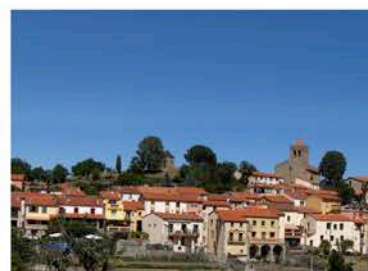
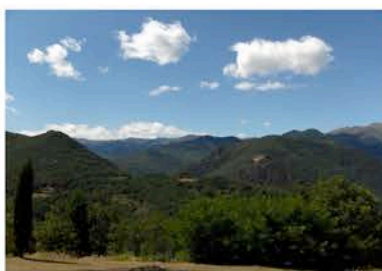




COMMUNE DE SERRALONGUE



## ANNEXE 2 - ETUDE JUSTIFIANT L'URBANISATION EN DISCONTINUEE AU TITRE DE L'ARTICLE L 122-7 DU CODE DE L'URBANISME

1. PREAMBULE.....	3
2. DISPOSITIONS COMMUNES AUX DEUX SECTEURS.....	12
3. LE SECTEUR CAN PELAT.....	25
4. LE SECTEUR RUE PIERRE TALRICH .....	31
5. SYNTHESE .....	36
6. TABLE DES MATIERES .....	38

# 1. PREAMBULE

---

## 1.1. RAPPELS REGLEMENTAIRES

---

La loi de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne, dite Loi de Montagne II, a été adoptée le 28 décembre 2016. Elle vient compléter la loi Montagne du 3 janvier 1985.

En matière d'urbanisme, un des grands principes de la Loi Montagne est celui d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante.

### 1.1.1. Principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante

---

Article L 122-5 du Code de l'urbanisme :

« L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées. »

Article L 122-5-1 du Code de l'urbanisme :

« Le principe de continuité s'apprécie au regard des caractéristiques locales de l'habitat traditionnel, des constructions implantées et de l'existence de voies et réseaux. »

Article L 122-6 du Code de l'urbanisme :

« Les critères mentionnés à l'article L. 122-5-1 sont pris en compte :

a) Pour la délimitation des hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants en continuité desquels le plan local d'urbanisme ou la carte communale prévoit une extension de l'urbanisation ;

b) Pour l'interprétation des notions de hameaux et de groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, lorsque la commune n'est pas dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale. »

Une dérogation au principe de continuité a été introduite par la loi Urbanisme et Habitat de 2003. En vertu de cette disposition, l'urbanisation en discontinuité peut être admise si le SCoT ou le PLU comporte une étude de discontinuité.

### 1.1.2. Exceptions au principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante

---

Article L 122-7 du Code de l'urbanisme :

« Les dispositions de l'article L. 122-5 ne s'appliquent pas lorsque le schéma de cohérence territoriale ou le plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels. L'étude est soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Le plan local d'urbanisme ou la carte communale délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude.

En l'absence d'une telle étude, le plan local d'urbanisme ou la carte communale peut délimiter des hameaux et des groupes d'habitations nouveaux intégrés à l'environnement ou, à titre exceptionnel après accord de la chambre d'agriculture et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, des zones d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées, si le respect des dispositions prévues aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ou la protection contre les risques naturels imposent une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante.

Dans les communes ou parties de commune qui ne sont pas couvertes par un plan local d'urbanisme ou une carte communale, des constructions qui ne sont pas situées en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants peuvent être autorisées, dans les conditions définies au 4° de l'article L. 111-4 et à l'article L. 111-5, si la commune ne subit pas de pression foncière due au développement démographique ou à la construction de résidences secondaires et si la dérogation envisagée est compatible avec les objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10. »

Article R 122-1 du Code de l'urbanisme :

« L'étude prévue au premier alinéa de l'article L. 122-7 est soumise, avant l'arrêt du projet de schéma de cohérence territoriale ou de plan local d'urbanisme ou avant l'examen conjoint dans le cas d'une mise en compatibilité de ces documents, à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites dont l'avis est joint au dossier de l'enquête publique. »

## 1.2. OBJET DU DOSSIER

---

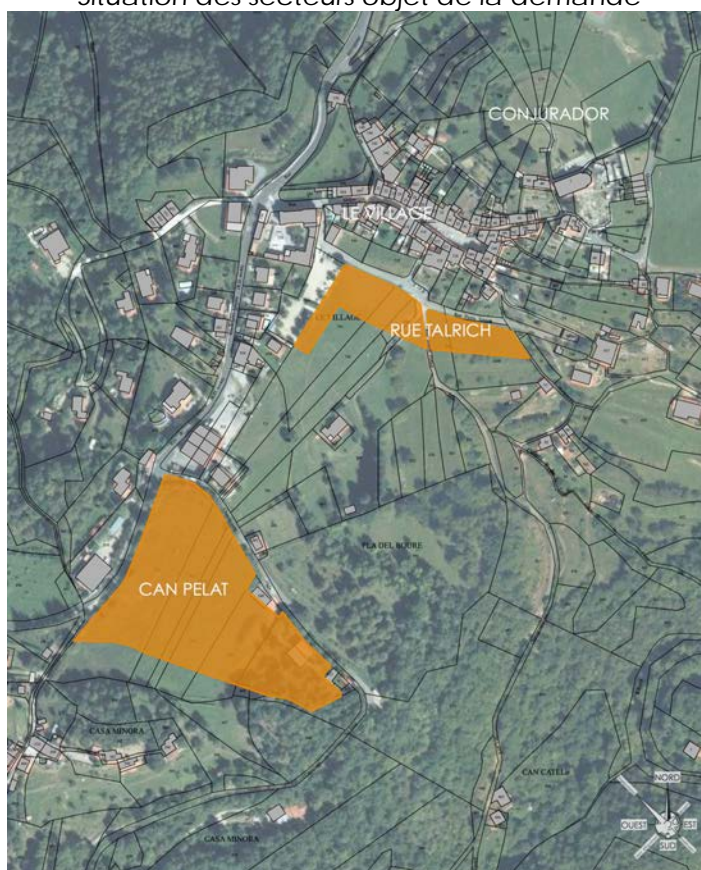
Le présent dossier a pour objet de détailler la stratégie de développement territorial conduisant la commune de Serralongue à présenter un dossier de dérogation à la Loi Montagne pour deux secteurs :


- La zone au Sud du secteur Can Pelat.
- La zone au Sud de la rue Pierre Talrich.

Ces deux secteurs se situent sur l'entité du village.

Conformément à l'article L.122-7 du Code de l'Urbanisme, le dossier a été soumis à l'avis de la commission départementale de protection des sites et paysages (CDNPS). Cette commission a donné un avis favorable le 21 avril 2021.

Situation des secteurs objet de la demande



 Secteur faisant l'objet d'une étude de discontinuité

---

## 1.3. RAPPEL DU PLU

---

### 1.3.1. Diagnostic

---

Conséquences de son positionnement géographique et de l'éloignement des pôles d'emploi, la commune de Serralongue observe depuis quelques années une stabilisation de sa population marquée néanmoins par un vieillissement. Sur une commune de moins de 300

habitants, l'analyse basée sur le taux de variation est à nuancer. Globalement, la commune est stable, elle voit de nouveaux projets de vie avec l'installation de nouveaux ménages qui souhaitent travailler et vivre d'activités diverses dans un environnement qualitatif.

La population est actuellement de 223 habitants (INSEE 2018).

Enjeux : Prévoir un développement du territoire limité et maîtrisé pour ne pas freiner l'arrivée d'une nouvelle population permanente ou non.

En matière d'urbanisme, Serralongue est composée de plusieurs entités bâties et d'un mitage assez important. La majorité des entités se sont développées à proximité de la route départementale. Il s'agit de hameaux ou de groupes de constructions plus ou moins récents, destinés presque exclusivement à de l'habitat.

Le Domaine de Falgos, développé à 4 km du village, et accessible depuis Saint-Laurent de Cerdans, s'organise autour d'un ancien mas qui s'est vu aménagé en hôtel en accompagnement d'un golf 18 trous.

Un ancien village de vacances a été réalisé à l'Ouest du territoire. Il ne possède pas à ce jour les autorisations pour être exploité mais possède un caractère aménagé.

Enjeux : Limiter l'extension des entités urbaines dissociées, en fixant des limites à long terme. Accompagner le développement de l'offre touristique existante sur le territoire.

Serralongue possède un grand nombre de logements secondaires que l'on pourrait qualifier de « fréquents ». En effet, sur les 158 résidences secondaires, presque la moitié sont occupées régulièrement (week-end, vacances).

Ce taux de fréquentation explique la qualité du bâti sur Serralongue avec un bon entretien des constructions dans le village notamment et une vie locale et associative riche. Les équipements existants sont à la hauteur de la population présente à l'année et de celle qui réside fréquemment sur la commune.

Enjeux : Conforter l'attrait touristique de la commune. Le bâti de Serralongue est entretenu et il existe peu de logements vacants. Une forte population saisonnière très régulière est une particularité à conserver pour assurer la vie des activités (commences, associations...)

D'un point de vue économique, quelques commerces de proximité et un marché sont présents sur la commune de Serralongue. Ils permettent aux habitants d'éviter certains déplacements dans les communes voisines et ainsi faire vivre le cœur du village. Ces commerces apportent une véritable dynamique pour la vie locale.

Les entreprises, quant à elles, sont peu nombreuses sur le secteur. Cependant, il faut souligner le principal employeur que représente le Mas de Falgos, en employant plus de 30 habitants des environs.

De nombreuses associations font également vivre le cœur de ce village permettant à la population locale d'organiser de nombreux événements.

Enjeux : Pérenniser les commerces et activités existants, permettre de nouvelles implantations d'activités pour garder voire augmenter le niveau de services offert.

Le tourisme vert est un pilier qui peut être encore développé sur le territoire. L'activité du Domaine de Falgos est un atout important du village mais plus généralement de l'ensemble des communes voisines.



Enjeux : Permettre l'accompagnement et le développement de l'activité du Domaine de Falgos pour assurer la viabilité économique du site.

Les activités existantes sont des petites entreprises, sans salarié.

L'activité agricole est principalement liée à l'élevage de bovins récemment installé sur le territoire et qui apporte un dynamisme et un renouveau dans l'agriculture du territoire.

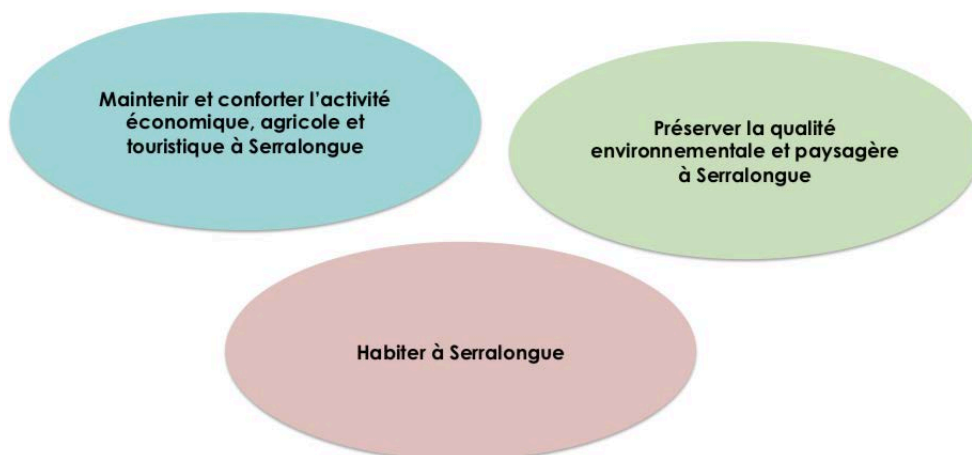
Enjeux : Le contexte économique est fragile. L'agriculture et les petites entreprises doivent être soutenus pour permettre de voir un développement et un dynamisme de Serralongue dans les années à venir.

### 1.3.2. PADD

---

En réponse aux enjeux qui ont été définis dans le diagnostic territorial et aux objectifs inscrits dans la délibération de lancement, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été défini autour de trois grands axes, constituant le canevas principal du projet communal pour les prochaines années, à savoir :

- Maintenir et conforter l'activité économique, agricole et touristique à Serralongue.
- Préserver la qualité environnementale et paysagère à Serralongue.
- Habiter à Serralongue.



Le choix a été fait de regrouper l'ensemble des enjeux liés aux activités dans un seul et même axe. L'ensemble des activités qu'elles soient commerciales, agricoles, ou liées au tourisme sont essentielles au maintien de la population actuelle.

Le projet pour le futur est d'encourager les projets existants et d'accompagner l'implantation de futurs projets.

La population actuelle est vieillissante, le maintien de l'offre de commerces de proximité est indispensable pour permettre à cette population de se maintenir sur le village.

Les nouveaux habitants qui s'implantent sur Serralongue viennent chercher une qualité de vie et un nouveau mode de vie qui s'accompagne souvent de projets professionnels qui sont compatibles avec les caractéristiques du territoire.

Le télé-travail qui se développe de plus en plus est également un enjeu important pour le devenir de la commune et permet d'envisager l'accueil de nouvelles populations. Le PADD indique la volonté de développer les communications numériques pour permettre de répondre à cette demande.

De nouvelles activités agricoles se sont installées sur le territoire ces dernières années. Elles sont accompagnées par l'installation d'une population active qui apporte un dynamisme certain au village.

Le tourisme est un des piliers de l'économie qui peut se développer dans les années à venir. A part le Domaine de Falgos, et le camping existant, il n'y a que des capacités d'hébergements réduites. L'ancien village de vacances actuellement fermé pourrait être à terme un potentiel touristique important pour le territoire.

Le Domaine de Falgos est un employeur important du Haut Vallespir, l'image qualitative qu'il véhicule est bénéfique pour l'ensemble du territoire. Le PADD marque la volonté d'accompagner le développement de cette activité pour que sa pérennité soit assurée. Il s'agit d'un site exceptionnel sur lequel il peut être envisagé un développement dans le but de renforcer l'activité économique présente.

Le tourisme à Serralongue est lié à la qualité patrimoniale et paysagère du lieu. Le PADD vient mettre en exergue cette volonté de protéger les sites bâtis identifiés par une maîtrise de l'urbanisation visant à ne pas dénaturer les lieux.

L'entretien des cheminements doux (sentiers) existants doit permettre d'améliorer l'accessibilité des sites.

L'objectif de la commune est d'accompagner, dans le strict respect de la législation et notamment de la loi Montagne, tout projet économique qu'il soit commercial, touristique, agricole...

Le PADD, par son premier axe vient donc marquer l'importance qu'attache la commune à son développement économique, agricole et touristique.

Serralongue possède un cadre environnemental et paysager remarquable qu'il convient de préserver et de mettre encore plus en valeur pour envisager l'augmentation de son attractivité.



Le projet de PLU vise à prévoir un développement du village en cohérence avec une gestion économe des espaces naturels et en préservant les espaces affectés aux activités agricoles.

Le projet exposé tend à respecter strictement les risques naturels prévisibles connus par des possibilités d'extensions situées en dehors des zones à risque. Le respect du débroussaillage autour des constructions est également rappelé pour limiter le risque incendie.

Les projections pour le territoire, en étant mesurées et ayant été étudiées en prenant en compte l'état des réseaux notamment et les capacités de traitement visent à respecter les ressources, notamment la qualité de la ressource en eau.

Aucun projet envisagé sur le territoire n'est susceptible de venir endommager la qualité des continuités écologiques ou la qualité de l'air.

Le projet de PADD a été transmis à la MRAE dans le cadre de la procédure de cas par cas. La MRAE a considéré que les incidences du projet de PLU sont réduites. Les zones de développement envisagées sont en effet situées en dehors des zones répertoriées à enjeux écologiques et agricoles forts et de zones identifiées comme continuités écologiques à maintenir ou renforcer.

Le PLU n'a pas été soumis à évaluation environnementale eu égard au projet présenté.

La commune de Serralongue se caractérise par plusieurs entités qui se sont principalement développées le long de la RD44. Le Village qui concentre les équipements, les services, les commerces et la plus forte densité de construction.

La volonté communale est de maintenir et de renforcer la vie au niveau de cette entité par une possibilité de développement de l'urbanisation permettant d'accueillir des nouvelles populations permanentes ou non, des activités notamment liées au tourisme...

L'enjeu est de recentrer les possibilités de développement sur les entités urbanisées existantes, pour permettre une plus forte protection de l'environnement, des paysages et accompagner le développement de l'agriculture. La commune doit mettre en avant ses qualités environnementales, moteur principal du tourisme, pour pouvoir envisager un développement sur le moyen/long terme.

Le travail réalisé dans le cadre du PLU de Serralongue s'est appuyé sur les axes du PADD qui permettent de traduire la volonté communale en matière de préservation à son paysage exceptionnel, de développement économique, comprenant le tourisme et l'agriculture, mais également d'envisager un accueil de population dans le respect de son territoire.

La commune, comme tous les villages éloignés des pôles d'emplois, connaît des difficultés pour accroître sa population permanente. Cependant il ne faut pas négliger la véritable attractivité de ces territoires dit « reculés ».

Le projet de PLU présenté et élaboré en prenant en compte les discussions issues de la concertation, notamment lors des réunions publiques, peut se résumer par une volonté forte de préservation :

- de la qualité de vie,
- des vues exceptionnelles sur le grand paysage,
- des vues depuis et vers le Conjurador,
- de la forêt...

Cette préservation ne s'envisage pas sans des possibilités nouvelles d'accueil de population et de projet économique.

La préservation ne signifie pas une sanctuarisation de celui-ci, il s'agit plutôt d'assurer un équilibre entre le développement nécessaire de la commune et la protection du territoire.

### 1.3.3. L'OAP thématique : Implantation des constructions dans la pente

Quelle que soit la nature du terrain, c'est la construction qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse.

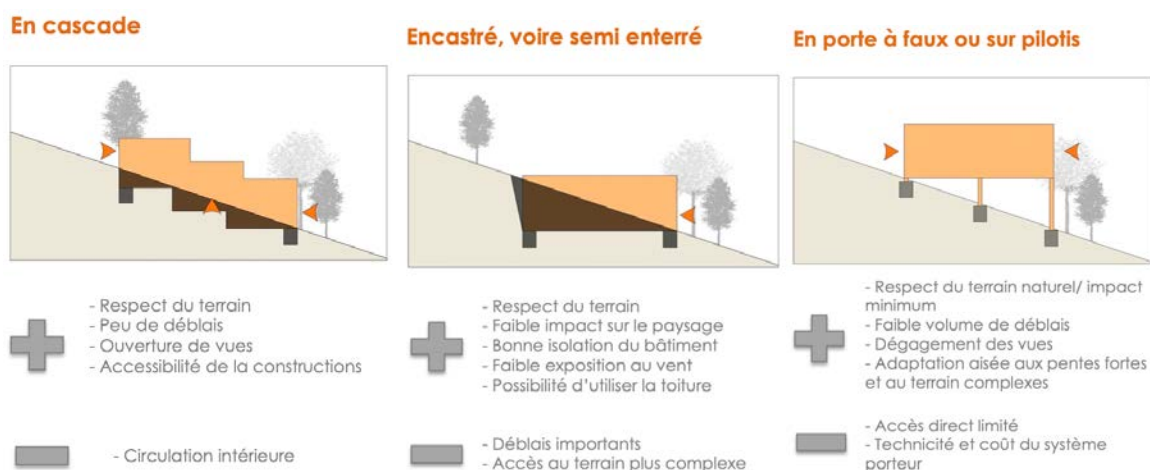
La conception de la construction doit permettre de transformer la contrainte de la pente en atout :

- Dégagement des vues,
- Accès de plain-pied à tous les niveaux de l'habitation,
- Limiter les vis-à-vis...

Pour y répondre, les objectifs suivants doivent être respectés :

- Adapter les niveaux et volumes à la pente du terrain.
- Eviter le plus possible les mouvements de terrain : décaissements, mur de soutènement... Dans le cas de terrain en pente (supérieure à 6%), ne pas faire d'enrochement, mais un aménagement du terrain en terrasses successives.
- Positionner les garages et leurs accès en impactant le moins possible le paysage. En effet, plus la pente est importante, plus un mauvais positionnement du garage et de son accès sera impactant sur le paysage.

Dans le cas de terrains présentant une forte pente, les systèmes constructifs à privilégier pour insérer le plus « légèrement » possible les constructions dans le site sont les suivantes :

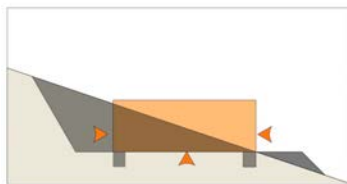


Le système constructif présenté ci-dessous, plat terrassé, n'est pas à privilégier. Dans le cas de terrains à forte pente, il est à proscrire. Ce système engendre trop souvent des constructions qui ne sont pas conçues pour le terrain qui les accueillent. L'impact sur le paysage est toujours trop important.

Le principe plat terrassé est de modeler le terrain pour le rendre plat.

Il est rappelé qu'en cas de pente importante, ce principe est à proscrire.

Sur un plat terrassé



- Accessibilité de la construction
- Ouverture de vues
- Vues traversantes



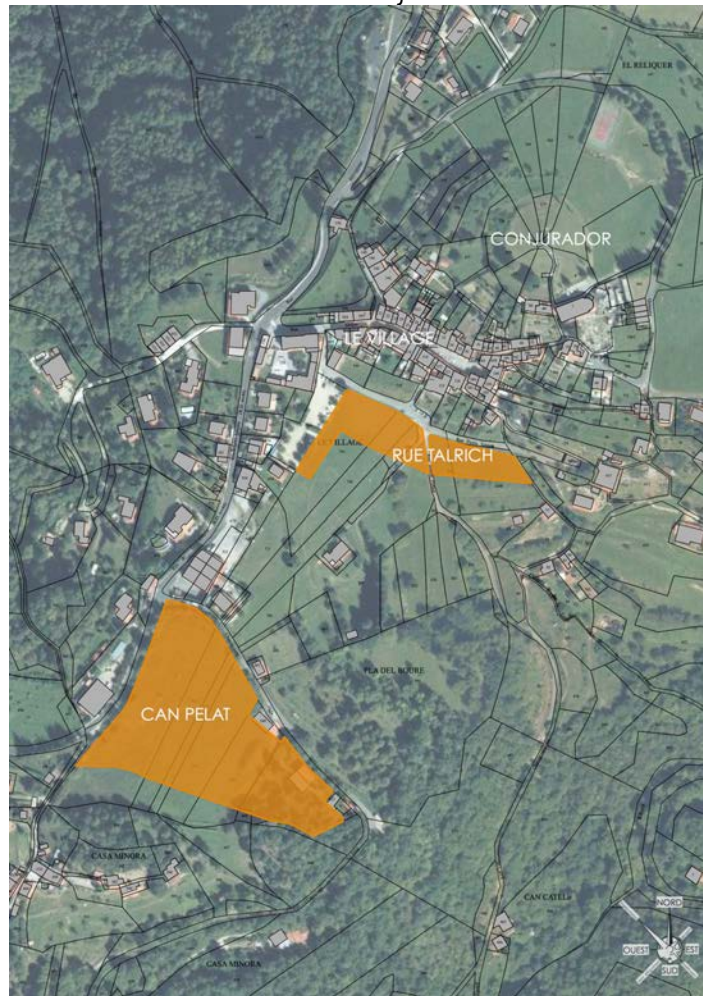
- Non respect du terrain naturel
- Impact visuel important du fait des terrassements.
- Volume important des déblais/remblais
- Ouvrage de soutènement nécessaire pour assurer une stabilité des terres

## 2. DISPOSITIONS COMMUNES AUX DEUX SECTEURS

Les deux secteurs sont :

- La zone au Sud du secteur Can Pelat.
- La zone au Sud de la rue Pierre Talrich.

Situation des secteurs objet de la demande



### 2.1. PRISE EN COMPTE DE L'ACTIVITE AGRICOLE ET PASTORALES

En 2019 il est recensé 4 entreprises agricoles professionnelles qui ont leur siège sur la commune. D'autres activités utilisent les terres sur le territoire. Les cartes du RGP montrent une évolution positive des surfaces déclarées à la PAC. En 2014, deux jeunes en GAEC se sont installés en élevage sur le territoire.

Une évolution positive de l'espace voué à l'agriculture est à noter sur le territoire et est retranscrite dans le document d'urbanisme par une augmentation de la zone agricole.

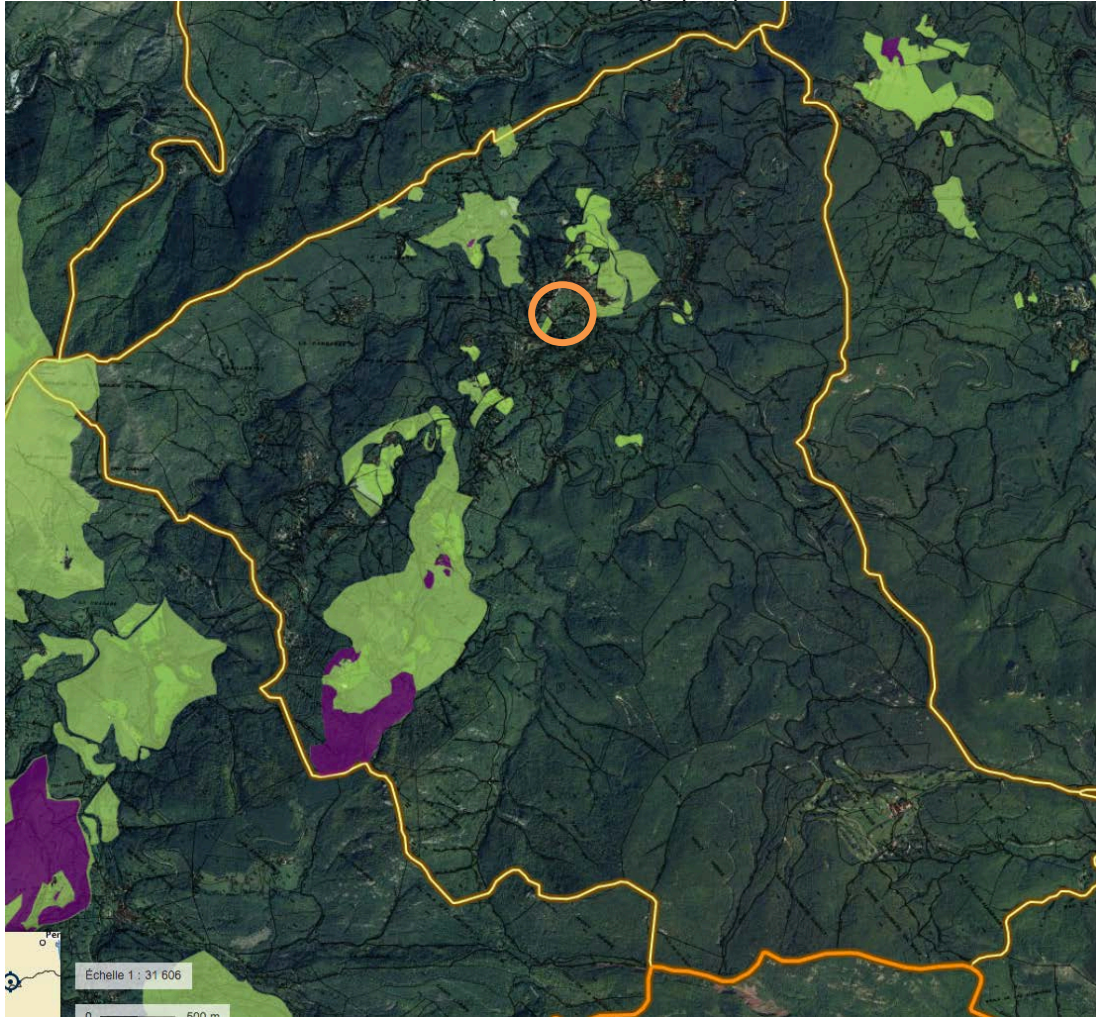
L'activité agricole de Serralongue est principalement liée à l'élevage de bovins. Une entreprise de fromagerie a réintroduit cette activité sur le territoire et a reçu le prix national de la dynamique agricole.



Le soutien de l'activité agricole existante est indispensable tant pour l'économie que pour la préservation des terres agricoles existantes.

Les données à disposition sur l'agriculture ne permettent pas de faire une étude agricole complète sur le territoire de Serralongue. Depuis 2010, l'activité agricole s'est développée sur le territoire.

Registre parcellaire graphique 2015



Le PADD :

Soutenir l'activité agricole est une des orientations du PADD. Cette orientation est déclinée en plusieurs actions dont :

- Mettre en œuvre une politique de protection des espaces agricoles sur le territoire en limitant l'étalement urbain et les possibles extensions d'urbanisation et en limitant le morcellement agricole, en usant des possibilités de préemptions existantes.
- Mettre en avant le potentiel agricole.
- Soutenir et accompagner l'installation de nouvelles activités agricoles.

- ⇒ Le secteur Rue Pierre Talrich n'est pas concerné par le RGP. Une parcelle située sur le secteur Can Pelat est déclarée depuis 2015 au RGP. Cependant l'urbanisation de ces secteurs ne viennent pas porter atteinte à l'activité agricole et sa politique développée sur le territoire.
- ⇒ Les secteurs concernés n'ont pas d'incidences sur les IGP présentent sur le territoire de Serralongue. L'INAO a émis un avis favorable au projet arrêté.
- ⇒ Le premier projet de PLU arrêté a reçu un avis favorable de la Chambre d'Agriculture.

---

## 2.2. PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE FORESTIER

---

La commune se situe dans une zone de montagne. Avec une altitude qui varie de 478 à 1407 mètres, le relief est très prononcé.

Le paysage de Serralongue est majoritairement marqué par la présence de forêts composées de châtaigniers en moyenne altitude, de chênes verts dans les bas versants Sud et de hêtres sur les hauteurs.

Sur le territoire, environ 60 hectares de la forêt communale sont soumis au régime forestier.

Une forêt communale est un élément du patrimoine privé de la commune et également une composante du patrimoine forestier national, répondant à des enjeux d'intérêt général. Le régime forestier, apporte une garantie de gestion durable des forêts publiques en intégrant dans une même dynamique les dimensions économiques, écologiques et sociales (accueil du public) ce qui permet à la fois une conservation de ce patrimoine, son exploitation et sa mise en valeur.

## 15



- Le PLU vise à préserver la forêt par une limitation des extensions des constructions existantes et une réduction de l'étalement urbain sur les hameaux et habitats déjà dispersés sur le territoire.

⇒ Les secteurs ne sont pas concernés par l'espace forestier du territoire.



- Préserver les espaces naturels qualitatifs et sensibles, notamment autour de l'entité du village.
- Prendre en compte, s'appuyer, renforcer et valoriser la trame verte en créant des sentiers botaniques, en entretenant les agouilles et les chemins ruraux et en maintenant notamment les continuités écologiques résiduelles.

Le projet de Serralongue, par son éloignement des entités bâties du site NATURA 2000, par un projet raisonné pour les années à venir et par la protection de la trame verte et bleue, n'aura pas d'impact sur le site NATURA 2000 du Tech.

**Légende**

- Trame bleue : Cours d'eau - réservoirs de biodiversité
- Trame verte : Réservoirs de biodiversité
- Village
- Golf de Falgos

De nombreuses espèces végétales déterminantes et remarquables ont été recensées, ainsi que des espèces animales comme des oiseaux.



Le PLU de Serralongue respecte les orientations du SRCE. Le projet communal ne remet pas en cause le fonctionnement des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

## 2.4. PRISE EN COMPTE DES PAYSAGES

Le PADD :

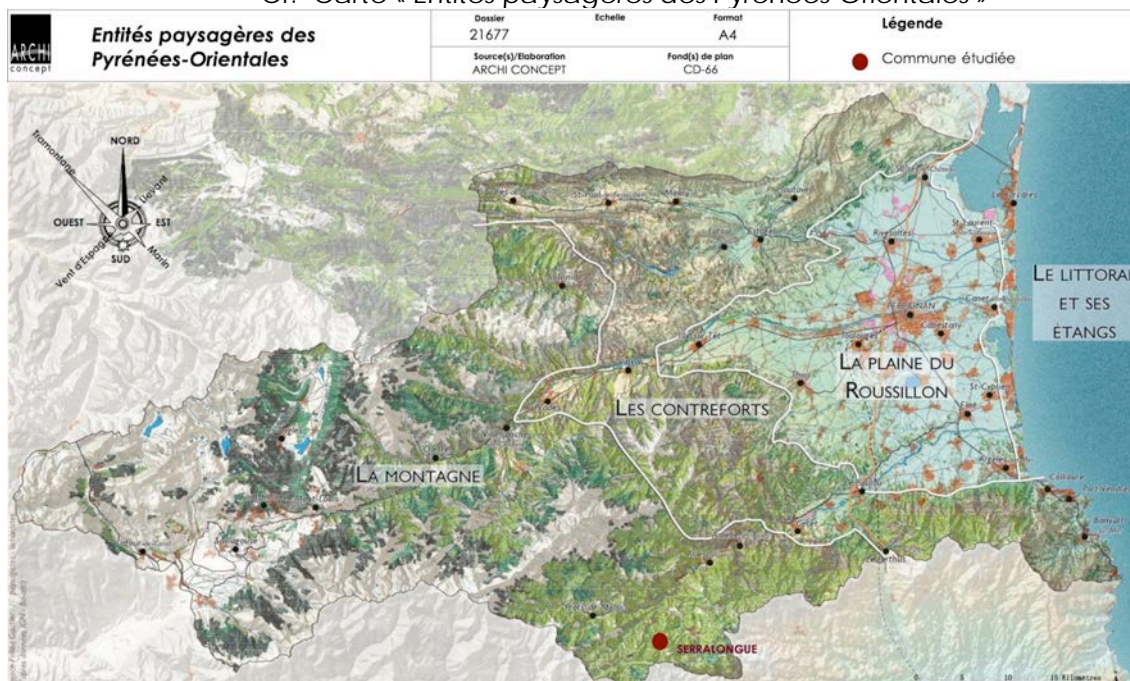
- Prendre en compte l'état initial du site et de son environnement dans chaque opération contribuant au développement durable du village. Il s'agit de préserver les éléments remarquables existants et d'avoir une approche cohérente de l'intégration des constructions dans ce site et dans ses liaisons avec le bâti existant du village. Les constructions devront notamment prendre en compte l'ensoleillement dans l'implantation et la typologie du bâti futur proposé.
- Préserver les cônes de vue sur le village ainsi que sur le Conjurador depuis l'entrée de ville mais également sur la rivière des Castells depuis le hameau des Casals.

### 2.4.1. Les grandes entités paysagères du territoire

L'Atlas des paysages des Pyrénées-Orientales décompose le département en quatre grands ensembles de paysages : le littoral et ses étangs, la Plaine du Roussillon, la Montagne et les contreforts.

La commune de Serralongue se situe dans la partie dite de Montagne du territoire des Pyrénées-Orientales.

Cf. Carte « Entités paysagères des Pyrénées-Orientales »



Ce territoire sensible se doit d'être soumis à certaines mesures de protection, notamment du fait de son importance patrimoniale historique, mais également environnemental.

L'intérêt environnemental est perceptible grâce aux différentes zones d'inventaires qui couvrent là aussi tout le territoire. Les zones d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2 forment une nappe uniforme sur tout ce territoire.

Enfin, le territoire est parcouru par de nombreux ravins : La rivière de Lamanère, la rivière du Castell et la rivière des Cortals ainsi que leurs ripisylves.

Il s'agit de réservoirs de biodiversité. Ces derniers représentent des espaces dans lesquels la biodiversité, rare ou commune, menacée ou non, est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement, en ayant notamment une taille suffisante. Ce sont des espaces pouvant abriter des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent, ou susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

#### 2.4.2. Particularités paysagères à Serralongue

---

Serralongue est une commune de montagne dont l'altitude varie entre 478 mètres au confluent des rivières « Le Lamanère » et « Le Tech », et 1 407 mètres pour le « Mont Nègre » qui constitue le point culminant. Sur le territoire les différents hameaux ne sont pas tous à la même altitude :

- Hameau de Galdarès : 490 mètres
- Le village : 700 mètres
- Hameau de Can Guillamo : 800 mètres
- Ancien village naturiste : 1010 mètres
- Golf de Falgos : 1076 mètres

Il existe également quelques sommets aux alentours :

- Puig Colom : 1260 mètres.
- Tours de Cabrenc : 1326 mètres.
- Roc dels Pins : 912 mètres.
- Cougoul : 1255 mètres.
- Serra Lloubère : 1279 mètres

La commune est traversée par la rivière « Le Lamanère » orientée Sud-Est/ Nord-Ouest, la rivière « Le Castell » qui se jette dans le Lamanère et Hameau de Galdarès, et la rivière « Le Cortals » affluent du Castell.

⇒ Situés sur l'entité du village, les secteurs proposés ne se situent pas dans le grand paysage de Serralongue. L'impact paysager de nouvelles constructions est encadré par les préconisations du PLU qui sont traduites dans le PADD, les OAP et le règlement des zones concernées.

---

## 2.5. PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

---

Le PADD :

- Prendre en compte l'existence des risques majeurs tels que les feux de forêt, les incendies, les inondations et les mouvements de terrain.

Sur la commune de Serralongue, il existe un Plan d'Exposition aux Risques (PER) approuvé en date du 16 juin 1993 concernant les inondations ainsi que les mouvements de terrains. Un document approuvé valant Plan de Prévention des Risques (PPR) concernant les risques inondation et mouvement de terrain se trouve sur le territoire.

Il existe des objectifs en matière d'aménagement du territoire que l'on retrouve dans ces documents notamment suite aux expositions aux crues torrentielles, aux mouvements de terrain

ainsi qu'aux séismes. Le plan d'exposition aux risques approuvé vaut, dans ses indications et son règlement, servitude d'utilité publique et est opposable aux tiers. Les dispositions du PER prévalent sur les dispositions du PLU.

### 2.5.1. Le risque inondation et mouvement de terrain

---

La commune de Serralongue ne connaît pas de problème d'évacuation d'eaux pluviales, du fait de sa position en coteau. Certaines sections des rivières comme le Lamanère et le Castell soumises à des crues torrentielles connaissent des débordements avec érosion et affouillements de berges (notamment vers les hameaux de Galdarès et du Grau).

Objectifs du PER :

Prise en compte du risque et maîtrise du 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.

Augmentation de la sécurité des populations exposées aux inondations :

- Agir sur les capacités d'écoulement.
- Prendre en compte les risques torrentiels.
- Assurer la performance des systèmes de protection.

Amélioration de la résilience des territoires exposés :

- Agir sur la surveillance et la prévention.
- 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.

Organisation des acteurs et des compétences :

- Favoriser la synergie entre les différentes politiques publiques : gestion des risques, gestion des milieux, aménagement du territoire.
- Garantir un cadre de performance pour la gestion des ouvrages de protection.
- Accompagner la mise en place de la compétence « GEMAPI ».

Développement de la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation :

- Développer la connaissance sur les risques inondations
- Améliorer le partage de la connaissance

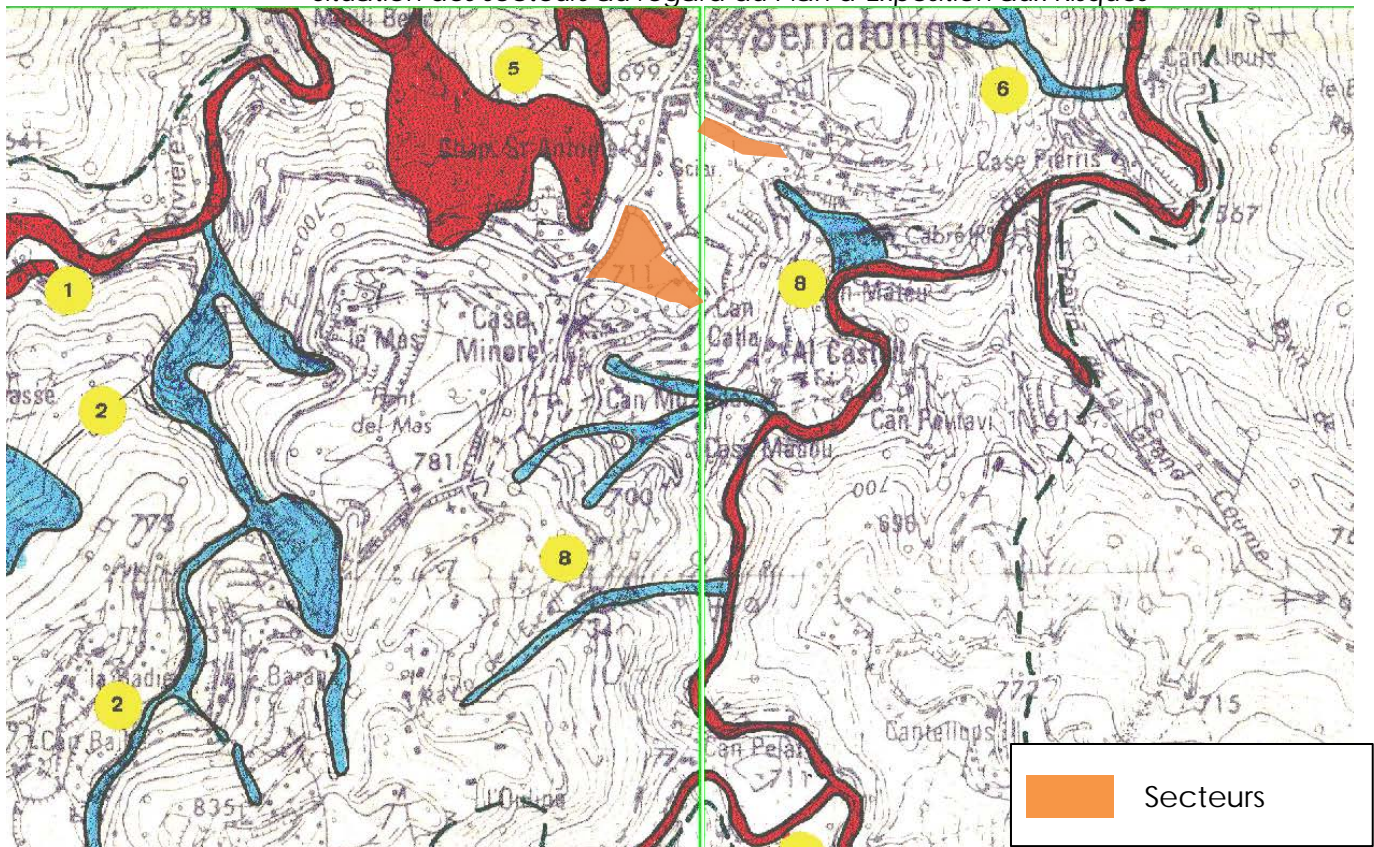
Le plan d'exposition aux risques naturels prévisibles s'applique sur la partie urbanisée du territoire communal incluse dans le périmètre d'étude défini par l'arrêté préfectoral n°89-1269 du 3 Août 1989. Il détermine donc les mesures de prévention à mettre en œuvre contre les risques naturels prévisibles conformément aux dispositions de l'article 5 de la loi du 13 juillet 1982, relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles.

Serralongue est une commune de montagne, les risques de mouvements de terrain sont caractéristiques de ces milieux. Ils se traduisent par des affaiblissements et effondrements liés aux cavités souterraines, des éboulements, des chutes de pierres et de blocs ainsi que des glissements de terrain.



Le PLU doit également être compatible avec le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) Rhône Méditerranée approuvé par arrêté du 7 Décembre 2015 et entré en vigueur le 23 Décembre 2015.

Situation des secteurs au regard du Plan d'Exposition aux Risques



⇒ Les secteurs ne sont pas concernés par le risque inondation et mouvement de terrain.

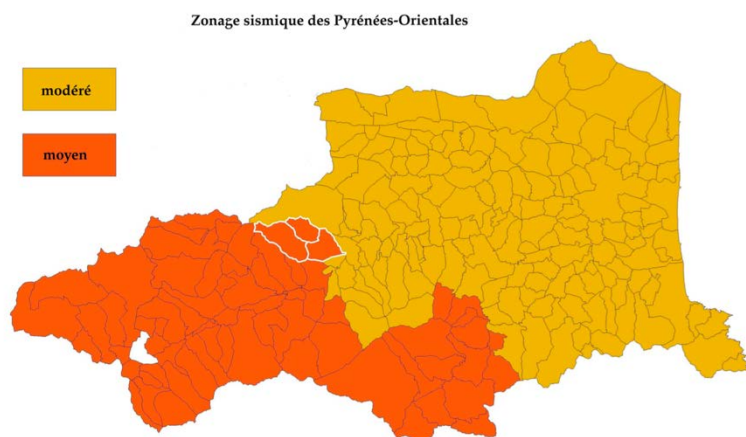
### 2.5.2. Le risque sismique

Selon les décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010 relatifs à la prévention du risque sismique et portant délimitation des zones de sismicité du territoire français, la totalité de la zone d'étude se situe en zone de sismicité moyenne. Ce classement induit des mesures de prévention particulières en ce qui concerne les constructions de bâtiments (habitation, établissements recevant du public, etc.).

Les mesures préventives, et notamment les règles de construction, d'aménagement et d'exploitation intégrant le risque sismique, devront par conséquent être prises en compte.

L'ensemble de la commune de Serralongue est soumis à un risque sismique moyen.

### Zonage sismique des Pyrénées-Orientales



### 2.5.3. Le risque incendie

Le territoire communal de Serralongue étant majoritairement composé de forêt, le risque incendie est relativement élevé pour les espaces naturels composant le paysage.

Un Plan Départemental de Protection des Forêts Contre les Incendies (PDPFCI) a été établi pour le département des Pyrénées-Orientales pour la période 2016 à 2022.

Le PDPFCI a pour objectifs, dans l'intérêt de la sécurité des personnes, des biens, des activités économiques et sociales et des milieux naturels de :

- Diminuer le nombre de départs de feux de forêt et de réduire les surfaces brûlées ;
- Prévenir les risques d'incendies et de limiter leurs conséquences.

La commune de Serralongue n'est pas couverte par un Plan de Prévention contre les Risques d'Incendie de Forêts (PPRIF), son territoire relève en totalité du code forestier.

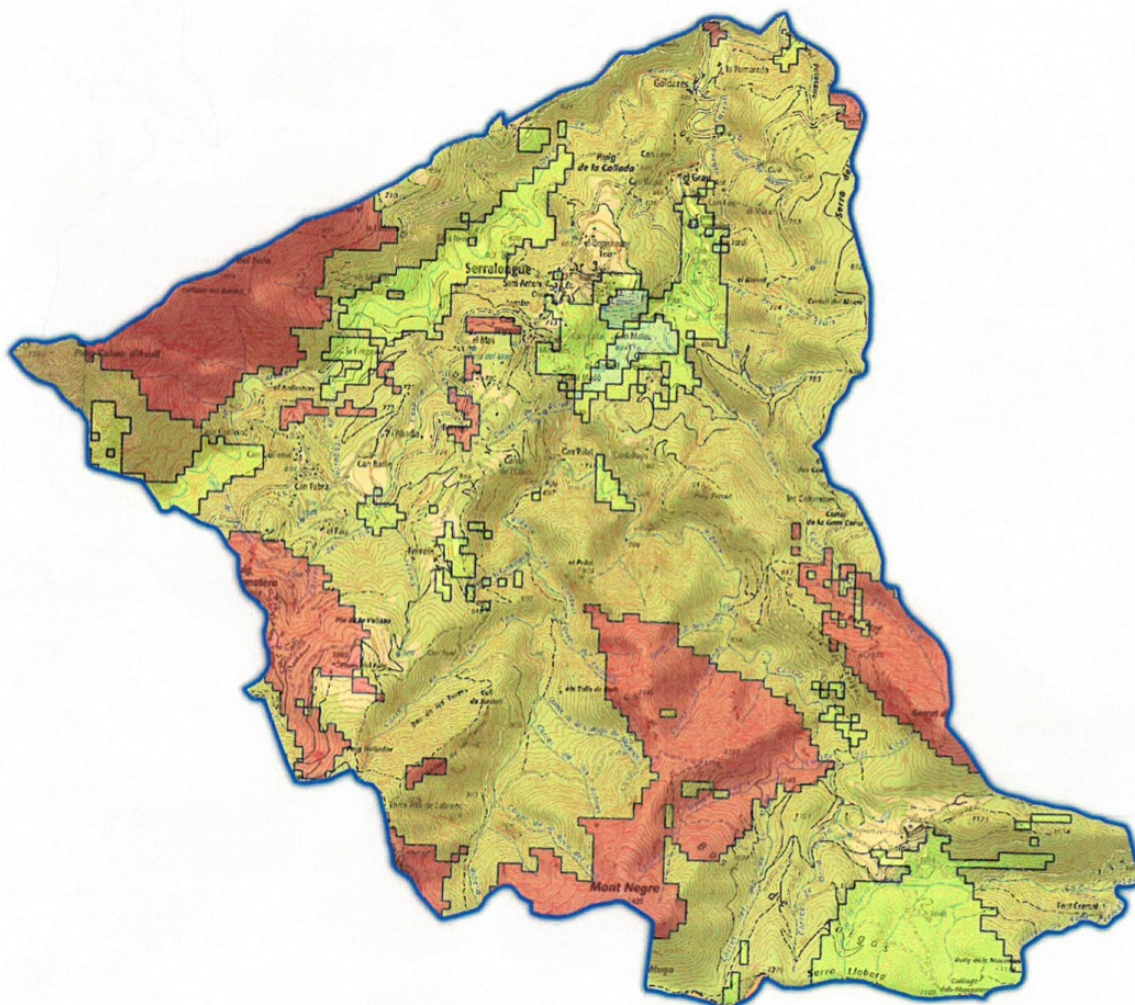
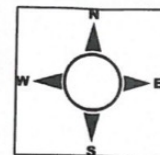
Le risque de feux de forêts concerne la totalité du territoire communal pour lequel s'appliquent les dispositions réglementaires du Code Forestier et celles fixées par l'arrêté préfectoral permanent n° 2013328-0011 du 26 août 2013 définissant les mesures de prévention des incendies de forêts applicables sur le territoire des communes du département, par l'arrêté n° 2017230-0001 du 18 août 2017 réglementant la pénétration et la circulation dans les massifs forestiers ainsi que l'usage de certains appareils et matériels, ainsi que par l'arrêté n° 2017230-0002 du 18 août 2017 portant autorisation des places à feux situées sur le territoire des communes du département des Pyrénées-Orientales relevant du code forestier.

Il y a lieu de se conformer aux dispositions de l'arrêté préfectoral permanent n°1459 du 14/04/2008 pour tout ce qui concerne la réglementation sur l'emploi du feu et les obligations légales de débroussaillage autour des habitations notamment



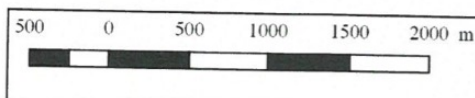
Aléa départemental feu de forêt Commune de Serralongue

Aléa départemental Feu de forêt  
Commune de Serralongue



Légende

-  Commune de Serralongue
- Aléa départemental Feu de forêt
-  Très Faible
-  Faible
-  Moyen
-  Elevé
-  Très Elevé



⇒ Situés sur l'entité du village, les secteurs ne sont pas concernés par le risque incendie.

## 2.6. PRISE EN COMPTE DE LA SERVITUDE AC1

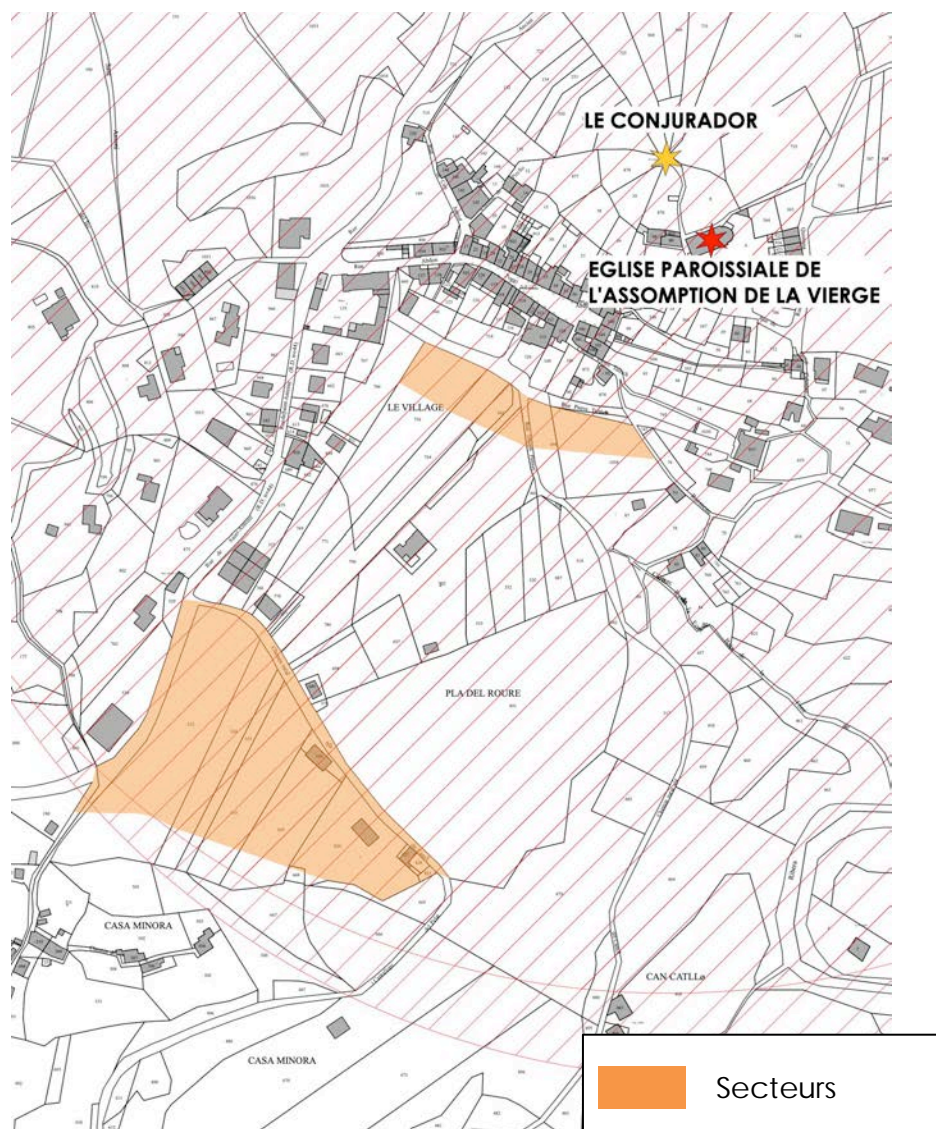
La servitude d'utilité publique AC1 est instituée dans le cadre de la protection des monuments naturels, des sites classés ou inscrits en application de la Loi du 2 mai 1930.

Il existe deux formes de protection pour les monuments naturels et les sites dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général.

Pour les sites classés, les travaux sont soumis selon leur importance à une autorisation préalable du Préfet ou du Ministre chargé de l'écologie, en lien avec la Commission Départementale de la Nature, du Paysage et des Sites (CDNPS). Concernant les sites inscrits, dès lors que les travaux ne relèvent pas de l'exploitation courante des fonds ruraux ou de l'entretien normal des bâtiments, l'ABF doit donner son aval au projet, par un avis simple dans la plupart des cas, hormis pour des permis de démolir où l'avis est dit conforme.

Ces mesures participent à la conservation du patrimoine visuel et du patrimoine communal.

Situation des secteurs au regard de la servitude AC1



⇒ Les deux secteurs sont concernés par la servitude AC1 relative à la protection des monuments historiques. Le projet de PLU a fait l'objet d'un travail avec les Architectes des Bâtiments de France pour l'écriture de son règlement. Les dispositions permettant d'assurer une cohérence architecturale sur le village sont reprises dans les secteurs concernés.



## 3. LE SECTEUR CAN PELAT

### 3.1. LE SITE ET L'URBANISATION EXISTANTE

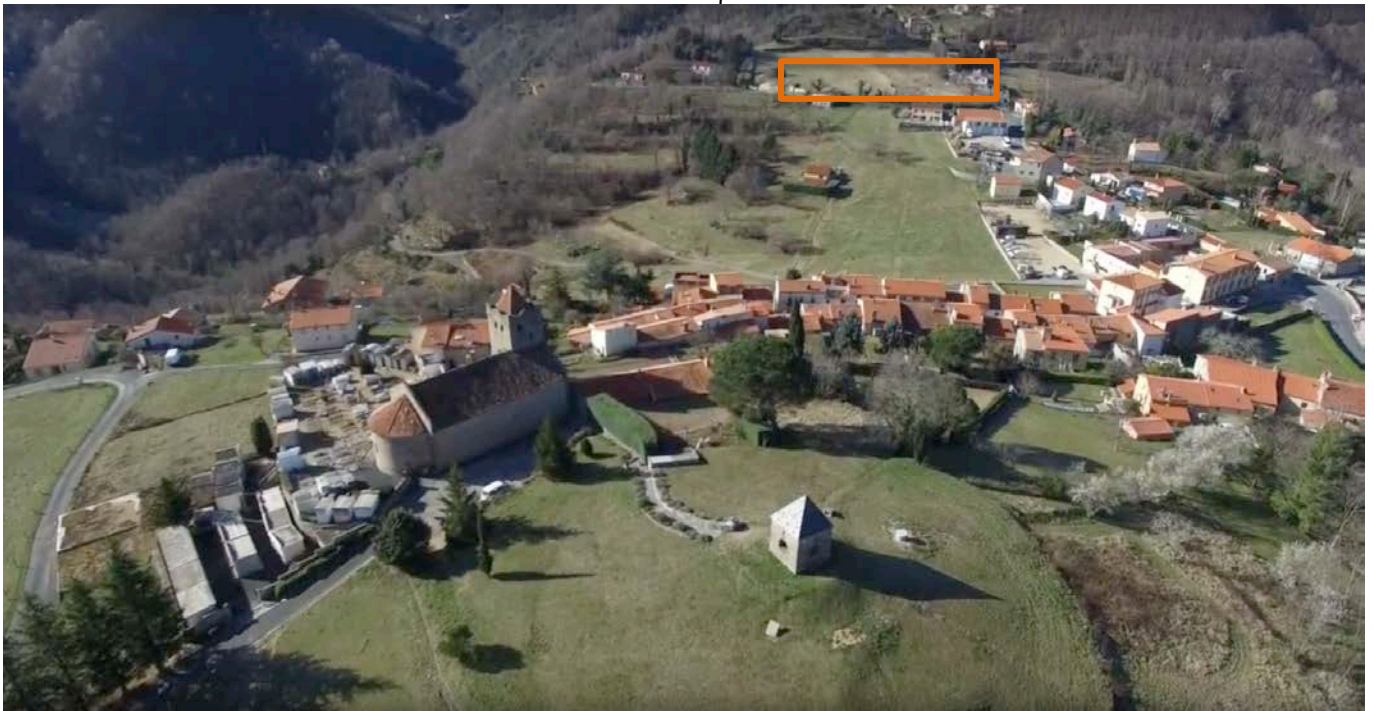
Le secteur Can Pelat se trouve dans la continuité de la logique de développement de l'urbanisation de Serralongue. En effet, développé de part et d'autre des axes de circulation, le village par l'aménagement de ce secteur, poursuit une logique qui ne viendra pas porter atteinte à l'image du village.

Considéré comme en discontinuité par la présence de la RD et la route de Can Pelat, la présence de constructions éparses de part et d'autre de la route de Can Pelat ne sont pas considérées comme suffisantes pour être qualifiées de continuité d'urbanisation.

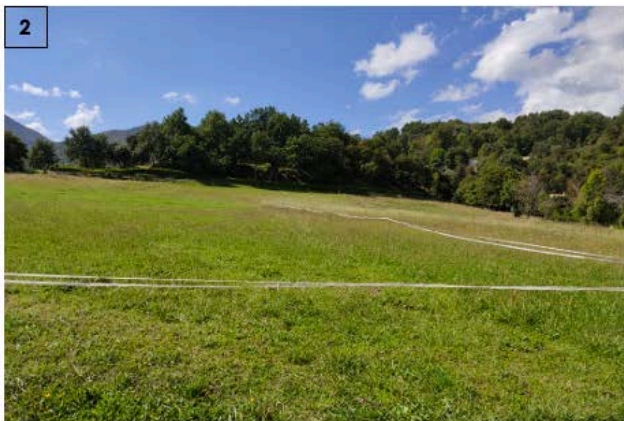
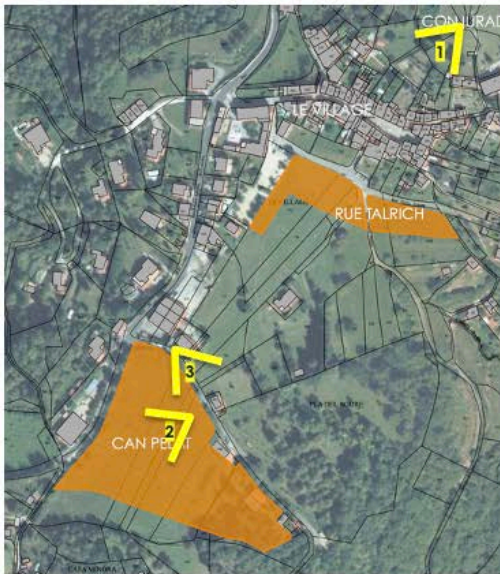
La route de Can Pelat est située à la même altitude que le village ancien. Le secteur est visible depuis le Conjurador, point haut de la commune.

L'ensemble des réseaux nécessaires sont présents sous la route de Can Pelat.

*Vue du secteur depuis une vue aérienne*



L'urbanisation existante qui est développée le long du chemin de Can Pelat est visible et on visualise bien le principe d'urbanité le long de la route départementale.



11

### 3.2. DESCRIPTION DU PROJET ET DU PARTI D'AMENAGEMENT

Le secteur sera visible depuis le village et le Conjurador. Une attention particulière devra être portée sur l'orientation des constructions.

Une voie reliant la RD44 au Chemin de Can Pelat devra être créée.

L'organisation du bâti doit être réalisée parallèle à la pente avec un alignement à respecter pour assurer une cohérence urbaine globale. Toutes les constructions, les unes par rapport aux autres, doivent former à terme des lignes bâties organisées. L'enjeu est de reproduire un espace urbain structuré à l'image du village (pas dans sa densité mais dans sa cohérence globale du front bâti).

Le projet doit tendre vers des bâtiments à basse consommation, bioclimatique ou à énergie positive. Il doit également proposer une nouvelle architecture moderne qui s'insère dans l'environnement.

Les terrassements devront être limités à l'implantation de la construction et aux accès indispensables au droit des façades.

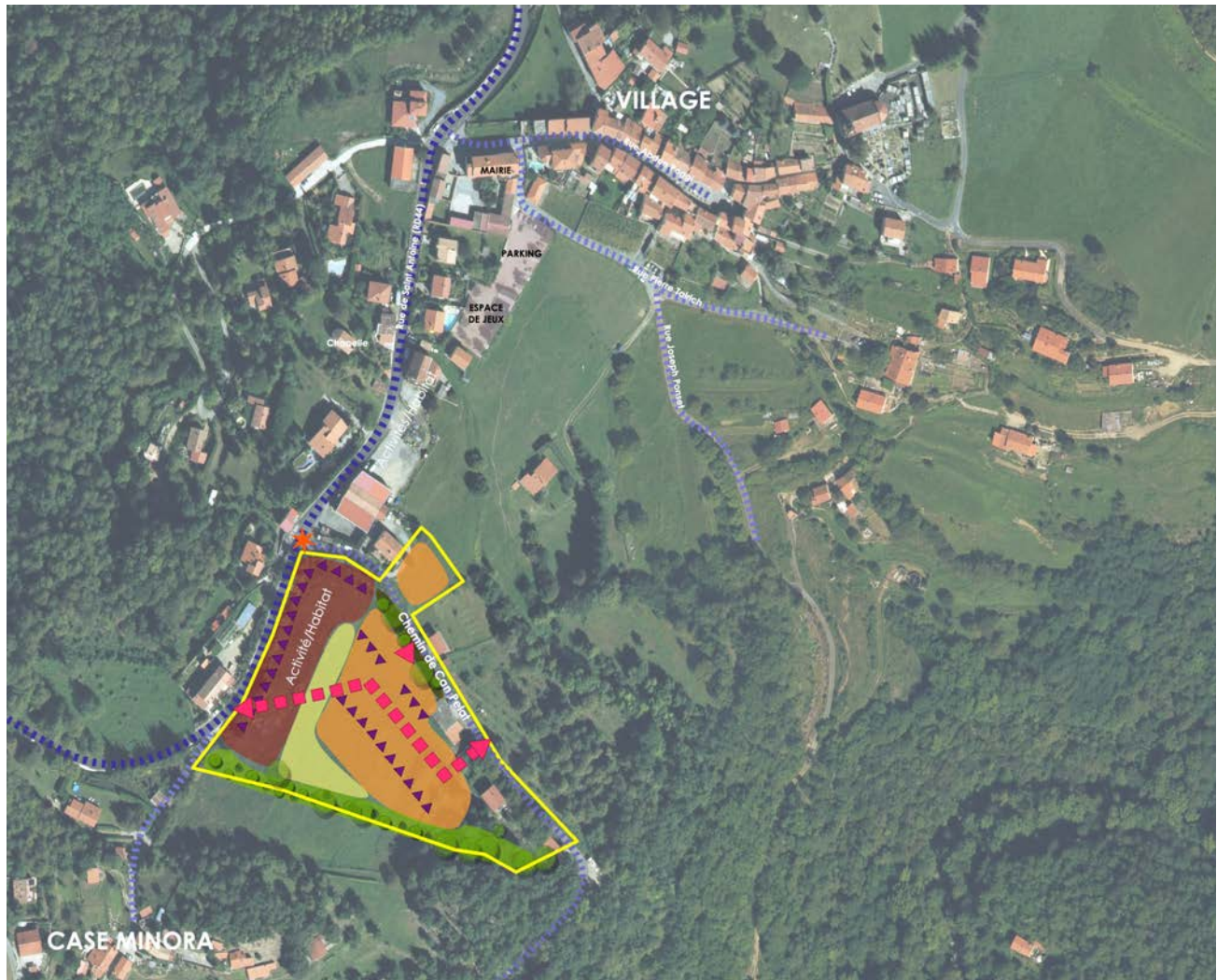


Aucun nouvel accès au lot ne sera possible depuis le Chemin de Can Pelat.

Les arbres existants le long du chemin de Can Pelat devront être préservés dans la mesure du possible.

Un espace de transition devra être traité paysagèrement entre la zone mixte activité/habitat à l'Ouest et la zone habitat à l'Est.

Les franges urbaines devront être traitées paysagèrement.



- Périmètre de l'OAP
- Route départementale 44
- Voie de desserte
- ★ Carrefour à sécuriser
- Zone mixte activité/habitat existante et à développer
- Espace à urbaniser
- Espace de transition à traiter paysagèrement
- Espace à végétaliser en périphérie pour traiter la frange urbaine
- Masse végétale à préserver
- ▲ Principe d'organisation du bâti
- Talus existant à conserver
- ... Principe de voie d'accès à créer
- ▶ Accès éventuel

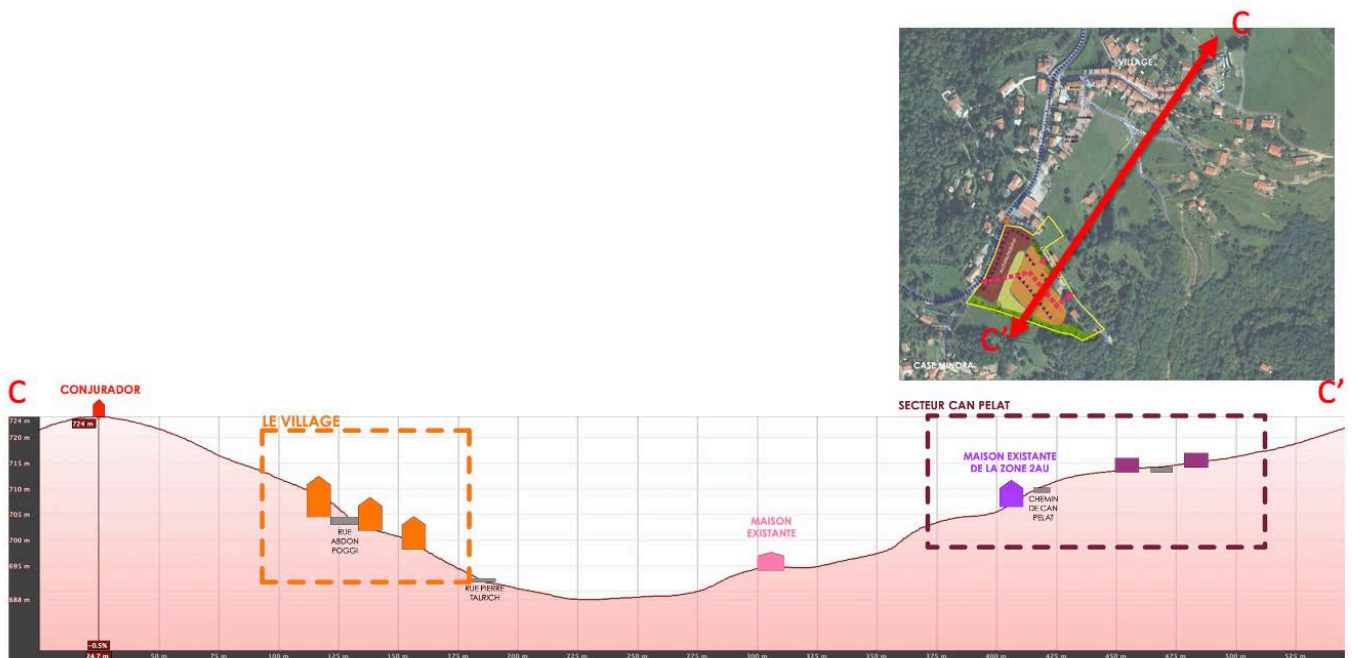
Sur ce secteur, il est projeté environ 7 constructions à usage d'habitation et maximum 5 constructions sur la zone mixte habitat/activité.

L'urbanisation de ce secteur doit permettre de préserver la physionomie du village en accueillant de nouvelles constructions qui viennent s'intégrer dans le paysage urbain de Serralongue. Considéré comme en discontinuité par la présence des voies de desserte, l'urbanisation souhaitée ne vient pas créer une nouvelle entité urbaine au village.

### 3.3. L'INTEGRATION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT

Le secteur du Can Pelat vient s'organiser en continuité de la tâche urbaine du village qui s'est développé le long de la RD 44 et en accompagnement des constructions existantes sur le chemin de Can Pelat.

Le développement de l'urbanisation sur ce secteur doit respecter le principe d'implantation déjà amorcé pour venir à terme répondre au village ancien dans sa composition et son positionnement vis-à-vis de la route.



- Permettre l'implantation de nouvelles « activités économiques » en confortant les commerces au cœur du village mais également en privilégiant de nouvelles activités au Sud-Ouest du village. Cette dernière permettra l'artisanat ainsi que l'implantation d'entrepôts.

La zone 1AUa est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

L'urbanisation de ces zones devra être réalisée dans le respect des principes énoncés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement à une distance comprise entre 5 mètres minimum et 10 mètres maximum. Possibilité d'implanter les constructions soit en limite séparative soit à 4m.

Tout accès au lot depuis le Chemin de Can Pelat est interdit.

Hauteur des constructions maximale fixée à 7 m.

Aspect architectural:



## Volumétrie simple, épurée et contemporaine

### Toiture terrasse uniquement

Les façades pourront être revêtues des éléments ci-dessous :

- Enduit. La finition taloché ou grattée fin est obligatoire. Les enduits écrasés ou bruts de projection sont proscrits.
- Pierre naturelle locale d'une épaisseur de 5 cm minimum.
- D'autres types de parements (bois, métal...) ou de bétons sont autorisés, dans la limite de 50% maximum de la surface totale des façades (hors façade mitoyenne) :
  - Béton brut ou enduit, béton matricé.
  - Bois naturel de type mélèze ou douglas.
  - Habillage métal ou aluminium laqué de qualité avec une tenue garantie dans le temps.

Les ouvertures devront être de formes rectangulaires à tendance verticale.

Tout ouvrage annexe tel que garage, patio, pergola, local technique piscine ..., ne peut être construit que dans la mesure où il est correctement intégré aux volumes de la construction.

Clôtures constituées soit d'un mur bahut de 0,80m surmonté d'un grillage ou simplement grillage doublé d'une haie végétale. La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,30m en bordure des voies publiques ou privées et 1,80m sur limites séparatives.

Les terrains devront être travaillés de manière à respecter le terrain naturel. Les terrassements et l'imperméabilisation devront être limités aux accès et aux circulations indispensables à la construction.

## 4. LE SECTEUR RUE PIERRE TALRICH

### 4.1. LE SITE ET L'URBANISATION EXISTANTE

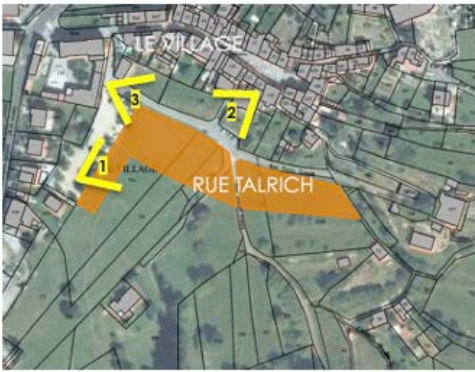
---

Située au pied du village, exposée au Sud, la rue Pierre Talrich dessert aujourd'hui quelques constructions.

Le secteur est accessible depuis la mairie au niveau de l'aire de stationnement.

L'ensemble des réseaux nécessaires aux nouvelles constructions sont présents sur la rue Pierre Talrich.





## 4.2. DESCRIPTION DU PROJET ET DU PARTI D'AMENAGEMENT

Les terrassements devront être limités à l'implantation de la construction et aux accès indispensables au droit des façades.

Les nouvelles constructions doivent être accessibles depuis la Rue Pierre Talrich, afin de garantir une organisation homogène du bâti autour de la route.

Les accès et garages des constructions individuelles devront être positionnés de manière à être directement accessible depuis la route.

Les toitures des constructions seront à double pente, le faitage devra être parallèle à la pente et donc à la route pour venir s'intégrer dans l'image urbaine globale du village.

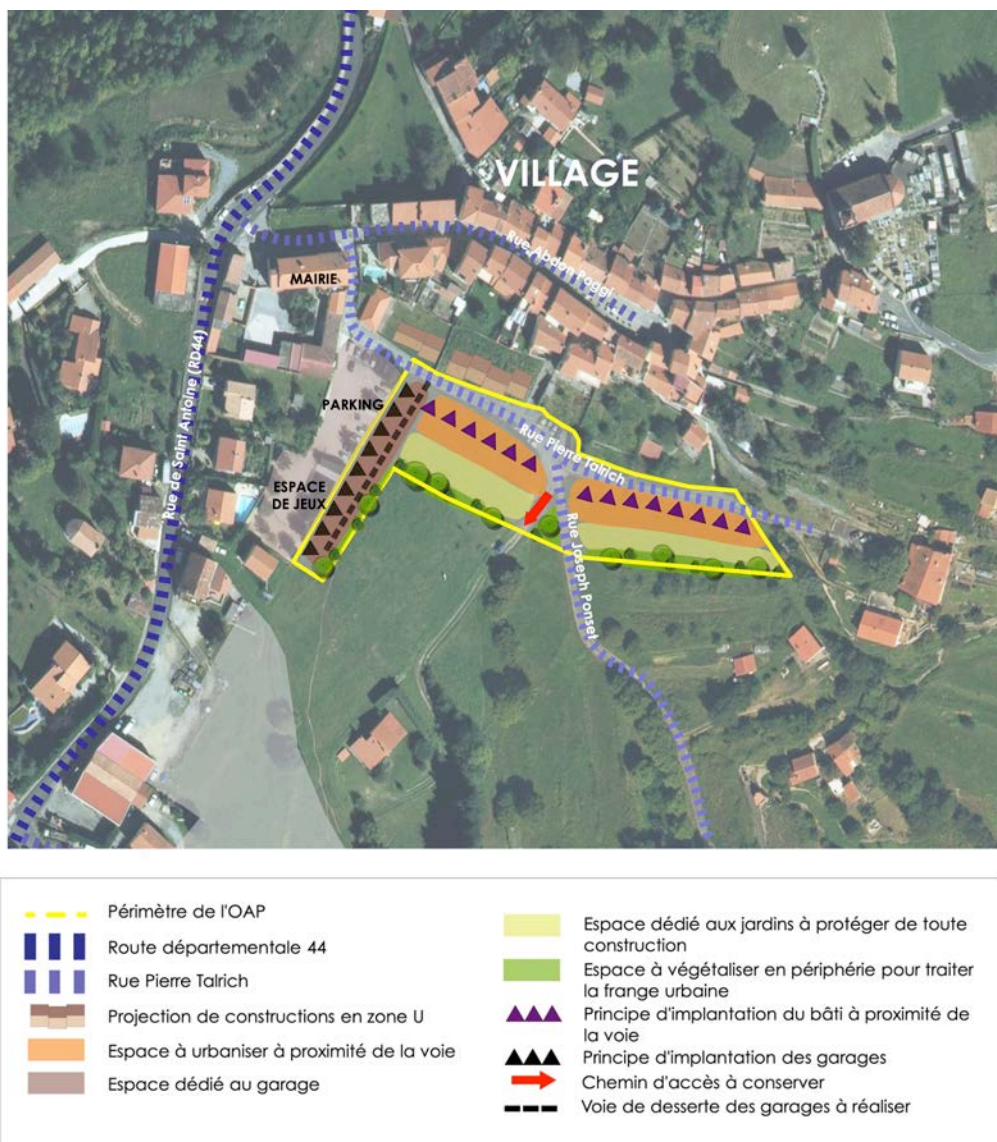
Les jardins doivent être préservés de toute construction.

La frange urbaine devra être traitée qualitativement de manière à mettre en valeur la façade bâtie.

La largeur de la zone de garages est de 12 mètres. Sur ce secteur, les garages devront s'appuyer sur le parking et l'espace de jeux communal existants. Les toitures des garages seront de type toit terrasse.



### Extrait des OAP

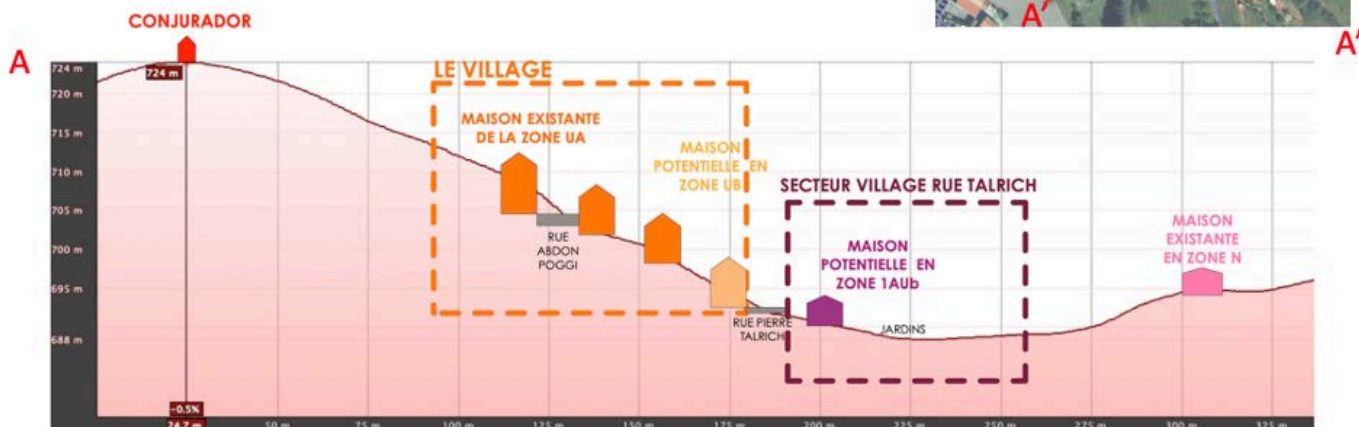
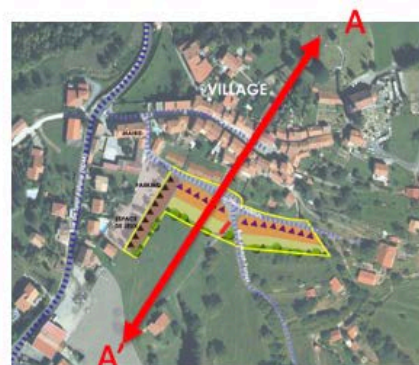


## 4.3. L'INTÉGRATION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT

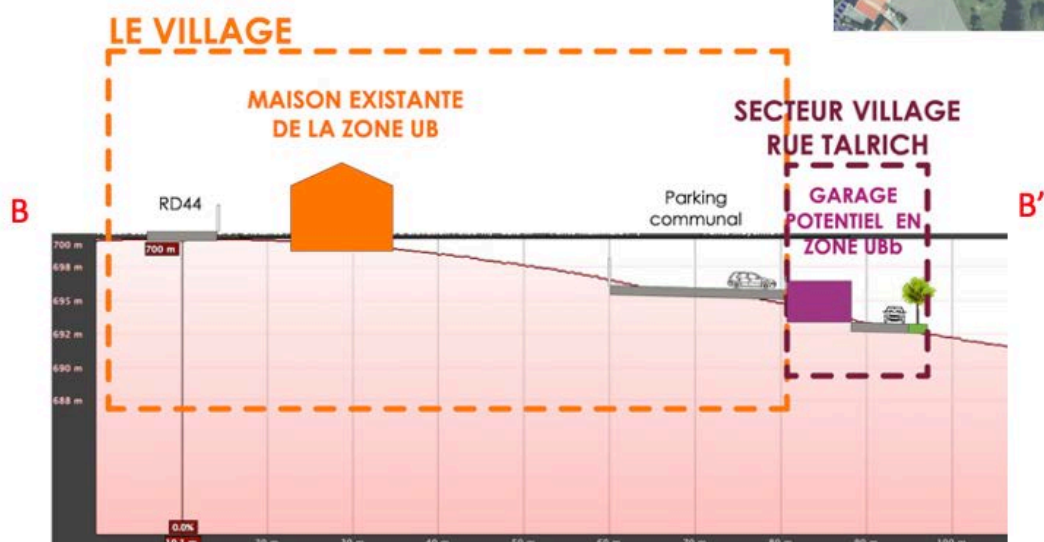
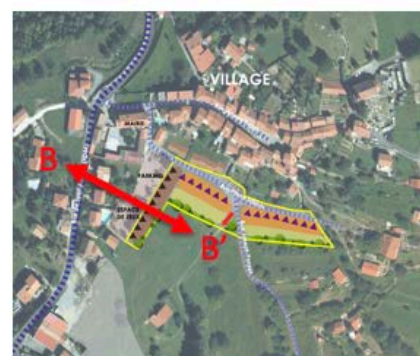
Afin d'assurer une cohérence urbaine, l'implantation des constructions doit venir compléter la façade urbaine actuelle du village.

L'enjeu majeur de ce secteur est le respect de la morphologie urbaine actuelle du caractère homogène et l'alignement des constructions.

## COUPE DE PRINCIPE SUR LA ZONE 1Aub



## COUPE DE PRINCIPE SUR LA ZONE UBb



## 4.4. CADRE REGLEMENTAIRE DU PLU

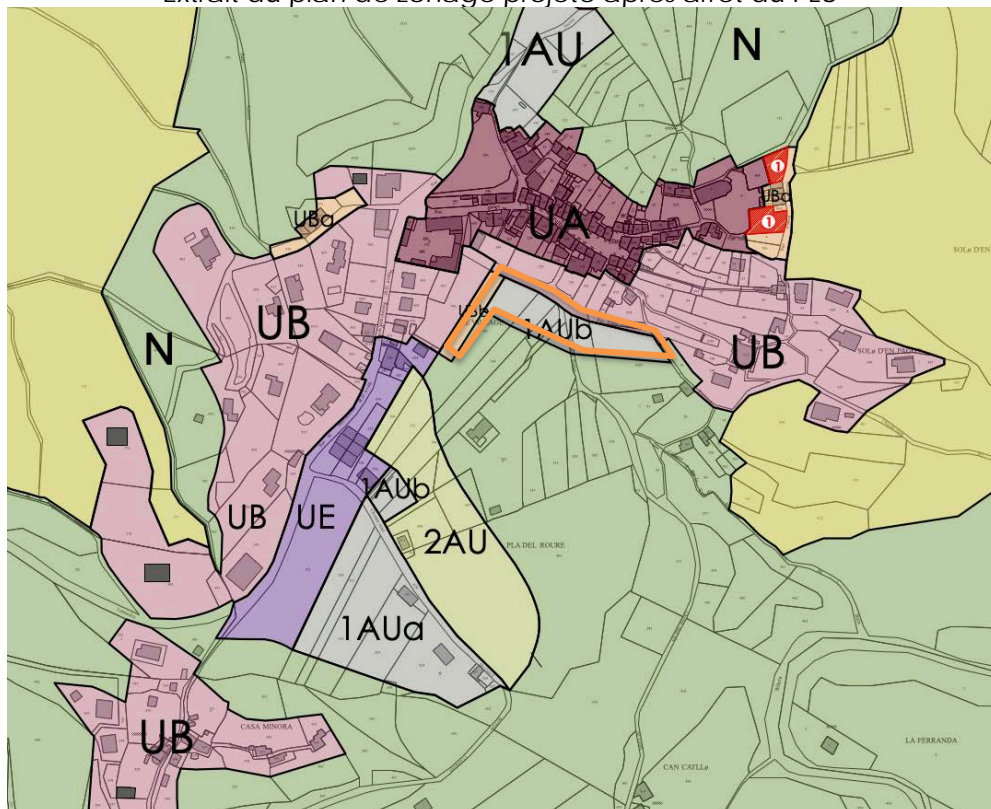
Le projet de zonage du Plan Local d'Urbanisme (PLU) classe ce secteur en zone 1AUb et UBb.

La zone 1AU est destinée à recevoir à court/moyen terme l'implantation d'une urbanisation à caractère principalement d'habitat.

La zone UBb est destinée uniquement aux garages.

L'urbanisation de ces zones devra être réalisée dans le respect des principes énoncés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Extrait du plan de zonage projeté après arrêt du PLU





#### Le règlement de la zone 1AUb :

Les constructions seront directement accessibles depuis la Rue Pierre Talrich. Elles doivent être édifiées en arrière de l'alignement à une distance comprise entre 3 mètres minimum et 6 mètres maximum.

Les constructions devront s'implanter sur au moins une des limites séparatives. Dans le cas d'un retrait par rapport au limite séparative, la distance est de 4 mètres.

Hauteur des constructions maximale fixée à 8,50m.

Les toitures auront deux pentes sans décalage entre elles. Les toitures à 3 et 4 pentes sont interdites. La ligne de faitage doit être parallèle aux courbes de niveaux.

Les terrains devront être travaillés de manière à respecter le terrain naturel. Les terrassements et l'imperméabilisation devront être limités aux accès et aux circulations indispensables à la construction.

#### Le règlement de la zone UBb :

Zone destinée uniquement aux garages.

Les constructions devront être édifiées en arrière de la Rue Pierre Talrich à une distance minimum de 4 mètres.

Les garages devront s'adosser contre le mur existant. Ils auront une profondeur maximale de 6 mètres.

Hauteur maximale de 3,50 mètres.

Les toitures seront obligatoirement en toit terrasse.

## 5. SYNTHESE

Situés sur l'entité du village, la demande dérogation aux principes de continuité de l'urbanisation ne vient pas créer de nouvelles entités bâties, de type nouveaux hameaux, mais vient s'inscrire dans la logique urbaine du village de Serralongue. Dans l'objectif de préserver les caractéristiques du village les constructions projetées viendront s'implanter parallèlement aux courbes de niveaux assurant une intégration des volumes bâtis dans l'organisation et la morphologie actuelle du village.

Les deux secteurs présentés au regard de leurs situations et les prescriptions inscrites dans le PLU arrêté, permettront l'implantation de nouvelles constructions dans une logique urbaine globale.

L'urbanisation envisagée :

- ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- ne nuit pas à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques,
- ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace,
- ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements

- ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat ; commerces et services.

Hypothèse d'implantation des constructions sur les deux secteurs



## 6. TABLE DES MATIERES

SOMMAIRE .....	2
1. PREAMBULE.....	3
1.1. RAPPELS REGLEMENTAIRES .....	3
1.1.1. Principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante .....	3
1.1.2. Exceptions au principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante .....	4
1.2. OBJET DU DOSSIER .....	5
1.3. RAPPEL DU PLU .....	5
1.3.1. Diagnostic.....	5
1.3.2. PADD .....	7
1.3.3. L'OAP thématique : Implantation des constructions dans la pente .....	10
2. DISPOSITIONS COMMUNES AUX DEUX SECTEURS.....	12
2.1. PRISE EN COMPTE DE L'ACTIVITE AGRICOLE ET PASTORALES.....	12
2.2. PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE FORESTIER .....	14
2.3. PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE NATUREL .....	16
2.4. PRISE EN COMPTE DES PAYSAGES.....	17
2.4.1. Les grandes entités paysagères du territoire .....	17
2.4.2. Particularités paysagères à Serralongue .....	18
2.5. PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS .....	18
2.5.1. Le risque inondation et mouvement de terrain .....	19
2.5.2. Le risque sismique.....	20
2.5.3. Le risque incendie .....	21
2.6. PRISE EN COMPTE DE LA SERVITUDE AC1 .....	23
3. LE SECTEUR CAN PELAT.....	25

3.1. LE SITE ET L'URBANISATION EXISTANTE.....	25
3.2. DESCRIPTION DU PROJET ET DU PARTI D'AMENAGEMENT .....	26
3.3. L'INTEGRATION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT .....	28
3.4. CADRE REGLEMENTAIRE DU PLU .....	29
 4. LE SECTEUR RUE PIERRE TALRICH .....	 31
4.1. LE SITE ET L'URBANISATION EXISTANTE.....	31
4.2. DESCRIPTION DU PROJET ET DU PARTI D'AMENAGEMENT .....	32
4.3. L'INTEGRATION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT .....	33
4.4. CADRE REGLEMENTAIRE DU PLU .....	35
 5. SYNTHESE .....	 36
 6. TABLE DES MATIERES .....	 38