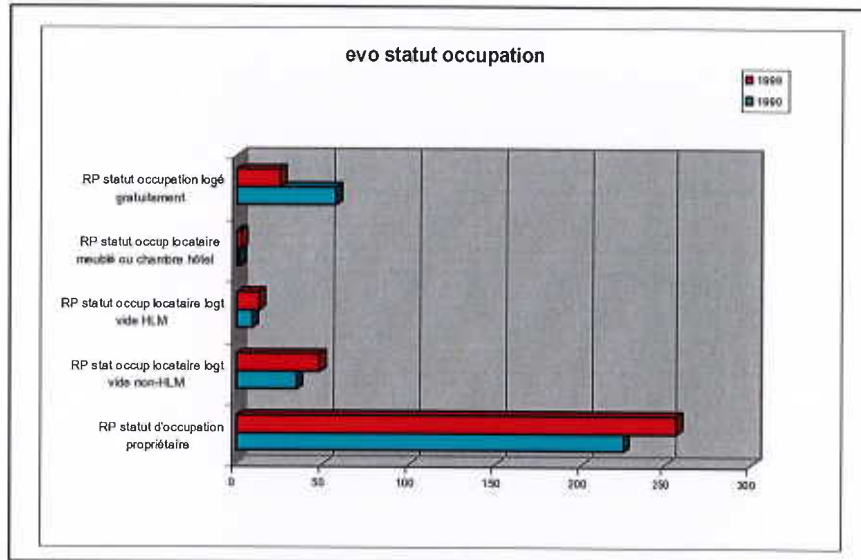
Echanges entre Latour de France et les autres communes durant la décennie 90. Age des résidences principales.

	sorties	entrées	solde
avant 1915	22	47	25
de 15 à 48	7	12	5
49 à 67	5	6	1
68 à 74	2	9	7
75 à 81	10	6	-4
82 à 89	4	5	1
90 et après	11	14	3
tot logements	61	99	38

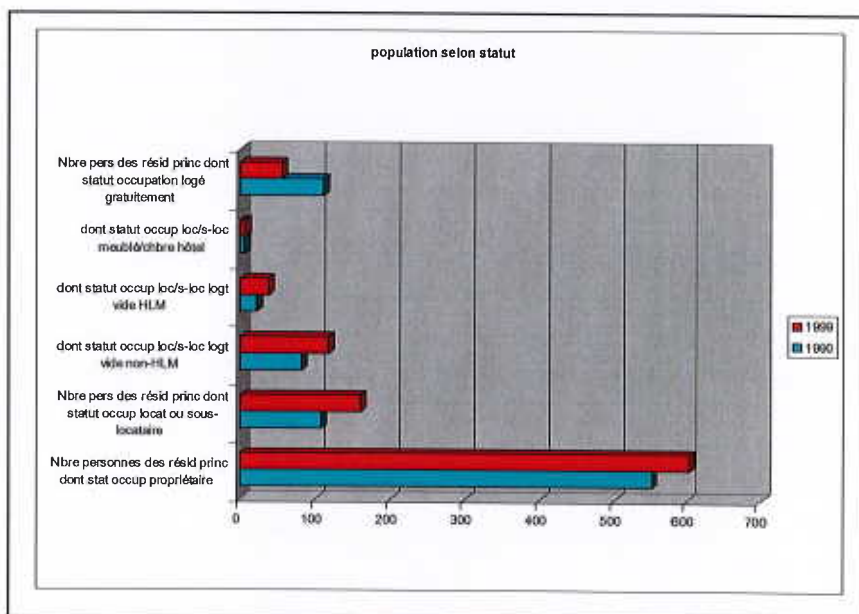
Le tableau laisse apparaître la récupération d'une partie des logements vacants dont la majorité se localise dans le vieux village.

B. Evolution du statut des logements

La croissance affecte surtout les logements occupés par leurs propriétaires. Ils augmentent de 32 unités alors que le locatif progresse de 17.



A l'inverse la population logée dans le locatif augmente de 52 habitants contre 51 pour les propriétaires. Il s'agit de ménages plus nombreux.

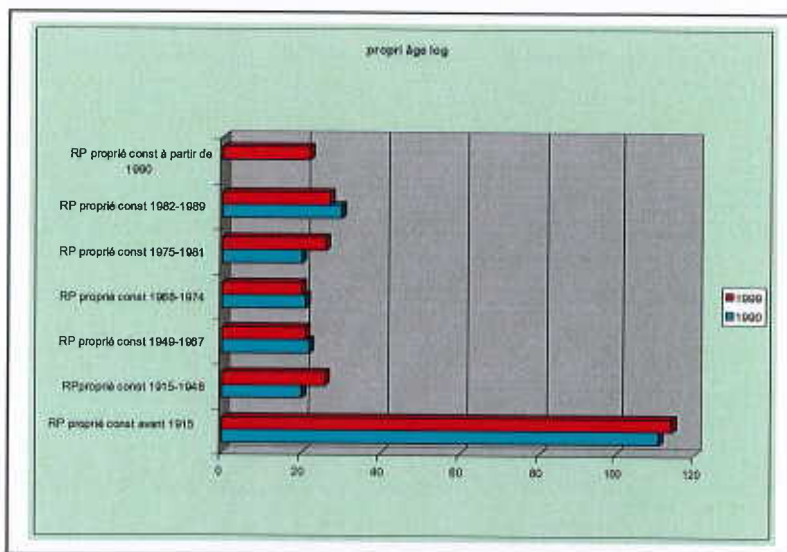


Echanges entre Latour de France et les autres communes durant la décennie 90. Statut des occupants.

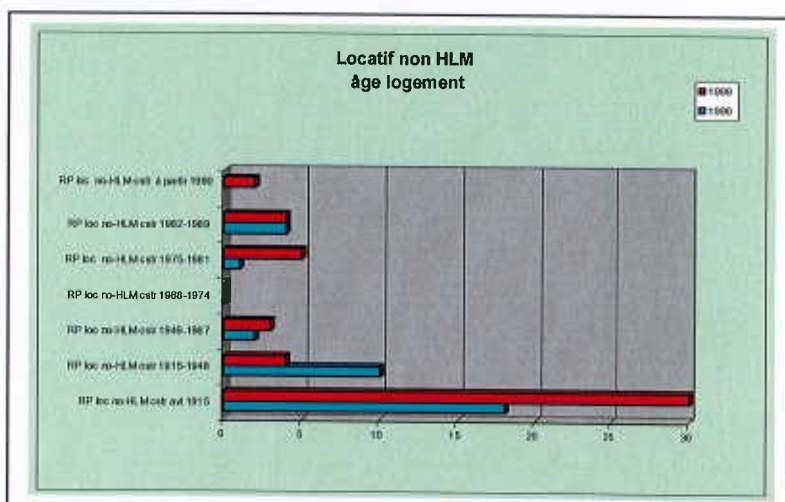
Sources :
INSEE RGP

	sorties	entrées	solde
propriétaires	22	52	30
locataires	34	37	3
gratuit	5	10	5
RP	61	99	38

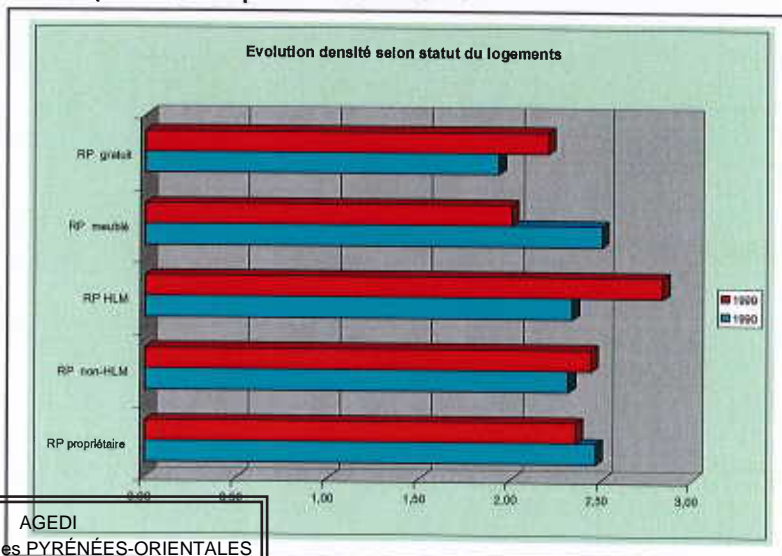
Une grande partie de la croissance des logements occupés par leurs propriétaires est liée aux nouvelles constructions.



Le locatif non HLM se développe aussi dans le vieux village.



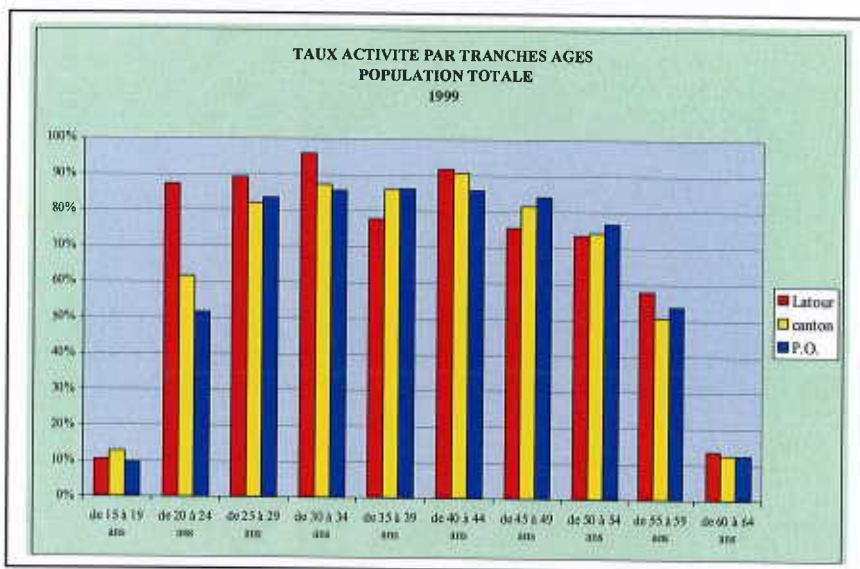
La densité (nombre d'habitants par logement) selon le statut de l'occupant se modifie durant la dernière décennie. Pour le statut de propriétaire elle diminue. Pour le locatif elle progresse en particulier pour le locatif HLM.



VIII. ACTIVITE

A. Un taux d'activité élevé et le maintien de la fonction économique

Pour la population de 20 à 59 ans, le taux d'activité est plus élevé que celui du canton et du département. Le graphique permet de cerner selon les différentes tranches d'âges le taux d'activité.



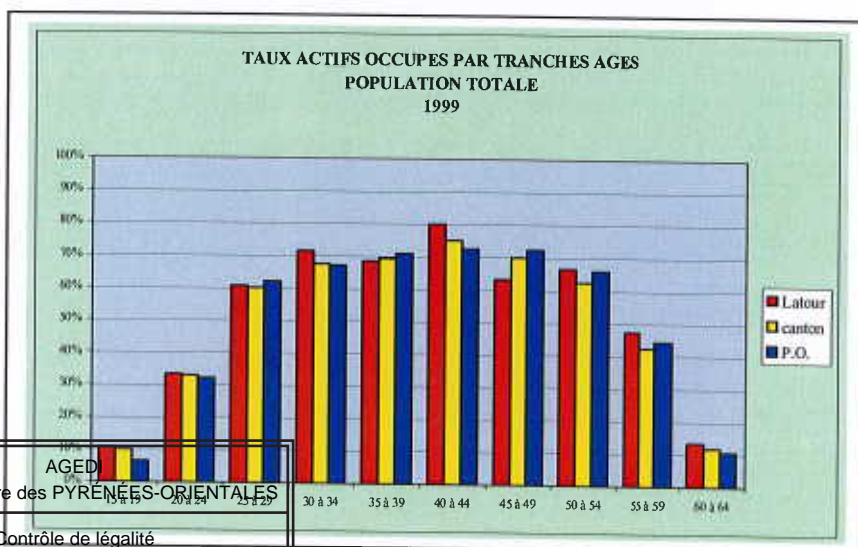
Le taux d'activité de Latour de France a progressé plus rapidement que celui du canton et du département.

actifs de 20 à 59 ans		
	1990	1999
Latour	69%	81%
Canton	75%	78%
Département	75%	77%

Sources :
INSEE RGP

Taux actifs occupés

Le taux des actifs occupés se rapproche de celui du canton et du département.



Le taux des actifs occupés rejoint le taux cantonal et départemental. Cette évolution traduit l'installation sur la commune d'une population active qui travaille.

Actifs occupés de 20 à 59 ans		
	1990	1999
Latour	59%	63%
Canton	62%	62%
Département	62%	62%

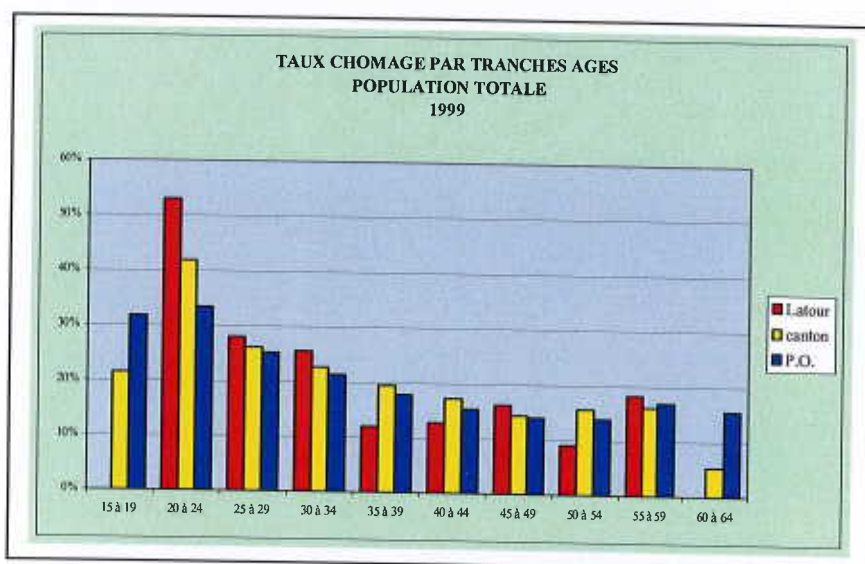
Echanges entre Latour de France et les autres communes durant la décennie 90. Activité de habitants de 15 ans et plus. Le tableau indique l'arrivée de cette population active.

Sources :
INSEE RGP

	sorties	entrées	solde
inactifs	46	109	63
actifs	69	135	66
chômeurs	5	37	32
15ansplus	115	244	129

Le taux de chômage est élevé.

Le taux de chômage est élevé en particulier pour les moins de 35 ans.



Avec la croissance démographique, le taux de chômage augmente plus rapidement.

Taux de chômage INSEE pour les 20/59 ans		
	1990	1999
Latour	13%	17%
Canton	16%	18%
Département	17%	16%

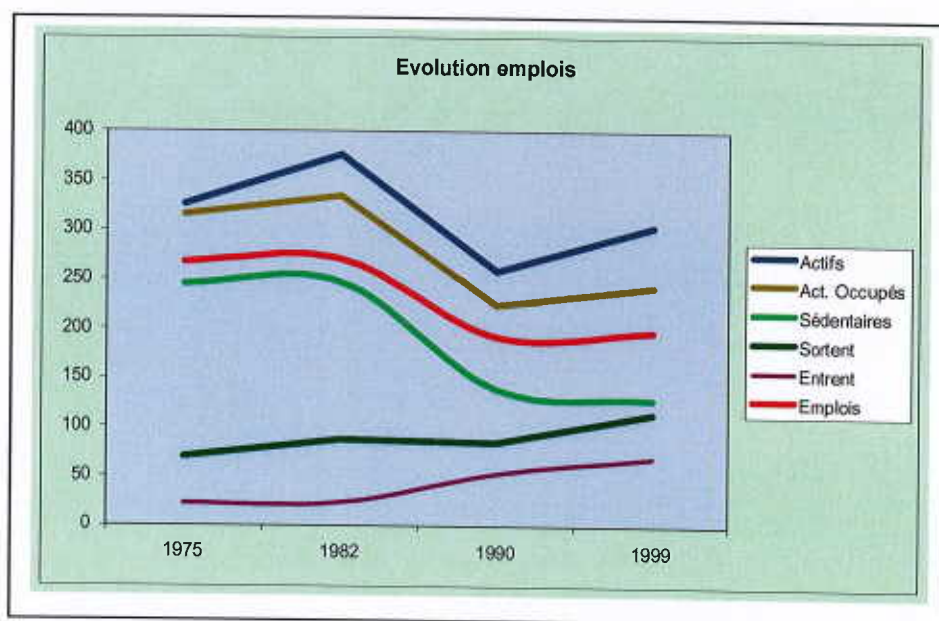
Le maintien de la fonction économique

La croissance démographique, résulte surtout du développement de la fonction résidentielle. De nombreux actifs qui habitent sur Latour de France vont travailler à l'extérieur.

Sources :
INSEE RGP

	1975	1982	1990	1999
Actifs	326	376	258	304
Act. Occupés	315	334	224	242
Sédentaires	245	247	139	128
Sortent	70	87	85	114
Entrent	22	23	53	69
Emplois	267	270	192	197
taux emplois	85%	81%	86%	81%

Inversement, Latour de France maintient sa fonction économique. Le nombre d'emplois offerts reste stable et de nombreux actifs viennent travailler sur la commune.



1. La mobilité professionnelle

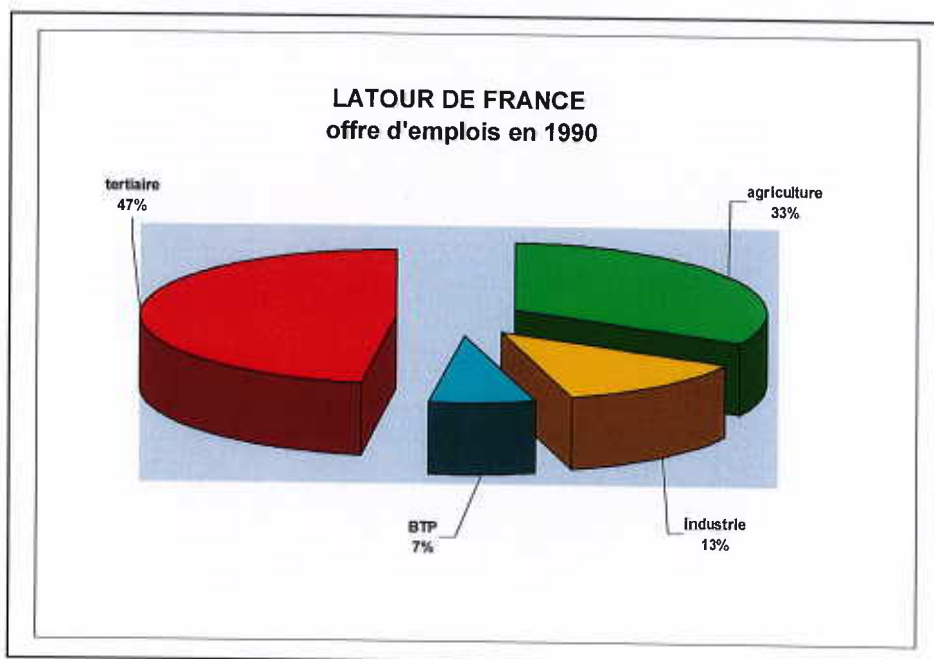
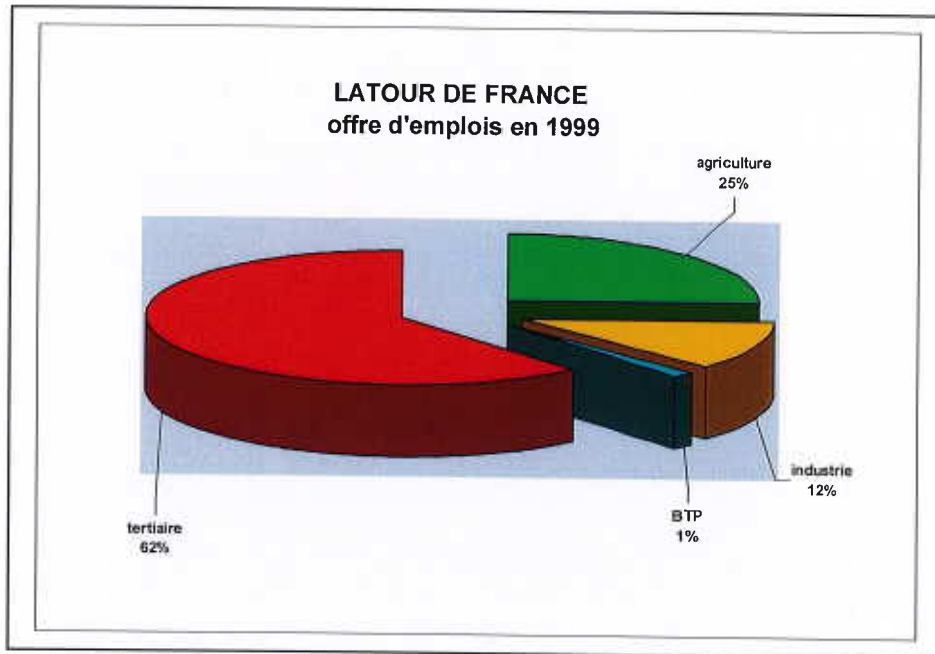
Ainsi, seulement la moitié des actifs occupés (53%) travaillent sur Latour de France. Deux autres communes attirent les actifs de Latour. Il s'agit de Perpignan et d'Estagel. A l'inverse, les emplois sont surtout occupés par des actifs de Latour. Estagel apparaît comme le deuxième pourvoyeur. Les petits villages alentours ont une relation directe avec Latour de France.

d'Origine latour de France total actifs				à Destination de latour de France total actifs			
241				197			
	Destination	Nb actifs		Origine	Nb actifs		
Latour	66096	128	53%	66096	128	Latour	65%
Perpignan	66136	40	17%	66071	19	Estagel	10%
Estagel	66071	17	7%	66118	5	Montner	3%
Cases de Pène	66041	5	2%	66143	5	Planèzes	3%
Claira	66050	5	2%	66006	3	Ansignan	2%
Caramany	66039	4	2%	66042	3	Cassagnes	2%
St Estève	66172	4	2%	66107	3	Mauray	2%
Cassagnes	66042	3	1%	66158	3	Rasiguères	2%
Thuir	66210	3	1%	66014	2	Baixas	1%
Baixas	66014	2	1%	66030	2	Calce	1%
Estavar	66072	2	1%	66108	2	Millas	1%
Mauray	66107	2	1%	66136	2	Perpignan	1%
Néfiach	66121	2	1%	66166	2	Sahorre	1%
Prades	66149	2	1%	66205	2	Tautavel	1%
Rivesaltes	66164	2	1%	11270	1		
Ste Marie	66182	2	1%	11401	1		
St Paul	66187	2	1%	66019	1		
Sournia	66198	2	1%	66038	1		
	66006	1		66046	1		
	66021	1		66058	1		
	66046	1		66069	1		
	66058	1		66076	1		
	66065	1		66092	1		
	66108	1		66140	1		
	66140	1		66164	1		
	66145	1		66169	1		
	66150	1		66174	1		
	66158	1		66187	1		
	66213	1		66230	1		
	11202	1		66231	1		
	31555	1					
	33243	1					

Sources : INSEE RGP

2. Des modifications dans l'emploi

Entre 1990 et 1999, la structure de l'offre d'emploi s'est modifiée avec une baisse de l'agriculture, du BTP et une hausse du tertiaire.



Latour de France se distingue avec un secteur agricole qui représente 26% des emplois, Le commerce 11%, la santé et l'éducation 33% et l'administration 11%.

Le secteur productif artisanal est bien représenté.

Le BTP est très faible.

	Latour	Canton	P.O
agri.,sylvi.,pêche	26%	29%	7%
IAAlimentaires	7%	5%	3%
IBConso	5%	2%	1%
indus auto			0,1%
IBEquiptement	1%	0%	1%
IBIntermédiaire		2%	2%
Energie		0%	1%
BTP	2%	4%	7%
Commerce	11%	8%	17%
transports	1%	1%	4%
Act Financière	1%	2%	3%
Act. Immobilières			1%
Serv. Entreprises	3%	5%	8%
Serv. Particuliers	4%	8%	9%
Educ Santé	33%	19%	21%
Administration	11%	10%	14%

35 établissements du secteur concurrentiel sont recensés au 1° janvier 2001.

Ils reflètent la base économique du village.

8 établissements dans le productif

4 dans le BTP

3 dans la réparation automobile

1 grossiste

6 commerces de détail

3 dans le transport

1 dans l'activité postière

1 dans les services

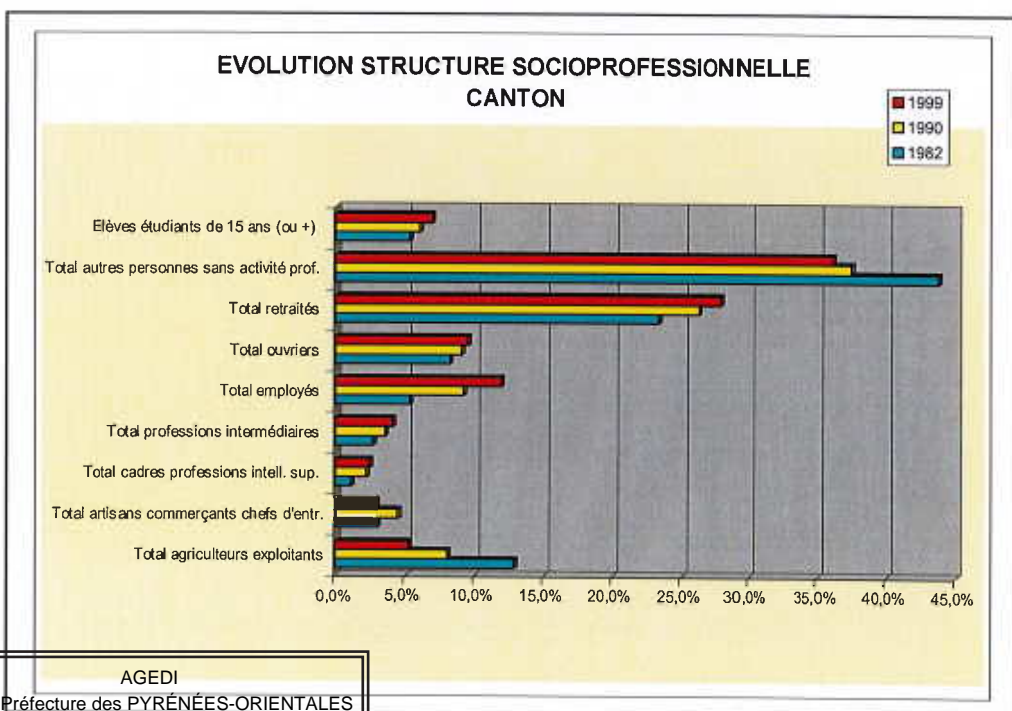
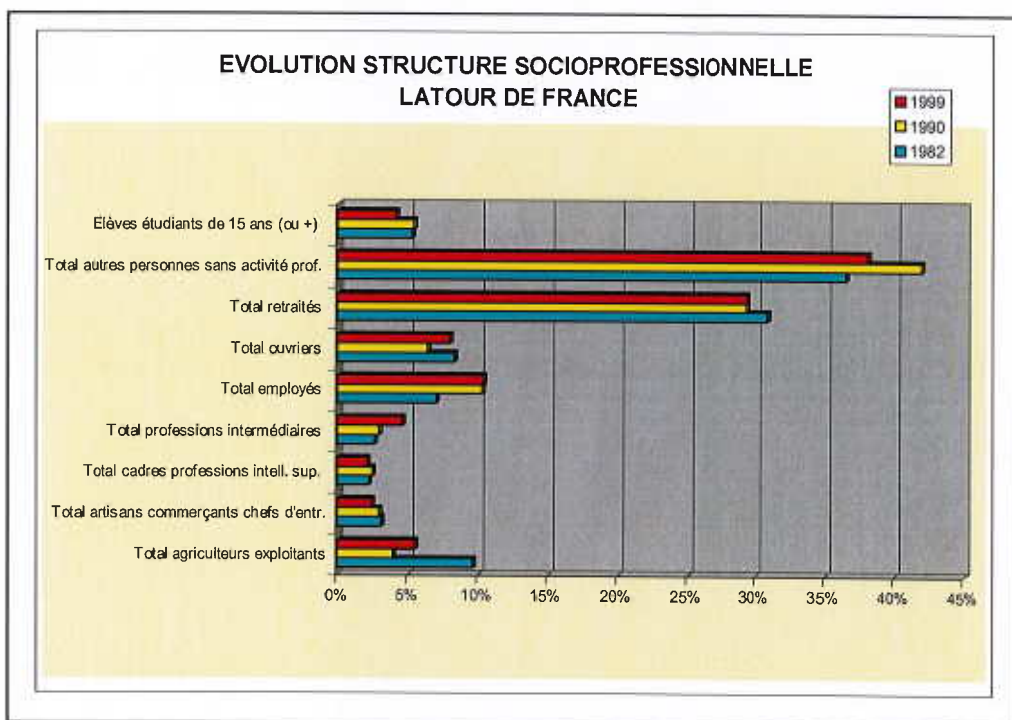
1 dans l'hôtellerie restauration

1 dans les services personnels

6 dans la santé.

3. La structure socioprofessionnelle du village

La structure socioprofessionnelle du village se transforme depuis 25 ans. D'un coté la baisse du nombre d'agriculteurs exploitants, et de l'autre l'augmentation des employés, des ouvriers et des professions intermédiaires. Durant la dernière décennie ce sont les professions intermédiaires et les ouvriers qui ont progressé. Enfin, le poids des retraités reste stable mais est supérieur à la moyenne départementale (29% contre 24%).



4. L'activité des familles

Les couples dont les 2 membres sont actifs augmentent et passent de 48 à 54. Cette progression est plus forte pour ceux qui ont des enfants (de 36 à 45 soit +25%).

Le nombre de couples dont 1 des membres est actif baisse (de 64 à 59) sauf pour ceux qui ont des enfants (de 32 à 39).

Les couples non actifs sont plus nombreux (de 80 à 105). Il s'agit surtout de retraités.

Les familles monoparentales avec enfants sont moins actives qu'en 1990.

Echanges entre Latour de France et les autres communes durant la décennie 90.
Activité de la personne de référence du ménage.

Sources :
INSEE RGP

	sorties	entrées	solde
ménage inactif	19	26	8
ménage actif	42	73	33
ménage chômeur	1	18	15
ménages	61	99	41

B. L'agriculture : une viticulture de qualité

La mutation des exploitations agricoles

L'analyse qui suit est établie au regard des données du dernier recensement RGA 2000.

a) Des superficies agricoles utilisées encore importantes

La superficie agricole utilisée en 2000 est de 581 ha (exploitations ayant leur siège sur la commune quelque soit la localisation des parcelles). 439 ha sont localisés sur la commune et représente 31% de la superficie totale de la commune (1394 ha).

Une large part du territoire communal est donc concernée par des exploitations agricoles. Néanmoins la situation a beaucoup évolué ces 20 dernières années.

En 1979, elle représentait 46,26% (645ha) et en 1988 : 51,21% (714 ha) soit plus de la moitié du territoire.

En 10 ans les superficies agricoles utilisées ont diminuées de 10%. Cette constatation peut s'expliquer par la restructuration de l'activité agricole qu'a connue la commune pendant cette période. La baisse est plus faible que pour l'ensemble du canton (-15%)

b) Baisse du nombre des exploitations agricoles

En près de 10 ans, on constate une baisse importante du nombre d'exploitations agricoles. En effet sur les 119 exploitations en 1979, il n'en reste plus que 68 en 2000, soit une diminution de 51 exploitations ce qui correspond à une chute de l'ordre de 42,8%.

D'autre part, il semblerait que cette baisse s'est effectuée essentiellement dans les dix dernières années. Entre 1988 et 2000 elle s'élève à 40,3%.

La baisse est plus réduite pour les exploitations professionnelles qui regroupent en 2000 plus de la moitié des exploitations (53% contre 48% en 1979).

SI La baisse du nombre d'exploitations au cours de cette période est importante, la superficie moyenne des exploitations augmente en parallèle.

Les superficies agricoles utilisées moyennes indiquent une nette augmentation de leur taille : elles ont presque doublées. On passe de 5 ha en 1979 à 9 ha en 2000.

Les terrains exploités n'ont donc pas été délaissés. Il y a probablement eu des rachats ou des restructurations au sein d'une même exploitation. Ceci peut en partie expliquer que les superficies agricoles utilisées, reste encore importante.

Cette hausse est plus significative pour les exploitations professionnelles (de 9 ha à 14 ha en 2000).

Si la baisse du total des exploitations est identique à celle du canton, elle est plus faible pour les exploitations professionnelles (38% contre 43%)

Ces résultats illustrent la restructuration de l'activité agricole communale.

c) Une dominante d'exploitations individuelles

Les 3 recensements du RGA mettent en évidence une constante depuis 1979 : la quasi majorité des exploitations sont individuelles.

Globalement, on remarque une forte chute du nombre total d'exploitants dans les mêmes mesures que le nombre d'exploitations (les exploitations demeurant principalement individuelles) et une modification de leur répartition par âge.

d) Des chefs d'exploitation moins âgés et pluriactifs

La part des plus jeunes exploitants (moins de 40 ans) reste stable depuis une dizaine d'année autour de 20%. Elle est plus faible que sur l'ensemble du canton (25%).

A l'inverse les plus âgés qui dominaient il y a 20 ans, ont connu une forte baisse. Leur nombre a diminué en relation avec la forte diminution du nombre d'exploitations.

A terme, l'arrivée de nouveaux chefs d'exploitations semble plus difficile.

Le nombre de chefs d'exploitation pluriactifs prend de plus en plus d'importance dans la part des exploitants : en 2000 il représentent 38,23% des exploitants. En 1979 ils ne représentaient que 21%, en 1988 : ¼ des exploitants. L'activité agricole n'est donc plus la seule source de revenus.

Si la population agricole familiale a diminué de moitié durant ces 20 dernières années (-51.5%), la part de la population familiale active dans les exploitations sur l'ensemble de la population agricole familiale augmente (de 43% en 1979 à 49% en 2000). Les chefs d'exploitation sont moins nombreux et pluriactifs. La famille est alors plus présente pour entretenir l'activité.

En parallèle, la quantité de travail d'une personne à temps complet pendant une année diminue depuis 1979 et d'autant plus fortement pour la période 1988-2000. Si l'activité familiale à temps complet reste majoritaire, les salariés occupent une place plus importante en terme de quantité de travail effectué. Ce sont les chefs d'exploitations, en raison de leur pluriactivité qui effectuent le moins d'heures de travail sur l'exploitation.

e) Domination de la monoculture viticole.

Malgré leur diminution depuis 1979, les exploitations sont restées en quasi totalité viticoles. D'autre part, cette viticulture bénéficie d'un atout car la quasi totalité des exploitations viticoles sont classées en A.O.C dénomination côte du Roussillon Village « Latour de France » ; Dénomination qui recouvre une aire de 818 ha. (Cf. Carte 2. Aire délimité A.O.C Côte du Roussillon-Village).

On peut retenir de l'agriculture de Latour de France, les caractéristiques suivantes

- **Des exploitations exclusivement viticoles et d'appellation.**
- **De très petites exploitations.**
- **Une superficie agricole utilisée qui diminue depuis 10 ans**
- **Une pluriactivité des exploitants qui augmente, une activité de moins en moins a temps complet, des temps de travail qui diminue.**
- **Une population familiale de plus en plus active.**

C. Accueil touristique

Latour de France occupe une position géographique intéressante (« entre Pays cathare et pays catalan »).

Située dans la vallée de l'Agly, porte d'entrée des châteaux cathares, la commune bénéficie également de la dynamique du pays d'accueil Agly Verdoube (capacité d'accueil, circuits découvertes, plan de communication) et de ses sites de visite (Quéribus, Gorges de Galamus, musée de Tautavel..).

Localisée en aval du barrage de l'Agly elle connaît une attractivité accrue.

La tour de France présente des atouts pour davantage positionner ses efforts afin de capter une population de passage (peu d'hébergements en arrière pays) qui recherche des itinéraires alliant le patrimoine et le vin

La capacité d'accueil de la commune est constituée par des résidences secondaires et le camping municipal (90 emplacements) localisé à l'entrée du village sur les berges de l'Agly.

Elle représente un potentiel théorique de

105 RS	525 personnes maximum (5 par RS)
90 emplacements	270 personnes (3 par emplacements)
2 gîtes	8 personnes
Total	800 personnes

Ce résultat ajouté à la population du village permet d'obtenir une estimation qui avoisine les 1600 habitants en pointe d'été sachant qu'il y a aussi des absents dans la population permanente (en vacances à l'extérieur).

D. Une offre commerciale et artisanale à maintenir et à consolider

Latour de France possède des services qui répondent à la demande de la population du village mais aussi de la vallée.

Cette présence favorise le maintien et l'implantation de nouvelles familles.

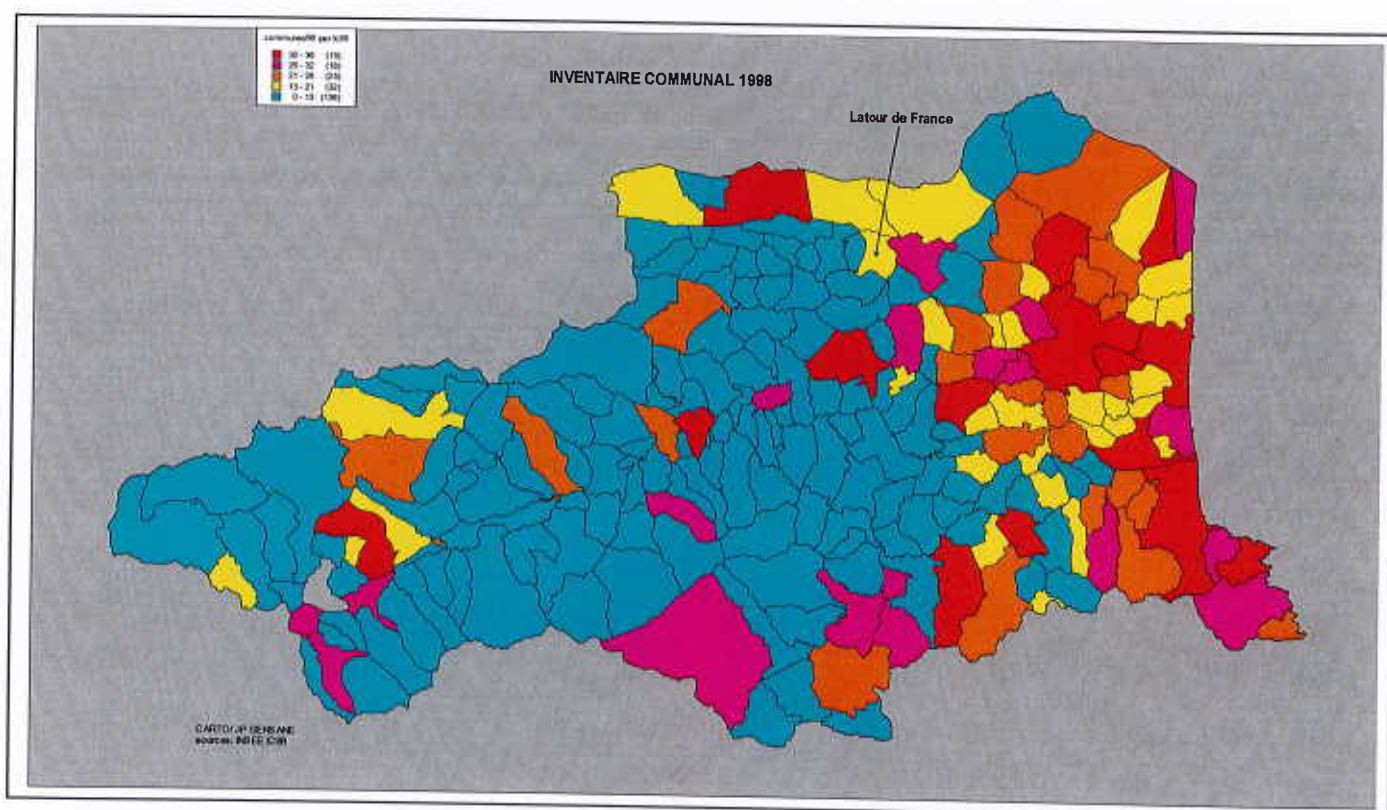
La carte de répartition des commerces et service dans le village montre une évidence à savoir que l'axe de traversé du centre ancien constitue une localisation opportune, mais on peut également observer un maintien commercial au cœur du centre ancien notamment sur la place de la République qui demeure un pôle d'animation (café, boulangerie...).

La création d'un environnement favorable à l'accueil d'entreprises doit permettre de renforcer cette offre afin d'assurer une continuité dans la dynamique positive que la commune connaît depuis une décennie.

IX. LES EQUIPEMENTS PUBLICS

En tant que chef lieu de canton Latour de France regroupe de nombreux services. Par rapport à l'ensemble des communes du département des Pyrénées-Orientales, elle se situe à un niveau intermédiaire en offrant ses activités à de nombreuses communes de la vallée.

La carte illustre la position de Latour de France qui apparaît avec 15 équipements (sur 36) recensés lors de l'inventaire communal de 1998.



Cette situation en fait un pôle attractif pour l'ensemble de la vallée mais aussi par rapport à la plaine du Roussillon une commune qui attire de nouveaux habitants.

Liste des équipements publics

Mairie
Ecole maternelle
Ecole primaire
Jardin d'enfants

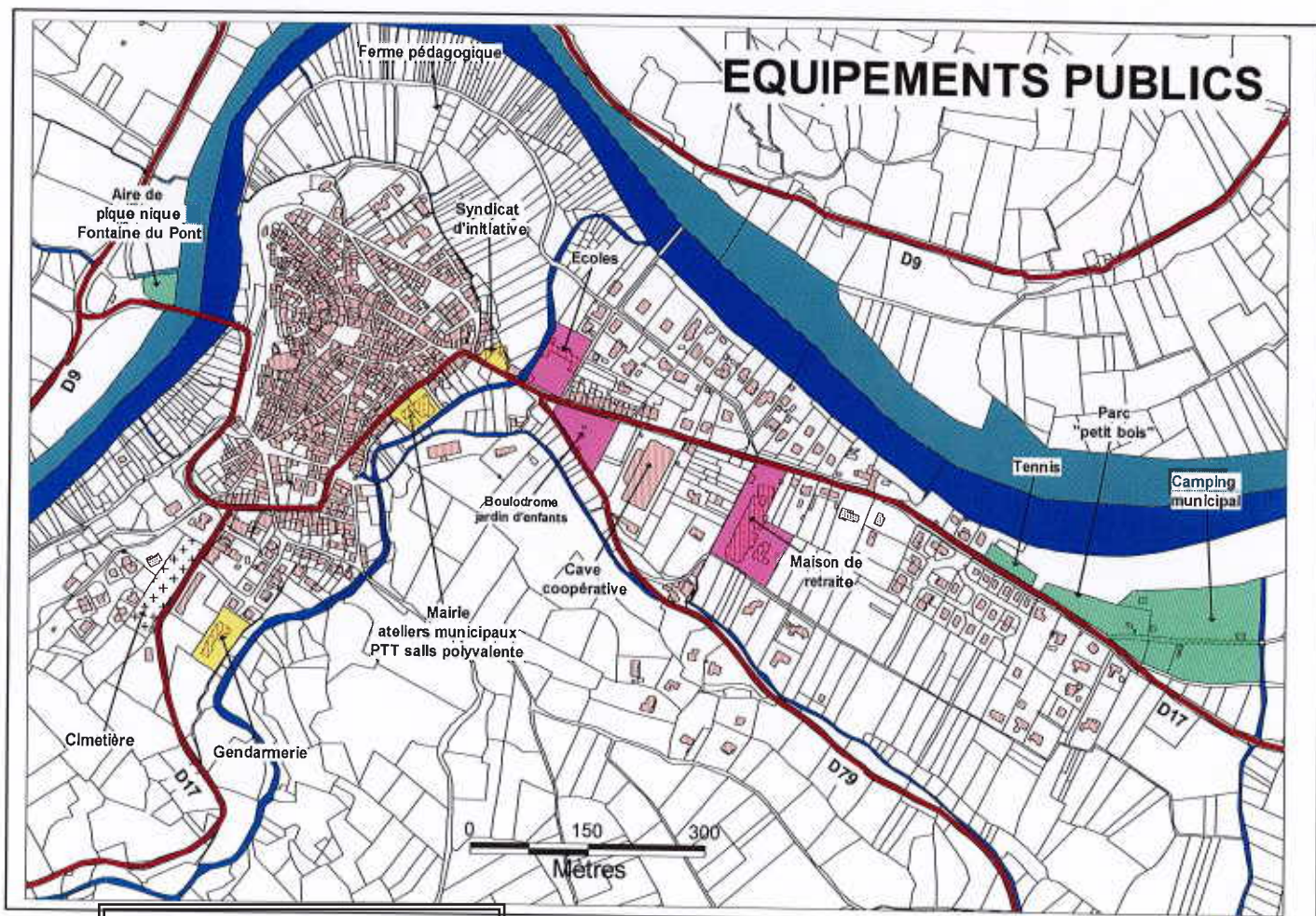
Gendarmerie
Poste
Maison de retraite

Cave coopérative
Syndicat d'initiative
Camping municipal

Aire pique nique
Cours de tennis
Boulodrome

Déchetterie

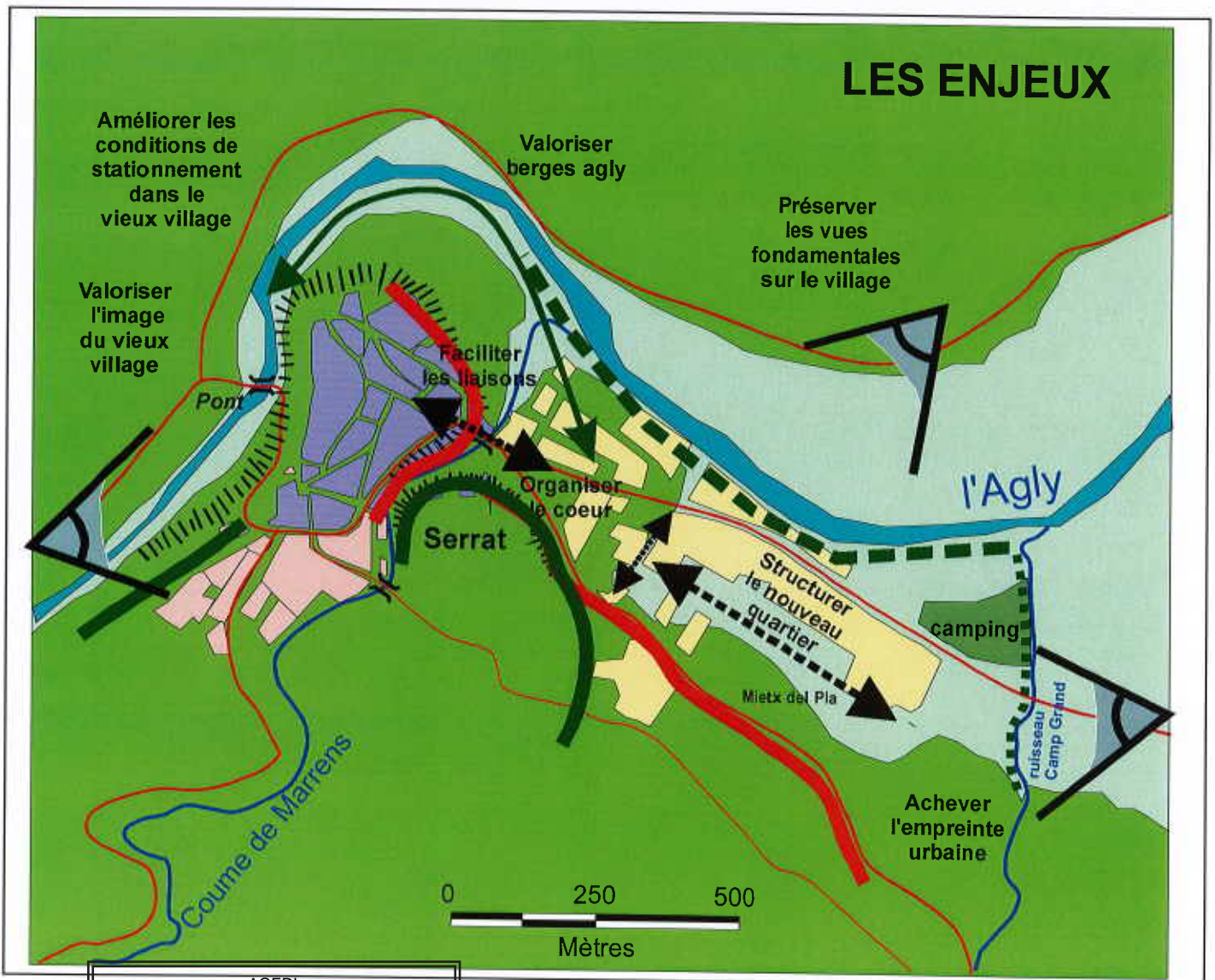
Carte des équipements publics.



X. LES ENJEUX COMMUNAUX

A partir du diagnostic, divers enjeux émergent :

- Valoriser l'image du vieux village.
- Contrôler la croissance démographique.
- Maintenir le niveau d'adéquation entre la population et les équipements.
- Favoriser l'accueil de nouveaux habitants dans le centre ancien.
- Faciliter les liaisons entre le centre ancien et les extensions récentes.
- Améliorer les conditions de stationnement dans le vieux village.
- Structurer le nouveau quartier.
- Préserver les vues fondamentales sur le village.
- Permettre le développement de nouveaux services.
- Adapter la croissance urbaine à la morphologie et aux contraintes.
- Préserver et valoriser l'environnement.



AGEDI
Dépôt Préfecture des PYRÉNÉES-ORIENTALES
Contrôle de légalité
Révision PLU Lot de France 2/12/2024
Date de réception de France 2/12/2024
066-216600965-20241212-2024_084-AU

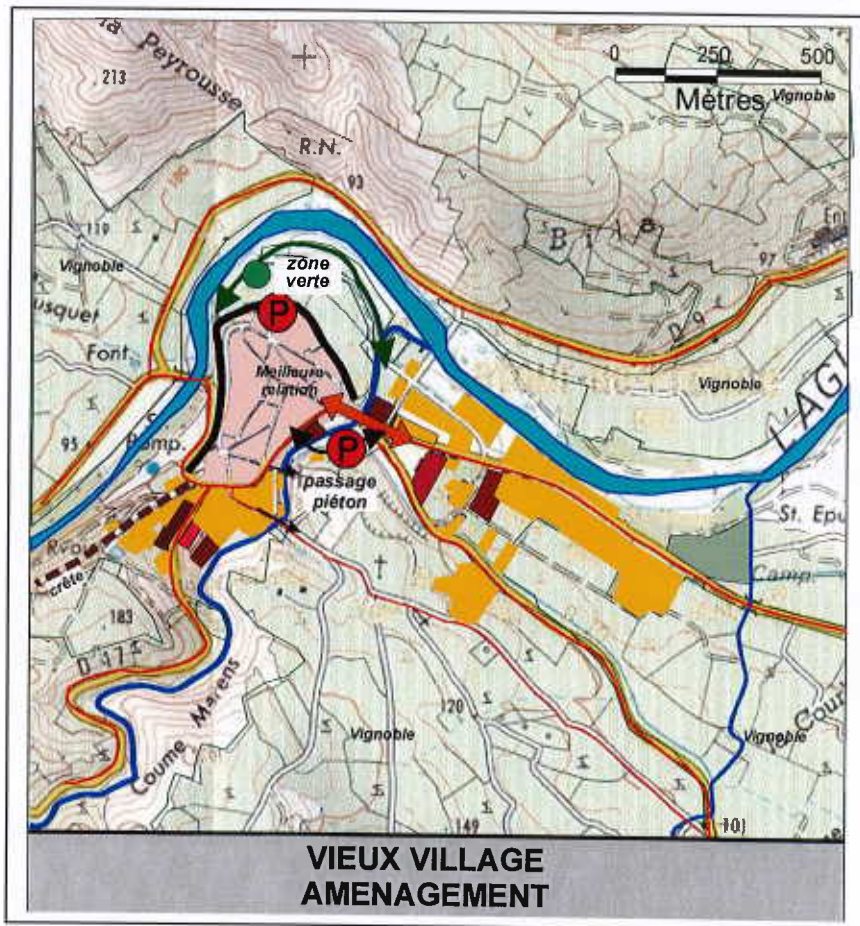
XI. LES ORIENTATIONS

A. Orientations spatiales

A partir du diagnostic, le projet pour Latour de France est en concordance avec la morphologie d'un territoire qui imprime sa marque et où l'espace naturel garde et préserve son potentiel.

Vieux village

L'enveloppe du vieux village doit être mise en valeur. La réhabilitation des logements vacants est un objectif prioritaire. Il n'y a plus de possibilités de construction autour du vieux village. Afin de faciliter cette action deux aires de stationnement seront créées autour du vieux village. Plus de possibilités d'extension sur le secteur de la crête sud maximum. Une zone verte ludique se localise le long de l'Agly.



Zone tampon entre vieux village et nouveau quartier.

Localisée le long du ravin, un emplacement réservé sera établi pour réaliser l'aire de stationnement. Cette zone est importante car elle permet la liaison entre le vieux village et les nouveaux quartiers. Une future passerelle accentuera cette situation en permettant de rejoindre le centre administratif.

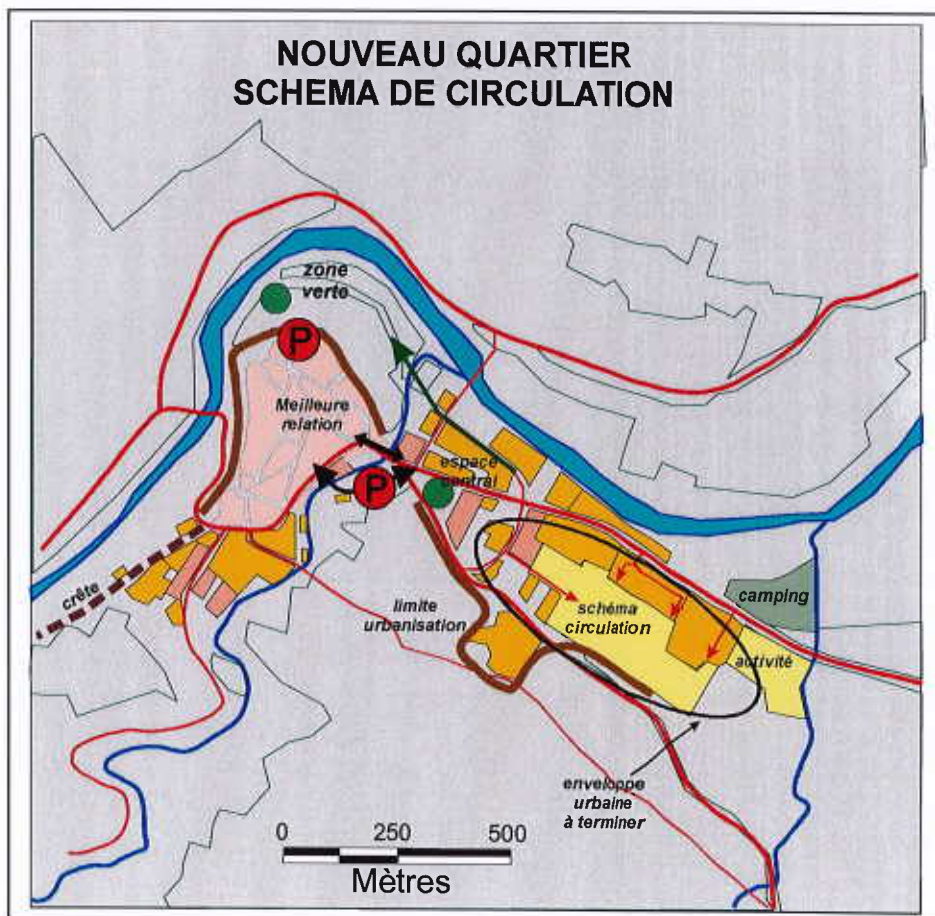
Nouveau quartier

De nombreuses constructions se sont installées dans cet espace. Avec la maison de retraite, le lotissement communal, et diverses constructions individuelles, il s'agit maintenant de structurer ce quartier. Un des points clés est la mise en place d'un schéma de circulation autour d'une voie structurante qui facilite les déplacements et sécurise les déplacements.

Cette nouvelle phase de la croissance de Latour de France doit aussi être plus qualitative. Dans cette perspective, l'installation de logements sociaux répondant à la demande de la population et en particulier des jeunes couples qui démarrent sur Latour de France doit être favorisée.

L'organisation du nouveau quartier et sa mise en relation avec le vieux village pérennise l'espace public central autour de l'école, le parking et la zone de loisirs. La liaison avec la zone verte de bord d'Agly complétera ce dispositif.

Dans l'objectif de renforcer la base économique du village et pour répondre à une demande de modernisation et d'adaptation, un espace d'activité sera réalisé en entrée de village.



Les objectifs énumérés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable permettent de définir les orientations générales d'aménagement.

Contrôler la croissance et intégrer les nouveaux habitants
Permettre un renouvellement du vieux village
Organiser le nouveau quartier et renforcer l'offre de services
Valoriser l'environnement en tenant compte des risques

B. Les dispositions du PLU et leurs justifications.

Ces orientations se traduisent par diverses dispositions qui permettent de :

Valoriser l'image du vieux village.
Eviter une dispersion de l'habitat dans le secteur d'expansion, en organisant le nouveau quartier en partie déjà urbanisé.
Permettre le développement d'activités sur un espace spécifique.
Maintenir l'espace agricole
Protéger l'espace naturel
Répondre aux diverses servitudes.

Le diagnostic a permis d'identifier la position qu'occupe le village de Latour de France dans son site et les dynamiques démographiques et économiques auxquelles il est soumis. Le projet de PLU s'attache à préserver son identité tout en permettant un développement équilibré pour répondre en particulier à la demande de la population.

En fixant pour le moyen terme un objectif démographique à 1200 habitants soit 300 habitants supplémentaires par rapport au recensement de 1999, le PADD permet la croissance mesurée du village.

Le seul secteur géographique permettant de répondre à cet objectif est situé sur le Mietx del Pla. C'est un espace déjà en partie urbanisé et équipé.

Une croissance contrôlée et diversifiée pour répondre aux demandes des différents segments de la population. Dans ces conditions, le nouveau secteur d'urbanisation comprend une zone dans laquelle un programme de logements sociaux sera intégré afin de répondre à cette exigence.

Le règlement du secteur doit aussi favoriser une certaine densification sur une partie de la zone.

L'aménagement du Mietx del Pla doit être utilisé pour mettre en œuvre un schéma de circulation qui permette de desservir le secteur mais aussi favorise la liaison avec le vieux village. Des emplacements réservés ont pour objectif de prévoir l'implantation des différentes voies.

Afin de valoriser et de préserver la silhouette du vieux village le projet de PLU empêche toute nouvelle construction autour.

Sur la crête ouest existent aujourd'hui deux constructions qu'il s'agit de limiter et d'intégrer dans le site.

DROIT DE PREMPTION URBAIN

La ZAD créée par arrêté préfectoral (n°1064-91 du 8 juillet 1991) qui couvrait une grande partie du tissu urbain est devenue caduque (14 années). Le conseil municipal a décidé par DCM d'instituer un droit de préemption urbain tel que défini par l'article L211-1 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du POS. Ce périmètre sera actualisé avec l'approbation du PLU par une nouvelle DCM.

C. Les incidences du PLU sur l'environnement.

Les zones d'extension l'urbanisation se localisent sur des espaces en partie occupée par de l'activité agricole et des friches consécutives à l'avancée des constructions. Aux orientations guidés par des objectifs paysagers (éviter les constructions sur la colline) s'ajoute des critères environnementaux. Pas de nouvelles zones à urbaniser sur les espaces fragiles ou ayant une valeur environnementale élevée.

Les zones d'extension n'affectent en rien le secteur du massif de la Tourèze (ZNIEFF type 1) et les ripisylves de l'Agly (zones humide) et a Coume Marens (zone humide) en cours de mutation.

Ces espaces fragiles et en phase de transformation ne sont pas affectés par les futures zones urbanisées.

La zone d'activité (UEa) de Roubials sur le bord de la D9 n'est en fait qu'une actualisation d'un état de fait puisque des bâtiments abritants des entreprises en activité existent déjà. Elle ne touche pas la ZNIEFF de type 1 du massif de la Tourèze.

La deuxième ZNIEFF de type 1 (Bois de Cuxous) n'est pas affectée par l'urbanisation nouvelle.

A côté de cet impact direct sur les périmètres recensés, il faut aussi constater que les zones à urbaniser n'ont aucun impact indirect. En effet, elles sont situées sur un secteur géographique qui est éloigné.

Dans ces conditions, le PLU et en concordance et respecte les orientations fixées par le PAD en matière de protection de l'environnement.

D. Le zonage dans le projet de PLU

Zones U « zones urbaines » :

Il s'agit de zones déjà urbanisées où les différents réseaux sont présents et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La zone U de Latour de France comprend plusieurs sous secteurs.

Zone UA : Il s'agit du périmètre du vieux village avec un habitat dense.

Zones UB : Il s'agit des faubourgs avec un habitat plus lâche.

Zones UE : Zones accueillant des activités. Cave coopérative et ancienne usine à papiers réactifs.

Zones AU « zones à urbaniser » :

Il s'agit de zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Deux catégories de zones AU :

Zones 1AU

Lorsque les différents réseaux et équipements sont localisés à la périphérie immédiate et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Le PADD et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Zones 2AU

Lorsque les réseaux existant à la périphérie immédiate n'ont pas la capacité suffisante l'ouverture à l'urbanisation est soumise à une modification du PLU.

Zone 3AU

Zone accueillant un camping et divers équipements de loisirs

Zone A « zone agricole »

Les zones agricoles où domine la viticulture sont à protéger en raison de du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Zone N « zone naturelle et forestière»

Secteurs de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages

E. Superficies et capacités d'accueil

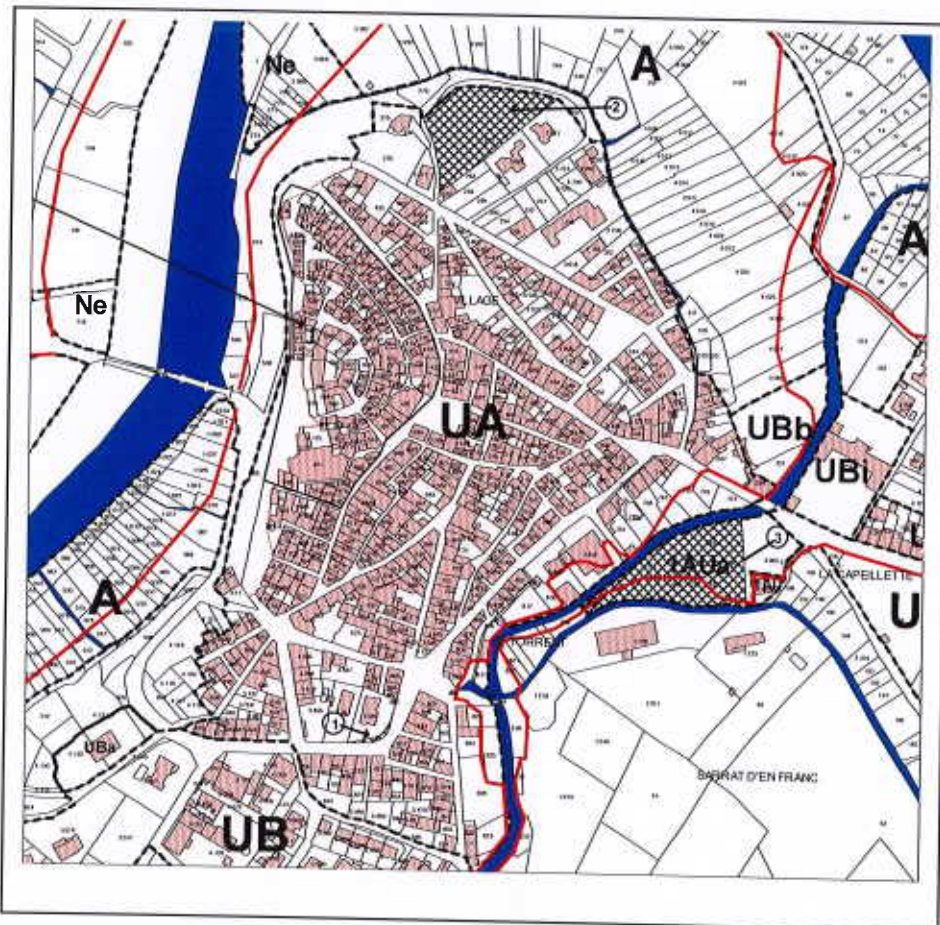
1. Zones urbaines

Ce sont les zones qui sont contenues dans l'actuel périmètre urbain. Elles sont construites et équipées.

Zone UA

Il s'agit du vieux village. Le noyau ancien occupé densément et en ordre continu par des constructions à caractère d'habitation, de dépendances agricoles, de services ou de commerces. Toutes constructions ou modifications envisagées dans cette zone doit en respecter le caractère.

Le règlement impose pour l'ensemble des travaux de construction ou de réhabilitation de respecter le nuancier déposé en Mairie.



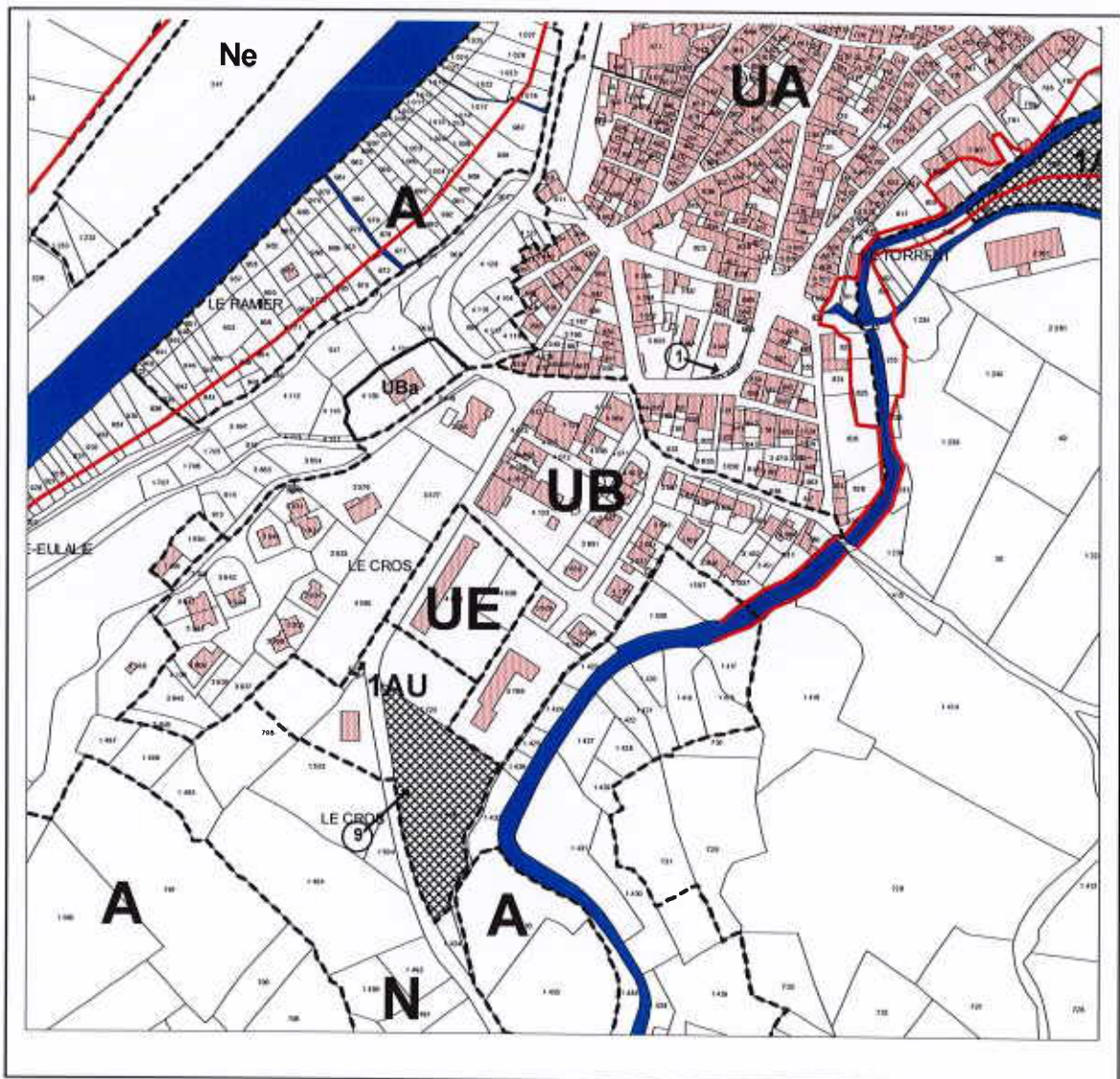
La réhabilitation de nombreuses vieilles constructions vacantes doit être favorisée. C'est le seul réservoir de capacité d'accueil susceptible de recevoir de nouveaux habitants.

Zones UB

Les zones UB comprennent les diverses extensions du vieux village. Elles se caractérisent par une densité d'occupation plus faible et par des constructions à caractère d'habitation. Quelques services et commerces s'y localisent.

Les réseaux et équipements y sont présents. Aujourd'hui se sont des zones qui sont quasiment totalement occupées.

Sur le promontoire et en prolongement du vieux village la zone UB regroupe l'essentiel des constructions liées à l'extension du village crête et au lotissement installé derrière le cimetière.



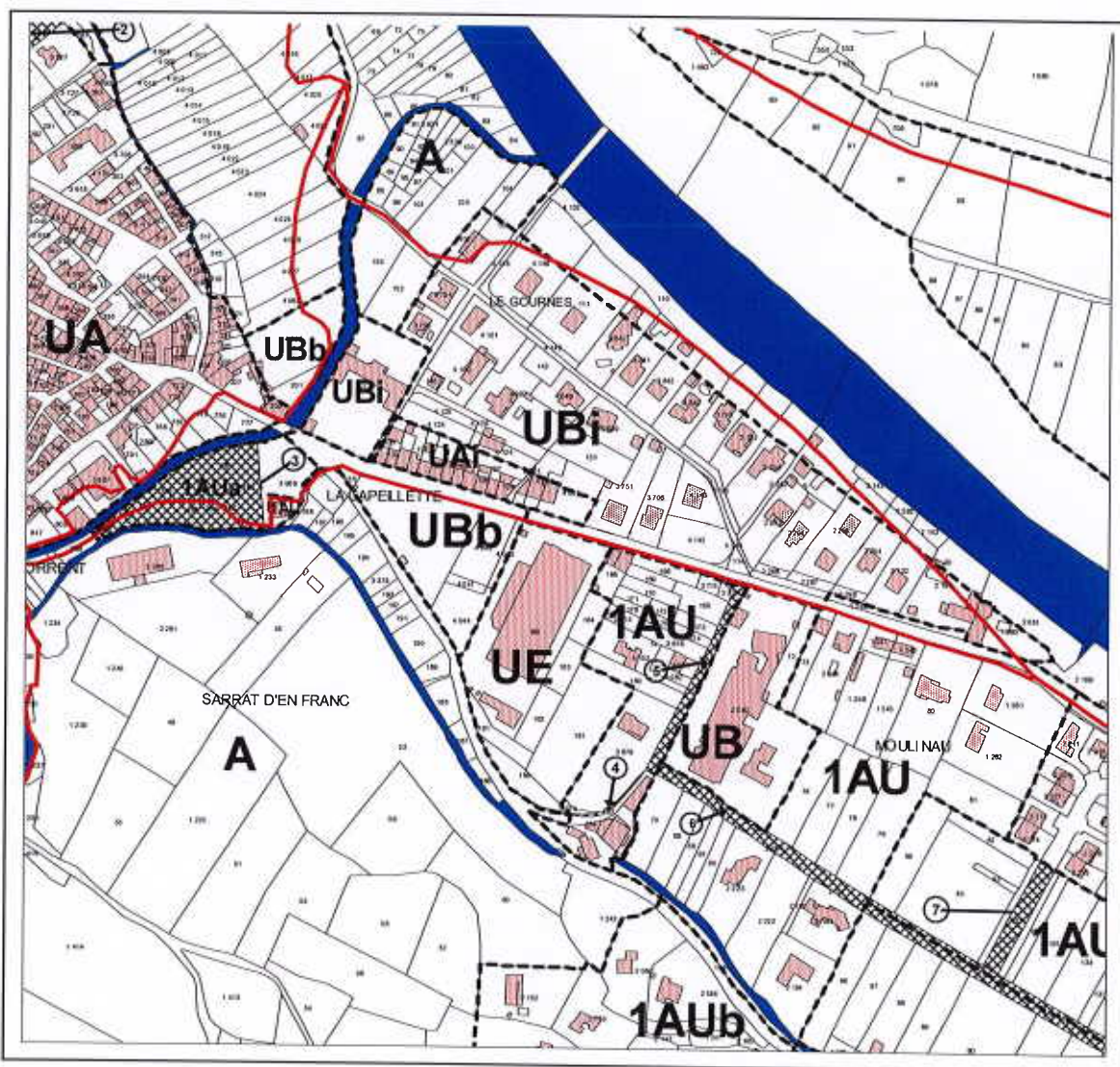
AGEDI
Dépôt Préfecture des PYRÉNÉES-ORIENTALES

Contrôle de légalité
Révisé le 20/12/2024
RAPPORTEUR DE PRESENTATION
066-216600965-20241212-2024_084-AU

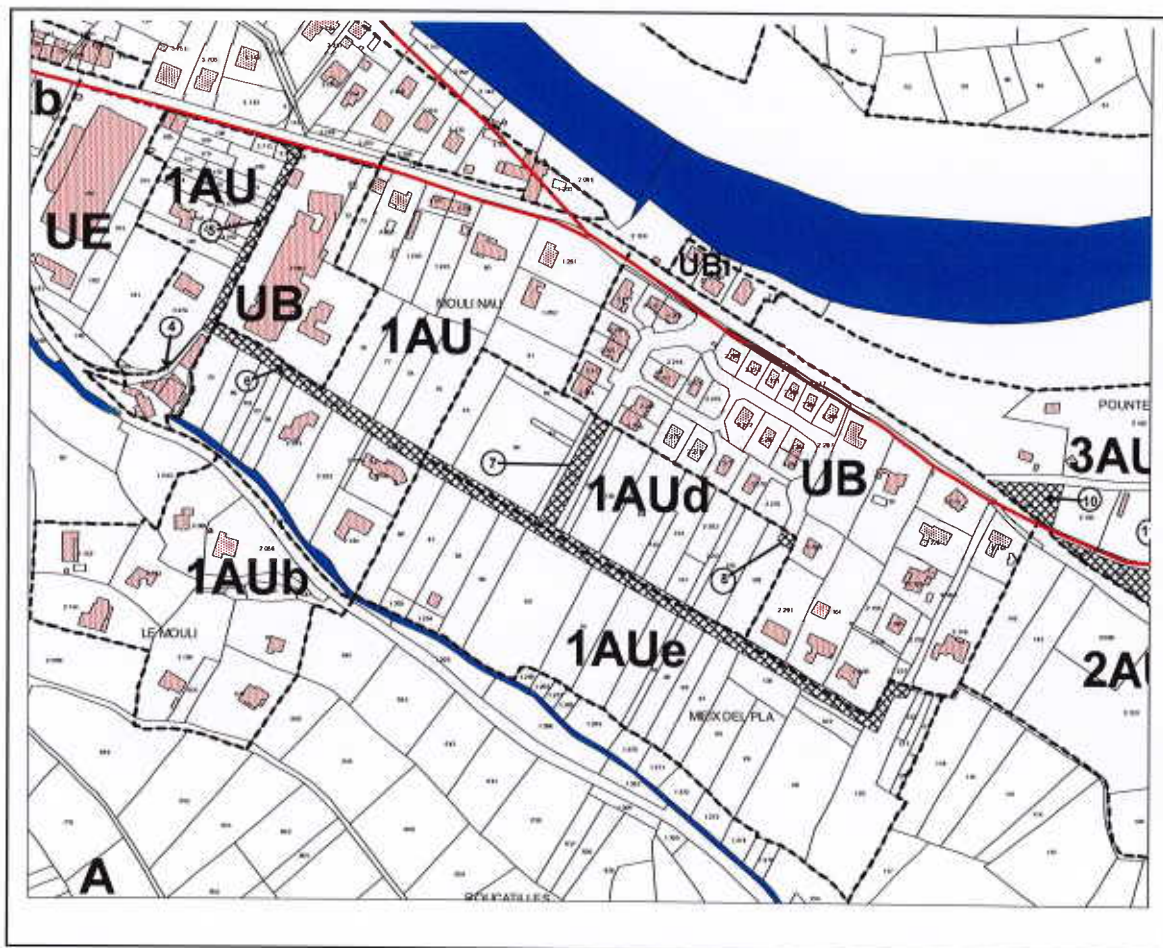
La zone UB se subdivise en plusieurs sous-secteurs différenciés.

UBb sur lequel se localise divers équipements publics. Le groupe scolaire, des équipements sportifs et de loisirs. Une autre zone a été créée sur le site du théâtre de verdure.

UBi zone déjà urbanisée située dans la zone inondable qui est délimité par le trait rouge sur la carte.



Le lotissement communal et la zone déjà urbanisée en limite deviennent une zone UB dans le projet de PLU. La zone qui accueille la maison de retraite devient aussi une zone UB. En effet, ce sont des secteurs qui sont déjà totalement urbanisés.



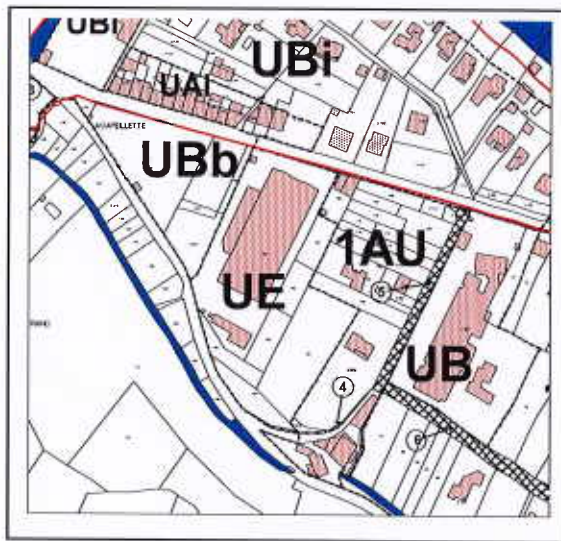
La capacité d'accueil résiduelle de la zone UB est quasi nulle.

Zones UE

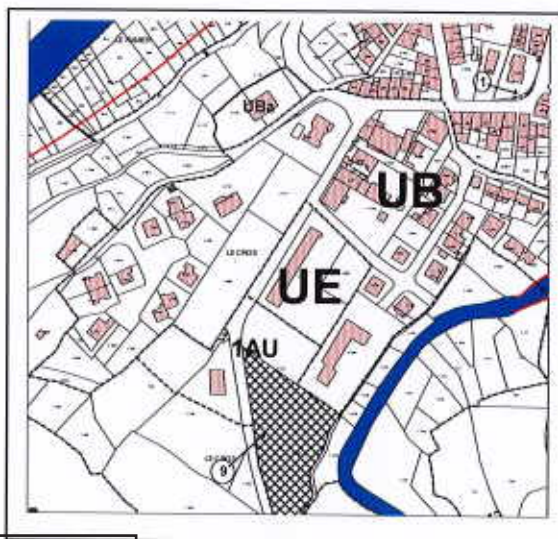
Elles concernent des terrains déjà occupés et équipés sur lesquels se localisent des activités. Sur une première zone est installée la cave coopérative et sur la deuxième l'ancienne fabrique de papiers réactifs.

Le règlement définit les conditions dans lesquelles d'éventuelles extensions ou modifications peuvent être réalisées.

La zone de la cave coopérative a été agrandie afin de permettre les adaptations prévisibles de l'outil.

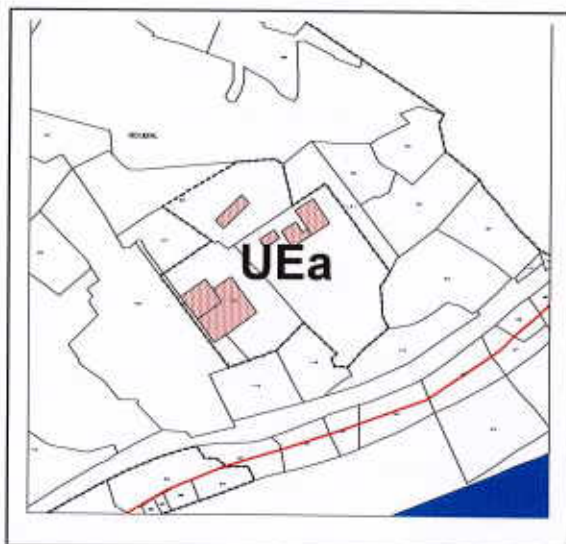


Par rapport à l'ancien POS la zone de l'ancienne usine à papiers réactifs a été réduite.



UEa Un sous secteur a été créé sur la zone de Roubials. Il s'agit de locaux qui accueillent diverses activités.

La zone créée entérine une situation de fait.



Le périmètre de cette zone ne permet que des modifications par rapport aux bâtiments existants.

2. Zones à urbaniser

Elles comprennent :

- des zones qui sont en partie équipées et en partie occupées par des constructions en cours d'urbanisation.
- des zones qui ne sont pas équipées et occupées. L'urbanisation de ces zones est prévue ultérieurement. La proximité et la capacité des réseaux permettant une ouverture plus ou moins rapide de l'urbanisation.

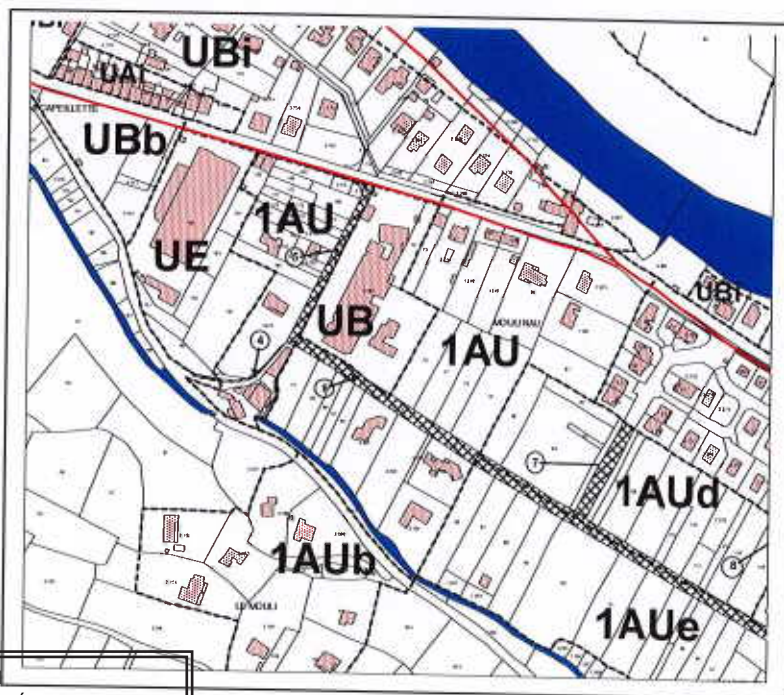
Par rapport à l'ancien POS plusieurs anciennes zones NA deviennent des zones AU.

Zones 1AU

Il s'agit de zones périphériques en partie équipées ou localisées à proximité immédiate des réseaux, ayant une capacité suffisante pour accueillir de nouvelles constructions, qui peuvent être urbanisées selon les conditions définies par le PADD et le règlement.

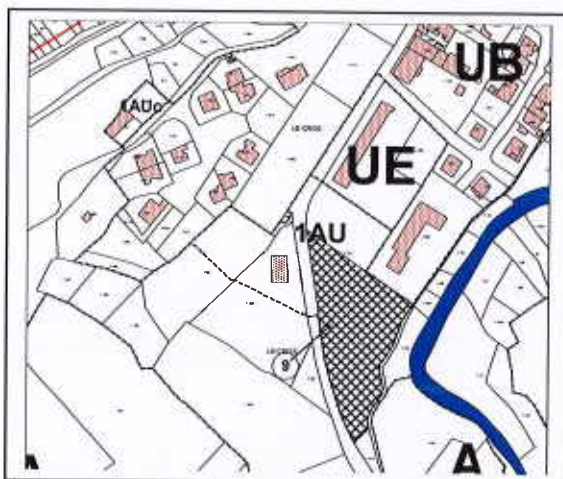
1AU

Ce sont des zones équipées en cours d'urbanisation. Les 2 zones localisées en bordure de la route d'Estagel sont aujourd'hui quasiment remplies. La zone située entre la coopérative et la maison de retraite regroupe un secteur qui était en UB. Il est préférable de transformer l'ensemble de ce secteur en AU afin d'assurer la continuité et la cohérence pour permettre la mise en œuvre du schéma de circulation. La capacité d'accueil résiduelle peut être évaluée entre 13 et 14 constructions.

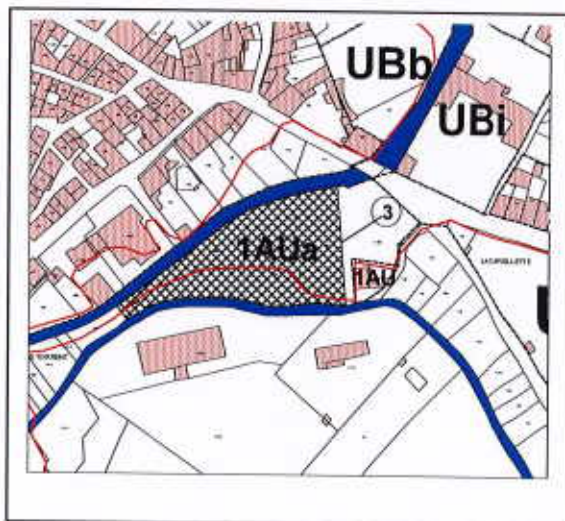


Une autre zone 1AU existe. Elle est située à coté du cimetière. Antérieurement, elle était un zone NA dans le POS. Elle a été étendue en incluant une parcelle qui était en zone UE

Cette zone a une capacité d'accueil ponctuelle estimée à 3 constructions supplémentaires.



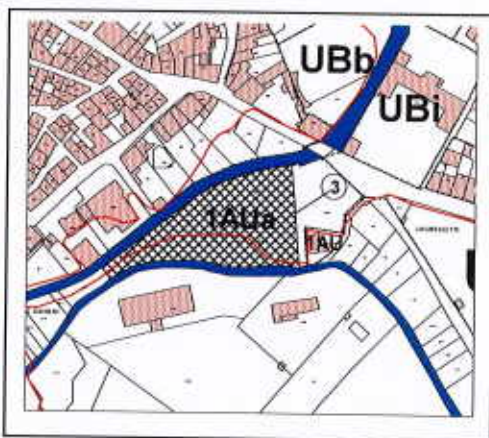
Une autre petite zone 1AU se localise au dessus du parking des écoles. La capacité résiduelle est nulle puisque une construction y est déjà implantée. Cette petite zone résulte du partage et de la transformation en AUa d'une ancienne zone NA.



La zone 1AU se subdivise en plusieurs sous-secteurs différenciés.

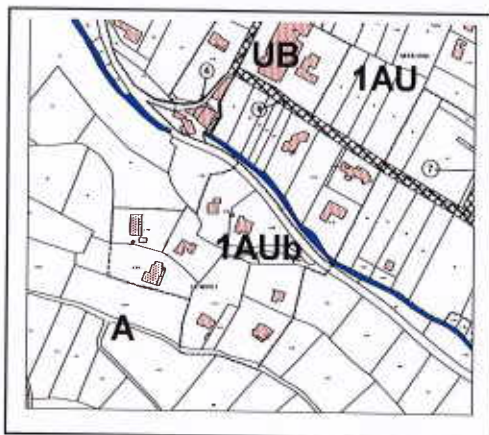
1AUa

Ce sous-secteur situé entre le vieux village et les nouveaux lotissements est destiné à accueillir une aire de stationnement.



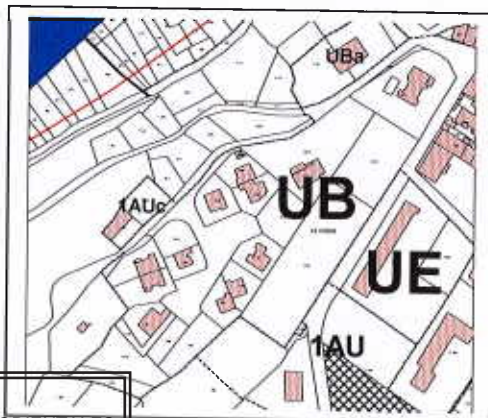
1AUb

Ce sous-secteur regroupe une zone déjà occupée. Ancienne zone NAd et NAe, il s'agit d'éviter toute nouvelle progression de l'urbanisation sur cet espace qui domine le Mietx del Pla. C'est une volonté affirmée de stopper toute progression de l'urbanisation sur les parcelles au dessus du chemin de Montner.



1AUc

Le sous-secteur 1AUc a été créé afin de répondre à un problème spécifique sur la ligne de crête qui prolonge le vieux village. Dans ce secteur un hangar est visible depuis l'amont de la vallée. Il s'agit en particulier d'intégrer dans le paysage ce bâtiment en permettant sa mutation en habitation. Cette parcelle était en zone ND dans le POS.



1AUd

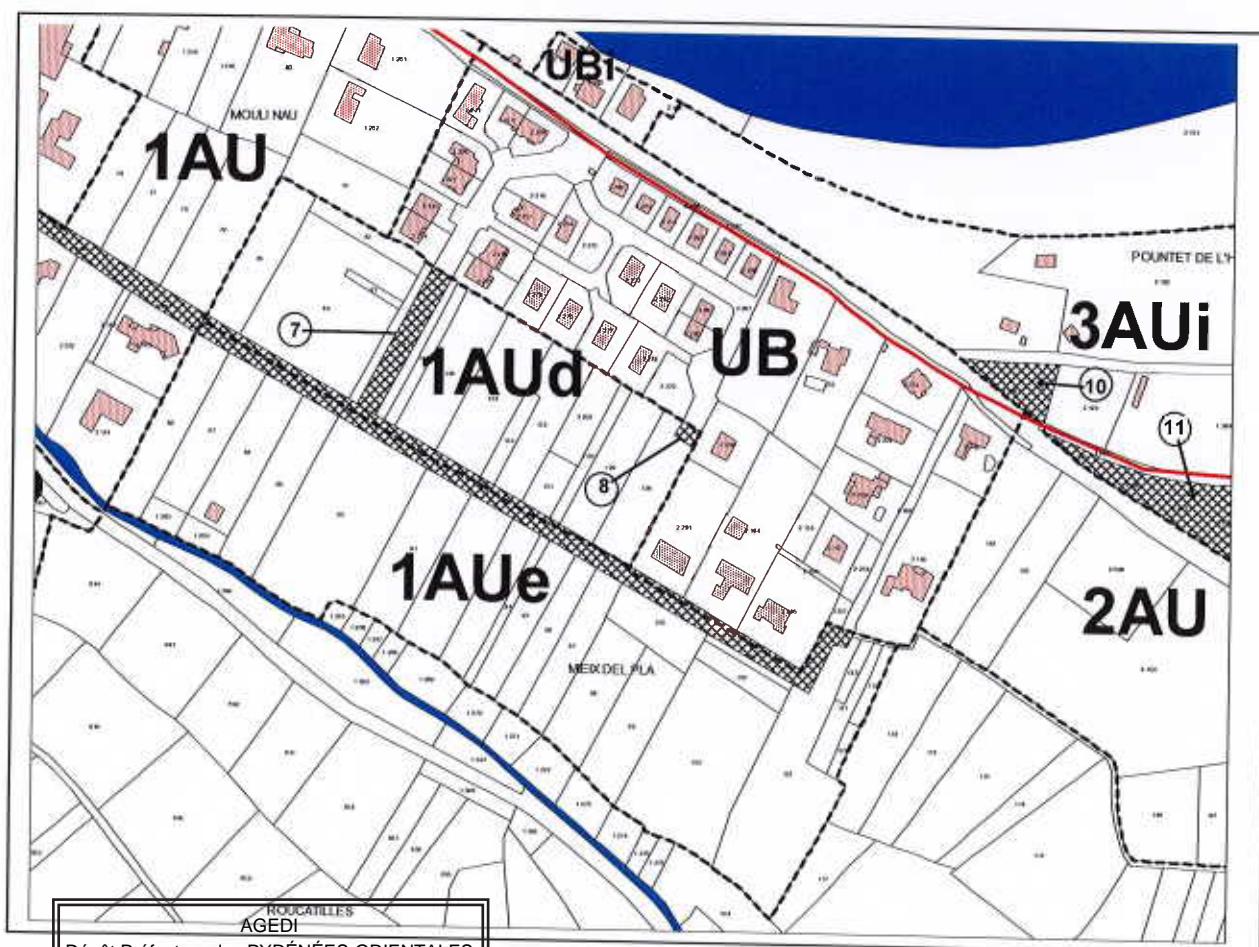
Sous-secteur d'urbanisation future aujourd'hui totalement non occupé. Sa position au contact du lotissement communal et de divers sous-secteurs en cours d'occupation en favorise l'urbanisation.

La présence des réseaux ayant une capacité suffisante ainsi que de diverses voies d'accès permet d'envisager une urbanisation à court terme. Ce sous-secteur a fait l'objet d'une étude de détail durant la phase d'élaboration du PLU. Les orientations d'aménagement définissent les conditions de l'urbanisation de ce secteur. Il est destiné à recevoir des habitations dans le cadre d'un projet global.

C'est aussi sur cet espace qu'un programme de logements sociaux est envisagé.

Une urbanisation assez dense afin d'assurer la continuité avec le lotissement communal. La mise en œuvre sur ce secteur de la « participation pour voiries et réseaux » permettra de financer et de contrôler la réalisation de ses équipements et la cohérence de l'urbanisation avec en particulier la réalisation de l'axe central qui permet de desservir l'ensemble du secteur.

La capacité d'accueil peut être évaluée entre 30 et 40 habitations.



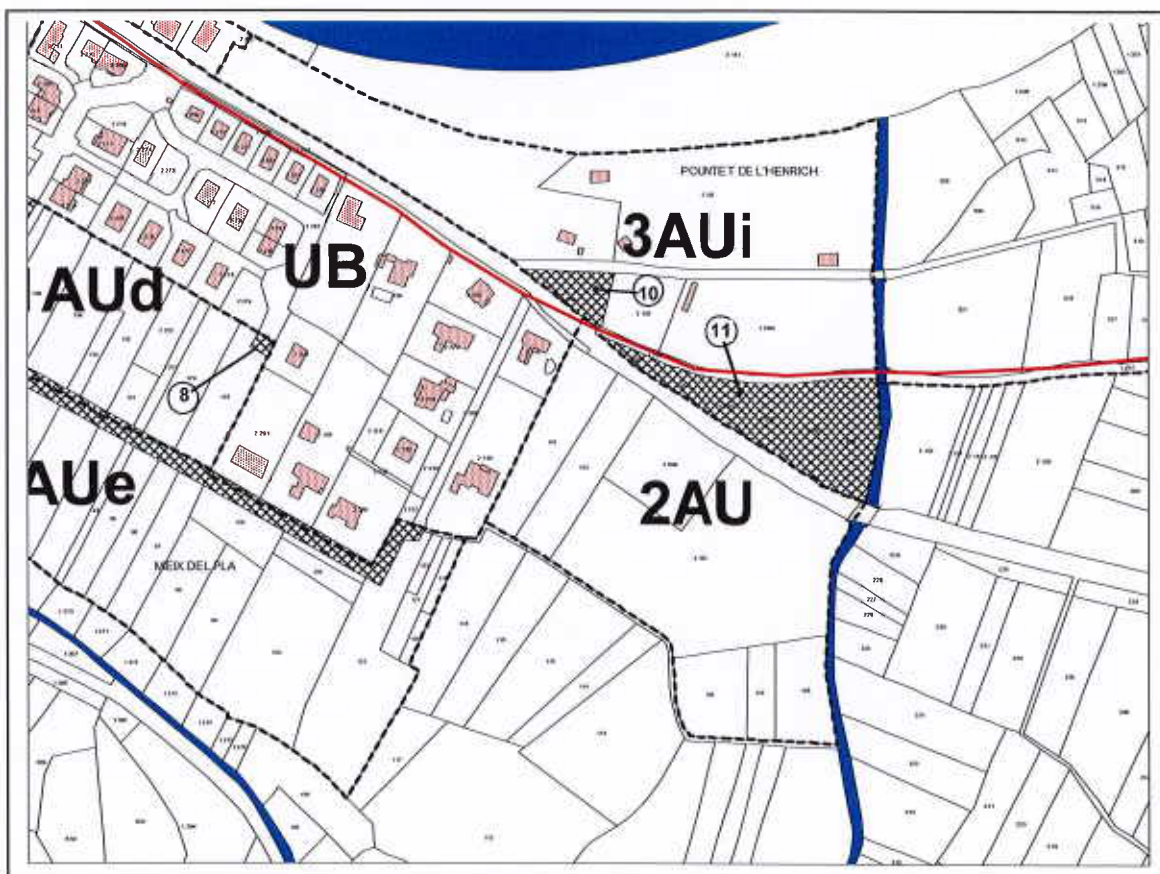
1AUe

Sous-secteur d'urbanisation future non occupé. Sa position et sa localisation à proximité des différents réseaux, qui ont une capacité suffisante et de différentes voies, permettent là aussi d'envisager une urbanisation à court terme. Ce sous-secteur a fait aussi l'objet d'une étude de détail durant la phase d'élaboration du PLU. Il est destiné à recevoir des habitations sur des parcelles un peu plus grandes au fur et à mesure de l'avancée des réseaux. La mise en œuvre sur ce secteur de la « participation pour voiries et réseaux » permettra de financer et de contrôler la réalisation de ses équipements et la cohérence de l'urbanisation.

La capacité d'accueil peut être évaluée à 24 habitations.

2AU

Zone destinée à accueillir à terme des activités liées au tissu économique actuel et futur. Localisé en bordure de voirie et à proximité des réseaux il fera l'objet d'une étude de détail et son urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

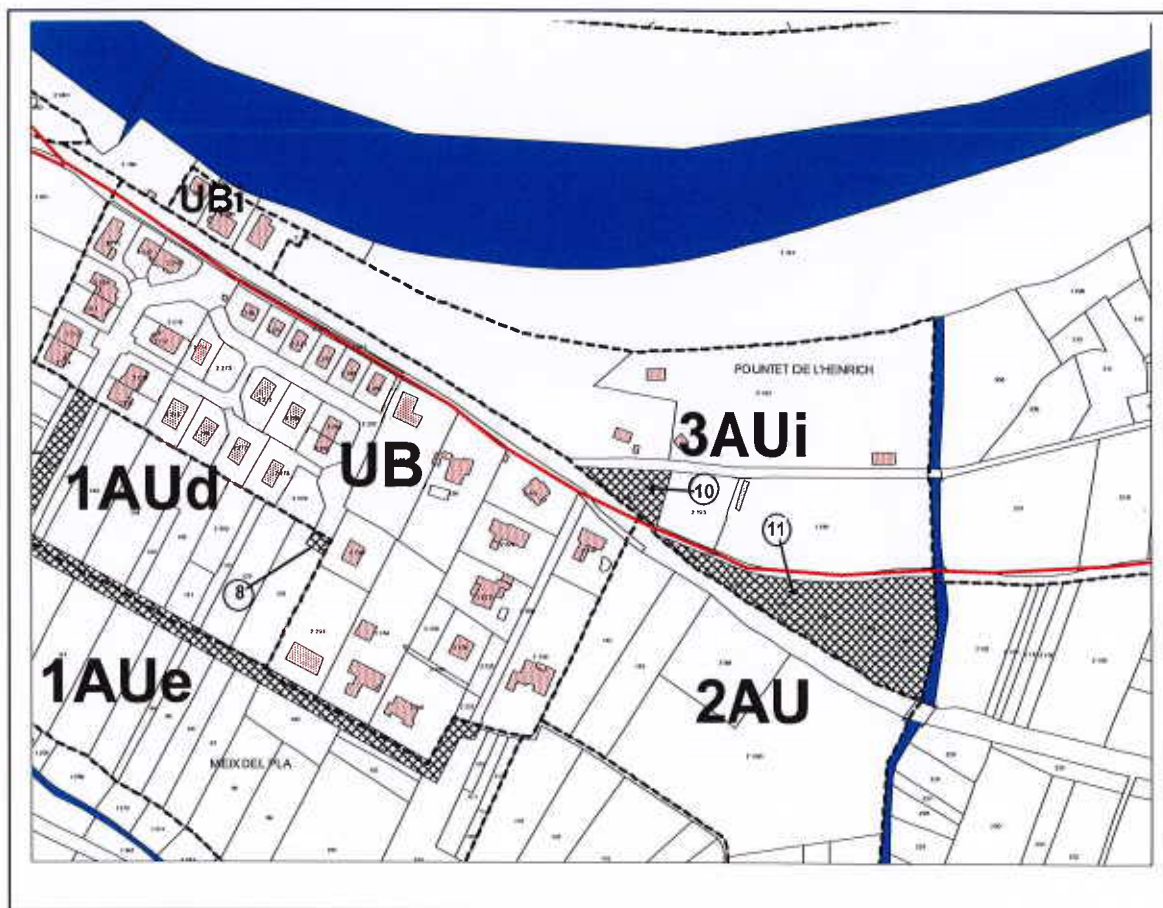


3AUi

Zone de sports et de loisirs elle est localisée à l'entrée du village sur les parcelles situées entre la route d'Estagel et l'Agly. Elle est localisée dans la zone inondable. Le camping municipal y est installé. Seules les constructions liées à l'exploitation et au fonctionnement des équipements de la zone seront autorisés.

Les emplacements réservés n°10 et 11 permettent d'aménager l'accès à la zone et à l'entrée du village.

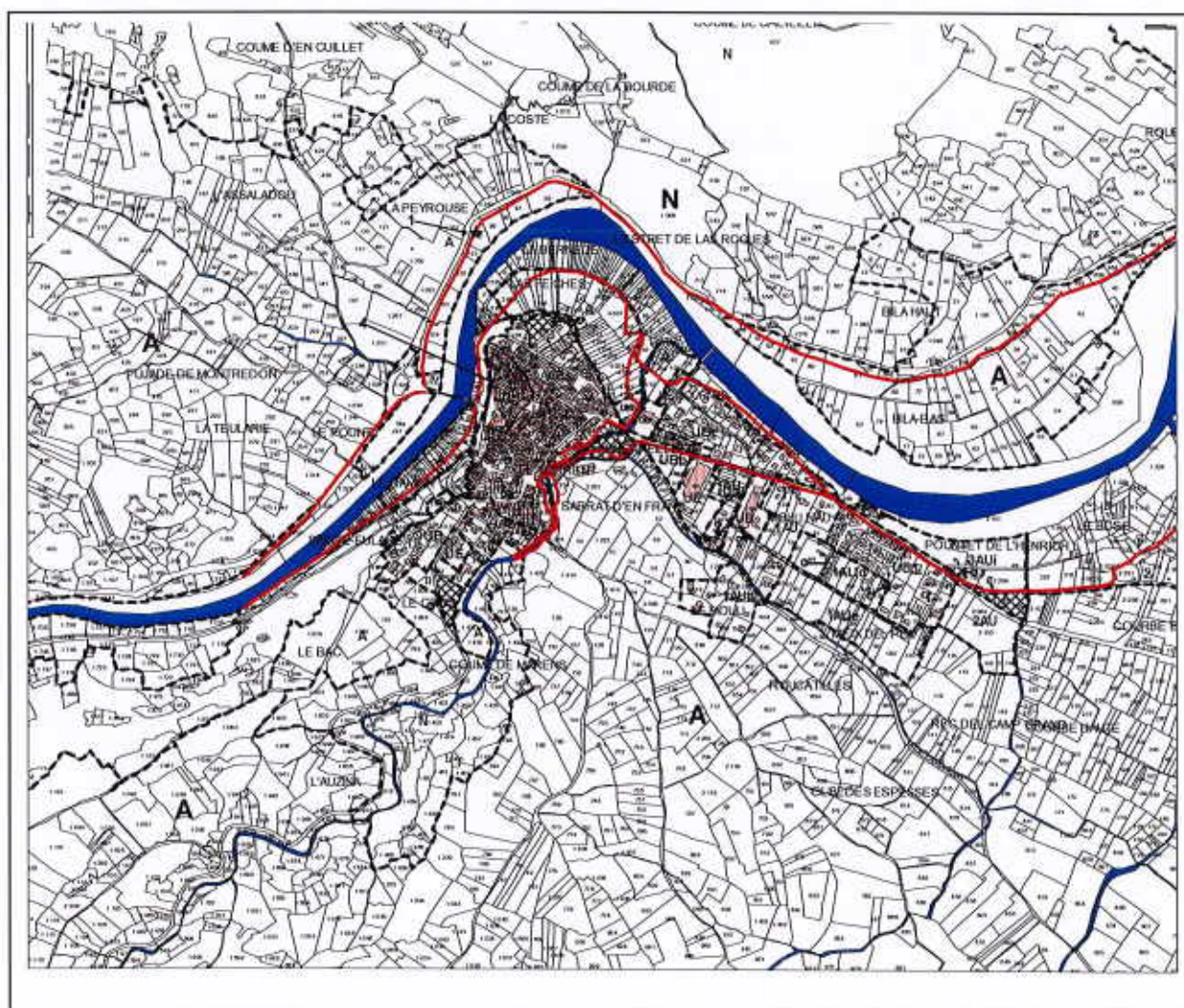
La zone d'entrée du village fera l'objet d'une étude de détail en liaison avec l'urbanisation de la zone 2AU dans le cadre d'une modification du PLU.



3. Zone agricole

A

La zone agricole est une zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules sont autorisés les constructions et installations nécessaires aux services publics et à l'exploitation agricole. La construction d'éoliennes y est interdite.



4. Zone naturelle

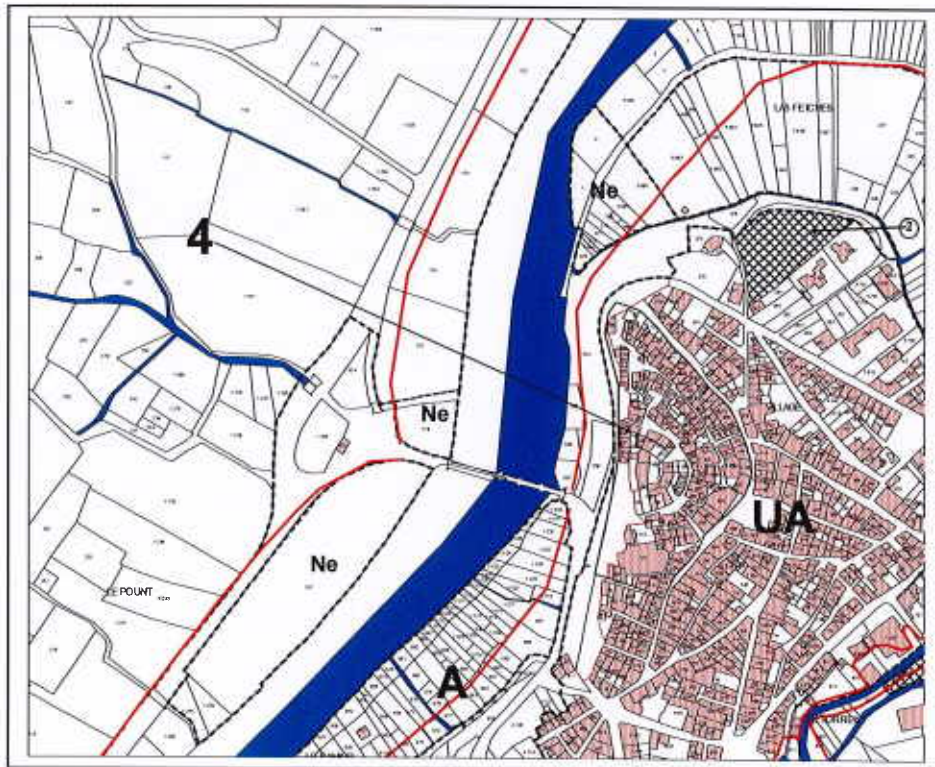
N

La zone N comprend les zones naturelles et forestières, équipées ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Toute construction y est interdite à l'exception de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sous secteur **Ne**

Ces sous-secteurs situés autour au pied du vieux village et en bordure de l'Agly sont destinés à accueillir des équipements de loisirs, aire de pique-nique....



AGEDI
Dépôt Préfecture des PYRÉNÉES-ORIENTALES

Contrôle de légalité
Révision PLU Latorze de France
Date de réception de l'avis en France 12/2024
RAPPORT DE PRESENTATION
066-216600965-20241212-2024_084-AU

Evolution des surfaces entre le POS et le PLU.

POS		projet PLU		surfaces
UA	134 100	UA		112 333
UB	53 766	UA i		3 558
UB a	2 040 mairie	UB		82 702
UB b	8 650 zone crue 40	UB a		1 772 crête village
UE	12 750	UB b		10 634 écoles
		UB i		43 260 zone crue 40
		UB i		3 923 zone crue coume marens
		UE		17 094
		UE a		14 022 roubials
sous total U		sous total U		275 276
1 NA	47 655	1 AU		61 676
1 NA c	18 900 lotissement com.			
1 NA a	9 300 maison retraite	1 AU a		6 598 parking équipements
1 NA d	10 141 haut du mouli	1 AU b		21 400 haut du mouli
1 NA e	9 982 haut du mouli			
1 NA b	20 000 le mouli	1 AU c		717 crête village
1 NA f	23 300 entrée village	1 AU d		19 469 urbanisation dense
1 NA o	28 968 zone crue 40	1 AU e		37 606 urbanisation
3 NA	75 150	3 AU		31 778 camping
sous total NA		sous total AU		179 244
		2 AU		23 220 Urbanisation future
NC	5 786 289	A		6 501 639
ND	7 703 818	N		7 021 322
		dont N e		17 066 zones loisirs
TOTAL		TOTAL		14 000 701

surfaces en m²

La capacité d'accueil estimée par le projet de PLU :

projet PLU	surfaces	estimation	capacité accueil	
			logements	habitants
UA	112 333			
UA i	3 558			
UB	82 702			
UB a	1 772	crête village		
UB b	10 634	écoles		
UB i	43 260	zone crue 40		
UB i	3 923	zone crue coume marens		
UE	17 094			
UE a	14 022	roubials		
sous total U		275 276		
1 AU	61 676		16	40
1 AU a	6 598	parking équipements		
1 AU b	21 400	haut du mouli		
1 AU c	717	crête village	2	4
1 AU d	19 469	urbanisation dense	30	80
1AU e	37 606	urbanisation	24	56
3AU	31 778	camping		
sous total AU		179 244	total	72 180
2AU	23 220	Urbanisation future		
surfaces en m ²				

XII. CONFORMITE A L'ARTICLE R.123.2

Le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Le rapport de présentation présente donc :

- les évolutions démographiques entre la page 50 et 56 ainsi que les prévisions de croissance page 79.
- Il présente la diversité de l'offre en logements page 57.
- analyse la structure économique et son potentiel de développement page 63
- la nécessité d'organiser les circulations dans le village page 28
- analyse l'état initial de l'environnement et les paysages à partir de la page 6
- fait émerger les enjeux communaux page 76.
- explique les choix retenus pour établir le PADD page 79
- évalue les incidences des orientations au niveau socio-économique, spatial, urbain et environnement page 77

En approuvant le projet pour Latour de France, l'objectif principal du PLU est avant tout qualitatif. Il répond aux exigences des lois Solidarité et Renouvellement Urbain et Urbanisme Habitat qui reposent sur la démarche de projet et de développement de la planification.

AGEDI Dépôt Préfecture des PYRÉNÉES-ORIENTALES
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 12/12/2024 Révision PLU Latour de France – RAPPORT DE PRESENTATION 066-216600965-20241212-2024_084-AU