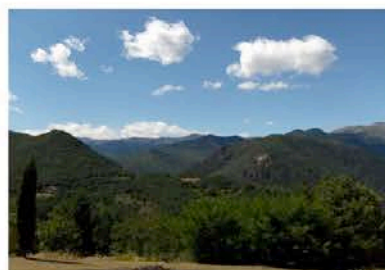




COMMUNE DE SERRALONGUE

REVISION 1



1

RAPPORT DE PRESENTATION

Projet de PLU pour arrêt – Octobre 2021

SOMMAIRE

PARTIE 1 – LE CADRE DU PLU, LA PRISE EN
COMPTE DES INTERETS SUPERIEURS 3

PARTIE 2 – ETAT DES LIEUX..... 6

PARTIE 3 – BILAN ET PERSPECTIVES 10

PARTIE 4 – JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS
..... 17

PARTIE 5 – INDICATEURS DE SUIVI DE
L'APPLICATION DU PLAN 51

PARTIE 1 – LE CADRE DU PLU, LA PRISE EN COMPTE DES INTERETS SUPERIEURS

Dans le cadre de la procédure du PLU de Serralongue, le porter à connaissance (PAC) de l'État n'a pas été transmis à la commune. L'arrêt du projet de PLU intervient donc sans la connaissance du contenu de ce PAC. La délibération de lancement de la procédure date de 2015.

Les services de l'État, associés tout au long de la procédure d'élaboration du projet de PLU, ont transmis à titre d'information au bureau d'études et à la commune, les servitudes d'utilités publiques pour que ces données soient prises en compte dans le projet.

1. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMME

La hiérarchie des normes qui s'impose aux PLU forme un système relativement complexe. Les PLU, en tant que document d'urbanisme, s'insèrent dans la hiérarchie des normes d'urbanisme, mais également dans un ensemble plus vaste de normes plus ou moins éloignées du champ de l'urbanisme ou de l'aménagement de l'espace, pouvant avoir un impact en matière d'aménagement et ayant leur fondement dans d'autres codes que celui de l'urbanisme.

Cette hiérarchie se définit comme un principe qui commande les relations entre les différentes strates du système normatif. La norme supérieure s'impose à la norme inférieure, laquelle doit trouver son inspiration, non seulement dans les particularités du territoire et dans le projet envisagé, mais également dans les sources de commandement et d'encadrement qui s'imposent à elle.

1.1. DOCUMENTS POUR LESQUELS UN RAPPORT DE COMPATIBILITE EST EXIGE

1.1.1. Article L.131-4 du Code de l'Urbanisme

Conformément aux articles L131-4 du code de l'urbanisme et suivants, le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les documents suivants :

Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)	Non concerné
Le Schéma de Mise en Valeur de la Mer	Non concerné
Les Plans de Déplacements Urbains	Non concerné
Le Programme Local de l'Habitat	Non concerné
Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports	Non concerné

Le territoire de Serralongue n'est couvert par aucun des documents ci-dessus. En l'absence de SCOT, le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec les documents énumérés aux 1° à 10° de l'article L 131-1.

1.1.2. Article L131-1 du code de l'urbanisme

Le PLU de Serralongue doit donc être compatible avec :

Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne	Concerné
Les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires	En cours d'élaboration
Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France	Non concerné
Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion	Non concerné

Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse	Non concerné
Les chartes des parcs naturels régionaux	Non concerné
Les chartes des parcs nationaux	Non concerné
Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)	Concerné
Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE)	Concerné
Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation	Concerné

1.2. DOCUMENTS POUR LESQUELS UN RAPPORT DE PRISE EN COMPTE EST EXIGE

La commune n'étant pas couverte par un SCOT, le PLU doit prendre en compte les documents énumérés à l'article L 131-2 du code de l'urbanisme.

Les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)	En cours d'élaboration
Les schémas régionaux du climat, de l'air et de l'énergie	Concerné
Les schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine	Non concerné
Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics	Non concerné
Les schémas régionaux des carrières	Non concerné
Les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière	En cours d'élaboration

1.2.1. Le Plan climat-air-énergie territorial

Les PLU doivent prendre en compte le plan-climat-énergie territorial (PCAET) (article L131-5 du code de l'urbanisme) prévu à l'article L.229-26 du code de l'environnement et les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière.

Pour la commune de Serralongue, le Plan Climat Energie Territorial est porté par le Pays Pyrénées-Méditerranée.

La loi n°2015-992 relative à la Transition Energétique pour la croissance verte a élargi les obligations fixées par la loi Grenelle 2, en étendant l'obligation d'élaborer un PCAET aux Communauté de Communes de plus de 20 000 habitants.

La Communauté de Communes a participé au plan Climat volontaire validé en 2011 à l'échelle du Pays Pyrénées Méditerranée, elle est aujourd'hui engagée dans l'élaboration du PCAET mutualisé.

Le document PCAET est en cours d'élaboration.

Concernant les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière, ceux-ci ont été introduits par la Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt adoptée par l'Assemblée nationale le 11 septembre 2014 et publiée au Journal officiel le 14 octobre 2014. L'article L153-8 du Code Forestier : « Le département élabore chaque année un schéma d'accès à la ressource forestière, en concertation avec les communes et les établissements publics de coopération intercommunale concernés. Ce schéma prévoit des itinéraires empruntant des routes départementales, communales et intercommunales et permettant d'assurer le transport de grumes depuis les chemins forestiers jusqu'aux différents points de livraison. »

1.2.2. Article L131-10 du Code de l'Urbanisme

Les documents d'urbanisme applicables aux territoires frontaliers prennent en compte l'occupation des sols dans les territoires des Etats limitrophes.

PARTIE 2 – ETAT DES LIEUX

1. SYNTHÈSE ET ENJEUX DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1.1. LE CONTEXTE HUMAIN

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 s'installer pour travailler et vivre d'activités diverses dans un environnement qualitatif.

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

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

1.2. LE CONTEXTE URBAIN

En matière d'urbanisme, Serralongue est composée de plusieurs entités bâties et 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 (commerces, associations...)

D'un point de vue économique, quelques commerces de proximité sont présents sur la commune de Serralongue, notamment l'Hostal de Cabrenç. 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 installée sur le territoire et qui apporte un dynamisme et un renouveau dans l'agriculture du territoire.

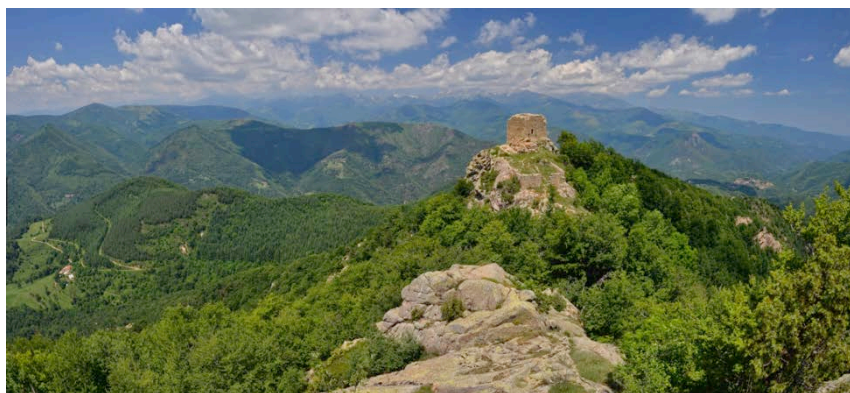
Enjeux : Le contexte économique est fragile. L'agriculture et les petites entreprises doivent être soutenues pour permettre de voir un développement et un dynamisme de Serralongue dans les années à venir.

2. SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

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.

La topographie est marquée par les rivières qui traversent le territoire. Le territoire se trouvant dans une zone de montagne, est propice aux alpages et prairies en période estivale.



Enjeux : Intégrer les constructions dans la topographie pour limiter l'impact paysager des nouvelles constructions. Protéger la qualité environnementale et paysagère du territoire. Préserver la forêt qui constitue 80% du territoire communal.

La commune fait partie du sous bassin versant du Tech. L'eau représente un enjeu majeur de nos territoires. Serralongue adhère depuis

1993 au contrat de rivière Tech qui vise à gérer la ressource en eau, la restauration des cours d'eau et des milieux aquatiques.

La commune n'est pas concernée par un site Natura 2000. Plusieurs inventaires de protection de l'environnement sont présents sur le territoire (ZNIEFF). C'est une preuve de la richesse écologique des espaces naturels.

Enjeux : Préserver la trame verte et bleue, assurer le bon entretien des continuités écologiques. Assurer l'entretien des cours d'eau. Prendre en compte l'état initial du site et de son environnement et veiller à limiter les impacts des projets sur la qualité environnementale.

Plusieurs sites archéologiques sont identifiés sur le territoire.

Enjeux : Prendre en compte l'état actuel des connaissances afin d'assurer la préservation des sites repérés.

Serralongue est concernée par plusieurs types de risques naturels, dont notamment le risque d'inondation et de mouvement de terrain. Le Plan d'Exposition aux Risques qui date de 1993 cartographie ce risque et doit être pris en compte. Le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) en vigueur depuis 2015 fixe des objectifs des doivent être traduits dans le document d'urbanisme.

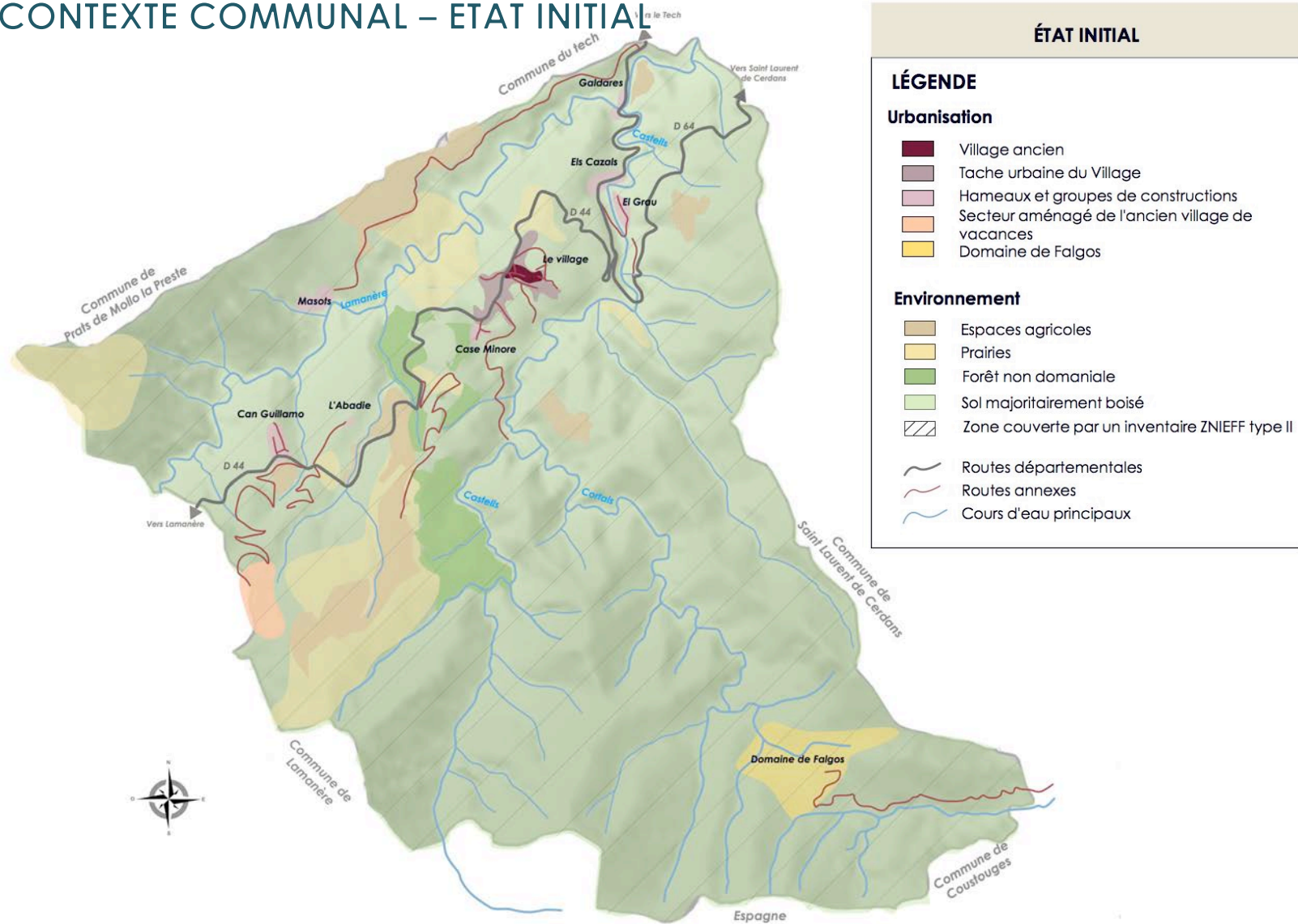
En raison de son caractère montagnard, le risque d'incendie est bien présent sur le territoire. La bonne connaissance des mesures de protection face aux incendies est primordiale au regard du mitage important des constructions sur le territoire.

Enjeux : Veiller à un respect strict des zones à risque. Prendre en compte les objectifs du PGRI. Limiter l'imperméabilisation des sols. Assurer la connaissance du risque par les habitants. Veiller aux débroussailllements autour des constructions isolées qui sont nombreuses sur le territoire. Stopper le mitage du territoire par un respect strict de la Loi Montagne.

L'énergie et le climat sont des enjeux à intégrer dans la politique d'aménagement du territoire pour les décennies à venir. Serralongue fait

Enjeux : Encourager la production d'énergies renouvelables, maîtriser les consommations d'énergies, éducation à l'environnement et à la préservation de la biodiversité.

LE CONTEXTE COMMUNAL – ÉTAT INITIAL



PARTIE 3 – BILAN ET PERSPECTIVES

1. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS AU COURS DES 10 DERNIERES ANNEES

Conformément à l'article L151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

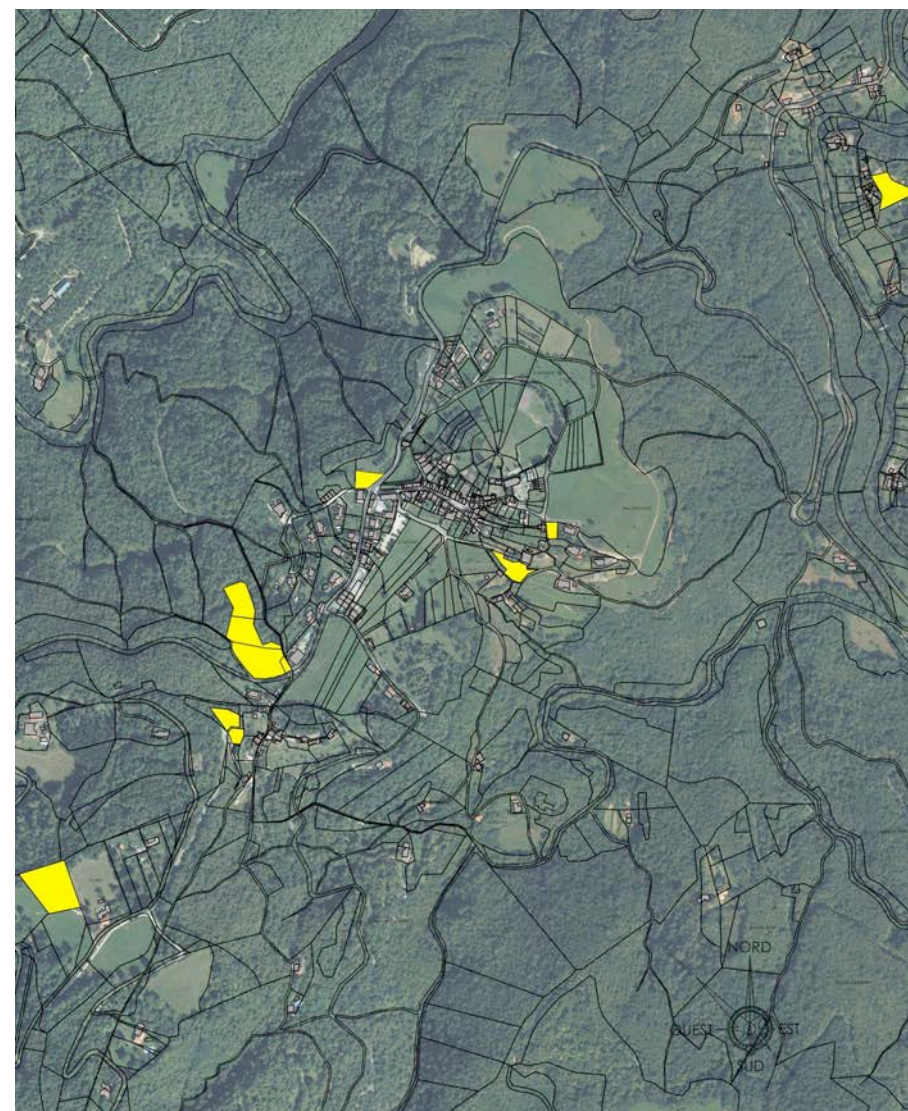
Depuis les 10 dernières années, la commune n'a pas connu de développement qui a entraîné une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Les entités urbaines développées sur le territoire sont anciennes et sont antérieures à la loi Montagne.

Les extensions urbaines ne concernent que des constructions individuelles sur des parcelles assez grandes et principalement sur le village.

Cette extension représente environ deux hectares sur les dix dernières années.

L'enjeu est de déterminer les limites d'urbanisation actuelle pour permettre d'appréhender un potentiel développement, dans le respect des dispositions de la loi montagne.

Analyse de la consommation d'espaces ces dix dernières années.



2. ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES BATIS

La loi ALUR, promulguée en mars 2014, a intégré dans le Code de l'Urbanisme, dans son article L.151-4, que le rapport de présentation des Plans Locaux d'Urbanisme doit analyser : « la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. »

Cette analyse est rendue obligatoire par la loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) qui a renforcé certaines dispositions réglementaires relatives à la lutte contre l'étalement urbain et favorable à la densification.

Les PLU doivent à présent intégrer systématiquement l'analyse de « la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis ».

L'optimisation des espaces bâtis devient un préalable obligatoire à toute extension urbaine. Pour ouvrir à l'urbanisation des zones non équipées, la collectivité doit démontrer que le tissu urbain existant n'offre pas d'autres possibilités pour la construction.

L'étude de la densité et la fixation d'objectifs de densification sont complexes à mettre en œuvre car cela ouvre un vaste champ thématique en termes d'urbanisme, d'architecture, de paysage, d'économie, etc... Par ailleurs, s'il est précisé que les PLU doivent aborder la densification des espaces bâtis, aucune définition n'est donnée sur la valeur de la « densité » à étudier.

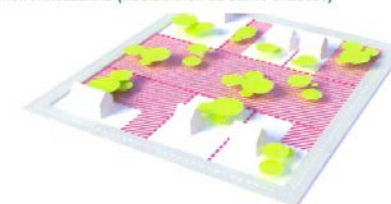
On parle généralement de densité résidentielle : c'est le rapport entre le nombre de logements et la superficie d'un espace.

Il existe différentes méthodes de densification. Ce sont les règles de PLU qui peuvent impacter l'évolution du tissu. De nombreux facteurs invariants et incontrôlables peuvent conditionner les processus de densification : le contexte économique ou immobilier, les raisons sociales ou familiales, évolution de la réglementation.

EXTENSION DE CONSTRUCTION



DENSIFICATION PARCELLAIRE (MOBILISATION DE DENTS CREUSES)



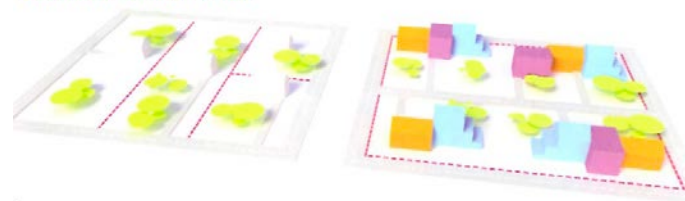
RESTRUCTURATION BATIE



EMPILEMENT FONCIER/DENSIFICATION PARCELLAIRE



DÉMOLITION - RECONSTRUCTION



Illustrations issues du guide « Maîtriser la densification des espaces pavillonnaires » du CAUE du Var

Le PLU ne peut donc pas maîtriser directement la densification dans les tissus existants. Ceci rendrait les projections trop approximatives.

Le règlement tel que rédigé permet une densification des parcelles déjà bâties à ce jour. Cependant, sur un territoire comme Serralongue, la densification du tissu est une hypothèse peu réaliste.

Sans perdre de vue, la nécessaire maîtrise de l'étalement urbain, la densification par des découpages fonciers n'est pas à envisager. L'enjeu d'un territoire comme Serralongue est de permettre l'accueil de nouveaux projets de vie dans les années à venir en s'attachant à conserver la qualité de vie et les paysages qui existent.

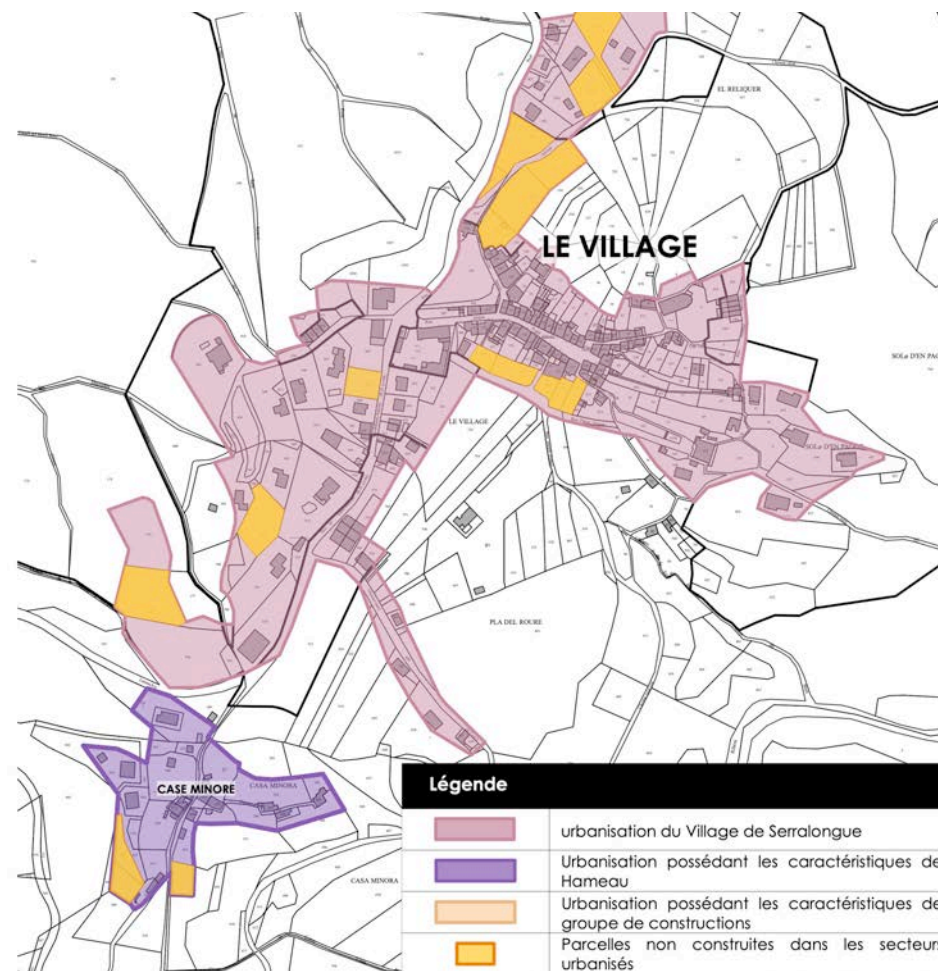
L'analyse de la capacité de densification est alors portée sur les espaces interstitiels de l'enveloppe urbaine. Ceci permet de tirer le bilan sur les dernières capacités résiduelles.

Capacité de densification sur le village

Sur le village, au regard des contraintes topographiques, d'accès sur certaines parties du village, on peut estimer à environ 17 nouvelles constructions possibles.

Le secteur Entrée Nord qui fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, est compté dans la densification de l'enveloppe urbaine. Il s'agit au regard de l'analyse qui a été faite d'une dent creuse dans l'entité urbaine. En effet, l'entrée dans le village se fait dès le passage devant les premières constructions et la zone de stationnement de l'entrée.

Limite urbaine et capacités de densification du village

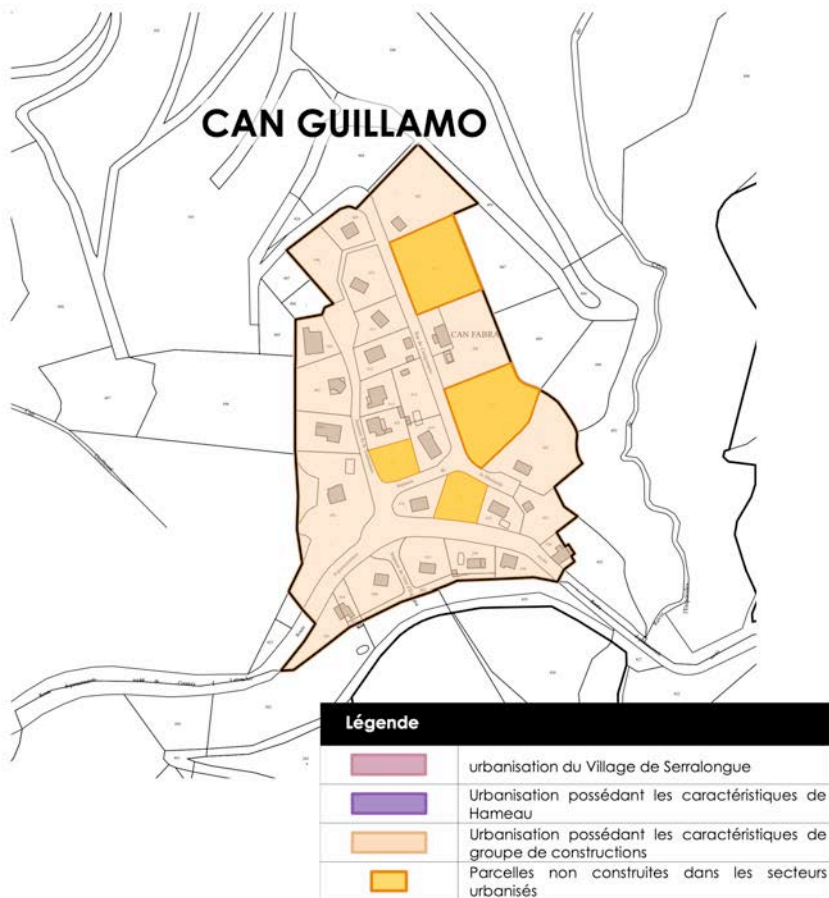


Capacité de densification secteur Can Guillermo

Sur le secteur « Can Guillermo », 4 constructions potentielles pourraient venir compléter l'urbanisation de ce lotissement. Il s'agit de parcelles intégrées dans le lotissement qui n'ont pas été à ce jour construites.

Ce lotissement est peu dense, mais au regard du positionnement des constructions sur les parcelles, et du réseau d'assainissement collectif privé, il ne peut être envisagé de densification de cet espace.

Limite urbaine et capacités de densification de Can Guillamo

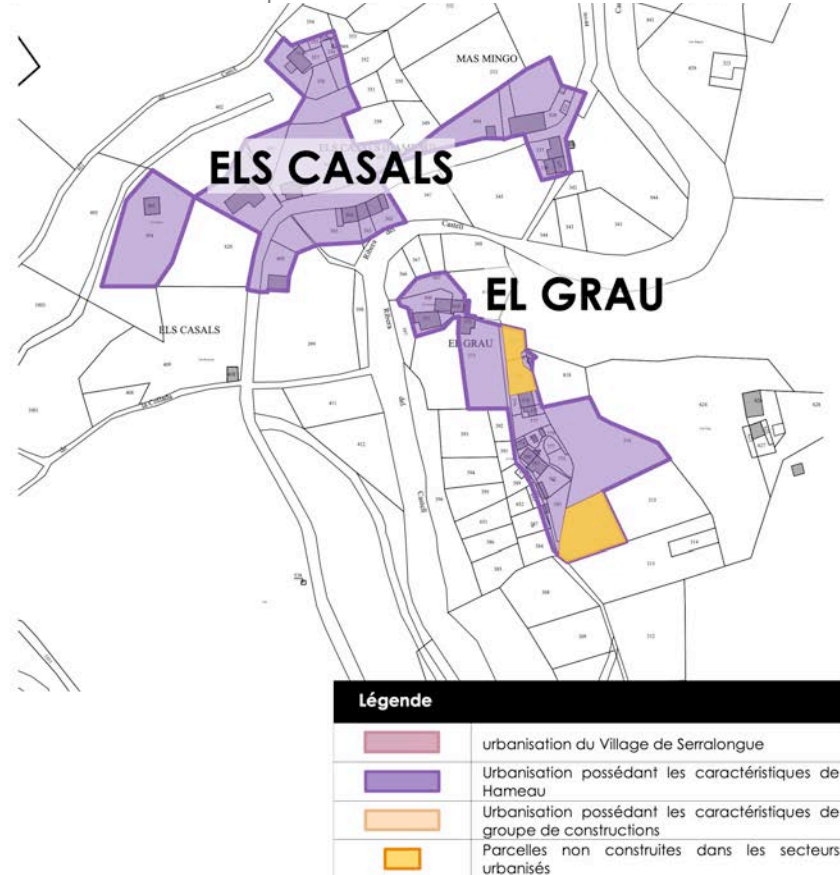


Capacité de densification secteur Els Casals et El Grau

Sur le hameau dit « Els Casals », au regard de la topographie importante du lieu, la densification du tissu existant n'est pas envisageable.

Sur le hameau dit « El Grau », 3 parcelles ne sont pas actuellement construites. Au regard de leur accessibilité à la route notamment, il peut être envisagé de nouvelles constructions en continuité des constructions existantes.

Limite urbaine et capacités de densification Els Casals et El Grau



Sur l'ensemble des entités urbaines identifiées, le potentiel estimé de nouvelles constructions dans l'enveloppe bâtie serait de 25 constructions. Il s'agit d'une analyse brute, sans prise en compte des connaissances des blocages fonciers existants.

3. ANALYSE DES CAPACITES DE STATIONNEMENTS ET DES POSSIBILITES DE MUTUALISATION

La loi ALUR, promulguée en mars 2014, a intégré dans le Code de l'Urbanisme, dans son article L.151-4, que le rapport de présentation des Plans Locaux d'Urbanisme doit établir : « un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. »

L'inventaire des parcs de stationnement ouverts au public sur le territoire de Serralongue a été réalisé sur l'entité Village.

Décompte des places de stationnements sur le village :

Zones spécialement dédiées au stationnement :

- Aire de stationnement à côté de la mairie : 25 à 30 places environ.
- Rue Pierre Talrich : 6 places.
- Place Abdon Poggi : 10 places environ.
- Devant la mairie : 5 places dont 1 PMR et arrêt bus.
- Espace d'entrée de ville : 20 places environ.

Espaces utilisés comme aire de stationnement :

- Place de Can Duc : 8 places.
- Espace au-dessus de l'église : 8 places environ.

Cf. carte page suivante « Les aires de stationnements du village »

Au total sur le village, environ 82 places de stationnement sont présentes. Elles ne sont pas tracées, excepté devant la mairie et au centre du village, sur la place.

A l'échelle de Serralongue, le stationnement ne pose pas de problème particulier. Les aires de stationnements existantes, matérialisées ou non sont fréquentées et sont suffisantes pour la population actuelle. Lors d'évènements particuliers des solutions de stationnements provisoires sont possibles dans les espaces à proximité du village.

La gestion du stationnement ne représente pas un enjeu à l'échelle du PLU de Serralongue.

Il est cependant prévu de respecter la création de places de stationnements lors de nouveaux projets de constructions pour ne pas venir encombrer les espaces déjà utilisés.

Des zones destinées exclusivement à la création de garages étaient présentes dans le POS, elles sont reprises dans le PLU, permettant notamment de répondre à la demande pour les constructions en centre ancien qui ne possèdent pas d'accès véhicules.

LES AIRES DE STATIONNEMENTS DU VILLAGE

Dossier
21677

Echelle
1/2000

Format
A4

Source(s)/Elaboration
ARCHI CONCEPT

Date / Indice
02/2019



PARTIE 4 – JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

1. L'HISTORIQUE DE L'EVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME

1.1. LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS – HISTORIQUE ET BILAN

La commune s'est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé par délibération du Conseil Municipal le 18 février 1989. Une révision a été approuvée en date du 6 février 1993 pour intégrer le projet touristique du golf de Falgos.

Un dossier UTN (Unité Touristique Nouvelle) pour l'ensemble du projet (golf + hébergements) a reçu l'avis favorable du Comité de Massif. L'autorisation a été donnée le 17 juillet 1992. Le dossier UTN a été retiré par la suite.

Une première modification a été approuvée le 4 juillet 1998. En date du 15 mars 1999, le tribunal Administratif a annulé le POS approuvé en 1993. Le POS applicable fut alors celui du 18 février 1989.

Par délibération du 26 décembre 2001, une première révision est approuvée. Une modification a été approuvée le 8 février 2008 concernant notamment l'ouverture à l'urbanisation de la zone du Grau.

Une révision simplifiée a été approuvée le 7 avril 2009 pour l'ouverture à l'urbanisation du secteur du Pla del Roure.

Le précédent POS, approuvé en 1989 et modifié à plusieurs reprises, était composé des zones suivantes :

Tableau « Répartition du zonage du POS »

Zones	Principales vocations	Superficie en Ha
Zones urbaines U		17,03
UA	Zone d'habitations de services et de commerces. Partie dense agglomérée du village en continu	1,93
UAa	Habitat dense	0,35
UAb	Construction de garages	0,21
UAc	Continuité du village ancien affecté à l'habitat	0,20
UB	Zone d'habitat en discontinuité	3,71
UBa	Zone en continuité du village	0,18
UBb	Hameau Casa Menora	2,02
UBc		0,30
UBd	Hameau Can Guillamo	5,23
UE	Zone destinée à recevoir l'implantation d'activités spécialisées	1,40
UF	Zone urbanisée du Mas de Falgos	1,46
Zones à urbaniser Na		29,04
1NA	Zones destinées à recevoir à court terme une urbanisation du type résidentiel aéré et groupé, après réalisation des équipements nécessaires	
1NAa	En continuité du village, très peu urbanisé mais destiné à recevoir de nouvelles constructions à caractère résidentiel à court terme	1,02
1NAb	En continuité du village, peu urbanisé mais destiné à recevoir de nouvelles constructions à court terme	4,44
1NAc	En continuité ou proche du village, moyennement urbanisé mais destiné à recevoir des constructions à court terme	5,58
1NAd	Hameau de l'Abadie	2,07
2NA	Recouvre une grande partie des Hameaux El Grau, Hameau des Cazais et Hameau de Galdares. Destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation suite à une modification du POS	5,54
3NA	En discontinuité du village, zone composée essentiellement de forêt. Aucune construction actuellement. Destiné à recevoir à court terme une urbanisation à dominante d'habitat, dans un cadre naturel, sous forme d'une opération d'ensemble menée par la commune	1,92
4NA	Zone à caractère touristique. Déjà occupée par des structures d'hébergement de plein air	6,93
5NA		
5NAg1	Zone consacrée aux constructions liées au domaine de Falgos à court terme (structure d'hébergements complémentaires à caractère résidentiel hôtellière)	1,42
5NAg2	Zone consacrée aux constructions liées au domaine de Falgos à court terme.	0,87
Zones agricoles et naturelles		2 221,94
NC	Zone à protéger en raison de la valeur des terrains et de leur contribution dans la valeur des paysages. Quelques constructions se trouvent dans cette zone	92,08
ND	Zone qui fait l'objet d'une protection particulière au titre des sites de la qualité des espaces naturels, ainsi que des risques naturels	1 992,06
NDa	Secteur correspondant à la zone rouge du P.E.R	56,78
NDb	Secteur correspondant à la zone bleue du P.E.R	41,45
NDf	Site naturel du domaine de Falgos, dans le parcours de golf. Il existe une construction	0,41
NDg	Secteur du parcours de golf du domaine de Falgos	39,14

La commune est essentiellement occupée par des zones NC et ND désormais qualifiées de zones Agricoles et Naturelles dans les PLU. Elles représentent 98% du territoire communal de Serralongue, soit plus de 2 220 hectares.

Le parcours naturel existant du golf du Mas de Falgos représente également une part importante de la zone classée ND. De plus, il faut prendre en compte la partie déjà urbanisée de cette zone correspondant à l'hébergement touristique.

Il s'agit d'un territoire communal très vaste dont l'urbanisation peu importante, de l'ordre de 1% du territoire, est dispersée en plusieurs entités.

Actuellement, la commune de Serralongue est soumise au Règlement National d'Urbanisme.

1.2. LES OBJECTIFS DEFINIS DANS LA DELIBERATION DE LANCEMENT DE LA REVISION DU PLU

La commune de Serralongue, par la révision générale de son Plan d'Occupation des Sols vers un Plan Local d'Urbanisme, s'engage à tenir compte des différentes lois et de leurs dispositifs en matière d'urbanisme et d'environnement.

Le PLU a été mis en place dans l'optique de mieux répondre aux ambitions communales, mais aussi pour être en cohérence avec les différentes lois relatives à la planification du territoire.

Le POS qui était en vigueur sur la commune de Serralongue ne s'applique plus aujourd'hui. Cette dernière est donc couverte par le Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui ne permet pas à la commune de planifier son urbanisation et d'organiser le développement de son urbanisation.

Par une délibération du 10 novembre 2015, la commune a donc procédé au lancement de l'élaboration de son PLU.

L'élaboration de ce document de planification suppose le suivi d'objectifs définis lors de cette délibération :

- Mettre en compatibilité et en cohérence des documents d'urbanisme avec les documents supra communaux (loi ALUR, loi Montagne, PPR...),
- Produire un urbanisme durable ; maîtrisant la consommation d'espace, l'évolution démographique de la commune,
- Redéfinir l'affectation des sols en fonction des nouveaux besoins,
- Identifier les espaces pouvant recevoir des installations à énergies renouvelables : panneaux photovoltaïques...
- Veiller à un développement urbain équilibré,
- Prendre en compte les besoins liés aux équipements collectifs futurs,
- Préserver et développer l'activité agricole,
- Identifier et tenir compte des éléments remarquables du patrimoine bâti et historique,
- Maintenir et développer les activités économiques existantes,
- Préserver le développement touristique.

2. JUSTIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Au titre de l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit :

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

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

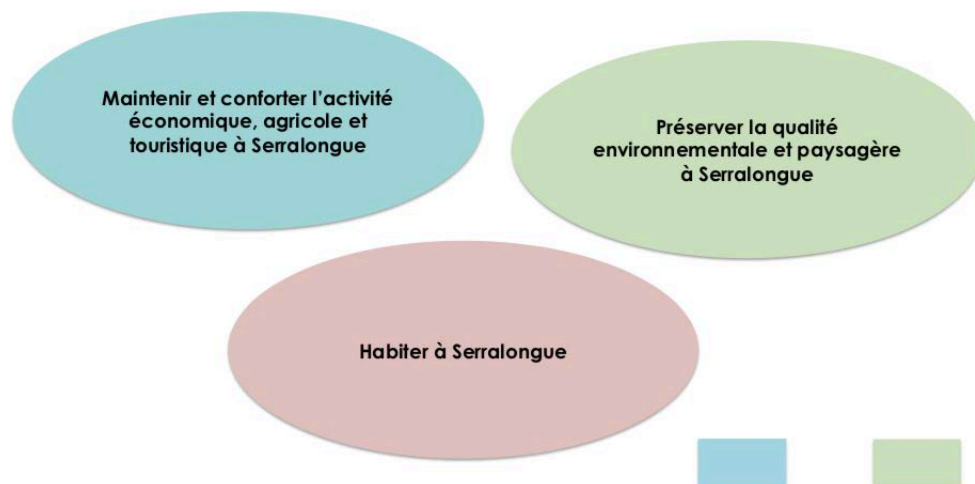
Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Le PADD n'est pas un document directement opposable aux projets et autorisations d'urbanisme. En revanche, le règlement et les OAP doivent être cohérents avec lui.

2.1. JUSTIFICATION DU PROJET COMMUNAL TRADUIT DANS LES ORIENTATIONS GENERALES DU 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 télétravail 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 existantes privées. 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.

2.2. JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Sur le territoire de Serralongue, les objectifs chiffrés ont été travaillés par rapport aux potentialités du site, aux paysages, à la topographie, à la loi Montagne...

Sur le tourisme, le PLU affirme la volonté d'accompagner les projets permettant d'augmenter la capacité d'accueil touristique. L'objectif à terme étant de multiplier par deux la capacité d'accueil, avec des projets comme par exemple, une extension de la capacité d'accueil sur le Domaine de Falgos ou la potentielle ouverture de l'ancien village de vacances.

Ce potentiel devra se limiter aux secteurs identifiés dans le PLU permettant ainsi de préserver les espaces naturels et agricoles du territoire.

Sur l'habitat, la volonté est de ne pas augmenter la tache urbaine des hameaux et groupes d'habitations en fixant des limites urbaines claires. Les entités sur lesquelles aucune construction à usage d'habitation n'est envisagé sont ainsi classées en zone N ou A pour assurer leur préservation.

Le projet de PLU traduit une volonté forte de recentrer le développement futur sur l'entité du village. Les autres entités bâties (hameaux ou groupes d'habitation), à vocation d'habitat, tendent vers un objectif de fin d'urbanisation.

Il s'agit donc de ne pas étaler l'urbanisation mais de structurer le développement futur afin de garantir la protection de l'environnement et les paysages.

La tache urbaine du village n'a que très peu évolué, cependant les dernières consommations foncières sont des constructions qui ont été réalisées sur de grandes parcelles. L'objectif pour le futur est de structurer le développement pour assurer une cohérence globale.

Avec la suppression du coefficient d'emprise au sol, la densification des parcelles bâties est envisageable. La rédaction du PLU dans les zones urbaines permet d'imaginer de nouvelles constructions dans l'entité urbaine sans aucun étalement urbain supplémentaire. A l'échelle d'une commune comme Serralongue et au regard de la volonté des habitants, il n'a pas été envisagé par la municipalité de mettre des outils en place pour inciter fortement à la densification des parcelles déjà bâties.

Sur le village, des possibilités d'extensions sont identifiées sur le PLU. Leurs limites ont été définies en fonction des impacts paysagers potentiels des futures constructions. L'objectif chiffré dans le PADD qui a été avancé est de ne pas augmenter la tache urbaine du village de plus d'un tiers.

Lors de l'élaboration du PADD, a été abordé le potentiel d'extension des nombreuses constructions situées en zone A et N.

Dans un objectif de protection des espaces naturels et agricoles, il avait été fixé une limite de la surface de plancher d'extension à 30m². Après échanges avec la chambre d'agriculture et dans le but d'uniformiser les

règlements des documents d'urbanisme le choix est fait d'autoriser 50m² de surface de plancher pour ces extensions.

Cette évolution ne remet pas en cause l'objectif de modération de la consommation d'espaces qui a été présenté. Il s'agit de suivre les préconisations de la CDPENAF. Cette surface accompagnée des prescriptions en zone A et N fait l'objet d'un passage en commission spécifique (CDPENAF).

Le projet de PLU s'organise autour d'une volonté d'organiser le futur dans un souci de respect de l'environnement et de préserver la qualité architecturale du village.

2.3. LE PROJET DE PLU D'ACCUEIL DE POPULATION

Au regard uniquement des dynamiques démographiques observées ces dernières années, la commune de Serralongue ne peut prétendre à un accueil de population important dans les prochaines années.

La population permanente a été stable sur la période analysée dans le cadre des études du PLU. Le projet communal présenté, qui a fait l'objet de nombreux échanges avec la population et les personnes publiques associées, tout au long de la procédure, propose de prévoir d'encadrer l'urbanisation pour une meilleure protection des paysages et des espaces agricoles et naturels.

DENSIFICATION DANS L'ENVELOPPE URBAINE

Secteurs	Nombre de logements	Nombre d'habitants
Can Guillermo	4	7
Case Minore	2	4
Le village Sud Ouest	3	5
Le village centre (pierre talrich)	5	9
Le village nord	2	4
OAP entrée nord	5	9
El Grau	3	5
	24	43

EXTENSION DE L'URBANISATION

1AUb Rue Pierre talrich	8	14
1AUb Can Pelat Nord	2	4
1AUa Can Pelat Sud	10	18
UE activité/ habitat	3	5
2AU Can Pelat Nord	12	22
	35	63

TOTAL CAPACITE PLU

59	106
----	-----

postulat de 50% de résidences principales

30	53
----	----

Population totale au terme du PLU

276 habitants permanents
Soit 53 habitants supplémentaires

Le PLU projette à long terme l'accueil d'environ 30 résidences principales. Cette donnée prend en compte les potentialités de densification analysées et les zones d'extensions proposées en continuité de l'urbanisation. Il a été imaginé dans les projections, la conservation d'une part de 50% de résidences secondaires dans les futurs projets de constructions.

A terme, la commune pourrait accueillir au total environ 276 habitants permanents (1,8 personnes par ménage), soit 53 habitants permanents supplémentaires.

Cette projection est compatible avec les réseaux publics existants et la capacité de la STEP.

3. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent « en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. »

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies en complémentarité avec le règlement et en cohérence avec les grands principes du PADD.

Les OAP portent au moins sur l'un des aspects suivants :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

L'article L151-7 du Code de l'Urbanisme précise qu'elles peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de

réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L151-35 et L151-36.

3.1. DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION COMPLEMENTAIRES AVEC LE REGLEMENT

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation portent sur des secteurs de la commune sur lesquels il y a une volonté de structurer l'implantation des futures constructions et de préserver des éléments du paysage. L'objectif pour la commune est de définir des orientations qui permettront de maîtriser les futures évolutions.

Ainsi, toutes les constructions qui sont dans un périmètre identifié dans les OAP devront les respecter dans un rapport de compatibilité (avoir l'esprit). Elles permettent par exemple de décrire l'organisation et la hiérarchisation de la voirie dans le cadre de secteur de développement urbain mais aussi de définir des principes d'implantation des constructions dans la pente à l'échelle du territoire.

Certains des principes retenus dans les OAP sont traduits en termes de prescriptions réglementaires dans le règlement écrit. Les périmètres des OAP sectorielles figurent dans les pièces graphiques.

3.2. DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION COHERENTES AVEC LE PADD

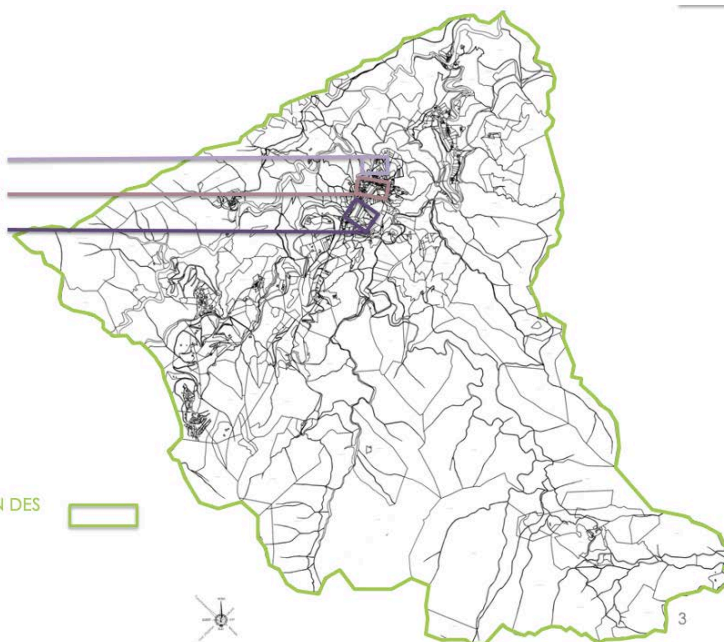
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU de Serralongue ont été élaborées sous la forme d'OAP sectorisées et d'OAP thématiques. Chacune de ces OAP a été établie en cohérence avec les orientations du PADD.

OAP SECTORIELLES

ENTRÉE NORD
SECTEUR TALRICH
SECTEUR CAN PELAT

OAP THÉMATIQUES

PRINCIPES D'IMPLANTATION DES
CONSTRUCTIONS DANS LA
PENTE



3.2.1. L'OAP thématique : Principe d'implantation des constructions dans la pente.

Cette OAP a pour objectif de définir des prescriptions permettant de favoriser la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère. Ces prescriptions s'appliquent à l'ensemble du territoire, pour toutes les constructions.

Elle vient traduire une des actions du PADD qui met en avant la volonté de préserver les caractéristiques architecturales et de préserver le paysage de Serralongue, en limitant les terrassements liés aux nouvelles constructions et aux accès.

Il s'agit dans cette OAP de donner des principes d'implantation à appliquer sur l'ensemble du territoire dans le cas de terrain en pente pour limiter les impacts sur l'environnement et les paysages.

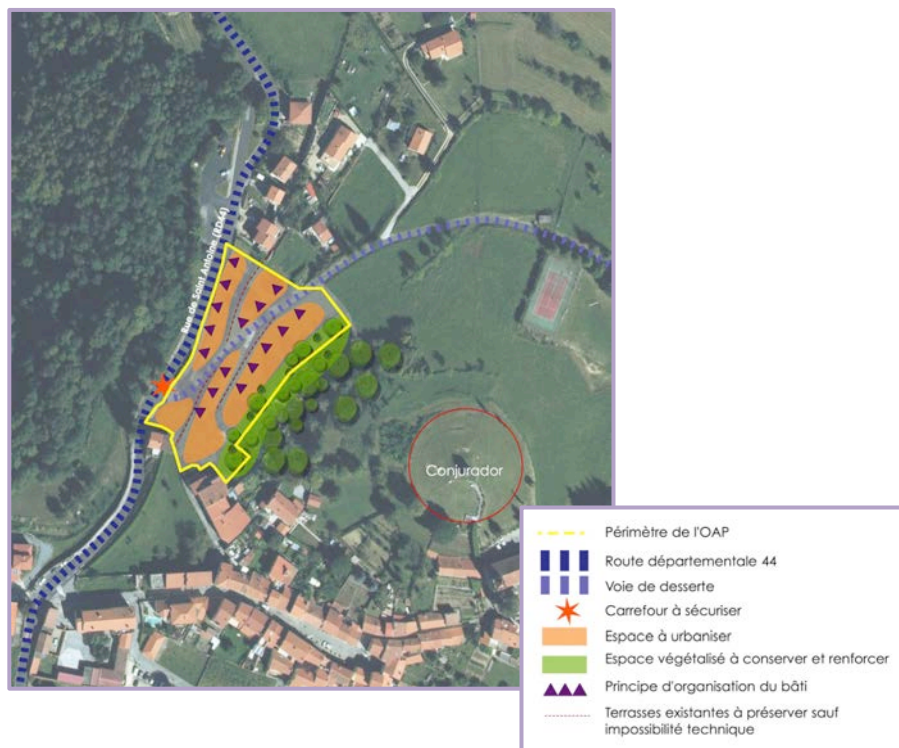
Cette OAP vise à traduire un des objectifs du PADD destiné à préserver la qualité environnementale et paysagère à Serralongue.

La prise en compte de l'état initial du site dans chaque opération est primordiale, elle passe pour ce type de territoire par une bonne connaissance de la topographie.

3.2.2. Les OAP sectorielles

L'OAP sectorielle : Secteur Entrée Nord

Cette OAP a pour enjeu d'assurer la qualité de l'insertion des constructions dans le paysage urbain. Situé en entrée de ville, ce secteur est aujourd'hui une dent creuse entre l'urbanisation ancienne du village et les constructions plus récentes en entrée de village.



Le caractère urbain est affirmé sur cette portion de voie malgré l'absence de construction. L'enjeu en matière d'organisation est l'implantation des constructions en relation avec la topographie du site.

Situées en contre bas par rapport au Conjurador, les futures constructions sont masquées par un boisement. Une masse végétale existante vient marquer la limite naturelle du secteur urbanisable, elle devra être préservée.

Cette disposition vise à traduire l'orientation du PADD relative à la préservation des cônes de vue.

Vue depuis le Conjurador de la masse végétale à préserver et renforcer



L'OAP comme le règlement écrit, rappelle l'obligation pour les futures constructions de présenter des toitures à double pentes avec un faitage parallèle aux courbes de niveaux. Ce secteur est intégré dans le périmètre de protection des monuments historiques.

L'OAP identifie le carrefour à traiter qui permettrait un traitement qualitatif de l'entrée de ville. A ce niveau se situent les conteneurs destinés à l'ensemble du village. Un traitement minime existe aujourd'hui pour limiter l'impact visuel en entrée de ville. Une végétalisation de cet espace pourrait être réalisée lors de la sécurisation de ce carrefour.

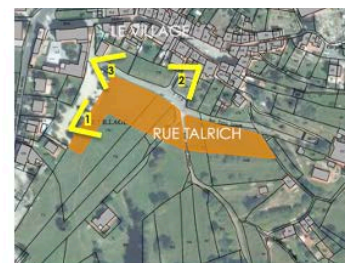
Les nouvelles constructions que peut recevoir ce secteur ne nécessite pas la création de voirie supplémentaire.

L'OAP sectorielle : Secteur Rue Talrich

Cette zone située au pied du village est accessible depuis la rue Pierre Talrich qui possède l'ensemble des réseaux nécessaires pour accueillir et supporter de nouvelles constructions.



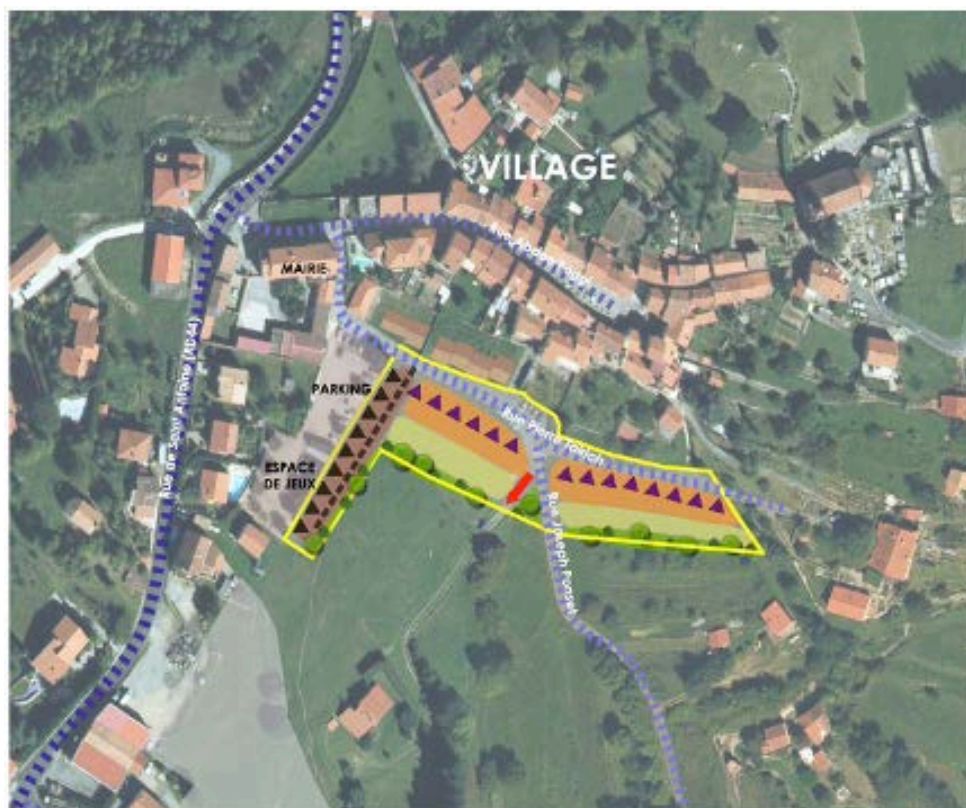
Non visible depuis le Conjurador ou l'église, le secteur possède tout de même un enjeu fort pour la lecture de l'entité urbaine du village. Depuis le chemin du Can Pelat, les nouvelles constructions seront très visibles et leur implantation doit être maîtrisée pour garantir une bonne intégration dans le paysage urbain.



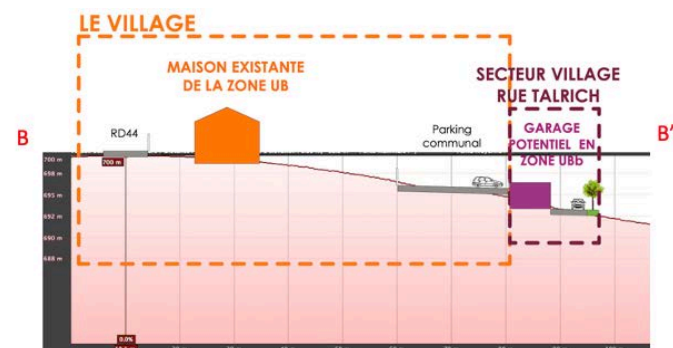
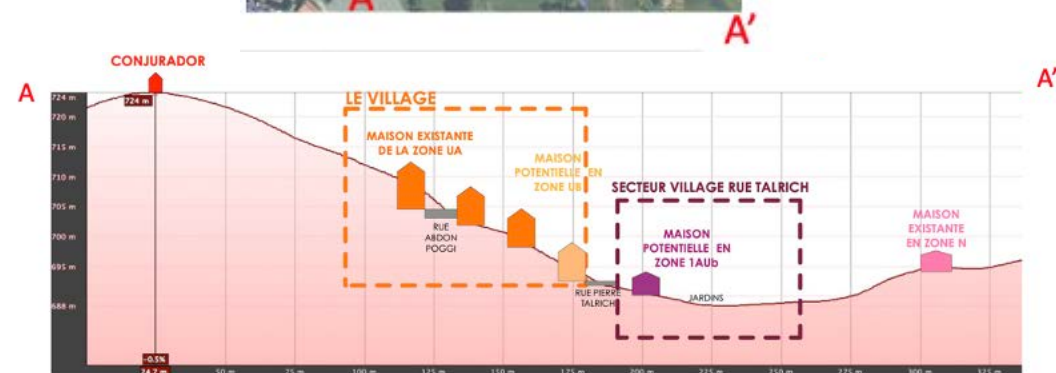
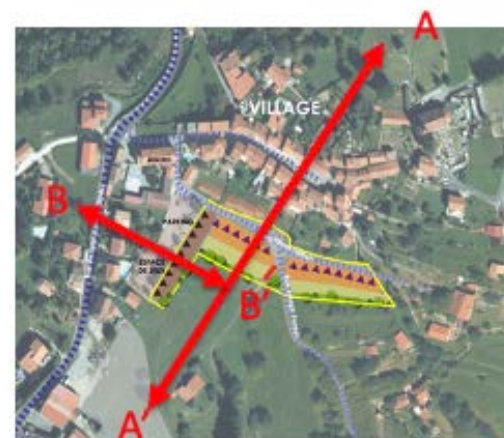
4

Le schéma d'aménagement qui accompagne l'OAP permet de préciser l'organisation spatiale que devront respecter les constructions de manière à créer un alignement de constructions au pied des constructions anciennes du village. L'objectif est d'assurer une organisation visant à préserver la vue sur le village.

L'OAP vient renforcer le règlement en imposant un positionnement des constructions à proximité de la rue Pierre Talrich et en imposant les accès et garages directement accessibles depuis cette dernière.

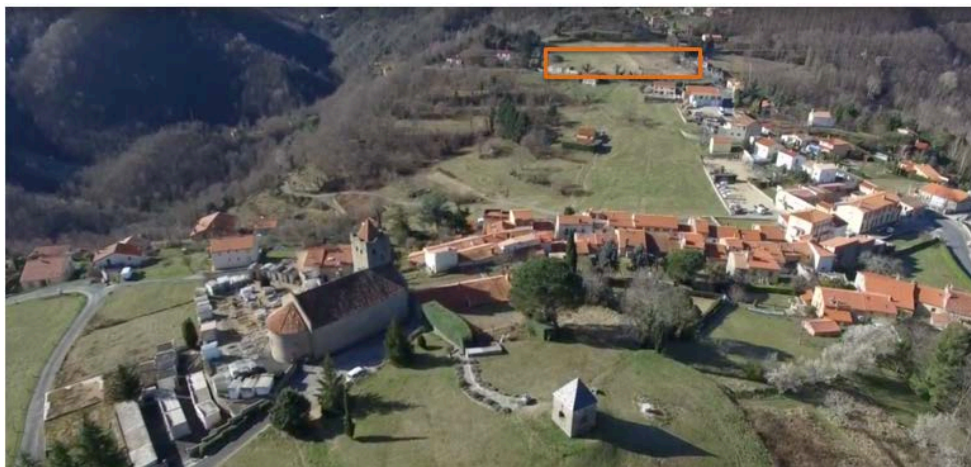


Des coupes de principes ont également été réalisées pour mieux appréhender cette organisation spatiale dont le but est de compléter la façade urbaine actuelle du village. L'enjeu majeur de ce secteur est le respect de la morphologie urbaine actuelle du caractère homogène et l'alignement des constructions.

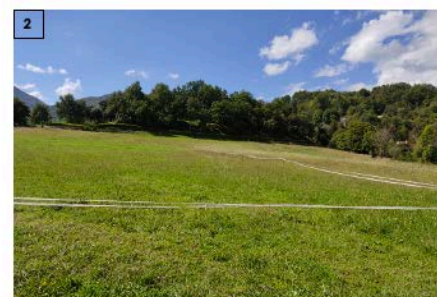
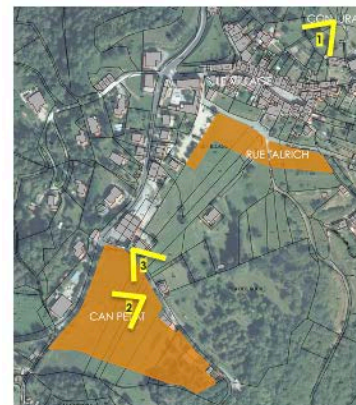


L'OAP sectorielle : Secteur Can Pelat

Le chemin de Can Pelat est déjà en partie urbanisé et les réseaux sont présents sur ce secteur. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation doit permettre de définir les actions qui permettront de garantir une bonne intégration des futures constructions dans le paysage urbain de Serralongue.



L'enjeu majeur étant la visibilité vers et depuis le village de ce secteur. Organisé de part et d'autre du chemin, ce secteur viendra faire le pendant au village (partie la plus ancienne). Il s'agit de développer les constructions dans le même esprit en matière d'organisation spatiale, pour venir structurer ce chemin.



11

Comme indiqué par la coupe ci-dessous, le secteur dit du Can Pelat se trouve à la même altitude que le village ancien. Depuis le Conjurador, le site est visible, l'importance de la qualité architecturale et de l'organisation du bâti est primordiale pour assurer l'intégration dans le paysage.



C'est pourquoi, la commune a travaillé en collaboration avec les Architectes des Bâtiments de France pour mûrir la réflexion sur l'intégration du bâti sur ce secteur. Suite à ce travail plusieurs orientations ont été définies, notamment :

- Pour une meilleure cohérence architecturale, paysagère et environnementale, ce secteur devra être aménagé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Le projet devra tendre vers des bâtiments à basse consommation, bioclimatique ou à énergie positive. Il devra

également proposer une nouvelle architecture moderne qui s'insère dans l'environnement.

L'OAP viendra contraindre les constructions pour former des lignes bâties organisées parallèlement aux courbes de niveaux. Il n'est pas envisagé de proposer une densité identique au village ancien mais bien d'assurer la formation de lignes de constructions qui s'intégreront dans le paysage et sa topographie. Pour cela, il est imposé sur ce secteur que le faitage devra être parallèle à la pente donc à la route. Le règlement de cette zone, viendra renforcer l'OAP en précisant les volumes architecturaux recherchés.

Cette OAP vient traduire graphiquement la volonté de traiter paysagèrement les franges urbaines par des haies plantées visant à assurer l'intégration de l'espace bâti.

L'espace à urbaniser se situe en continuité urbaine de la zone mixte habitat/activité présente le long de la RD. L'objectif est de conserver cette mixité des fonctions. Un espace de transition à traiter paysagèrement est à réaliser entre les deux zones.

Concernant les déplacements, une voie reliant la RD44 au Chemin de Can Pelat devra être créée.

Au regard du talus bordant le Chemin du Can Pelat, aucun nouvel accès au lot ne sera possible depuis ce chemin.

4. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES

Les dispositions réglementaires inscrites dans le règlement ainsi que les documents graphiques répondent dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme au titre des articles L.151-8 et suivant.

4.1. UN DECOUPAGE DU TERRITOIRE EN ZONES

Le plan de Zonage du PLU a été établi en s'appuyant sur l'existant et notamment sur le plan de zonage du POS. En effet, le PLU reprend certains découpages du POS, qui collent encore au projet communal et en intègre de nouveaux pour répondre aux enjeux et objectifs communaux actualisés.

Le PLU divise ainsi le territoire en quatre catégories de zones, pour lesquelles un règlement sera applicable :

- Les zones urbaines définies par la lettre « U ».
- Les zones à urbaniser définies par les lettres « AU ».
- Les zones agricoles définies par la lettre « A ».
- Les zones naturelles par la lettre « N ».

4.1.1. Les zones urbaines et à urbaniser

De manière générale, l'objectif recherché pour les zones U et AU a été d'apporter une simplification par rapport aux zonages du POS qui présentaient de nombreuses zones avec des règles quasi similaires.

4.1.1.1. Les zones urbaines (U)

Les zones urbaines, ou zones « U », correspondent aux secteurs déjà urbanisés ou dans lesquels la capacité des équipements publics et réseaux



- Périmètre de l'OAP
- Route départementale 44
- Vole 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

existants ou en cours de réalisation est suffisante pour y admettre immédiatement des constructions.

Sur le territoire communal, plusieurs zones « U » ont été définies selon leur destination, leur situation, la morphologie urbaine ou encore la typologie du bâti existant, des règles différentes devant y être appliquées.

Le centre-ancien du Village – Zone UA

Le périmètre de la zone UA correspond à l'enveloppe bâtie ancienne qui possède des constructions organisées principalement de part et d'autre de la rue Abdon Poggi. Les limites de cette zone correspondent aux limites de l'ancienne zone UA du POS.

Les objectifs règlementaires sur cette zone sont notamment la préservation de l'identité historique du secteur par la mise en valeur du patrimoine ancien.

Le principe est de préserver le caractère des bâtiments existants, à savoir des volumes simples, avec des toitures tuiles uniquement. Ce secteur est soumis à l'avis des Architectes des Bâtiments de France. Le règlement a été travaillé en collaboration avec les Architectes des Bâtiments de France pour intégrer dans le document les principes qui seront appliqués pour assurer le respect de la qualité architecturale du village de Serralongue.

Les constructions en centre-ville n'ont pas toutes d'accès véhicules, il n'est donc pas imposé de place de stationnement pour la création de nouveaux logements afin de favoriser la création de logements et ainsi voir se restaurer le centre-ancien. Il est à noter que sur Serralongue, la qualité du bâti est bonne. Il y a que peu de logements vacants ou de bâti insalubre.

Cependant, les places existantes devront être conservées dans le cadre des réhabilitations. Si un garage existant est supprimé il devra être justifié de la création d'une place sur la parcelle.

Vue du bâti en zone UA



L'urbanisation plus récente – Zone UB :

La zone UB est composée de plusieurs entités qui ne possèdent pas toutes les mêmes caractéristiques en matière d'architecture, avec des constructions plus ou moins récentes, mais qui sont uniformes en terme notamment de hauteur.

Les hameaux Els Casals et El Grau sont classés en zone UB. Sur ces deux hameaux, séparés l'un de l'autre par la rivière del Castell, il existe des constructions anciennes et des constructions plus récentes qui sont venues se développer en continuité. Le gabarit des maisons est cependant assez uniforme sur ces hameaux.

Au niveau du village, la zone UB représente les extensions récentes de l'urbanisation qui se sont développées en trois secteurs et qui sont raccordés au réseau collectif d'assainissement :

- Le premier, situé au Nord du village, en entrée de ville, est constitué de maisons en R+1, il s'agit de constructions individuelles 4 faces.
- Le deuxième correspond à une urbanisation plus aérée au Sud-Est du centre-ancien, en contre-bas de la vieille ville. Accessible par la rue du Serrat Colomer et par le Chemin Pierre Talrich, il s'agit de constructions individuelles implantées sur de grandes parcelles dans un secteur où la topographie est importante. Les constructions sont en R+1.

- Le troisième s'est développé à l'Ouest de la route départementale (rue de Saint Antoine). Depuis la route, seules les constructions bordant la voie sont visibles, la topographie du secteur ne permettant pas de percevoir les constructions réalisées en contrebas. Les constructions sont relativement récentes en R+1 maximum sur des grandes parcelles. Ces constructions sont toutes desservies par les réseaux collectifs.

Sur l'entité dite du village, deux sous-secteurs UBa et UBb sont repérés, il s'agit de secteurs sur lesquels seuls des garages sont autorisés. La limite de ses secteurs a pour objectif de ne pas permettre de nouvelles constructions en lieu et place de ces stationnements qui sont utilisés et qui permettent de répondre au besoin en stationnement des constructions alentours. Un potentiel existe pour réaliser de nouveaux garages.

Le hameau de Case Minore au Sud du village constitue une entité à part entière, accessible par une voie en impasse faiblement calibrée. Les réseaux collectifs sont présents sur ce hameau. Case Minore s'organise autour de constructions anciennes, qui possèdent des caractéristiques d'implantation similaire au centre-ancien de village, mais avec des hauteurs plus faible (R+1). A partir des constructions anciennes de nouvelles constructions se sont développées sur des parcelles plus grandes, principalement sur la partie Ouest du hameau.

En direction de Lamanère, s'est développé de part et d'autre de la route départementale, un lotissement nommé « Can Guillermo ». Les constructions datent principalement des années 60-70. La vocation de ce lotissement était à son origine du résidentiel secondaire. Aujourd'hui, la part de résidences principales est égale à la part de résidences secondaires sur le lotissement. Il reste 8 parcelles constructibles dans ce lotissement. Les constructions sont toutes des 4 faces en RDC ou R+1 maximum.

Malgré des disparités dans les constructions présentes en zone UB (bâti ancien et récent), la volonté en matière d'architecture est de tendre vers une uniformité par un règlement commun. Le principe traduit dans le règlement de la zone UB mais également dans l'ensemble des zones du PLU, est de promouvoir des volumes simples, avec des bâtis aux formes

rectangulaires. Les toitures seront en tuiles, avec des possibilités de réaliser des terrasses sur 50% de la toiture uniquement, excepté en zone UA.

Le règlement dans ses dispositions générales permet d'envisager des constructions contemporaines après avis des ABF et ce même en dehors des zones de protections des monuments historiques.

Le Domaine de Falgos – Zone UG

La zone UG correspond au Domaine de Falgos. La limite de la zone correspond aux parcelles cadastrées sur lesquelles sont présents, l'ancien Mas de Falgos et les extensions réalisées pour accueillir les activités de tourisme liées à l'exploitation du Domaine de Falgos.

L'aménagement du Mas et ses extensions ont été réalisés dans les années 1990 après l'autorisation par le Préfet de Région coordonnateur de Massif, d'une Unité Touristique Nouvelle (UTN). L'UTN a été par la suite annulée. Des aménagements de l'existant ont été réalisés pour permettre une exploitation de la structure autour de l'activité du golf, avec un SPA, un hôtel, un restaurant...

Vue des bâtiments du Domaine de Falgos



Cette zone était, dans le POS, classée en zone UF.

Le règlement de la zone UG permet d'envisager des extensions du bâti existant sous réserve de s'inscrire dans une démarche architecturale de qualité. La hauteur ne peut excéder la hauteur des constructions existantes.

Sur cette zone, la création de surface de plancher destinée au tourisme devra faire l'objet d'un dossier Unité Touristique Nouvelle (UTN) sous réserve de dépasser les seuils fixés par décret.

Les zones mixtes activités/habitat - Zone UE

La zone UE identifie les secteurs urbanisés qui accueillent des activités. Sur le hameau de Galdares, la zone identifie les bâtiments de la scierie en activité. Sur le village, directement accessible depuis la route départementale, des activités sont présentes à côté de constructions à usage d'habitation en lien avec les activités présentes.

La zone UE intègre également au Sud du chemin de Can Pelat une parcelle utilisée par les activités existantes sur la zone. Sans construction actuellement, la volonté est de permettre l'implantation de constructions à usage d'activité et/ou d'habitat uniquement liées à l'activité. Avec la présence des réseaux de manière suffisante et un accès direct depuis la voirie, il s'agit d'un potentiel de développement pour l'économie sur le village.

Afin d'assurer une intégration des constructions, les règles architecturales sont similaires aux zones UB. Des dispositions particulières sont édictées pour règlementer le traitement paysager et la hauteur des zones de stockage sur la zone UE.

4.1.1.2. Les zones à urbaniser (AU)

Les zones à urbaniser, ou zones « AU », correspondent aux secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Plusieurs zones AU sont répertoriées sur le territoire. Il existe deux types de zones à urbaniser différentes : les zones à urbaniser 1AU à court terme et les zones à urbaniser 2AU à moyen/long terme qui sont bloquées à l'urbanisation.

Les zones ouvertes à l'urbanisation – Zones 1AU :

Toutes les zones 1AU font l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

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

A l'entrée du village, entre les premières constructions et le centre ancien, quelques parcelles ne sont pas construites, les réseaux y sont présents. Ce secteur « Entrée Nord » a été délimité pour permettre de créer la continuité urbaine. Il s'agit déjà de l'urbanisation du village, elle est considérée comme possédant les caractéristiques de la tache urbaine du village. Seules 4 ou 5 constructions pourront être implantées sur ce secteur.

Le périmètre a été délimité sur la partie haute par la présence d'une masse végétale à conserver pour assurer l'intégration du secteur dans le paysage depuis le Conjurador.

Cette zone comprend deux secteurs :

- 1AUa correspondant au secteur Can Pelat Sud.
- 1AUB correspondant aux secteurs Talrich et Can Pelat Nord.

Le secteur 1AUB rue Pierre Talrich délimite une partie de parcelles ayant un accès depuis la rue. D'une profondeur de 30 mètres environ, la limite de cette zone se justifie par la volonté de permettre de nouvelles constructions à la seule condition qu'elles s'implantent à proximité de la voirie pour prolonger la morphologie urbaine du village situé en contre haut. Il s'agira de recréer un front bâti organisé au pied du village.

Les accès et les réseaux collectifs sont présents et suffisants sur la rue Pierre Talrich permettant de justifier ce classement. L'enjeu de l'implantation des nouvelles constructions potentielles est abordé dans le règlement et l'OAP spécifique du secteur.

De part et d'autre du chemin de Can Pelat sont identifiés deux secteurs 1AUB et 1AUa permettant de construire de nouvelles constructions en continuité de l'urbanisation existante. Sur le chemin des constructions

existent et les réseaux y sont présents de manière suffisante pour desservir la zone 1AU.

Tableau de surfaces et de capacité potentielle des zones 1AU

Secteurs	Surfaces (en ha)	Nombre de logements potentiel	Nombre * d'habitants
1AU - Entrée Nord	0,56	5	9
1AUb - Rue Pierre Talrich	0,36	8	14
1AUb - Parcelles au Nord du chemin de Can Pelat	0,09	2	4
1AUa - Parcelles au Sud du chemin de Can Pelat	1,13	10	18

*1,8 habitants par ménage

La zone A Urbaniser, bloquée à l'urbanisation – Zone 2AU :

Cette zone située au Nord du chemin de Can Pelat constitue un potentiel de développement à moyen et long terme, elle est donc dans un premier temps, bloquée à l'urbanisation. Ainsi, le règlement devra être adapté afin de permettre l'urbanisation de la zone.

La limite Nord de cette zone est constituée par un talus existant qui marque le paysage. L'enjeu dans ce secteur est de renforcer l'urbanisation sur ce terrain qui est en pente douce.

Un renforcement du réseau d'eau sera à étudier plus précisément lors de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone. Le principe de continuité de l'urbanisation devra être démontré lors de l'ouverture de ce terrain qui est une propriété de la commune.

de surfaces et de capacité potentielle de la zone 2AU

Secteurs	Surfaces (en ha)	Nombre de logements potentiel	Nombre * d'habitants
2AU Can Pelat	1,28	12	22

*1,8 habitants par ménage

4.1.2. Les zones agricoles et naturelles

Pour les zones agricoles et naturelles, l'objectif recherché a également été d'apporter une simplification, entre le zonage du POS et celui du PLU mais également de redécouper les zones en fonction de leur qualité environnementale, en particulier les zones naturelles.

4.1.2.1. Les constructions à usage d'habitation en zones agricoles et naturelles

L'article L.151-12 du code de l'urbanisme prévoit :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent alinéa sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Le territoire de Serralongue possède de nombreuses constructions à usage d'habitation dans les zones agricoles et naturelles. Sous forme de groupes d'habitation ou de hameaux, mais également des constructions plus ou moins anciennes (ancien mas) complètement isolées.

Conformément au PADD et dans le respect des dispositions de la loi Montagne, l'enjeu dans les années à venir est de ne pas aggraver l'étalement urbain et de fixer durablement les limites des hameaux identifiés.

Pour cela, le règlement des zones A et N vient affirmer l'interdiction de nouveaux logements dans ces zones (excepté pour les logements liés aux activités agricoles le nécessitant). Pour les constructions existantes à destination de logement, il est cependant admis les extensions mesurées, sans pouvoir dépasser 50m² de surface de plancher et 30% de l'emprise au sol.

Les dispositions pour encadrer ces extensions et la création d'annexes sont les suivantes :

- Les extensions et annexes des constructions à destination d'habitations existantes sous réserve qu'il s'agisse de constructions légalement autorisées et sous les conditions suivantes :
 - Pour les extensions :
 - o Ne pas créer de logement supplémentaire.
 - o Être intégrées ou accolées au bâtiment d'habitation existant en respectant les règles d'implantation de l'article 4.
 - o Respecter les règles de réciprocité des distances en application du RSD et de la réglementation sur les ICPE.
 - o Respecter les règles d'implantation des constructions prévues dans le présent règlement.
 - o Ne pas dépasser la hauteur de la construction existante, sauf dérogation pour la réalisation d'un espace refuge en zone à risque.
 - o Une seule extension de l'emprise bâtie existante sera autorisée à compter de la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 50m² de surface de plancher, de 30% maximum de l'emprise au sol de la construction initiale et de 250 m² de surface totale de plancher après travaux (existant + extension).
 - Pour les annexes :
 - o Respecter les règles de réciprocité des distances en

- application du RSD et de la réglementation sur les ICPE.
- o Aucune création de logement supplémentaire.
- o Ne pas dépasser une hauteur de 3,50 mètres.
- o Être implantées à 15 mètres maximum de la construction principale.
- o Ne pas représenter une surface de plancher de plus de 15 m².
- o Elles peuvent être réalisées en limite séparatives.
- o Une seule annexe par habitation sera autorisée à compter de la date d'approbation du présent PLU,

Ces dispositions du règlement sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

4.1.2.2. La gestion des clôtures en zones Agricole et Naturelle

Dans le but notamment de préserver la trame verte et bleue et de préserver les continuités écologiques, les clôtures sont règlementées et devront faire l'objet d'une déclaration préalable.

Le principe est d'assurer une transparence des clôtures. Les murs sont interdits en zones A et N, seules les constructions existantes en pierres devront être préservées. En effet, les murs en pierres sèches sont des abris privilégiés pour les espèces qu'il convient de conserver pour la biodiversité du territoire.

Pour assurer une continuité de la trame bleue du territoire, il a été décidé d'interdire les clôtures à moins de 10 mètres de la rive naturelle des ravins et cours d'eau. Cette règle permet également de préserver les rives et ainsi de prendre en compte le risque inondation et de ravinement.

4.1.2.3. La zone Agricole

La zone est constituée des parties du territoire communal affectées principalement aux exploitations agricoles. Elles sont, de façon générale, destinées à être protégées en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole est destinée à recevoir en particulier les exploitations agricoles et forestières ainsi que les équipements d'intérêt collectif et de services publics au titre de l'article L.151-11 du code de l'Urbanisme.

Le zonage a été travaillé en fonction des données agricoles disponibles. Les parcelles déclarées au RGA sont classées en zone agricole, il s'agit des terres possédant une qualité des sols compatibles avec les activités agricoles. Un travail de repérage des parcelles a été réalisé et croisé avec la connaissance municipale de son territoire.

4.1.2.4. La zone Naturelle

Cette zone correspond aux espaces naturels sur le territoire communal, destinés à être protégés en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique), soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone naturelle est à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, soit du point de vue esthétique, historique ou écologiques.

Au sein de la zone N, se trouvent les hameaux de Labadie, de Galdares et le groupe de constructions dit Els Masots. Ces entités bâties sont laissées en zone Naturelle car il n'est pas envisagé d'autoriser de nouvelles constructions à usage d'habitation, seules des extensions y seront admises.

Le caractère naturel n'est pas affirmé à l'Ouest du territoire sur un secteur où s'est développé un village de vacances (camping naturiste). Cet aménagement n'est pas en activité aujourd'hui, ne possédant pas les autorisations d'exploitation du camping. Une réouverture nécessitant des dossiers d'autorisation spécifique n'est pas exclue dans l'avenir. Le PADD identifie ce secteur, mais aucune traduction réglementaire n'est proposée en l'absence de projet.

Le Domaine de Falgos

Le domaine de Falgos, mis à part sur la partie déjà bâtie classée en zone UG, est classé en zone naturelle. Au début des études, un zonage 2AU (urbanisation bloquée) avait été envisagé. En effet, des études sont en cours pour une extension des aménagements existants et la création de surfaces de plancher touristique.

Lors de la demande au cas par cas, effectuée dans le cadre du PLU, ce projet de zonage avait été présenté. Cette future extension du domaine était en attente d'études environnementales approfondies. Ces études environnementales sont en cours actuellement.

Après des échanges avec les services de l'Etat, il a été convenu de ne pas indiquer de zonage spécifique dans le PLU. Les calendriers d'études n'étant pas compatibles, le choix a été fait de ne pas positionner de secteurs de développement potentiel. Les études environnementales intégrées dans un dossier UTN (Unités Touristiques Nouvelles) permettront de présenter un projet adapté aux enjeux environnementaux et économiques du Domaine.

Un zonage spécifique Ng délimite le parcours de golf du Domaine de Falgos. Sur cette zone, tous les aménagements nécessaires au fonctionnement du golf sont autorisés.

4.2. LES AUTRES ELEMENTS DE DELIMITATION DE ZONES

4.2.1. Les emplacements réservés

L'article L.151-41 du code de l'urbanisme prévoit :

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

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

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

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

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

La mise en place d'un emplacement réservé a pour effet d'interdire toute construction ou aménagement dont la destination serait différente de celle prévue pour l'emplacement réservé.

La notion d'emplacements réservés est donc circonscrite par la destination. Un emplacement peut être généralement réservé si le bien est par exemple destiné à recevoir :

- Des voies publiques (autoroutes, routes, rues, places, chemins, pistes cyclables, parcs de stationnement).
- Des ouvrages publics qui correspondent, au-delà de la notion juridique, aux grands équipements d'infrastructure et de superstructure réalisés par les personnes publiques. Sont ici visés les canaux, les voies ferrées, les aéroports, les réservoirs, les stations d'épuration, les grands collecteurs d'assainissement, les équipements scolaires, sanitaires, sociaux, administratifs, les programmes de réalisation de logements sociaux...
- Des espaces verts ouverts au public à créer ou à conserver correspondent aussi à une destination conforme au classement d'un emplacement réservé, en raison de l'intérêt général.

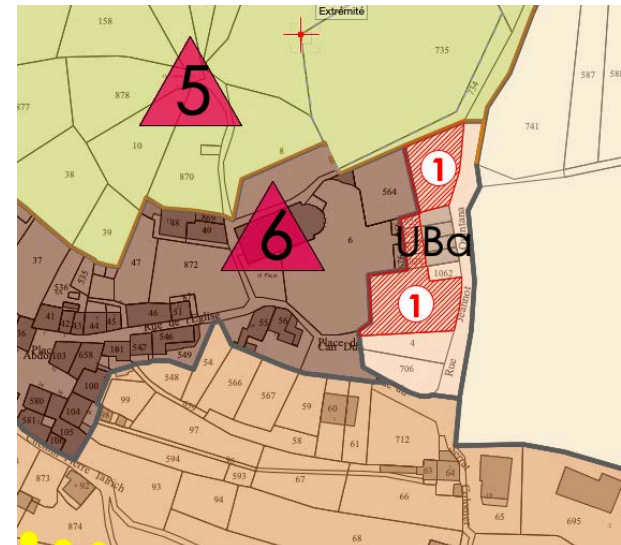
Le bénéficiaire d'un emplacement réservé est généralement une collectivité publique (Etat, régions, départements, communes, établissements publics de coopération intercommunale). Cela peut être un organisme chargé de la gestion d'une activité de service public (établissement public ou personne privée, titulaire d'une délégation, sociétés d'économie mixte).

La contrepartie de cette limitation au droit d'utiliser ou d'occuper le sol porte sur la possibilité offerte au propriétaire, de mettre la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquiescer le bien.

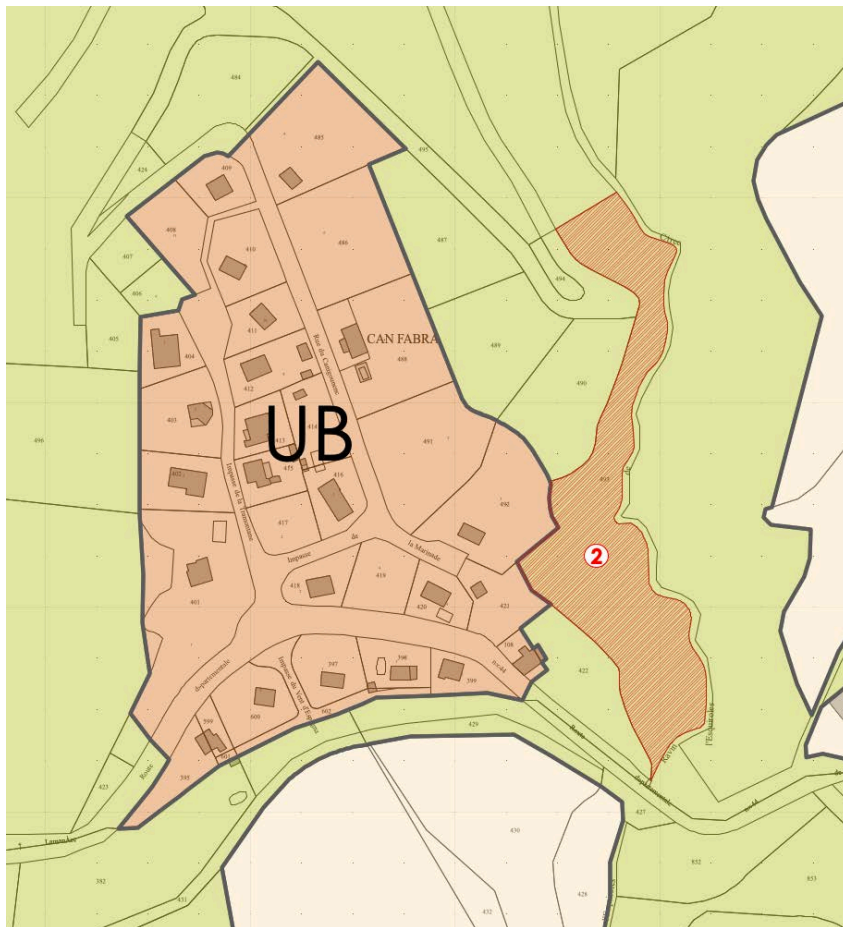
Deux emplacements réservés sont identifiés sur le territoire :

- Le premier concerne l'extension du cimetière actuel. A proximité de l'église et du cimetière des parcelles sont libres de toutes constructions et permettront d'étendre le périmètre du cimetière. D'une surface totale de 972 m², six parcelles sont concernées par l'emplacement réservé.

L'emplacement réservé sur le plan de zonage



- Le deuxième concerne la création d'une station d'épuration sur le Can Guillaumo. Cet emplacement d'une surface de 8236 m² se situe sur la parcelle cadastrée 943.



Le bénéficiaire de ces emplacements réservés est la commune de Serralongue.

4.2.2. Les périmètres archéologiques

La cartographie des inventaires archéologiques transmise par les services de l'Etat est annexée au PLU. Elle permet de porter à la connaissance de tous les lieux où un enjeu de préservation est présent.

Le projet de PLU ne vient pas planifier d'activités sur ces périmètres archéologiques identifiés.

Afin de renforcer la connaissance de chacun dans ce domaine et ainsi d'alerter les porteurs de projet sur le territoire, le règlement dans sa partie : Dispositions générales, consacre un paragraphe sur la prise en compte du patrimoine archéologique.

5. LA JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE ET DE LA PRISE EN COMPTE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPERIEURS

5.1. LA LOI MONTAGNE

La commune de Serralongue est soumise aux dispositions de la loi n°85-30 dite « Loi Montagne » du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, modifié le 30 décembre 2016.

La révision du Plan Local d'Urbanisme implique donc l'intégration de ses principes fondamentaux. Il s'agit notamment de permettre la maîtrise du développement des communes qui y sont soumises et ainsi assurer la protection de ces territoires particuliers.

5.1.1. Respect des dispositions urbanistiques de la loi Montagne

- Le principe de constructibilité en continuité

L122-5 : « 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. »

L122-5-1 : « 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. »

L'objectif poursuivi est de limiter le « mitage » de Serralongue. Le PLU par une identification minutieuse des entités bâties puis par le positionnement en continuité de futures zones à urbaniser respecte cet objectif.

Toutes les zones à urbaniser font l'objet d'une Orientation d'Aménagement. Dans ces OAP, l'organisation du bâti est donnée avec un attachement à préciser l'orientation des lignes de faitages et des alignements des futures constructions.

- L'identification des bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitats existants

122-6 : « 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. »

Le diagnostic des espaces urbanisés du territoire de Serralongue a permis de définir les différents types d'entités urbaines suivantes :

- Le Village

L'entité dite « Village », est caractérisée par l'ensemble urbanisé qui comprend le plus grand nombre de constructions, organisées autour des voiries de desserte. Sur cette entité se trouve l'ensemble des commerces, équipements publics et sportifs de Serralongue.

Le PLU de Serralongue s'attache à envisager l'extension de l'urbanisation de cette entité identifiée comme village au titre de la loi Montagne.

La présence des réseaux publics (eau et assainissement) vient asseoir la compatibilité du projet de PLU de Serralongue avec la loi Montagne. En respectant les objectifs chiffrés du PADD, l'extension envisagée de l'urbanisation en continuité est mesurée et proportionnée aux besoins d'extensions de la commune.

- Les hameaux

Sur le territoire de Serralongue, l'étude (cf. diagnostic territorial) a permis de définir et de donner des critères pour la classification en hameaux des entités existantes sur le territoire.

Les hameaux sont :

- Case Minore,
- Galdares
- Els Casals
- El Grau
- Labadie

Les groupes de d'habitations identifiés sont :

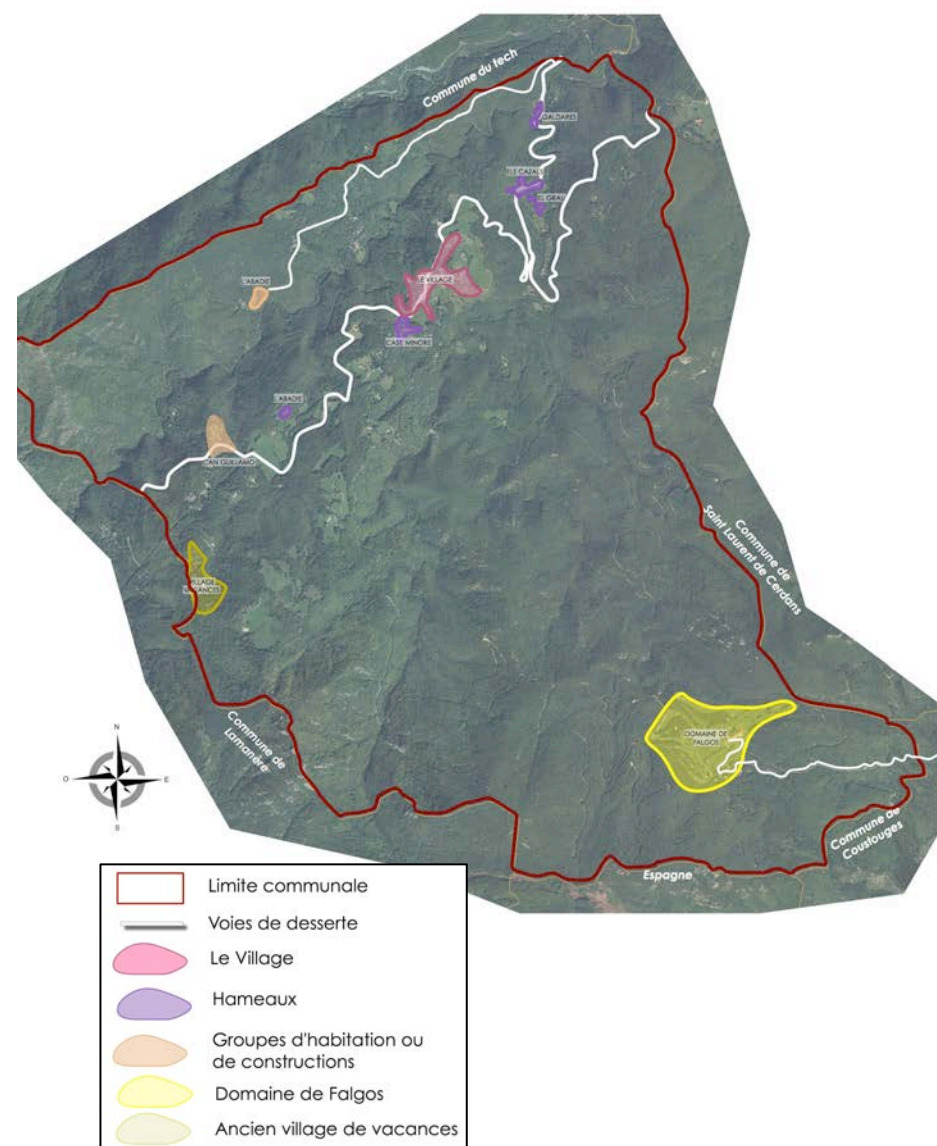
- Can Guillamo
- Els Masots

Le PLU fixe les limites d'urbanisation des hameaux conformément à une des orientations du PADD.

Le PADD tel que débattu a mis en avant une volonté de ne pas augmenter les limites urbaines des hameaux ou des groupes de constructions identifiés.

Le règlement du PLU rappelle dans ses dispositions générales les principes généraux des dispositions de la loi Montagne. La meilleure connaissance de ces dispositions permet un meilleur respect de la loi.

Les entités urbaines sur le territoire de Serralongue



Les possibilités d'urbaniser en discontinuité

L122-7 : « 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 le cadre de cette élaboration du PLU, la commune de Serralongue a réalisé une étude de discontinuité pour deux secteurs, annexée au PLU, justifiant que ces secteurs ne portent pas atteinte aux grands principes de la Loi Montagne :

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

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.

5.1.2. Préservation des espaces naturels, paysagers et milieux caractéristiques

Le projet de PLU vise à mettre en avant la volonté de préserver les espaces naturels du territoire par une identification en zone Naturelle de l'ensemble de l'espace naturel de Serralongue.

La forêt représente la grande majorité du territoire, sa préservation mais aussi son entretien par une gestion raisonnée de la ressource, est un enjeu identifié dans le PADD.

Comme indiqué dans le PADD, la mise en valeur des sentiers et chemins de randonnées doit être accompagnée. L'augmentation de la fréquentation touristique ne peut s'envisager qu'en parallèle d'une protection stricte des espaces naturels remarquables.

La lutte contre la cabanisation est déjà engagée par la municipalité de Serralongue, elle est mise en avant dans le PADD pour appuyer cette démarche qui vise à protéger les espaces naturels, paysagers et milieux caractéristiques.

Le parti d'aménagement du PLU est compatible avec la préservation des espaces naturels et agricoles.

5.1.3. Développement touristique et unités touristiques nouvelles

Les Unités Touristiques Nouvelles : UTN

L141-23 : « En zone de montagne, le document d'orientation et d'objectifs définit la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement, notamment en matière de logement des salariés, y compris les travailleurs saisonniers, des unités touristiques nouvelles structurantes. »

L'implantation des UTN est une des exceptions au principe d'urbanisation en continuité.

La procédure des unités touristiques nouvelles a pour objet d'encadrer les opérations d'aménagement touristique d'une certaine ampleur réalisées en zone de montagne.

Aucune UTN n'est créée dans le cadre de la révision du PLU.

Cependant, deux projets pourraient potentiellement faire l'objet d'une UTN sur le territoire de Serralongue. Dans le cadre du PADD, le PLU intègre la volonté que puissent être réalisés des projets pouvant nécessiter la mise en place d'UTN.

L'axe du PADD lié à la volonté de maintenir et conforter l'activité économique et touristique, le PLU affirme la possibilité d'une reprise de l'activité touristique liée à un ancien village de vacances. Aucune autorisation ou démarche dans ce sens n'est actuellement lancée.

Cependant, ce site déjà aménagé, pourrait permettre de voir s'installer une activité touristique importante nécessitant notamment une demande de création d'une UTN.

Le Domaine de Falgos est une des activités majeures du territoire avec des emplois permanents et saisonniers. Le golf, le spa, l'hôtel, le restaurant ont fait l'objet à l'époque d'une autorisation UTN accordée puis retirée.

Le Domaine de Falgos est aujourd'hui exploité, une extension et un développement de l'activité sont envisagés pour permettre de conforter cette activité économique importante pour le Haut Vallespir. Des études environnementales sont en cours. La volonté communale est d'accompagner ce projet qui possède un intérêt économique pour la commune.

Une mise en compatibilité du PLU sera envisagée pour y intégrer ces projets.

Outre les UTN, le PADD met en avant la volonté de permettre le développement de l'offre d'accueil touristique et de loisirs.

5.2. LE SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITE DU TERRITOIRE (SRADDET)

La région Occitanie a arrêté le 19 décembre 2019 son Schéma régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), baptisé « Occitanie 2040 ».

Ce document fixe les objectifs de moyen et long termes sur le territoire de la région en matière d'équilibre et d'égalité des territoires, d'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, de désenclavement des territoires ruraux, d'habitat, de gestion économe de l'espace, d'intermodalité et de développement des transports, de maîtrise et de valorisation de l'énergie, de lutte contre le changement climatique, de pollution de l'air, de protection et de restauration de la biodiversité, de prévention et de gestion des déchets. (Article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales CGCT).

Le SRADDET a été arrêté en Assemblée Plénière de la Région Occitanie du 19 décembre 2019.

5.3. LE SDAGE RHONE MEDITERRANEE

Le SDAGE Rhône Méditerranée a été approuvé en novembre 2016.

Créés par la loi sur l'eau de 1992, les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) fixent pour chaque bassin les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource.

Le SDAGE Rhône-Méditerranée vise une gestion équilibrée des milieux aquatiques et des ressources en eau. Il constitue l'outil de mise en œuvre de la Directive européenne cadre sur l'eau. Fort des connaissances acquises lors du premier cycle (SDAGE 2010 - 2015), ce SDAGE « 2ème

génération » vise un renforcement de l'action afin d'atteindre les objectifs environnementaux aux échéances 2021 et 2027. Les mesures à mettre en œuvre pour atteindre ces objectifs sont recensées au sein du programme de mesures. Le SDAGE 2016-2021 s'articule autour de neuf orientations fondamentales :

- S'adapter aux effets du changement climatique.
- Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité.
- Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques.
- Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement.
- Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau.
- Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé.
- Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides.
- Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir.
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

Le projet de PLU est compatible avec les orientations du SDAGE. Par une prise en compte des risques inondations connus pour assurer la protection des habitants existants et futur notamment.

5.4. LE SAGE TECH ALBERES

Le SAGE Tech Albères a été adopté en décembre 2017. Le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) contient 70 dispositions.

La gestion quantitative de la ressource, le fonctionnement des milieux aquatiques, la gestion des risques et la qualité de l'eau constituent les 4 défis majeurs du SAGE.

Les décisions de l'administration sur les projets et travaux liés à l'eau (rejets, prélèvements, travaux en rivière...) devront être compatibles avec ces dispositions.

La gestion quantitative de la ressource, le fonctionnement des milieux aquatiques, la gestion des risques et la qualité de l'eau constituent les 4 défis majeurs du SAGE.

Le PLU de Serralongue par un urbanisme maîtrisé et des potentielles extensions principalement situées autour de l'entité village (présence des réseaux collectifs) vise à respecter la ressource et à garantir un bon niveau de qualité des eaux.

Le fonctionnement des milieux aquatiques n'est pas susceptible d'être modifié par les projets communaux. Une attention particulière devra être portée aux exploitations agricoles pour faire respecter strictement les législations en vigueur et ainsi garantir un respect du SAGE.

5.5. LE PLAN DE GESTION DES RISQUES INONDATION (PGRI)

Le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI), qui contribue à la mise en œuvre de la Directive européenne relative à l'évaluation et la gestion des risques d'inondation (dite Directive Inondation), a été approuvé en décembre 2015 à l'échelle du district hydrographique.

Le PGRI s'articule autour de 5 grands objectifs, notamment « mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation », et « augmenter la sécurité des populations

exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques ».

Ces objectifs sont déclinés en 25 orientations et en 52 dispositions. Selon l'article L.131-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit être compatible avec le PGRI, et notamment avec la disposition D.1-6 « éviter d'aggraver la vulnérabilité en orientant le développement urbain en dehors des zones à risque ».

La commune de Serralongue n'est pas située dans le TRI Perpignan-Saint Cyprien.

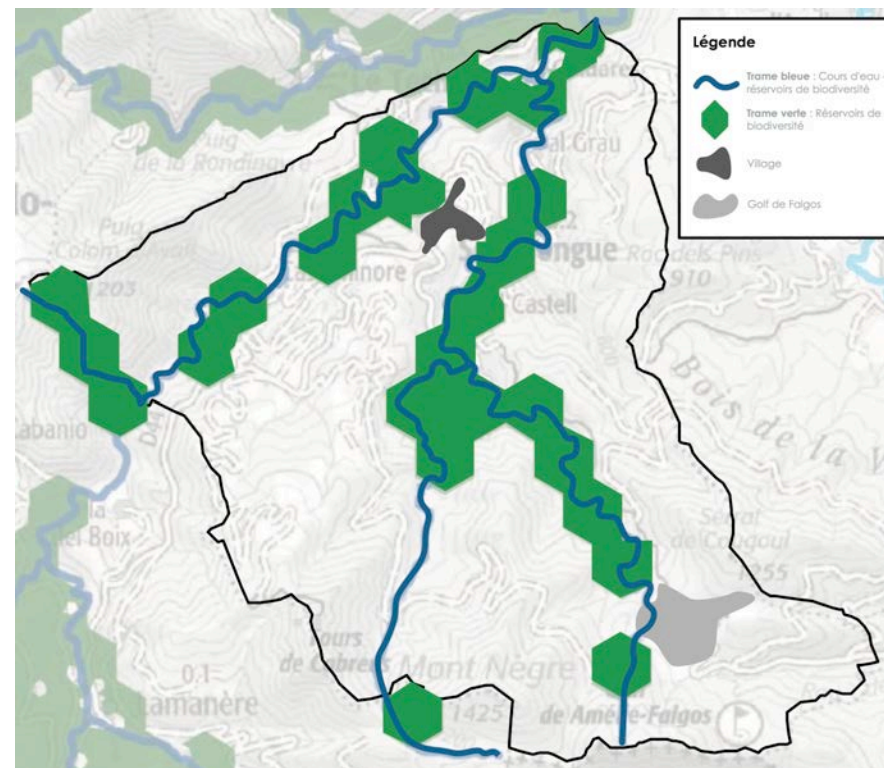
Le projet de PLU est compatible avec les orientations du PGRI. En effet, les zones de développement de l'urbanisation ne se situent pas dans les zones d'aléa identifiées par le Plan d'Exposition aux Risques.

Dans les OAP des secteurs de développement de l'urbanisation, le PLU impose aux futurs aménagements de favoriser l'infiltration des eaux, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols.

5.6. LES SCHEMAS REGIONAUX DE COHERENCE ECOLOGIQUE (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) constitue l'outil de mise en œuvre de la Trame verte et bleue (un des projets phares du Grenelle de l'Environnement) à l'échelle régionale. Il comporte notamment une cartographie au 1/100000^{ème} et un plan d'actions qui vise à donner un cadre cohérent pour remettre en perspective et développer les actions de conservation et de restauration de la biodiversité.

Extrait du SRCE sur le territoire de Serralongue



Le PLU de Serralongue veille à protéger les espaces identifiés au SRCE comme continuités écologiques par un zonage et un règlement protecteur de ces espaces.

Sur tout le territoire, les clôtures à moins de 10 mètres de la rive naturelle des ravins et cours d'eau sont interdites pour préserver les continuités écologiques que représentent les cours d'eau du territoire.

Cette disposition vient traduire une des orientations du PADD : « Assurer la préservation des continuités écologiques sur l'ensemble du territoire. »

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.

Par son règlement le PLU vient renforcer la protection de ces espaces sensibles pour assurer leur maintien.

5.7. LE SCHEMA DEPARTEMENTAL D'ACCES A LA RESSOURCE FORESTIERE

La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt doit permettre d'accompagner une gestion plus durable de la forêt, en même temps qu'une meilleure valorisation de la ressource en bois.

Initié par cette loi, le département élabore chaque année un schéma d'accès à la ressource forestière (SARF66), en concertation avec les communes et les établissements publics de coopération intercommunale concernés. Ce schéma prévoit des itinéraires empruntant des routes départementales, communales et intercommunales et permettant d'assurer le transport de grumes depuis les chemins forestiers jusqu'aux différents points de livraison.

Le SARF 66 est en cours d'élaboration. Le réseau des routes communales n'a pas encore été pris en compte.

La commune de Serralongue est intégrée au Pays Pyrénées Méditerranée qui a établi une Charte Forestière de Territoire (CFT) qui vise la gestion durable et multifonctionnelle des forêts.

Dès 2001 avec la loi d'orientation forestière, le Pays Pyrénées-Méditerranée s'est engagé dans l'élaboration d'une Charte. Les acteurs du territoire ont décidé de poursuivre la démarche avec une nouvelle stratégie à l'échelle du Pays avec la CFT Pyrénées-Méditerranée 2016/2021 qui s'articule autour de 4 enjeux et 10 objectifs.

Extrait de la synthèse de la CFT – les enjeux et objectifs

Enjeux de la CFT Pyrénées-Méditerranée	Objectifs stratégiques de la CFT Pyrénées-Méditerranée
A - La mise en œuvre collective d'une stratégie forestière territoriale partagée en faveur de la gestion durable et multifonctionnelle des forêts	A.1 - Animer, mettre en œuvre et évaluer la CFT et sa gouvernance de façon continue
	A.2 - Accompagner les divers porteurs de projet publics/privés ainsi que l'émergence de projets
	A.3 - Communiquer, sensibiliser, former les différents publics sur les sujets liés à la forêt
B - La préservation et la gestion adaptée du patrimoine forestier, prenant en compte les risques naturels et les changements climatiques	B.1 - Augmenter la part de forêt gérée durablement sur le territoire
	B.2 - Préserver la biodiversité forestière par une meilleure connaissance et prise en compte
	B.3 - Gérer les espaces forestiers ou en devenir au regard des risques naturels et climatiques
C - La valorisation des ressources forestières du territoire pour développer les filières locales de l'amont à l'aval	C.1 - Mobiliser plus de bois et de liège dans nos forêts (amélioration desserte et regroupement propriétaires)
	C.2 - Valoriser les ressources naturelles locales en renforçant la structuration des filières locales
D - La valorisation des espaces forestiers comme support d'activités, conciliant les divers usages et enjeux de la forêt	D.1 - Structurer les acteurs et organiser durablement l'accueil du public en forêt
	D.2 - Favoriser la conciliation des différents usages et enjeux de la forêt

Figure 8 : Tableau synthétique des enjeux et des objectifs stratégiques de la CFT Pyrénées-Méditerranée

Le territoire de Serralongue, largement constitué de forêt, tend à respecter les objectifs de la CFT, avec par exemple l'existence d'un plan simple de gestion de la forêt du Domaine de Falgos. L'emprise forestière qui est gérée par ce plan représente 611 hectares. Ce plan permet la mise en place d'une gestion durable de la forêt (objectif B.1).

Le projet de PLU vient par un zonage Naturel définir plus précisément les espaces forestiers du territoire sur lesquels les activités agricoles d'élevage par exemple ne sont pas présents.

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.

5.8. LE PLAN CLIMAT AIR-ENERGIE TERRITORIAL

A l'échelle du Pays Pyrénées Méditerranée, un Plan Climat Energie a été élaboré sur la période 2011-2016.

Pour répondre aux changements introduits en 2016 par la loi de transition énergétique pour la croissance verte, les élus concernés travaillent sur la construction d'un PCAET fédérateur à l'échelle du Pays, traitant de thématiques communes et d'un PCAET spécifique à chaque Communauté de Communes.

Le document PCAET 2017-2023 est en cours d'élaboration.

En réponse aux enjeux identifiés dans le PCET précédents, le PLU s'est attaché à analyser la consommation des terres liées à l'urbanisation. Sur Serralongue, la consommation foncière est très faible. Le projet futur vise à gérer le futur développement de manière raisonnée et cohérente.

Dans le règlement du PLU, l'utilisation de matériaux écologiques est permise pour les constructions sur le territoire de Serralongue.

6. LA PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Conformément à l'article R 104-28 du Code de l'Urbanisme, une saisine d'examen au cas par cas a été réalisée auprès de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE).

Une décision de dispense d'évaluation environnementale a été rendue en date du 4 juillet 2018 par la MRAE.

Au regard du projet présenté par la commune, les zones de développement de l'urbanisation sont situées en dehors des zones répertoriées à enjeux écologiques et agricoles forts et de zones identifiées comme continuités écologiques à maintenir ou renforcer.

6.1. PROTECTION DES MILIEUX NATURELS

6.1.1. Gestion de la forêt

Une seule entreprise exploite la forêt sur des peuplements type châtaigniers, destinés au bois de chauffage, le bois pour la construction et dans le secteur pharmaceutique elle travaille l'aubier du tilleul.

La forêt communale de Serralongue est soumise au régime forestier. D'une surface de 60,92 hectares, elle représente 2,6% du territoire communal. La mise en œuvre du régime forestier est confiée à l'Office national des forêts. Les objectifs sont les suivants :

- La préservation du patrimoine forestier : surveillance des forêts, suivi foncier, prévention des risques naturels,

- La valorisation du patrimoine dans un principe de gestion durable et multifonctionnelle : élaboration et mise en œuvre de l'aménagement forestier, commercialisation des bois.

La forêt du Domaine de Falgos

De 1990 à 2000 un important travail de création de pistes et de tirs de débardage a été réalisé. Ce réseau qui dessert une grande partie de la propriété permet de déboucher sur la voirie publique coté Serralongue. La sortie des bois peut également se faire coté St Laurent de Cerdans par la piste du Bois de la Ville qui descend au Col des Colomines et qui débouche sur la voirie publique au mas Sagué.

La forêt du Domaine de Falgos fait l'objet d'un plan de gestion. La surface de la forêt est de 611,50 hectares. Les objectifs du plan de gestion sont :

- La production de bois d'œuvre, d'industrie, de chauffage.
- La desserte forestière, l'entretien du réseau existant.
- La préservation du paysage, l'entretien des peuplements en périphérie du golf.

Le plan de gestion est applicable sur une durée de 20 ans et permet un bon entretien de la forêt. La forêt du Domaine de Falgos représente 19% du territoire de Serralongue.

6.2. PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU

La commune de Serralongue doit assurer l'adéquation entre les besoins en eau et les ressources.

L'eau distribuée par les 2 unités de traitements Serralongue et Can Guillamo subit un traitement de désinfection aux ultraviolets et chloration. Les bilans effectués en 2015 révèlent une eau distribuée de qualité bactériologique suffisante.

A l'heure actuelle, la maîtrise d'ouvrage des ressources et l'exploitation sont à la régie communale. La commune possède 5 forages publics et 3 captages privés autorisés par le préfet et destinés à la consommation du public.

Le projet de PLU avec une maîtrise du développement de l'urbanisation sur les hameaux et groupes de constructions, une réglementation des possibilités de construire en zones agricoles et naturelles et un développement urbain mesuré principalement sur l'entité du village, vient limiter les possibilités de nouvelles constructions non raccordées au réseau public d'eau potable.

6.3. INCIDENCE SUR LES SITES NATURA 2000 LES PLUS PROCHES

Le territoire de Serralongue ne dispose pas de site NATURA 2000. Le site le plus proche concerne le Tech sur toute sa longueur. La biodiversité du fleuve doit être préservée pour gérer au mieux les activités humaines et la présence des espèces animales et végétales.

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.

La préservation de la qualité des eaux rejetées est primordiale pour préserver le site Natura 2000 du Tech situé en aval du territoire. La qualité des eaux actuellement sur Serralongue est bonne.

Le projet de PLU n'a pas matière à venir dégrader cette qualité par un projet raisonné et mesuré.

6.4. PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES PAYSAGES

La volonté communale a été d'insérer dans le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement et de Programmation des prescriptions architecturales et paysagères pour favoriser une meilleure intégration des nouvelles constructions dans le paysage, notamment en vue de limiter les incidences visuelles depuis le site inscrit du Conjurador pour la partie village.

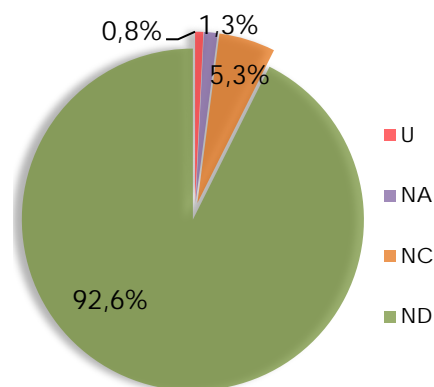
A chaque projet des justifications sur les potentiels impacts paysager devront être fournies pour assurer l'intégration dans le site et la topographie notamment.

Le projet de PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences négatives notables sur les paysages.

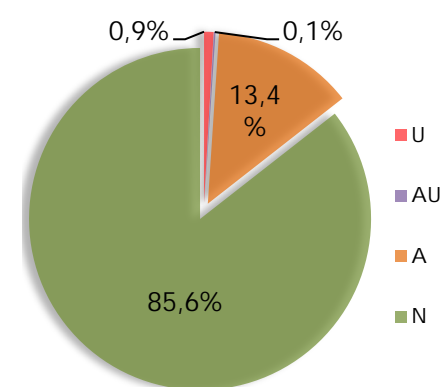
7. L'EVOLUTION DU PLU PAR RAPPORT AU DOCUMENT ANTERIEUR

Cette analyse comparative des surfaces de zones, est réalisée entre le PLU et le document antérieur à savoir le Plan d'Occupation des Sols. Même si ce dernier n'est plus applicable, puisque la commune de Serralongue est soumise depuis le 27 mars 2017 au RNU (Règlement national d'Urbanisme), elle permet néanmoins d'apporter une analyse quantitative des superficies des zones entre les deux documents.

Répartition des zones du POS



Répartition des zones du PLU



Le PLU vient apporter une réduction notable des zones à urbaniser passant 1,3% du territoire à 0,1 %.

L'emprise des zones urbaines (U et AU) est passée de 2,1 % du territoire à 1,0 %. La réduction des zones urbaines existantes et futures est importante et montre une réelle volonté de limiter la consommation d'espaces. Le but principal étant la préservation des espaces naturels et agricoles.

La modification majeure du PLU vient du travail d'analyse réalisé sur les zones dites agricoles, en passant de 5,3% du territoire à 13,4%.

Tableaux comparatifs des zones du POS et du projet de PLU :

SURFACE DES ZONES DU POS (en ha)

UA	1,95
UAa	0,37
UAb	0,21
UAc	0,2
UB	3,74
UBa	0,18
UBb	1,95
UBc	0,31
UBd	5,47
UE	1,43
UF	1,48
TOTAL ZONES U	17,29

1NAa	1,05
1NAb	4,5
1NAc	6
1NAd	2,06
TOTAL ZONES 1NA	13,61
2NA	5,07
3NA	1,5
3NAa	0,43
4NA	6,87
5NAg1	1,49
5NAg2	0,7
TOTAL ZONES NA	16,06

NC	122,85
TOTAL ZONES AGRICOLES	122,85
ND	2095,62
NDf	0,42
NDg	38,15
TOTAL ZONES N	2134,19

TOTAL TERRITOIRE	2304
-------------------------	-------------

SURFACES DES ZONES DU PLU (en ha)

UA	1,93
UB	15,88
UBa	0,33
UBb	0,09
UE	1,32
UG	1,14
TOTAL ZONES URBAINES	20,69

1AU	0,56
1AUa	1,13
1AUb	0,45
2AU	1,28
TOTAL ZONES A URBANISER	3,42

TOTAL ZONES AGRICOLES	308,52
------------------------------	---------------

N	1924,76
NG	46,61
TOTAL ZONES NATURELLES	1971,37

TOTAL TERRITOIRE	2304
-------------------------	-------------

PARTIE 5 – INDICATEURS DE SUIVI DE L'APPLICATION DU PLAN

Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article [L. 101-2](#) et, le cas échéant, aux articles [L. 1214-1](#) et [L. 1214-2](#) du code des transports.

L'analyse des résultats porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article [L. 122-16](#) du présent code.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

Sur la commune de Serralongue, les indicateurs de suivi ont été établis selon les orientations du PADD et devront être analysés tous les 5 ans pour l'ensemble des indicateurs dans un souci de simplification de l'analyse.

En application de l'article R151-4, le rapport doit identifier les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan.

Thématique	Indicateur	Données	Source	Périodicité
------------	------------	---------	--------	-------------

THEME 1 : MAINTENIR ET CONFORTER L'ACTIVITE ECONOMIQUE, AGRICOLE ET TOURISTIQUE

Maintenir l'offre de commerces de proximité	nombre de commerces créés / fermés	autorisation d'urbanisme et déclarations de travaux	mairie	5 ans
Permettre l'implantation d'activités économiques	nombre d'activités économiques créés	autorisation d'urbanisme et déclarations de travaux	mairie	5 ans
Accompagner l'installation de nouvelles activités agricoles	nombre d'exploitations agricoles	autorisation d'urbanisme / déclaration d'installation	mairie / communauté de communes / chambre d'agriculture	5 ans
Développer l'offre d'accueil touristique et de loisirs	nombre d'hébergements à vocation touristique / nombre d'activités de loisirs proposé	autorisation d'urbanisme et déclarations de travaux / Unité Touristique Nouvelle /	mairie / communauté de communes	5 ans

THEME 2 : PRESERVER LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Poursuivre la politique volontaire contre la cabanisation	nombre de dossier de cabanisation signalé	signalement transmis aux autorités compétentes / condamnation	Mairie / Préfecture	5 ans
Préserver les terres agricoles et naturelles	nombre de constructions autorisées en zone A et N	autorisation d'urbanisme et déclarations de travaux	Mairie	5 ans
Préservation de la forêt	nombre d'hectares de forêt exploités	autorisation d'exploitation	Mairie / ONF	5 ans

THEME 3 : HABITER A SERRALONGUE

Accueillir de nouvelles constructions	nombre de nouvelles constructions à destination de logement	autorisation d'urbanisme	mairie	5 ans
Maîtrise de l'urbanisation	nombre de logements créés dans le cadre de réhabilitation	autorisation d'urbanisme / déclaration d'installation	mairie	5 ans

TABLE DES MATIERES

SOMMAIRE	2
----------------	---

PARTIE 1 – LE CADRE DU PLU, LA PRISE EN COMPTE DES INTERETS SUPERIEURS

1. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMME.....	3
1.1. Documents pour lesquels un rapport de compatibilité est exigé	4
1.1.1. Article L.131-4 du Code de l'Urbanisme	4
1.1.2. Article L131-1 du code de l'urbanisme	4
1.2. Documents pour lesquels un rapport de prise en compte est exigé	4
1.2.1. Le Plan climat-air-énergie territorial.....	5
1.2.2. Article L131-10 du Code de l'Urbanisme	5

PARTIE 2 – ETAT DES LIEUX.....

1. SYNTHESE ET ENJEUX DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL	6
1.1. Le contexte humain	6
1.2. Le contexte urbain	6
2. SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	8

PARTIE 3 – BILAN ET PERSPECTIVES

1. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS AU COURS DES 10 DERNIERES ANNEES	11
2. ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES BATIS.....	12
3. ANALYSE DES CAPACITES DE STATIONNEMENTS ET DES POSSIBILITES DE MUTUALISATION	15

PARTIE 4 – JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

1. L'HISTORIQUE DE L'EVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME	17
1.1. Le Plan d'Occupation des Sols – Historique et bilan...	17
1.2. Les objectifs définis dans la délibération de lancement de la révision du PLU	18
2. JUSTIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	19
2.1. Justification du projet communal traduit dans les orientations générales du PADD	20
2.2. justifications des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.	22
2.3. Le projet de PLU d'accueil de population	23
3. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	24
3.1. Des orientations d'aménagement et de programmation complémentaires avec le règlement	24

3.2. Des orientations d'aménagement et de programmation cohérentes avec le PADD.....	25
3.2.1. L'OAP thématique : Principe d'implantation des constructions dans la pente.....	25
3.2.2. Les OAP sectorielles	26
4. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES	31
4.1. Un découpage du territoire en zones.....	31
4.1.1. Les zones urbaines et à urbaniser.....	31
4.1.2. Les zones agricoles et naturelles	35
4.2. Les autres éléments de délimitation de zones	37
4.2.1. Les emplacements réservés.....	37
4.2.2. Les périmètres archéologiques	39
5. LA JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE ET DE LA PRISE EN COMPTE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPERIEURS	40
5.1. La loi Montagne	40
5.1.1. Respect des dispositions urbanistiques de la loi Montagne.....	40
5.1.2. Préservation des espaces naturels, paysagers et milieux caractéristiques.....	42
5.1.3. Développement touristique et unités touristiques nouvelles	42
5.2. Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité du territoire (SRADDET)	43
5.3. Le SDAGE Rhône Méditerranée.....	43
5.4. Le SAGE Tech Albères	44
5.5. Le Plan de gestion des risques inondation (PGRI)	44
5.6. Les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE)	45
5.7. Le schéma départemental d'accès à la ressource forestière	46
5.8. Le Plan Climat Air-Energie Territorial.....	47

6. LA PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT	47
6.1. Protection des milieux naturels	47
6.1.1. Gestion de la forêt	47
6.2. Protection de la ressource en eau	48
6.3. Incidence sur les sites NATURA 2000 les plus proches	48
6.4. Protection et mise en valeur des paysages	49
7. L'EVOLUTION DU PLU PAR RAPPORT AU DOCUMENT ANTERIEUR	49

PARTIE 5 – INDICATEURS DE SUIVI DE L'APPLICATION DU PLAN

TABLE DES MATIERES	53
--------------------------	----