*La première phase d'élaboration ou de révision du Plan Local d'Urbanisme consiste à réaliser un **diagnostic** à l'échelle du territoire. Ce regard porté sur le territoire, sur les hommes et au-delà sur les échanges et les synergies avec les territoires environnants doit permettre de mesurer les atouts et les faiblesses caractéristiques de la commune ainsi que leurs évolutions prévisibles afin de **cerner les enjeux et les besoins** devant guider l'élaboration du projet communal (seconde phase d'élaboration du PLU).*

Il s'agit donc d'un état des lieux dynamique, qui analyse l'évolution de la commune et se projette dans l'avenir.

*La nouvelle place accordée au **« Diagnostic de Territoire et de l'Etat Initial de l'Environnement »**, **pièce n°1a du dossier de PLU**, fait que celui-ci doit fournir une vision dynamique du territoire et retranscrire d'une certaine façon les réflexions qui ont nourri la démarche de PLU. De fait, celui-ci a été réactualisé à toutes les étapes qui ont ponctuées l'élaboration du dossier de PLU.*

TABLE DES MATIERES

Table des matières 2

Partie I : Mise en Place du PLU 6

I. 1. Ont participé à l'Elaboration du PLU… 7

I. 2. Qu'Est-ce qu'un PLU ? 8

I. 3. Chronologie du POS 10

I. 4. Objectifs de la révision générale du Plan d'Occupations des Sols (POS) et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU) 11

Partie II : Le Cadre du PLU, la prise en compte des intérêts supérieurs 13

II.1. La Hiérarchie des normes 14

II.2. Les articles fondateurs 15

II.3. Un cadre de référence pour la commune 17

II.3.A. Les fondements règlementaires 17

II.3.B. Natura 2000 et PLU 18

II.3.C. Loi Montagne et PLU 20

II.3.D. Loi Littoral et PLU 20

II.3.E. Le PGRI du bassin Rhône-Méditerranée 20

II.4. Les Servitudes d'Utilité Publique 23

II.5. Projet d'Intérêt Général 25

II.6. Directives Territoriales d'Aménagement 25

II.7. Dispositions particulières applicables au territoire du plan local d'urbanisme 25

Partie III : Latour-Bas-Elne et les différents jeux de territoire 26

III. 1. Situation géographique de la commune de LATOUR-BAS-ELNE 27

III. 2. Historique de la commune de LATOUR-BAS-ELNE 29

III. 3. La Communauté de Communes Sud Roussillon 31

Partie IV : Le milieu physique, le contexte abiotique 34

IV. 1. Caractéristiques physiques 35

IV.1.A. Le climat 35

IV.1.B. Le relief 35

IV.1.C. La géologie 36

IV.1.D. L'hydrogéologie 36

IV.1.E. L'hydrographie 37

IV. 2. Ressources en eau 38

IV.2.A. Outils de planification 38
IV.2.B. Le bon état des masses d'eau 40
IV.2.C. Etat des lieux des pressions sur l'eau et les milieux aquatiques 41
IV. 3. Energie et climat 46
IV.3.A. Prise de conscience climatique 46
IV.3.B. Consommation énergétique du territoire 51
IV.3.C. Emissions de Gaz à Effet de Serre (GES) 52
IV.3.D. Production d'énergie renouvelable sur le territoire 52
IV.3.E. L'adaptation au changement climatique 52
IV.3.F. Qualité de l'air 53
IV. 4. Risques et nuisances 54
IV.4.A. Nuisances sonores 54
IV.4.B. Risques naturels et technologiques 54

Partie V : Le contexte humain 59

V. 0. Avant propos : la position de Latour-Bas-Elne dans l'aire urbaine et Le bassin de vie de Saint-Cyprien 60
V. 1. Tendances démographiques 64
V.1.A. Evolution de la population permanente : Une dynamique démographique positive 64
V.1.B. Structure de la population permanente et taille moyennes des ménages 66
V.1.C. Hypothèse de développement démographique 71
V. 2. Construction et habitat 75
V.2.A. Ancienneté du parc de logements 75
V.2.B. Evolution des logements 77
V.2.C. Composition du parc de logements 79
V.2.D. Caractéristiques des résidences principales 83
V.2.E. Les logements sociaux 85
V.2.F. L'offre en hébergement touristique 86
V.2.G. L'aire des gens du voyage 87
V.2.H. La cabanisation 88
V.2.I. L'étude du point mort 89
V.2.J. Les besoins en logement associés aux différentes hypothèses démographiques 91
V. 3. Le contexte économique 96
V.3.A. La population active 96
V.3.B. Un tissu économique local 100
V.3.C. L'agriculture 104
V. 4. Déplacements et mobilites 114
V.4.A. Les déplacements en quelques chiffres 114

V.4.B. pour quelle offre de transport ? 115
V.4.C. Le classement sonore des infrastructures de transport terrestre 120
V.4.D. Inventaire des capacités de stationnement des véhicules motorisés, des véhicules hybrides et électriques et de vélos de parc ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités 121
V.4.E. Les transports en commun 124
V.4.F. Les déplacements doux 127
V. 5. Les équipements 132
V.5.A. Les équipements d'enseignement 132
V.5.B. Les équipements sanitaires et socio-éducatifs 135
V.5.C. Les équipements culturels, de sports et de loisirs 137
V.5.D. Les services publics et les autres équipements 139
V.5.E. Une vie associative et événementielle confirmée 140
V. 6. Les réseaux secs et humides 142
V.6.A. Alimentation en eau potable 142
V.6.B. Assainissement 150
V.6.C. Eaux pluviales 160
V.6.D. Les réseaux secs 162

Partie VI : Le milieu naturel, contexte biotique 164
VI. 1. Etat des lieux des espaces d'interets et proteges 165
VI.1.A. ZNIEFF 165
VI.1.B. Espaces Naturels Sensibles 167
VI.1.C. Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux 168
VI.1.D. NATURA 2000 169
VI. 2. Les différents milieux du territoire 171
VI.2.A. Les milieux ouverts et semi ouverts 171
VI.2.B. Les milieux arborés 173
VI.2.C. Les milieux humides et aquatiques 174
VI. 3. Trame verte et bleue 178
VI.3.A. Définition réglementaire 178
VI.3.B. Définition pratique 179
VI.3.C. Biodiversité ordinaire et remarquable 180
VI.3.D. Schéma Régional de Cohérence Ecologique 181
VI.3.F. Trame Verte et Bleue latouraise 182
VI.3.G. Les pressions anthropiques sur la biodiversité 184

Partie VII : Le contexte paysager et humain 187
VII. 1. Le Grand paysage 188

VII.1.A. Le cadre légal : la loi « Paysage » 188
VII.1.B. Description globale : Latour-Bas-Elne dans le grand paysage 188
VII.1.C. Les grandes lignes du paysage de Latour-Bas-Elne 190
VII. 2. Patrimoine 196
VII.2.A. Le patrimoine protégé et répertorié 196
VII.2.B. Le patrimoine vernaculaire 197
VII. 3. Morphologie urbaine 199
VII. 4. Entrées de ville 203
VII.4.A. Entrées de Ville principales sur la RD 40 204
VII.4.B. Entrées de Ville secondaires 206
VII. 5. Analyse de la capacité et des dispositions favorisant la densification et la mutation de l'ensemble des espaces batis 209
VII. 6. Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (CENAF) et justification des objectifs 218
VII.6.A. Prise de conscience 218
VII.6.B. Cas de Latour-Bas-Elne 219

Annexes du Diagnostic de Territoire et Etat Initial de l'Environnement…….225

Annexe 1. Détails des calculs des Hypothèses de développement démographique a l'horizon 10 et 15 ans 226
Annexe 2. Détails des calculs du point mort 229
Annexe 3. Détails des calculs des besoins en logements à l'horizon 10 et 15 ans 232

I. PREMIERE PARTIE : MISE EN PLACE DU PLU

I.1. Ont participé à l'élaboration du PLU...

I.2. Qu'est-ce qu'un PLU ?

I.3. Chronologie du POS

I.4. Objectifs de la révision générale du POS et sa transformation en PLU

I. 1. ONT PARTICIPE A L'ELABORATION DU PLU...

Pour mener à bien l'étude de révision générale de son POS et sa transformation en PLU, la collectivité a fait appel à des compétences particulières mises au profit de la commune par des intervenants extérieurs spécialisés qui sont intervenus sur le dossier de PLU durant toute la phase d'étude :

- L'équipe du Bureau d'Etudes INFO CONCEPT qui a travaillé sur l'ensemble du dossier de PLU est composé des personnes suivantes :
  - ⇒ **Sandrine TRONI**, Responsable de la cellule urbanisme, Chargée d'études,
  - ⇒ **Christelle DIAS**, Chargée d'études,
  - ⇒ **François VERLOO**, Cartographe / Dessinateur CAO-DAO.

- **Amélie LUCAS-MORELLE** et **Thierry ROIG,** du Bureau d'études CRB Environnement, pour la réalisation des composantes environnementales concernant le dossier de PLU (état initial de l'environnement, incidences du PLU sur l'environnement, étude d'incidences Natura 2000, « Grenellisation » du PLU : Consommation des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers CENAF, Trames Vertes et Bleues TVB, Climat, télécommunications numériques…) ;

- **Alicia ORTIZ BAISSAS** et **Thierry FREZOUL, de l'agence b+p urbanisme paysage,** pour la partie architecture et paysage, l'étude de densités et de stationnements, la réalisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

- **David OUALLET,** du Bureau d'études PURE Environnement, pour la réalisation des annexes sanitaires (volet eaux pluviales), en lien avec la Communauté de Communes Sud Roussillon qui dispose de la compétence en matière de réseaux ;

- **David OUALLET,** du Bureau d'études PURE Environnement, pour la réalisation des annexes sanitaires (volet eaux usées, volet adduction en eau potable et volet traitement des ordures ménagères), en lien avec la Communauté de Communes Sud Roussillon qui dispose de la compétence en matière de réseaux.

I. 2. QU'EST-CE QU'UN PLU ?

A la fois plus complet et plus opérationnel que le Plan d'Occupation des Sols (POS), le Plan Local d'Urbanisme (PLU) précise le droit des sols et permet la mise en œuvre des actions et opérations d'aménagement souhaitées par la collectivité en cohérence avec son projet.

Le PLU est un document d'urbanisme stratégique et réglementaire qui, notamment :

- expose le projet / les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement de la commune pour les quinze prochaines années ;
- détermine les règles générales d'utilisation du sol en déterminant notamment : les zones constructibles, la destination des constructions, les zones de protection et de mise en valeur des espaces naturels et agricoles, les emplacements réservés pour les projets d'intérêt général, etc.

Le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité du Maire sur l'ensemble du territoire communal. Le PLU doit permettre de définir un projet de territoire cohérent qui intègre les politiques nationales d'aménagement tout en s'adaptant aux spécificités locales.

Le contenu du PLU est déterminé par le Code de l'Urbanisme et se compose des pièces suivantes :

- le **rapport de présentation** : cette première pièce est constituée de 2 tomes :
  - **Tome 1a :** le **diagnostic territorial**, **l'état initial de l'environnement**, les **enjeux et besoins** répertoriés par thématiques développées ;
  - **Tome 1b :** les **justifications** du parti d'aménagement, les justifications des choix retenus pour établir le **PADD**, les orientations d'aménagement et de programmation, les motifs de la délimitation du zonage réglementaire et les **incidences** du plan sur **l'environnement** et **mesures** de suppression, d'évitement, de réduction voire de compensation le cas échéant.

  Cette pièce du PLU établit l'état des lieux de la commune afin de définir les enjeux et besoins du territoire, puis explique et justifie les choix retenus par la collectivité pour établir le PADD et enfin, évalue les incidences des orientations du PLU et expose les dispositions prises pour sa préservation et sa mise en valeur.

- le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (**PADD**), ce document n'est pas directement opposable aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Le PADD présente le projet communal et les grandes orientations en termes d'aménagement, d'urbanisme, etc. pour les quinze prochaines années.

- les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (**OAP**) qui permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de secteurs définis.

- le **règlement écrit d'urbanisme**, qui fixe les règles applicables aux différentes zones (occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions, desserte des constructions, aspect extérieur et hauteur des constructions, stationnement, etc.) et précise leur affectation dominante.

- le **plan de zonage réglementaire,** qui constitue le document graphique du règlement. Il délimite les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N) et fait apparaître les emplacements réservés, les espaces boisés classés (EBC), etc.

- 🕮 les **annexes** indiquent à titre d'information la liste des emplacements réservés, les servitudes d'utilité publique, la liste des sites archéologiques, les annexes sanitaires (élaborées par le bureau d'études PURE Environnement en collaboration avec la Communauté de Communes Sud Roussillon, le dossier d'examen au cas par cas lié à l'environnement et réalisé par le bureau d'études CRB Environnement), etc.

I. 3. CHRONOLOGIE DU POS

Le 20 décembre 1982, le conseil municipal a approuvé le Plan d'Occupation des Sols de LATOUR-BAS-ELNE.

Le POS approuvé en 1982 a subi plusieurs évolutions :

- 1ère révision du POS approuvée le 7 septembre 1992 ;
- 1ère modification du POS approuvée le 14 juin 1993 ;
- 2ème modification du POS approuvée le 28 avril 1997 ;
- 3ème modification du POS approuvée le 15 décembre 1999 ;
- 4ème modification du POS approuvée le 7 novembre 2001 ;
- 5ème modification du POS approuvée le 5 mai 2003 ;
- 6ème modification du POS approuvée le 27 janvier 2005 ;
- 7ème modification du POS approuvée le 30 juillet 2009 ;
- 8ème modification du POS approuvée le 18 mai 2010 ;
- 1ère modification simplifiée du POS approuvée le 14 octobre 2010 ;
- 9ème modification du POS approuvée le 16 décembre 2010 ;
- 10ème modification du POS approuvée le 31 janvier 2012 ;
- 11ème modification du POS approuvée le 21 janvier 2014 ;
- 12ème modification du POS approuvée le 21 janvier 2014 ;
- 13ème modification du POS approuvée le 08 avril 2014.

Il est évident que ce POS ne correspond plus à la situation actuelle, aux enjeux, à la traduction des objectifs et aux principes d'urbanisation de la commune.

Dans ce contexte d'évolutions ponctuelles et successives des documents d'urbanisme actuellement en vigueur, il est apparu indispensable que la commune se dote d'un outil unique portant sur l'intégralité de son périmètre et d'aboutir à un PLU révisant le POS actuel, et surtout car la loi ALUR vient rendre les POS caduques s'ils ne sont pas approuvés avant le 24 mars 2017 (dans la mesure qu'une procédure de révision du POS est engagée avant le 31 décembre 2015). Dans ce contexte, la commune de Latour-Bas-Elne envisage d'approuver son PLU avant cette échéance.

▲ L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme doit permettre de répondre aux nouveaux enjeux dans une logique de développement durable, en s'inscrivant à la fois en compatibilité des nouvelles dispositions réglementaires (lois Solidarité et Renouvellement Urbain, Urbanisme et Habitat, « Grenelle 2 », loi ALUR) et dans la poursuite des grands projets initiés par la commune.

I. 4. OBJECTIFS DE LA REVISION GENERALE DU PLAN D'OCCUPATIONS DES SOLS (POS) ET SA TRANSFORMATION EN PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Profitant des perspectives offertes par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, et afin d'adapter le projet urbain de la commune aux nouvelles réalités et exigences en matière d'aménagement spatial de la commune, le conseil municipal de LATOUR-BAS-ELNE a décidé de la mise en révision de son Plan d'Occupation des Sols (POS) et de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble de son territoire communal (conformément à l'article L.153-32 du code de l'urbanisme).

Par délibération en date du 22 juillet 2014, le conseil municipal a prescrit la révision du POS et sa transformation en PLU en définissant les objectifs et en fixant les modalités de la concertation.

Les **objectifs** assignés à cette procédure de révision du POS et sa transformation en PLU de la commune de LATOUR-BAS-ELNE sont les suivants :

- **Transformer le POS en PLU en intégrant les dispositions réglementaires de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ;**
- **Déterminer les futures capacités d'urbanisation des zones d'habitat et à vocation mixte au Nord de la partie agglomérée du village ;**
- **Prise en compte des orientations du SCOT Plaine du Roussillon approuvé le 13 novembre 2013 ;**
- **Prolonger le secteur situé en continuité des zones d'habitations existantes sur les communes limitrophes d'Elne et de Saint Cyprien pour créer une continuité urbaine afin d'optimiser les équipements déjà présents sur ces secteurs et qui pourront être renforcés ou améliorés à cette occasion ;**
- **Intégrer au Sud du territoire les effets des prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé ;**
- **Redéfinir la localisation et l'affectation de certains espaces publics, notamment les espaces dédiés à la pratique des sports et loisirs verts ;**
- **Mettre en place une nouvelle réglementation à jour des évolutions législatives au regard des occupations et utilisations du sol sur le territoire communal ;**
- **Transformer une partie de la zone 2NAa à vocation économique en zone mixte (comprenant des activités commerciales et/ou de l'habitat) ;**
- **Prévoir le déplacement du site des ateliers municipaux, de certains espaces publics notamment les terrains de sport, voire une extension de certains espaces publics ou équipements publics ;**
- **Assouplir les conditions d'implantation des occupations temporaires ou précaires à des fins ludiques (pour des utilisations temporaires en période touristique par exemple) sur le secteur « L'Aspres » ;**
- **Prévoir une ou des extension(s) ou création(s) d'emplacements réservés pour créer une coulée verte et/ou y implanter des bassins de rétentions paysagés ;**
- **Changer le zonage et le règlement de la zone 1NAd lieu-dit « Serralongue » pour autoriser une extension en activités médicalisées.**

Conformément à l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme, la procédure de révision du POS en PLU fait l'objet d'une **concertation** associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. Pour mener à bien cette concertation, la délibération du conseil municipal du 22 juillet 2014 a fixé également les modalités de la concertation à mettre en œuvre dans le cadre de la procédure de révision du POS et sa transformation en PLU de la commune de LATOUR-BAS-ELNE :

- **la mise à disposition du dossier comprenant des éléments d'étude au fur et à mesure de l'état d'avancement de celle-ci et ce jusqu'à l'arrêt du PLU, en Mairie aux heures et jours habituels d'ouverture** (du lundi au vendredi de 9 heures à 12 heures et de 13 heures trente à 17 heures trente hors jours fériés) ;
- **la mise à disposition d'un registre destiné aux observations du public et des personnes intéressées, en Mairie aux heures et jours habituels d'ouverture** (du lundi au vendredi de 9 heures à 12 heures et de 13 heures trente à 17 heures trente hors jours fériés) ;
- **la tenue d'une réunion publique ;**
- **la réalisation d'un panneau d'affichage de synthèse ;**
- **la parution d'une information dans le bulletin municipal.**

La délibération du conseil municipal du 22 juillet 2014 prescrivant la procédure de révision du POS en PLU de la commune de LATOUR-BAS-ELNE a fait l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois (sachant que compte tenu des modalités de la concertation la délibération sera affichée pendant toute la durée de la procédure) et la mention de cet affichage a été insérée en caractères apparents dans le journal « L'Indépendant » diffusé dans le département le 26 juillet 2014.

La délibération du conseil municipal du 22 juillet 2014 prescrivant la procédure de révision du POS en PLU de la commune de LATOUR-BAS-ELNE a également été notifiée au préfet des Pyrénées-Orientales, au président du conseil régional, au président du conseil départemental, au président de l'établissement public en charge du SCOT Plaine du Roussillon, ainsi qu'au président de la communauté de communes Sud Roussillon. La notification a également été faite aux représentants de la chambre de commerce et d'industrie, de la chambre de métiers, de la chambre d'agriculture, de l'INAO (institut national de l'origine et de la qualité), de la commune d'Elne, de la commune de Saint-Cyprien et du syndicat intercommunal du bassin d'Elne.

II. DEUXIEME PARTIE : LE CADRE DU PLU, LA PRISE EN COMPTE DES INTERETS SUPERIEURS

II.1. La hiérarchie des normes

II.2. Les articles fondateurs

II.3. Un cadre de référence pour la commune

II.4. Les Servitudes d'Utilité Publique

II.5. Projet d'intérêt général

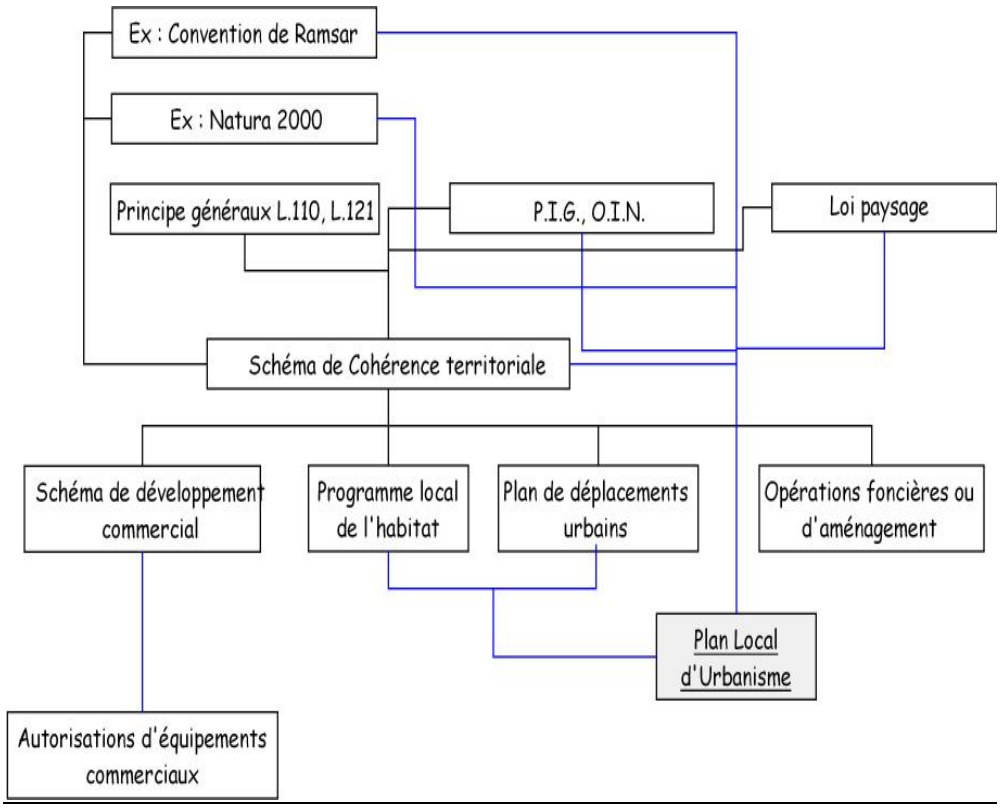
II.6. Directives territoriales d'aménagement

II.7. Dispositions spéciales à certaines parties du territoire

II.1. LA HIERARCHIE DES NORMES

Dans cette hiérarchie, la substance même de la norme, c'est-à-dire sa nature ou son contenu, est plus importante que les relations que les normes doivent entretenir entre elles : relations de conformité, de compatibilité, de prise en compte ou de prise en considération. Plus la norme supérieure sera précise à la fois dans le champ d'application géographique et son contenu, plus elle sera objective et impérative, et plus la relation devra être une relation de conformité qu'une relation de compatibilité.[1]

Le PLU dans la hiérarchie des normes



Source : INFO CONCEPT

NB : La compatibilité se distingue de la conformité en ce que la seconde implique un rapport de stricte identité, alors que la première se satisfait d'une non-contrariété.

La hiérarchie des normes qui s'imposent 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

[1] Hocreitère, « *La loi SRU, la hiérarchie et la substance des normes d'urbanisme* », DA (février 2001), p4. et suiv.

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.

La loi SRU et la loi portant Engagement National pour l'Environnement, dite loi « Grenelle 2 », donnent au PLU une fonction de synthèse de l'ensemble des obligations auxquelles est soumise la collectivité locale. Fonction affirmée par l'association de diverses personnes publiques à son élaboration ainsi que par la mise en œuvre de la concertation avec le public.

En outre, **la loi ALUR** du 24 mars 2014 a modifié les dispositions du code de l'urbanisme régissant le contenu des PLU (rapport de présentation, PADD, orientation d'aménagement et de programmation et règlement). Ces nouvelles dispositions seront prises en compte dans le cadre de la rédaction des divers documents du PLU de LATOUR-BAS-ELNE.

II.2. LES ARTICLES FONDATEURS

L'article L. 101-1 du code de l'urbanisme

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.
Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.
En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

L'article L. 101-2 du code de l'urbanisme

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :
1° L'équilibre entre :
a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
e) Les besoins en matière de mobilité ;
2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
4° La sécurité et la salubrité publiques ;
5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des

espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

L'article L. 101-2 du code de l'urbanisme affirme la **portée du développement durable pour les documents d'urbanisme**. Il fixe les objectifs des documents d'urbanisme, notamment du PLU, à partir des grands principes du droit de l'urbanisme, que sont l'équilibre, la mixité et l'utilisation économe des espaces :

- **L'équilibre**

  Le principe d'équilibre revêt une importance particulière, car il doit devenir source d'inspiration pour les collectivités locales dans l'élaboration et la mise en œuvre de leur document d'urbanisme.

- **La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat**

  Le principe de diversité des fonctions urbaines et rurales et de mixité sociale dans l'habitat impose une prise en compte dans le PLU de l'ensemble des impératif énumérés dans le texte de loi. L'objectif de mixité sociale est affirmé afin de combattre les excès qui conduisaient à une spécialisation excessive des usages de l'espace, à travers le zonage. Il s'agit de définir un projet urbain intégré, cohérent et transversal.

- **Le respect de l'environnement :**

  Il s'agit de maîtriser l'urbanisation et d'éviter le mitage, en favorisant le renouvellement urbain des tissus existants, de proposer un projet durable intégrant la question énergétique, la préservation des ressources, des écosystèmes…

Les dispositions de l'article L. 101-2 sont opposables simultanément à tous les documents de planification urbaine applicables sur un territoire, quelque que soit leur place dans la hiérarchie des normes.

II.3. UN CADRE DE REFERENCE POUR LA COMMUNE

II.3.A. LES FONDEMENTS REGLEMENTAIRES

Les lois « solidarité et renouvellement urbains » du 13 décembre 2000, « urbanisme et habitat » du 2 juillet 2003, « portant engagement national pour l'environnement » du 12 juillet 2010, et « Accès au Logement pour un Urbanisme Rénové » du 24 mars 2014, ont placé **le développement durable au cœur de la démarche de planification** : il s'agit de mieux penser le développement urbain pour qu'il consomme moins d'espace, qu'il produise moins de nuisances et qu'il soit plus solidaire en renversant les logiques de concurrence des territoires.

Avec les **lois « Grenelle 1 et 2 »,** le développement durable devient la règle, et désormais le PLU doit prendre en compte les principes de développement durable afin de concevoir un « PLU durable ». Ces lois placent les objectifs du développement durable au cœur du PLU et introduisent des modifications fondamentales du PLU dans une perspective de développement durable.

La **loi ALUR** quant à elle affirme la place du paysage et de l'environnement dans les documents de planification urbaine. Elle consacre la prise en compte des enjeux de biodiversité dans les documents d'urbanisme, et place la notion de biodiversité. Vingt ans après la loi « paysages », la loi ALUR vient renforcer méthodologiquement la prise en compte des paysages dans les documents d'urbanisme, consolidant ainsi la mise en œuvre de la Convention européenne du paysage, en particulier à travers les « objectifs de qualité paysagère » qu'elle introduit. Sur l'ensemble d'un territoire concerné par un document d'urbanisme, il peut s'agir d'appréhender plusieurs paysages (ou unités paysagères) et par ailleurs aussi bien des paysages considérés comme remarquables, que des paysages relevant du quotidien et des paysages dégradés. La manière de prendre en compte les paysages peut donc comprendre à la fois, sur un même territoire, des logiques de protection, mais également de gestion et/ou d'aménagement des paysages.

Le **Décret n° 2015-1782 du 28 décembre 2015** modifiant diverses dispositions de la partie réglementaire du code de l'urbanisme a pour principal objet de mettre en conformité la partie réglementaire du code de l'urbanisme avec les dispositions issues de la loi ALUR et de la loi du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives (l'article 133 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014).

Le **Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015**, dans le prolongement de **l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015**, emporte nouvelle codification à droit constant de la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme. Ce décret prévoit également une modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, en préservant les outils préexistants, tout en créant de nouveaux outils pouvant être mis en œuvre facultativement par les communes et intercommunalités.

La commune de Latour-Bas-Elne a fait le choix de rester sous l'ancien régime dans la procédure de révision générale et de transformation en PLU (ce choix ne nécessite pas d'acte pris par le Maire ou le Conseil municipal) conformément à l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 :

« […]

VI. - Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016. Toutefois, dans les cas d'une élaboration ou d'une révision prescrite sur le fondement du I de l'article L. 123-13 en vigueur avant le 31 décembre 2015, le conseil communautaire ou le conseil municipal peut décider que sera applicable au document

l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016, par une délibération expresse qui intervient au plus tard lorsque le projet est arrêté.

Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent également applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L. 153-34 de ce code, de modification ou de mise en compatibilité.

Sont en outre applicables, dans les cas mentionnés aux deux alinéas précédents, les dispositions du 2° de l'article R. 151-1, de l'article R. 151-4, du 1° de l'article R. 151-23 et du 1° de l'article R. 151-25 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016.

Les dispositions des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016 sont applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet d'une procédure d'élaboration ou de révision sur le fondement de l'article L. 153-31 lorsque cette procédure a été prescrite après le 1er janvier 2016.

[…] »

Le Plan Local d'Urbanisme, issu de ces lois, constitue un **outil privilégié de mise en cohérence des politiques sectorielles**, notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'activité économique et d'environnement.

La collectivité en charge de l'élaboration du document d'urbanisme intègre l'ensemble de ces préoccupations pour définir le projet communal, exprimé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et décliné dans les autres pièces du PLU. Le projet communal prend également en compte l'ensemble des objectifs de la collectivité et doit être **proportionné à ses moyens et ressources**.

Elaboré à partir d'un diagnostic et de différentes études notamment environnementales, ce projet s'inscrit dans la droite ligne des principes d'équilibre, de diversité et de respect de l'environnement définis par le code de l'urbanisme comme moyens du développement durable. Il respecte les orientations fondamentales de l'Etat exprimées le cas échéant dans les directives territoriales d'aménagement. Il est compatible avec les dispositions de documents généraux ou sectoriels de la compétence des collectivités locales et de portée plus large que la commune : Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), Plan de Déplacements Urbains (PDU) et Plan Local d'Habitat (PLH) principalement.

▲ A noter que la commune de LATOUR-BAS-ELNE n'est pas concernée par un Plan de Déplacements Urbains (PDU) et Plan Local d'Habitat (PLH) principalement. Toutefois, la Communauté de Communes Sud Roussillon est associée dans ces thématiques à la présente procédure de PLU.

II.3.B. NATURA 2000 ET PLU

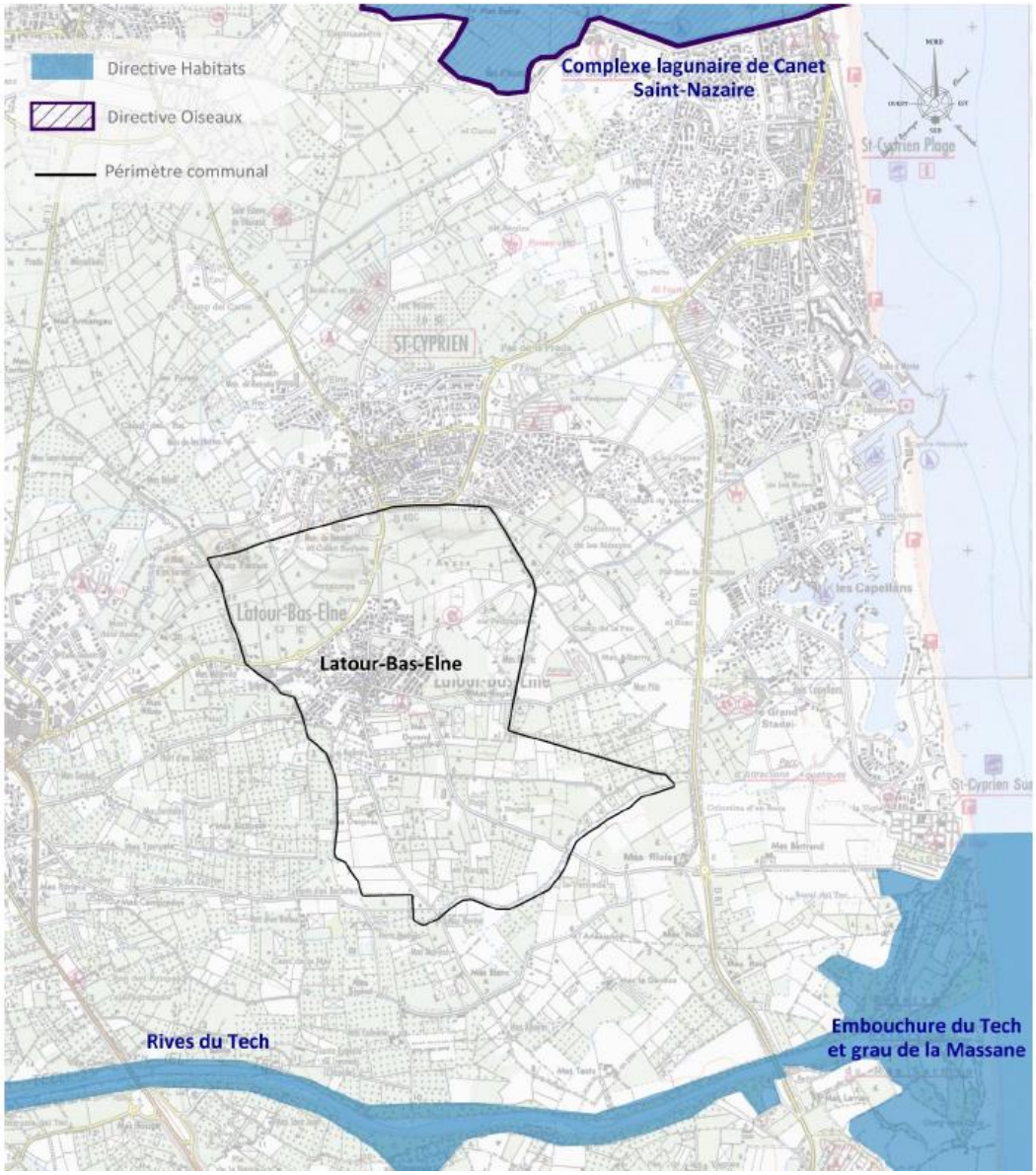
Le territoire de LATOUR-BAS-ELNE n'est pas directement concerné par un site Natura 2000.

Toutefois, les communes limitrophes de Elne et de Saint-Cyprien disposent sur leur territoire de sites Natura 2000 dont :

- Dans la partie Nord de Saint-Cyprien deux sites Natura 2000 : **la Site d'Intérêt Communautaire SIC n° FR9101465 « Complexe lagunaire de Canet » et la Zone de Protection Spéciale (ZPS) n°9112025 « Complexe lagunaire de Canet-Saint Nazaire ».**

- Pour Elne et Saint-Cyprien, un site Natura 2000 : **le Site d'Intérêt Communautaire SIC n° FR9101493 « Embouchure du Tech et Grau de la Massane » et le Site d'Intérêt Communautaire SIC n° FRDR9101478 « Les rives du Tech ».**

Localisation géographique des sites Natura 2000



Source : INFO CONCEPT et DREAL Languedoc-Roussillon

La commune de Latour-Bas-Elne ne s'implante au sein d'un zonage NATURA 2000. Les plus proches mentions sont celles se positionnant au droit du Tech au Sud et au niveau du système lagunaire de Canet/Saint-Nazaire au Nord.

En application de la règlementation actuelle, le PLU de LATOUR-BAS-ELNE n'est pas soumis à une procédure d'**évaluation environnementale** puisque son territoire ne comporte pas de site Natura 2000.

Ainsi, il est réalisé un dossier pour l'examen au cas par cas par les services de la DREAL afin de définir si le PLU de LATOUR-BAS-ELNE est soumis à évaluation environnementale ou pas.

Cette étude spécifique a été confiée au bureau d'études CRB Environnement dans le cadre du PLU, et vient totalement compléter le présent dossier de PLU.

II.3.C. LOI MONTAGNE ET PLU

La loi n° 85-30, dite loi Montagne, relative au développement et à la protection de la Montagne reconnaît la montagne comme une entité géographique, économique et sociale nécessitant la mise en œuvre d'une politique spécifique de développement, d'aménagement et de protection. La loi Montagne, du 9 janvier 1985, est entrée en vigueur suite à l'arrêté interministériel du 6 septembre 1985.

La loi Montagne ne s'applique pas sur le territoire de LATOUR-BAS-ELNE.

II.3.D. LOI LITTORAL ET PLU

La loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite **loi Littoral**, est une prise de conscience de la valeur et de l'importance du rivage, dont l'objectif est d'encadrer l'aménagement et le développement afin d'assurer sa protection. La loi Littoral contribue à préserver les richesses des côtes françaises. Les enjeux de cette loi, la gestion économe de l'espace et l'équilibre entre développement et préservation, restent en effet, même plus de vingt ans après, pleinement d'actualité.

La loi Littoral ne s'applique pas sur le territoire de LATOUR-BAS-ELNE.

▲ Il ne s'agit pas ici de dresser une liste exhaustive de ces « intérêts supérieurs » qui s'imposent et s'imposeront au PLU. **L'objectif est ici d'exposer la nécessité d'une démarche d'ensemble qui fait du PLU un carrefour au sein duquel doivent prendre place bon nombre d'orientations qu'il faudra retranscrire.**

▲ L'évolution du cadre réglementaire, les objectifs de la commune comme les attentes de la population tendent à promouvoir une meilleure prise en compte de l'environnement, des paysages et des risques naturels dans l'aménagement du territoire. Ces principes sont à prendre en compte dans le Plan Local d'Urbanisme.

II.3.E. LE PGRI DU BASSIN RHONE-MEDITERRANEE

Le PGRI (Plan de Gestion du Risque Inondation) 2016-2021 du bassin Rhône-Méditerranée est l'outil de mise en œuvre de la directive inondation.

Après une synthèse du diagnostic à l'échelle du district (bassin Rhône-Méditerranée) et un bilan sur la politique mise en œuvre (partie A), le PGRI affiche des objectifs à trois niveaux.

- Un premier niveau applicable à l'ensemble du bassin Rhône-Méditerranée, il définit les cinq grandes priorités qui ont été identifiées sur le bassin Rhône-Méditerranée :
  1. Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation,
  2. Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques,
  3. Améliorer la résilience des territoires exposés,
  4. Organiser les acteurs et les compétences,
  5. Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation ;
- Un second niveau relatif au linéaire rhodanien et la Saône ;
- Un troisième niveau pour les Territoires à risque important d'inondation (TRI). Le bassin Rhône-Méditerranée compte 31 TRI, dont le périmètre a été arrêté le 12 décembre 2012.

Le PGRI est opposable à l'administration et à ses décisions.

La commune de Latour-Bas-Elne est concernée par le PGRI, puisqu'elle appartient au Territoire à Risque Important d'inondation (TRI) Perpignan-Saint-Cyprien, et également couverte par un SCOT approuvé et par un PPRI applicable. Conformément à la réglementation en vigueur, ces deux documents doivent se mettre en compatibilité avec le PGRI, si nécessaire, dans un délai de 3 ans.

Il est à noter que contrairement aux procédures d'urbanismes, le PGRI est applicable aux dossiers loi sur l'eau depuis sa date d'approbation en décembre 2015. De ce fait, tous les nouveaux projets soumis à loi sur l'eau devront se trouver dans un rapport de compatibilité avec le PGRI.

Le socle commun du TRI Perpignan-Saint-Cyprien est :

1 : Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation

- *1.1. Sensibiliser et accompagner les acteurs de l'aménagement pour mieux prendre en compte les risques ;*
- *1.2. Poursuivre le programme de PPR sur les périmètres des SLGRI ;*
- *1.3. Développer le volet risque inondation dans les SCOT et PLU et veiller à des pratiques harmonisées notamment pour la coordination des deux SCOT ;*
- *1.4. S'assurer de la compatibilité des PLU avec les SCOT et celle des SCOT avec le PGRI ;*
- *1.5. Engager des actions en vue de la réduction de la vulnérabilité du bâti : améliorer la connaissance des enjeux pour agir sur l'ensemble des composantes de la vulnérabilité (population, environnement, activités, ouvrages, réseaux…) ;*

2 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

- *2.1. Poursuivre les actions de limitation des débordements de cours d'eau et d'aménagement des champs d'expansion des crues ;*
- *2.2. Veiller au développement des approches intégrées associant la gestion et la préservation des milieux aquatiques à la prévention des risques d'inondation ;*

3 : Améliorer la résilience des territoires exposés

- *3.1. Développer et accompagner les démarches d'amélioration de surveillance et d'alerte et veiller à des pratiques harmonisées et partagées ;*
- *3.2. Améliorer la culture du risque par la généralisation des DICRIM, des PCS (communaux ou intercommunaux) et l'implantation de repères de crues dans les communes concernées par les SLGRI ;*
- *3.3. Développer la conscience du risque par la diffusion de l'information, notamment par des actions de sensibilisation aux populations touristiques, aux élus et par la poursuite des actions de communication à l'attention des scolaires ;*
- *3.4. Établir les cahiers de prescription relatifs aux campings ;*
- *3.5. Débattre de la question d'insécurité révélée par les passages à gué ;*

4 : Organiser les acteurs et les compétences

- *4.1. Favoriser la synergie entre les différentes politiques publiques : gestion des risques, gestion des milieux, aménagement du territoire et gestion du trait de côte ;*
- *4.2. Se préparer à la mise en oeuvre de la compétence GEMAPI ;*
- *4.3. Assurer une structuration durable des maîtrises d'ouvrage ;*
- *4.4. Fédérer les acteurs autour des stratégies locales ;*
- *4.5. Mettre en place un comité de suivi par SLGRI ;*

4.6. Mettre en place une instance de coordination « inter-SLGRI » destinée à favoriser le partage de la connaissance, l'évaluation des politiques, à gérer les espaces interfluves, et à terme, à faciliter l'émergence d'une seule SLGRI ;

5 : Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation

5.1. Améliorer la connaissance des aléas et des risques en particulier sur les secteurs non cartographiés ;

sur les ouvrages de protection… ;

5.2. Poursuivre le recensement et le classement des ouvrages de protection ;

5.3. Mieux appréhender les phénomènes de concomitance ;

5.4. Partager la connaissance entre les différents acteurs de la prévention des risques, développer une logique de co-construction.

La commune de Latour-Bas-Elne est dotée d'un PPRI opposable et d'un SCOT approuvé. Ces documents doivent être rendus compatibles avec le PGRI, si nécessaire, dans un délai de trois ans.

II.4. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les **servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation du sol sont des limitations administratives au droit de propriété, instituées par des actes spécifiques en application de législations particulières, en vue notamment de préserver le fonctionnement de certains équipements publics, le patrimoine naturel ou culturel, ainsi que la salubrité et la sécurité publique.

Elles viennent automatiquement influer sur le projet de PLU.

Les servitudes d'utilité publiques touchant le territoire communal sont listées et reportées sur un plan spécifique (pièces n°6b et 6c du dossier de PLU).

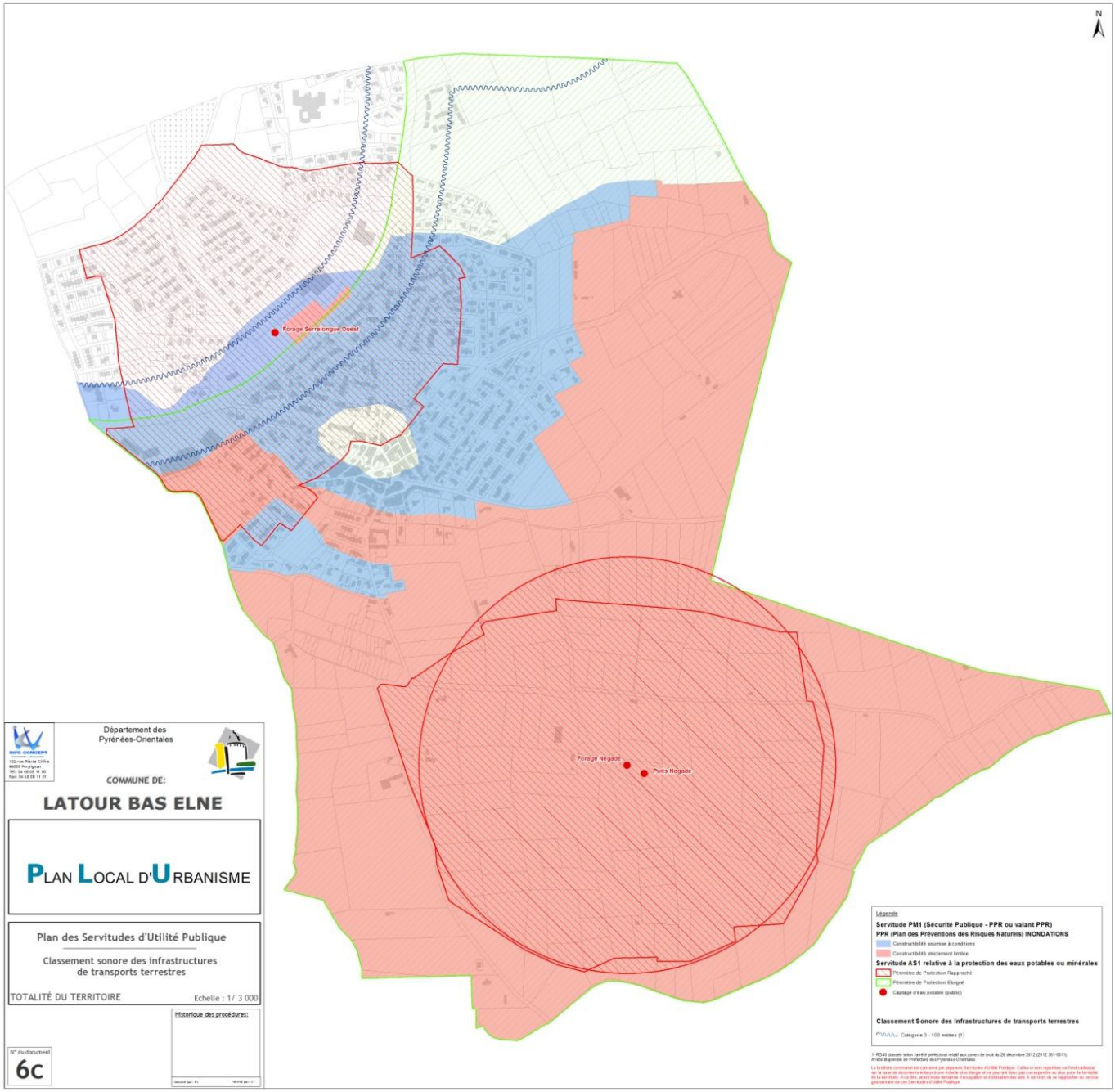
Tableau des servitudes d'utilité publique concernant LATOUR-BAS-ELNE

SERVITUDE	INTITULE DE LA SERVITUDE	DETAILS SUR LA COMMUNE	SERVICES GESTIONNAIRES
SERVITUDE AS1	Servitude relative à la protection des eaux potables et des eaux minérales	Alimentant la commune de Latour-Bas-Elne : - forage Serralongue Ouest (DUP 08/02/1988) Alimentant la commune d'Argeles-sur-Mer : - forage Négade (DUP 19/06/1984-modifiée le 07/02/2008) - puits Négade (DUP 01/08/1969 modifiée le 07/02/2008)	Agence Régionale de Santé (ARS) Languedoc-Roussillon – Délégation territoriale des Pyrénées-Orientales 12, boulevard Mercader - BP 928 66020 Perpignan cedex
SERVITUDE PM1	Servitude relative à la sécurité publique	Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé par arrêté préfectoral n° 2012320-0005 du 15 novembre 2012	Direction Départementale des Territoires et de la Mer Service Risques Environnement/Prévention des risques 2 rue Jean Richepin 66 000 Perpignan

Source : Porter A Connaissance (Février 2015) – Info Concept

Représentation des servitudes d'utilité publique

Cette illustration n'est communiquée qu'à titre informatif et ne peut constituer une base opposable. Pour tous travaux, aménagements à côté de la servitude, pour toute demande officielle, il convient de se rapprocher des services gestionnaires ainsi que des textes ayant institué la servitude.



Source : Porter A Connaissance (Février 2015) – Info Concept

II.5. PROJET D'INTERET GENERAL

Selon le Porter à Connaissance, la commune de LATOUR-BAS-ELNE ne compte **aucun Projet d'Intérêt Général (PIG) sur son territoire**.

II.6. DIRECTIVES TERRITORIALES D'AMENAGEMENT

Selon le Porter à Connaissance, la commune de LATOUR-BAS-ELNE ne compte **aucune Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) sur son territoire**.

II.7. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AU TERRITOIRE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Selon le Porter à Connaissance, la commune de LATOUR-BAS-ELNE ne compte **aucune disposition spéciale à certaines parties du territoire**.

III. Troisieme partie : Latour-Bas-Elne et les differents jeux de territoire

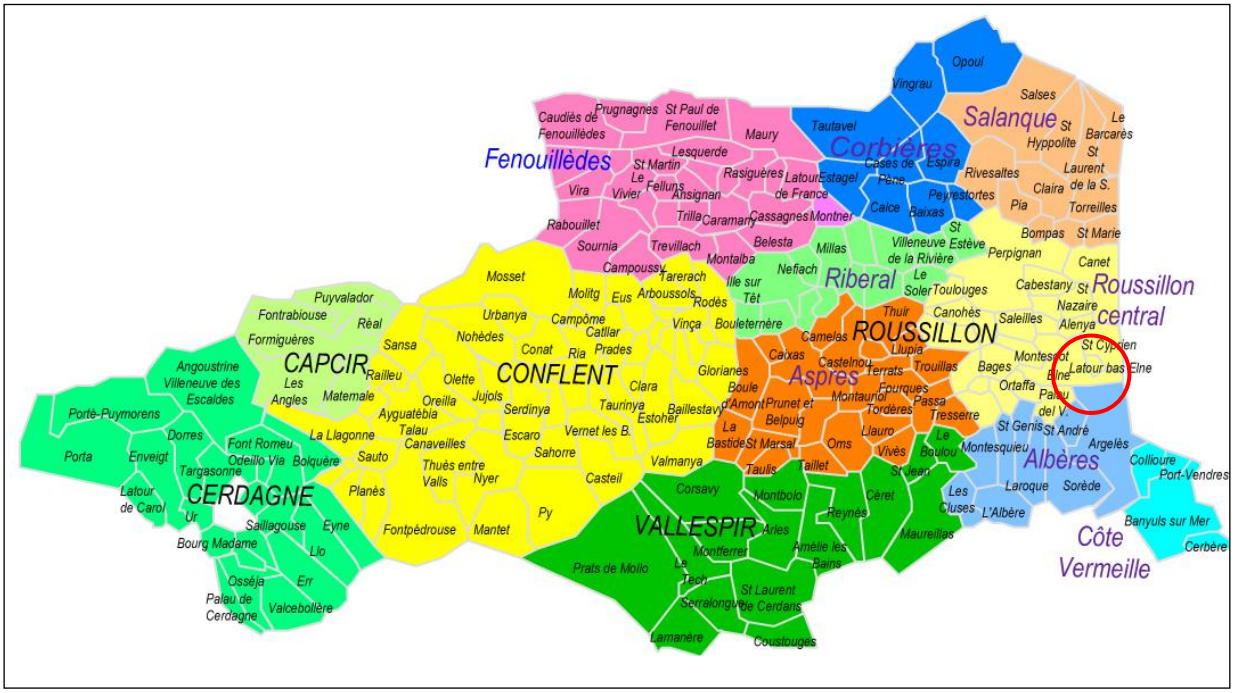
III.1. Situation géographique de la commune de LATOUR-BAS-ELNE

III.2. Le SCOT Plaine du Roussillon

III.3. La Communauté de Communes Sud Roussillon

III. 1. SITUATION GEOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE DE LATOUR-BAS-ELNE

LATOUR-BAS-ELNE au sein du département des Pyrénées Orientales et de ses régions géographiques



Source : Info-Concept

Située dans la plaine du Roussillon, aux portes de l'agglomération perpignanaise, de l'aire Urbaine et bassin de vie de Saint-Cyprien et de la côte méditerranéenne, LATOUR-BAS-ELNE bénéficie d'une situation géographique privilégiée appréciée des populations sédentaires et saisonnières.

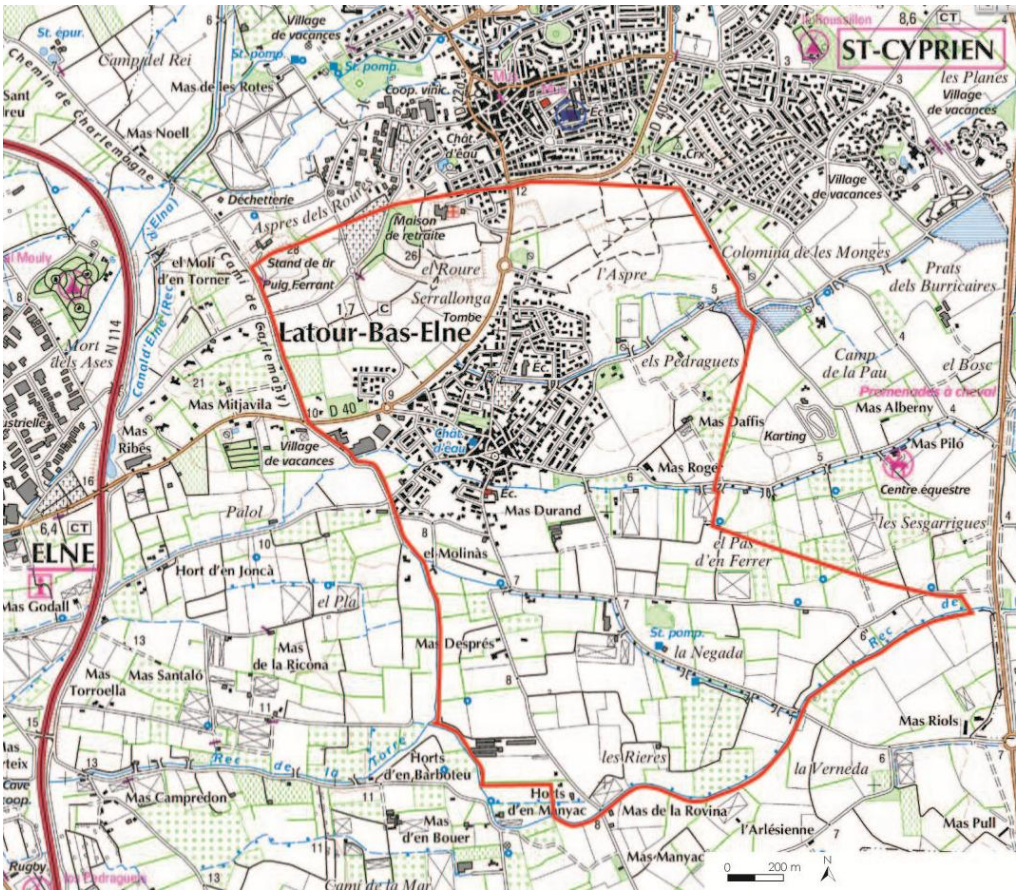
Cette position avantageuse à proximité de plusieurs pôles majeurs (*dont Perpignan, Elne et Saint-Cyprien*) rend attractif ce territoire d'arrière-pays catalan.

Les limites géographiques du territoire communal sont :

- La commune d'Elne à l'Ouest et au Sud ;
- La commune de Saint-Cyprien à l'Est et au Nord.

Le territoire latourais, vaste d'une superficie de 331 hectares, accueille 2.262 habitants en 2012, selon les données de l'INSEE.

Aperçu de LATOUR-BAS-ELNE sur fond IGN



Source : Info-Concept

▲ **LATOUR-BAS-ELNE** bénéficie d'un positionnement stratégique et d'atouts non négligeables qui constituent des raisons essentielles pour expliquer et justifier son développement. En effet, de cette position favorable découle inéluctablement l'attractivité de son territoire favorable à l'accueil de commerces, services, et nouvelles populations.

III. 2. HISTORIQUE DE LA COMMUNE DE LATOUR-BAS-ELNE

Le village de Latour-Bas-Elne est mentionné pour la première fois au Xème siècle, sous le nom d'Atiliac en 914, ou Aziliac en 938.

Il était situé sur la voie romaine, appelée par la suite Carretera de Carles, laquelle franchissait le Tech non loin de là à gué, du moins au Xème siècle. Une tour, à usage de vigie pour la surveillance de la côte toute proche, y existait dès cette époque. Elle apparut en 938, à l'occasion de la vente faite par Gairoardus, fils d'Alienardus, à l'évêque d'Elne, Wadalde, de son alleu. Il s'agissait des deux tiers de "la villa de La Tour, lieu autrefois appelé « Arsiliac », avec les maisons, les cours, les jardins, les terres et surtout, l'église Saint Jacques. La villa de la Tour et son église passent alors sous la domination de l'évêque d'Elne.

C'est un acte très important qui témoigne de la référence la plus ancienne de l'église Saint-Jacques, ainsi que de l'existence d'une fortification, en l'occurrence une tour, celle-là même qui donnera son nom au village.

Une chose exceptionnelle, car au Xème siècle, les mentions de fortifications sont rares. C'était une tour de défense qui devait certainement être constituée de bois, en majeure partie, et dont il ne reste plus aucun vestige de nos jours. Elle devait se situer sur le point le plus haut du village, probablement sur l'emplacement actuel de l'église, du moins, à ses abords.

Grâce toujours à cet acte, la délimitation du village de Latour Bas Elne est connue dès le X° siècle, et c'est encore sensiblement la même chose aujourd'hui : à l'est le Vilar Marti (disparu), au sud, le milieu du lit du Tech, à l'ouest le territoire de Palol d'Avall, au nord le territoire de la villa de Saint Cyprien. Cette vente avait été faite à l'évêque Wadalde personnellement, et sept ans plus tard, en 945, il donnait "en franc alleu" à l'église d'Elne, ces mêmes deux tiers de "la villa d'Aziliac, dite La Tour, près d'Elne". Après 955, cette dernière appellation prévaut définitivement sur celle d'Aziliac.

La cellera (qui signifie greniers, cellier) a joué un rôle majeur dans la naissance du village de Latour. Elle a été formée spontanément sur l'aire consacrée autour de l'église, dans un mouvement de recherche de sécurité face aux violences des milites (guerriers, les chevaliers). Autour et protégé par l'église, un cercle de 30 pas constituait un espace d'immunité et de refuge, dans lequel les paysans de Latour venaient engranger leurs récoltes à l'abri des pillages. Progressivement, en plus des celliers, ils commencèrent à construire des habitations à l'intérieur et le village se développa autour. Ainsi, dans la première partie du 12e siècle, un nouveau personnage apparaît : le seigneur de Latour. Il se nomme Arnaud de Latour et a reçu en fief du Chapitre d'Elne, "le lieu et l'église de La Tour avec son presbytère, ses rentes et ses dépendances". Et en 1134, un document mentionne la présence sur le territoire de Latour Bas Elne, de celliers (la cellera) dépendant de cinq manses (mas et terres) tenus pour Arnaud de Latour, mais appartenant au temporel de l'évêque d'Elne, selon l'accord passé entre l'évêque Udalgar et Arnaud de Turri. Le village était alors placé sous la seigneurie directe de l'évêque. Mais ce qui n'était pas prévu, c'est que le châtelain ("castlan"), Arnaud de La Tour, chargé de garder la tour, tente de s'approprier les récoltes conservées dans les celliers, ainsi que d'autres revenus qui appartenaient à l'évêché, en particulier ceux des justices .... A Latour comme dans d'autres lieux, la seule mention que nous possédions des celliers est contenue dans un acte relatif à un conflit entre autorité ecclésiastique et châtelains. Car, forte personnalité, Arnaud de la Tour s'impose en véritable seigneur, oubliant vite que les possessions qu'il tient en fief appartiennent en fait à l'évêché d'Elne. Il y eut en effet, de fortes tensions, oppositions, luttes ("contentiones") entre Arnaud et l'évêque Udalgar. Dans cet acte, on y évoque les vols, les larcins, les extorsions commis par Arnaud et ses hommes contre les dépendants de l'évêque. Puis, un accord est finalement trouvé au sujet des droits de justice, et les biens de l'évêque sont confirmés (il retrouve le contrôle définitif sur la paroisse). Mais Arnaud y gagne en importance et c'est en grand seigneur de la Tour qu'il apparaît dans

d'autres documents, sa signature devenant une garantie d'authenticité, parmi d'autres nobles bien connus. En 1139, on parle même, du "castrum de Turri" (le château de La Tour) dans l'acte de donation de "la paroisse Saint Jacques de La Tour". Ce qui évoque un fort développement du système défensif du village.

Mais, au début du 16e siècle, en 1501, un document évoque le "castrum détruit de La Tour", expliquant le peu de vestiges très visuels qui subsistent de nos jours dans le centre du village. Il s'agit pour l'essentiel de la base du clocher.

Toutefois, on remarque l'implantation assez régulière et circulaire, des habitations autour de l'église, et il est possible d'imaginer le mur d'enceinte qui se dressait sur le pourtour, percé de rares portes (porches), passages vers l'extérieur.

Jusqu'à la fin de l'ancien Régime, la domination des évêques d'Elne sur les terres et la paroisse de Latour se poursuivit.

Dans la seconde moitié du XIX^{ème} siècle, Latour était encore la résidence d'été de l'évêque d'Elne. Il séjournait dans la grande demeure située à l'entrée du village (aujourd'hui propriété privée de Mr et Mme d'Arexis).

III. 3. LA COMMUNAUTE DE COMMUNES SUD ROUSSILLON

Ce chapitre est notamment issu du site internet de la Communauté de Communes Sud Roussillon : http://www.sudroussillon.fr

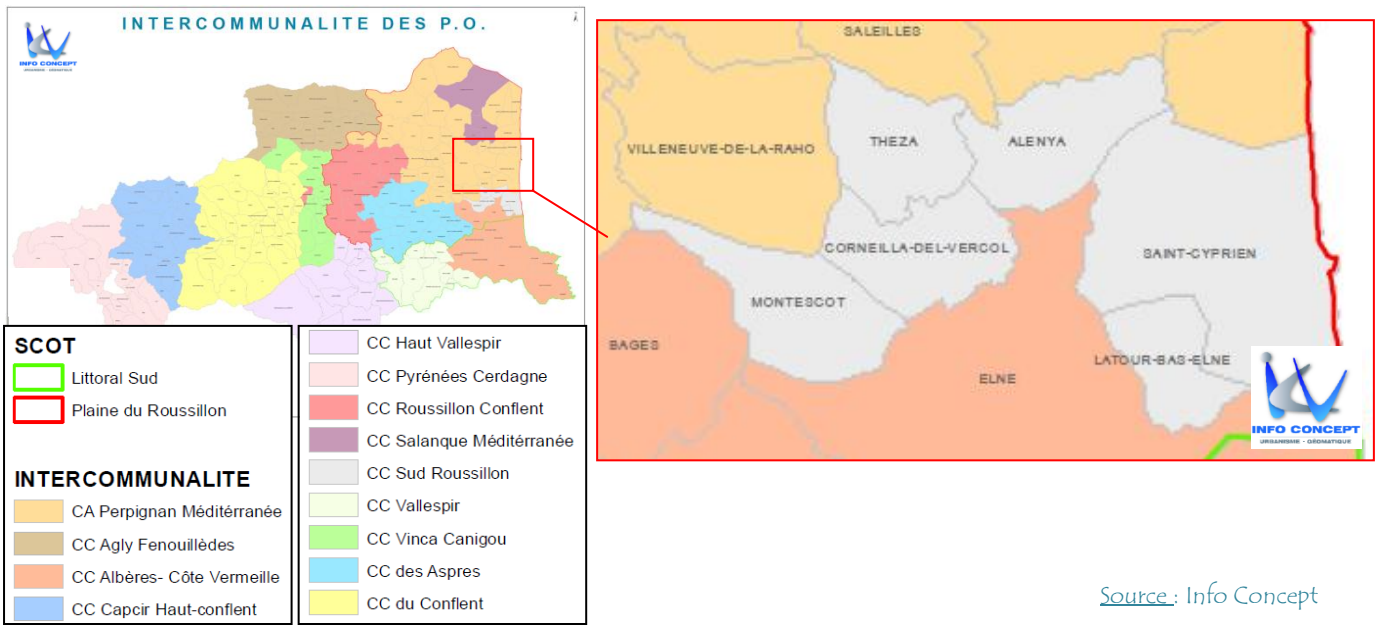
La Communauté de Communes « Sud Roussillon»

LATOUR-BAS-ELNE siège à la Communauté de Communes « Sud Roussillon » qui compte 15 698 habitants au dernier recensement de l'INSEE de 2009. Elle fut créée le 15 décembre 1992.

La Communauté de Communes « Sud Roussillon » est composée des communes suivantes :

- Alénya ;
- Corneilla Del Vercol ;
- Latour Bas Elne ;
- Montescot ;
- Saint-Cyprien ;
- Théza.

Périmètre de la Communauté de Communes « Sud Roussillon »



Source : Info Concept

La Communauté de Communes de Sud Roussillon dispose de compétences qui lui sont propres : obligatoires, facultatives et optionnelles.

Compétences obligatoires :

Aménagement de l'espace :

- Schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur
- Zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire
- Aire d'accueil pour les gens du voyage
- Constitution de réserves foncières liées aux compétences communautaires
- Exercice du droit de préemption urbain sur délégation des communes membres, aux fins d'acquérir les biens et droits immobiliers nécessaires aux compétences communautaires, en application de l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme
- Création de sentiers multi usage, dont l'entretien et la gestion demeurent de la compétence des communes

Actions de développement économique intéressant l'ensemble de la Communauté :

- Aménagement, entretien et gestion des zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire d'intérêt communautaire
- Action de développement économique d'intérêt communautaire

Compétences optionnelles

Protection et mise en valeur de l'environnement, le cas échéant dans le cadre de schémas départementaux et soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie :

- Elimination et valorisation des déchets, notamment des déchets des ménages et des déchets assimilés
- Création, aménagement et entretien de projets environnementaux dans les zones naturelles, notamment le boisement

Politique du logement et du cadre de vie

- Politique du logement social d'intérêt communautaire et action, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées
- Pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat exercice du droit de préemption urbain dans les périmètres fixés, après délibération concordantes de la ou des communes concernées

Création, aménagement et entretien de la voirie

- Création, aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire

Construction, entretien et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs et d'équipement de l'enseignement préélémentaire et élémentaire :

- En matière de développement et d'aménagement sportif de l'espace communautaire : Construction, aménagement, entretien et gestion des équipements sportifs d'intérêt communautaire (la piscine)
- Aides d'aides complémentaires aux associations utilisant la piscine
- Construction d'équipements culturels d'intérêt communautaire

Compétences facultatives

- Construction et entretien de la gendarmerie
- Assainissement non collectif des eaux usées
- Fourrière animale
- Fourrière automobile
- Tourisme communautaire : Adhésion, mise en place et le suivi du programme de coopération territoriale européenne ODYSSEA
- Défense Extérieure Contre l'Incendie : fourniture, pose, entretien et renouvellement des équipements et ouvrages destinés à fournir l'eau nécessaire à la lutte contre l'incendie

Compétences transférées de plein droit (article L. 521-21 du Code Général des Collectivités Territoriales)

- Eau potable : production, adduction et distribution
- Assainissement collectif des eaux usées
- Production, adduction et distribution d'eau brute destinée à l'irrigation des espaces verts et des jardins publics et privés
- Entretien de l'éclairage public (fourniture de l'énergie et renouvellement du matériel courant) hors poteaux et armoires électriques

NB : La commune de LATOUR-BAS-ELNE n'est pas concernée par un Programme Local de l'Habitat (PLH), ni par un Plan de Déplacements Urbains (PDU). Toutefois, plusieurs études en faveur des déplacements, qui ne constituent pas un PLH, ont été réalisées par la Communauté de Communes Sud Roussillon. A ce titre, la commune pourra parfaitement nourrir son PLU par ces études. A noter également que la Communauté de Communes est associée à l'élaboration du PLU communal.

- L'appartenance de **LATOUR-BAS-ELNE** à ces structures intercommunales constitue un atout pour la ville en appartenant à un espace de solidarité où des projets de territoire peuvent être élaborés à une échelle adaptée, et en bénéficiant de moyens supplémentaires plus performants et plus développés.
- La **Communauté de Communes Sud Roussillon** est associée à la réalisation du PLU de LATOUR-BAS-ELNE, et particulièrement en ce qui concerne la formalisation des Annexes Sanitaires.

IV. Quatrieme partie : Le milieu physique, le contexte abiotique

IV.1. Caractéristiques physiques

IV.2. Ressources en eau

IV.3. Energie et Climat

IV.4. Risques et nuisances

IV. 1. CARACTERISTIQUES PHYSIQUES

Chapitre réalisé par le bureau d'études CRB Environnement en charge de l'Etat Initial de l'Environnement.

IV.1.A. LE CLIMAT[2]

La station météorologique de Perpignan nous donne les données suivantes sur la commune de Latour-Bas-Elne :

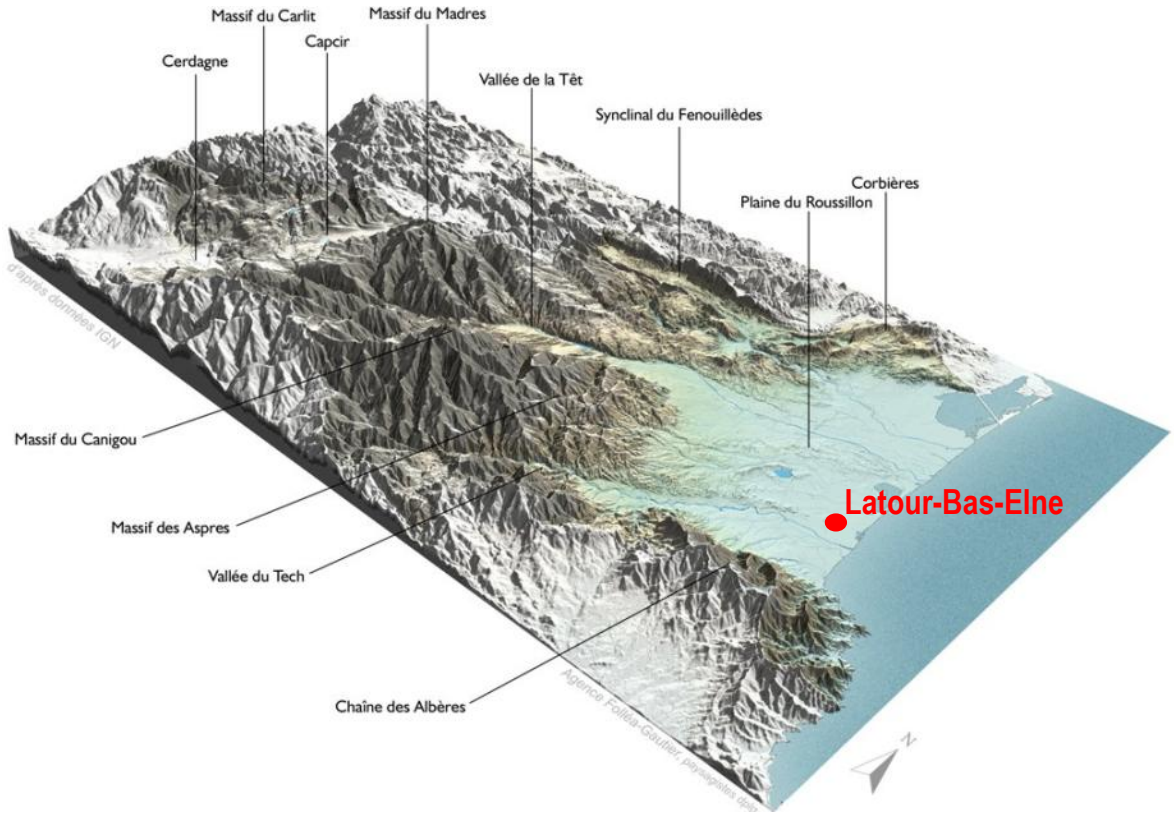
- L'ensoleillement est d'environ 2500 heures par an avec un pic en juillet et un minimum en décembre. On compte un total d'environ 300 jours de soleil par an.
- Les précipitations sont d'environ 560 mm par an avec un pic en octobre et un minimum en juillet.

Le secteur est également caractérisé par des vents qui soufflent souvent et parfois longtemps, il s'agit de la tramontane et du vent marin.

IV.1.B. LE RELIEF

La commune de Latour-Bas-Elne, au sein de la plaine d'Illibéris, présente un relief peu marqué à l'exception du Puig Ferrant, au Nord qui culmine à 28m.

Latour-Bas-Elne au sein des reliefs du département



[2] D'après les informations présentes dans le DOCOB Les rives du Tech

Source : Atlas des Paysages du Languedoc-Roussillon

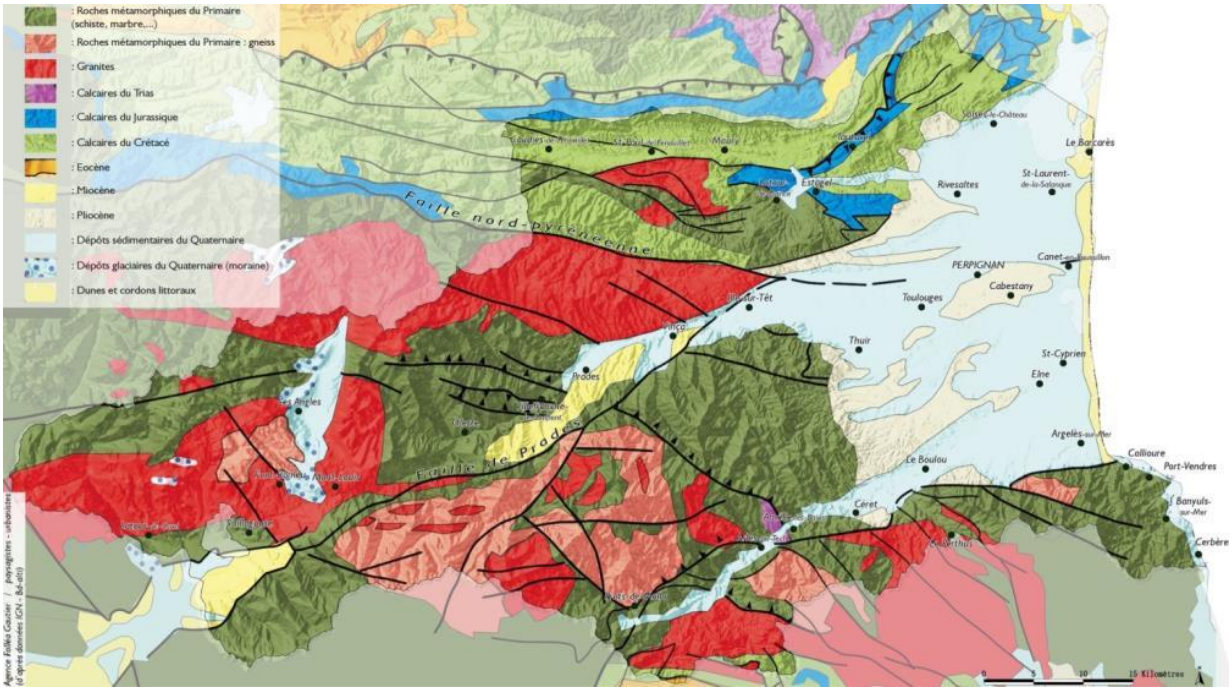
IV.1.C. LA GEOLOGIE

Quatre grandes périodes ont façonnées la géologie de département :

- L'Ere Primaire a été le siège d'une succession d'épisodes de recouvrement par les eaux engendrant l'accumulation de dépôts durant 250 millions d'années qui se sont ensuite métamorphisés (calcaires en marbre, argiles en schistes ou en gneiss, granites) ;
- Au cours de l'Ere Secondaire, se produit la surrection de la chaine pyrénéenne entrainant la montée en surface des roches de l'Ere Primaire, formant aujourd'hui les massifs des Albères, des Aspres et du Vallespir ;
- Pendant l'Ere Tertiaire la surrection se poursuit et le fossé d'effondrement de la plaine du Roussillon se crée entre les failles de Prades et des Albères, suite à l'ouverture du Golfe du Lion. Les différentes phases de la submersion marine engendrent des érosions/sédimentations aboutissant au dépôt de plusieurs couches sédimentaires dans la plaine du Roussillon (dépôts du Pliocène) ;
- Enfin, les périodes interglaciaires de l'Ere Quaternaire, voient les cours d'eau creuser les vallées à travers les couches de sédiments du Pliocène en composant des terrasses alluviales. C'est ainsi que s'est constituée la vallée du Tech.

Latour-Bas-Elne se situe sur les anciennes terrasses alluviales de la vallée du Tech composées des dépôts sédimentaires du Quaternaire, recouvrant ceux du Pliocène, sur la totalité de son territoire.

Géologie du département (Atlas des Paysages)



Source : Atlas des Paysages du Languedoc-Roussillon

IV.1.D. L'HYDROGEOLOGIE

Le SDAGE Rhône Méditerranée référence une seule masse d'eau souterraine sous le territoire latourais : FRDG221 – Multicouche Pliocène et alluvions Quaternaire du Roussillon.

Cette nappe qui s'étend sous toute la plaine du Roussillon Elle se trouve dans des formations à dominante sédimentaire ; majoritairement captive dans les formations Pliocène, elle est libre dans les formations alluvionnaires. Elle présente une superficie de 861 km².

La recharge s'effectue essentiellement par la pluie sur les zones d'affleurement, mais également par les cours d'eau et les canaux. On observe également des drainances entre le Quaternaire et le Pliocène.

Le SDAGE classe cette nappe comme « aquifère patrimonial ». Elle est la réserve d'eau principale du département ; elle sert à l'irrigation et surtout à l'alimentation en eau potable de toute la plaine du Roussillon et est dans un état qualifié de mauvais d'un point de vue quantitatif et bon chimiquement.

IV.1.E. L'HYDROGRAPHIE

La commune appartient au bassin versant de l'étang de Canet. Elle n'est traversée par aucun cours d'eau mais présente néanmoins de nombreux canaux qui s'écoulent d'Ouest en Est. Ils présentent un écoulement non permanent.

Aucun n'est référencé par le SDAGE Rhône Méditerranée.

Carte de l'hydrographie

Source : Extrait de l'Etat Initial de l'Environnement réalisé par bureau d'études CRB Environnement

▲ Le territoire de Latour-Bas-Elne se situe sur les anciennes terrasses alluviales de la vallée du Tech.
▲ Corrélativement, la présence de canaux et agouilles traversant le partie Sud du territoire rend ce secteur particulièrement favorable à l'activité agricole.

IV. 2. RESSOURCES EN EAU

Chapitre réalisé par le bureau d'études CRB Environnement en charge de l'Etat Initial de l'Environnement.

IV.2.A. OUTILS DE PLANIFICATION

IV.2.A.1. SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

Issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 puis repris par la DCE de 2000, le **SDAGE - Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux -** est un outil de planification qui fixe pour chaque grand bassin hydrographique, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau.

Egalement institué par la loi sur l'eau, le **SAGE - Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux -** est la déclinaison à l'échelle locale de la gestion de l'eau par bassin hydrographique, superficiel ou souterrain.

Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.

OBJECTIF : BON ETAT

Face à un constat de détérioration continue du milieu aquatique, la DCE de 2000 a pour but de veiller à la non dégradation des eaux et à l'atteinte du bon état des différentes masses d'eau (rivières, nappes, zones humides, lacs…) d'ici 2015 ou 2021.

Depuis la transposition de la Directive Cadre sur l'Eau du 23 octobre 2000 par la loi du 21 avril 2004, les documents de planification de l'urbanisme (SCoT, PLU….) doivent être compatibles avec « *les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource*

en eau et les objectifs de qualité et quantité des eaux définis dans le SDAGE […] ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les SAGE »[3] .

La mise en compatibilité implique qu'il n'y ait pas de contradiction majeure avec les orientations du SDAGE et des SAGE présents sur un territoire donné. Elle doit être réalisée au moment de l'élaboration, de la révision ou dans les 3 ans après approbation du nouveau schéma.

Le SDAGE Rhône Méditerranée 2010-2015, présente les objectifs environnementaux du bassin sous forme de huit orientations fondamentales :

- 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
- Intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux
- Organiser la synergie des acteurs pour la mise en œuvre de véritables projets territoriaux de développement durable
- Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions toxiques et la protection de la santé
- Préserver et développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques
- Atteindre et pérenniser l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
- Gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau.

Le SDAGE comporte un programme de mesures qui est décliné à l'échelle des masses d'eau présentes sur le périmètre communal.

Concernant la nappe souterraine, les problématiques relevées sont les suivantes :

- Pollutions par les pesticides
- Déséquilibre quantitatif

Le Programme Des Mesures - PDM identifie des actions, points de passage obligés, pour la réalisation des objectifs environnementaux définis par le SDAGE. Ces mesures sont mises en œuvre sous la forme d'actions réglementaires, contractuelles ou d'incitations financières.

Il n'est pas opposable aux actes administratifs et laisse une large part d'initiative aux instances de gestion locales.

[3] Guide méthodologique « L'eau dans les documents d'urbanisme » - Agence de l'eau Adour-Garonne

IV.2.A.2. Schéma d'aménagement et de gestion des eaux

Le **SAGE, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux**, est un outil de planification fixant des objectifs ainsi que des règles visant à permettre une gestion équilibrée, durable et globale de la ressource en eau au sein d'un périmètre homogène.

Basé sur une démarche partenariale, réunissant l'ensemble des acteurs locaux autour de la construction d'une politique cohérente et solidaire, cet outil prospectif de concertation vise à définir une politique de l'eau et des milieux naturels aquatiques à l'échelle locale.

Il doit être compatible avec les préconisations déclinées par le SDAGE. Son but est de « fixer des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur et de protection quantitative et qualitative des ressources en eaux superficielles et souterraines et des écosystèmes aquatiques ainsi que de préservation des zones humides ». La directive cadre sur l'Eau de 2000 fixe notamment des objectifs de bon état écologique à

Le territoire communal est concerné par le SAGE Nappes plio-quaternaire de la plaine du Roussillon

Dans ce cas, l'avancement de la réflexion et des études n'ont pas encore aboutis à la définition des objectifs de gestion. Néanmoins, les enjeux liés aux nappes ont été définis dans le diagnostic datant de février 2012 :

- Restauration et préservation de l'équilibre quantitatif permettant un bon état de la ressource et la satisfaction des usages ;
- Restauration et préservation de la qualité des nappes profondes et superficielles, pour tous les usages, et prioritairement pour l'alimentation en eau potable ;
- Amélioration de la connaissance et de la gestion des points de prélèvements et des volumes associés ;
- Communication et sensibilisation aux enjeux des nappes ;
- Instauration d'une vision globale de toutes les ressources en eau à l'échelle de la plaine du Roussillon.

IV.2.B. LE BON ETAT DES MASSES D'EAU

Le bon état écologique est obtenu lorsque les pressions des activités humaines restent à un niveau compatible avec un fonctionnement équilibré des écosystèmes.

Le bon état quantitatif d'une nappe souterraine est atteint lorsqu'il y a équilibre entre les prélèvements et la recharge de la nappe et que les eaux souterraines ne détériorent pas les milieux aquatiques superficiels ou l'état des cours d'eau avec lesquels elles sont en lien.

Le bon état chimique pour les eaux superficielles et souterraines est atteint, si les teneurs fixées par la DCE des 41 substances considérées comme dangereuses et/ou prioritaires ne sont pas dépassées.

Les masses d'eau souterraines, présentent un état quantitatif médiocre, lié aux importants prélèvements qu'elle subit.

L'objectif d'atteinte du bon état est ici de 2015.

IV.2.C. ETAT DES LIEUX DES PRESSIONS SUR L'EAU ET LES MILIEUX AQUATIQUES

IV.2.C.1. PRESSIONS HYDROLOGIQUES

Prélèvement pour l'alimentation en eau potable

La gestion de l'eau potable sur le territoire est assurée par la communauté de communes Sud Roussillon qui regroupe Latour-Bas-Elne, Saint Cyprien, Alénya, Corneilla-del-Vercol, Théza et Montescot.

Pour pourvoir aux besoins en eau de la population latouraise, l'intercommunalité compte 7 forages alimentant les communes de Saint-Cyprien et Latour-Bas-Elne. L'alimentation de la commune se fait depuis les réservoirs (enterrés et château d'eau) situés sur la commune de Saint-Cyprien.

En 2013, les deux communes ont prélevé dans les nappes plio-quaternaire 1.46 millions de m3, soit 3990 m3/jour. Elles en ont consommé 1.35 millions de m3 (rendement réseaux de 92%). La part consommée par la commune de Latour-Bas-Elne est estimée à 115 466 m3/an[4].

Les autorisations de prélèvement fournies par les DUP des différents forages, indiquent un volume prélevable total de 2.9millions de m3/an.

La commune dispose donc d'une ressource, réglementairement autorisée, suffisante aujourd'hui et probablement pour le futur.

Périmètre de protection des captages sur la commune

La commune présente 3 forage d'alimentation en eau potable collectif :

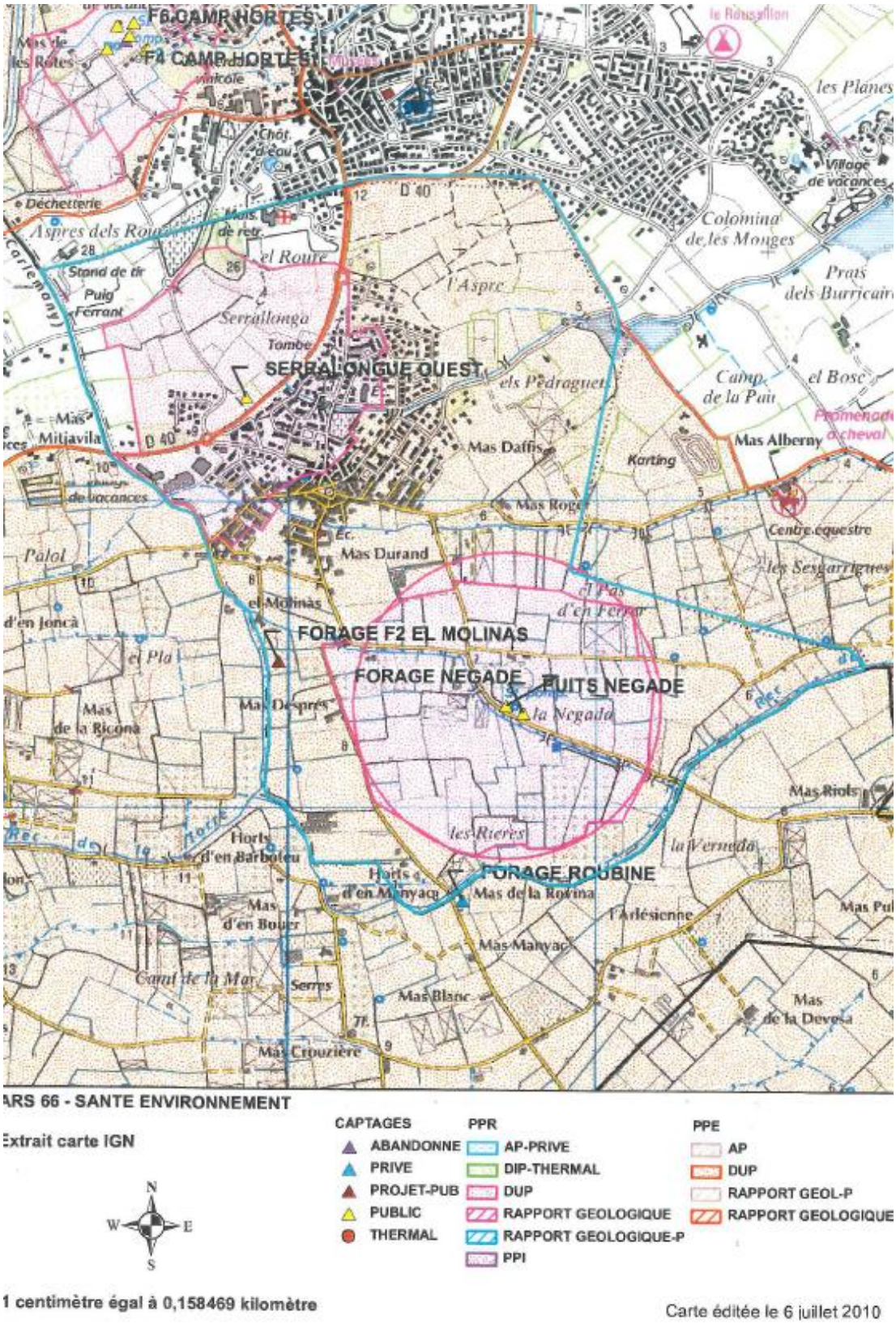
- Serralongue Ouest au Nord, alimentant la commune et Saint-Cyprien ;
- Forage Négade au Sud, alimentant Argelès-sur-Mer ;
- Puits Négade au Sud, alimentant Argelès-sur-Mer

Un forage ayant fait l'objet de prospection, El Molinas à l'Est, est potentiellement utilisable pour l'alimentation en eau potable des populations ; toutefois à ce jour aucune procédure n'est engagée.

Les périmètres des captages situés au Nord de la commune, sur Saint-Cyprien, n'intersecte pas le périmètre communal.

[4] Source : Etat initial des annexes sanitaires

Captages et périmètres de protection



Source : Agence Régionale de Santé

Prélèvement pour l'irrigation

La commune est traversée par plusieurs canaux, dont les prises d'eau sont situées hors du territoire. Ils ne sont plus gérés via une ASA, celle-ci a été dissoute. Aujourd'hui c'est la commune qui a les canaux en gestion.

Tout le Sud du territoire est irrigué.

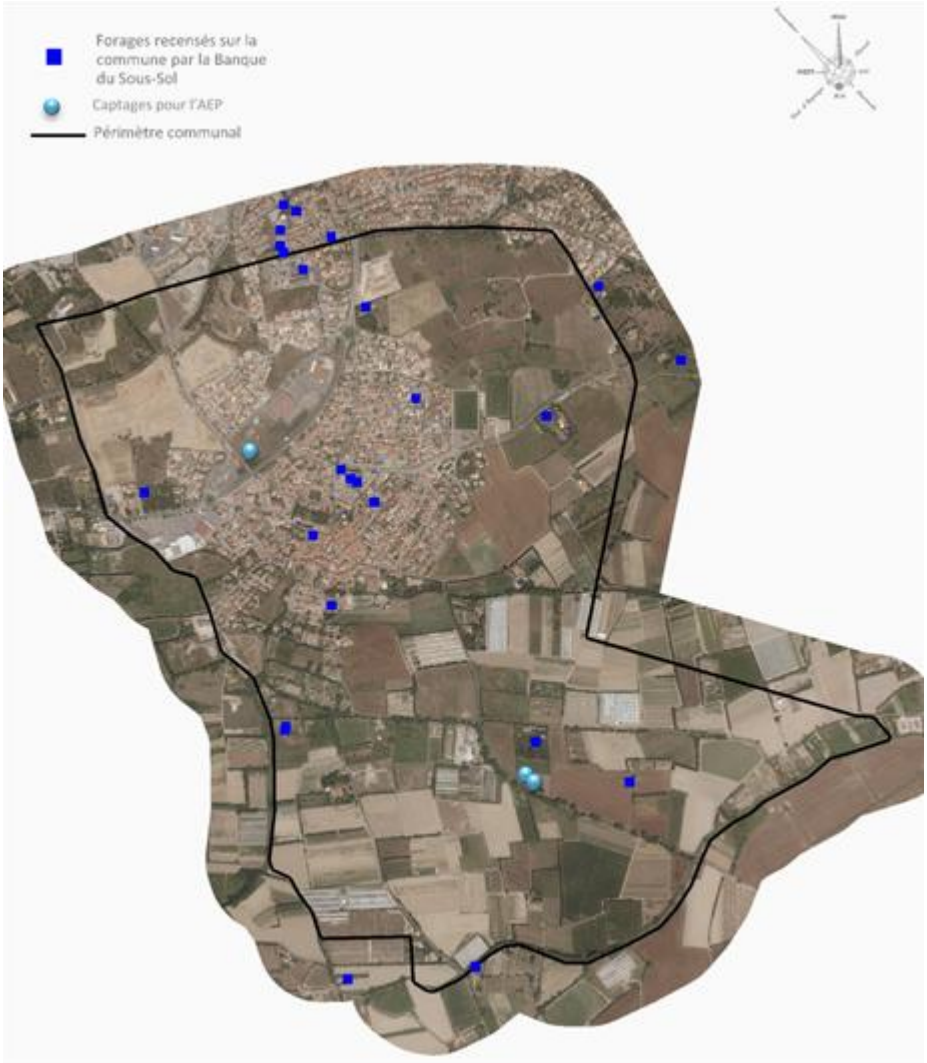
Recensement des autres ouvrages de prélèvement

« Dans la plaine du Roussillon, le nombre de forages est estimé à 15 000 et chaque semaine de nouveaux trous sont forés ! Plus de 20 forages par km²... un vrai gruyère... Seul ¼ des ouvrages est référencé.

Certains forages mal réalisés, abandonnés ou multicrépiné constituent un vecteur de pollution important pour les eaux de la nappe du Pliocène. Ils mettent en relation différentes nappes : les eaux de bonne qualité de l'aquifère profond du Pliocène peuvent être contaminées par les eaux de l'aquifère superficiel du Quaternaire de qualité moins bonne. »[5]

[5] Source : CG66

Ouvrages de prélèvement



La BSS recense sur le territoire communal 16 ouvrages pour l'usage de l'eau et destinés à l'irrigation agricole, à l'alimentation en eau potable des habitats isolés … Toutefois à l'image de ce qui ce passe dans la plaine du Roussillon ce nombre est probablement bien sous-estimé.

Zone de répartition – ZRE

Les **Zones de Répartition des Eaux – ZRE** sont définies en application de l'article R211-71 du code de l'environnement, comme des zones présentant une insuffisance chronique des ressources par rapport aux besoins".

La commune se trouve en ZRE pour les masses d'eau suivantes :

- Alluvions quaternaire du Roussillon – Arrêté préfectoral du 9 avril 2010
- Multicouche pliocène du Roussillon – Arrêté du 21 juin 2010

Dans les zones classées ZRE, tout prélèvement supérieur ou égal à 8 m3/h dans les eaux souterraines, les eaux de surface et leurs nappes d'accompagnement est soumis à autorisation, à l'exception :

- des prélèvements soumis à une convention relative au débit affecté (art. R211-73),
- des prélèvements inférieurs à 1000 m3/an réputés domestiques.

IV.2.C.2. USAGES POLLUANTS

Rejets domestiques

L'assainissement est géré par la Communauté des communes Sud Roussillon, seules les boues sont gérées par Véolia via une délégation de service public.

Les eaux usées de Latour-Bas-Elne sont traitées via la station d'épuration de Saint-Cyprien, qui traite également les eaux usées d'Alénya. C'est une station de type biologique avec un rejet dans le canal d'Elne, qui lui-même se rejette dans le port de Saint-Cyprien. Les annexes sanitaires indiquent des analyses conforment à la réglementation en vigueur pour 2013.

Concernant l'assainissement non collectif, la commune dispose d'un zonage d'assainissent datant de 2003 et qui sera mis à jour dans le cadre du nouveau schéma directeur d'assainissement prévu pour 2015. Le contrôle des installations est réalisé par le SPANC de la Communauté de communes Sud Roussillon.

Zones sensibles à l'eutrophisation – ZS

L'**eutrophisation** est la conséquence d'un enrichissement excessif en nutriments (azote, phosphore) conduisant à des développements végétaux anormaux. La pollution domestique et la pollution agricole sont les causes anthropiques majeures d'enrichissement en nutriments des masses d'eau.

La directive européenne du 21 mai 1991, relative à l'épuration des **Eaux Résiduaires Urbaines (ERU)**, exige la collecte et le traitement des eaux résiduaires urbaines en fonction de la taille de la zone urbaine collectée et de la sensibilité à l'eutrophisation du milieu

Par l'arrêté du 9 février 2010 la commune, comme tout le bassin versant de l'étang de Canet a été classée en zone sensible à l'eutrophisation.

Assainissement pluvial

La commune gère l'assainissement pluvial au cas par cas, lors de la réalisation de nouvelle zone urbaine. Plusieurs bassins de rétention ponctuent les nouvelles zones urbanisées de son territoire.

Pollution agricole

La pollution agricole a trait à l'usage de pesticide, herbicide et autre engrais chimique. L'agriculture communale est plutôt dynamique, en témoigne le peu de friches présentes sur le territoire et notamment au Sud.

Le Programme De Mesures (PDM) du SDAGE incite les acteurs locaux notamment les exploitants agricoles à la mise en place des actions suivantes :

- Réduire les apports d'azote organique et minéraux ;
- Réduire les surfaces désherbées et utiliser des techniques alternatives au désherbage chimique en zones agricoles ;
- Couvrir les sols en hiver (cette action désigne essentiellement l'implantation de cultures intermédiaires piège à nitrate (CIPAN)) ;
- Traiter les rejets d'activités vinicoles et/ou de productions agroalimentaires ;
- Exploiter des parcelles en agriculture biologique ;
- Maintenir ou implanter un dispositif de lutte contre le ruissellement et l'érosion des sols, etc.

La commune ne se trouve pas en zone vulnérable nitrate et pesticide, néanmoins, les communes alentours comme Saint-Cyprien, Elne et Alénya le sont.

Pollution non agricole

C'est la pollution provenant de l'entretien des espaces verts, cimetières, bords de route et fossé réalisé par la collectivité. C'est aussi la pollution provenant du traitement des jardins particuliers.

La communauté de communes est actuellement en train de mettre en place progressivement un plan zéro phyto.

Il est à noter que la loi Labbé du 6 février 2014, amendée le 26 juin 2014, interdit l'utilisation des pesticides par les collectivités publiques d'ici le 1er mai 2016.

▲ L'eau est une ressource précieuse mais fortement sollicitée par les activités humaines. A travers son projet d'aménagement la commune devra prendre en compte les enjeux suivants :

- **Prévenir l'augmentation des prélèvements associée à l'augmentation de la population** ;
- **Assurer la protection de la ressource au sein des périmètres de protection de captages** alimentant les populations ;
- **Assurer une gestion efficace des eaux de ruissellement urbain** afin de diminuer l'intrusion d'eaux résiduelles dans le réseau d'eaux usées et réduire les incidences sur les milieux récepteurs ;
- **Concevoir et gérer les espaces verts** de manière à ce qu'ils soient peu consommateur d'eau et non polluants ;
- **Sensibiliser la population** aux économies d'eau et informer sur sa valeur patrimoniale ;
- **Soutenir une agriculture respectueuse des ressources en eau** quantitativement et qualitativement.

IV. 3. ENERGIE ET CLIMAT

Chapitre réalisé par le bureau d'études CRB Environnement en charge de l'Etat Initial de l'Environnement.

IV.3.A. PRISE DE CONSCIENCE CLIMATIQUE[6]

Aux horizons 2030 et 2050, la région Languedoc-Roussillon verra des évolutions climatiques dont on devine déjà les effets. Les changements attendus sont les suivants :

- Des températures en hausse avec :
  - Une augmentation des températures moyennes annuelles comprise entre 1 et 1.8°C, voire 2.8°C en 2050 pour les scénarios les plus pessimistes ;
  - Une augmentation du nombre de jours avec des températures estivales maximales supérieures ou égales à 35°C ;
  - Une augmentation du nombre de jours présentant un caractère caniculaire

[6] Source : SRCAE Languedoc Roussillon - 2013

- Des précipitations moyennes en baisse d'environ 180mm/an à l'horizon 2050 accompagnées d'un allongement des épisodes de sécheresse et une augmentation des évènements pluvieux extrêmes ;

- Une hausse du niveau de la mer (+1m d'ici 2100).

Ces modifications climatiques engendreront une amplification des risques naturels (notamment inondation, côtiers, avalanche et incendie) et auront des impacts sur la santé, aggravés par des facteurs tels que la pollution atmosphérique, les îlots de chaleur urbains (microclimat plus chaud au niveau des villes) et le développement de maladies infectieuses.

L'eau sera également au premier plan des ressources concernées, avec une évidente augmentation des tensions autour de ses usages. Encore plus qu'aujourd'hui, il faudra concilier l'alimentation en eau potable, la vie aquatique, l'irrigation agricole, les usages industriels …

L'agriculture sera touchée et notamment la production fourragère, extrêmement sensible aux sécheresses. De fait elle aura des conséquences sur les élevages d'herbivores. La forêt subira également les effets de la sécheresse notamment pour le pin sylvestre (sensible aux sécheresses et chaleurs), une diminution constante de la productivité est prévue à toutes les altitudes, avec un effondrement après 2050.

La demande énergétique sera en hausse notamment l'été avec une augmentation du phénomène de climatisation et l'alimentation énergétique sera source d'incertitudes ; dans le sens où le débit des rivières sera en baisse la production nucléaire et hydroélectrique sera impactée.

La biodiversité elle, subira des modifications de ses cycles biologiques (floraison, migration…) et tendra à une homogénéisation par la réduction de l'endémisme, et ce notamment dans les zones de massif. Elle possède une capacité d'adaptation, qu'il s'agit de préserver en limitant les pressions auxquelles elle est actuellement soumise.

Enfin, le changement climatique accentuera les problématiques d'enneigement que connaissent aujourd'hui les stations de ski.

IV.3.A.1. CONTEXTE LEGISLATIF

La réelle prise en compte de la problématique climatique à l'échelle nationale, européenne et mondiale remonte à la conférence de Kyoto en 1995. Elle symbolise les premiers pas d'une action contre le changement climatique. Adopté en 1997 et ratifié en 2002 par l'Union européenne, le protocole de Kyoto entre en vigueur en 2005.

La ratification implique pour les pays signataires une réduction des émissions de six Gaz à Effet de Serre (GES) afin d'atteindre leur niveau d'émissions de 1990.

La France, dont la politique repose sur deux piliers que sont l'atténuation (réduction des émissions de gaz à effet de serre) et l'adaptation, met donc en place les moyens pour parvenir à ces objectifs[7] :

- En 2000, la France se dote déjà d'un Programme National de Lutte contre le Changement Climatique (PNLCC) ;

- En 2004, s'en suit le Plan Climat 2004-2012, plan d'actions révisé tous les deux ans ;

- En 2005, est votée la loi de Programme fixant les Orientations de la Politique Energétique (loi POPE du 13 juillet 2005), qui affirme en outre un objectif à plus long

[7] Source : Plan Climat de la France - 2011

terme d'une division par quatre de ses émissions de gaz à effet de serre à l'horizon 2050, afin de contenir le réchauffement climatique à un niveau d'élévation de 2°C ;

- De 2007 à 2010, la lutte contre le changement climatique fait partie intégrante de l'élaboration et de la mise en œuvre des lois Grenelle ;

- En 2008, premier Plan National d'Actions en matière d'Efficacité Energétique (PNAEE), pour la réalisation d'économies d'énergie ;

- En 2009, Plan National d'Actions en faveur des Energies Renouvelables (PNAER), pour le développement des énergies renouvelables ;

- En 2011, le Plan National d'Adaptation au Changement Climatique (PNACC), est plus spécifique à l'adaptation au changement climatique puisqu'il est aujourd'hui admis que du fait de l'inertie du système climatique, des changements profonds sont désormais inéluctables.

Ces dispositions entre également dans le cadre de la politique européenne qui en 2008, lance le Paquet Energie Climat (PEC) qui a pour priorités la mise en place d'une politique européenne commune de l'énergie plus soutenable et durable, et la lutte contre le changement climatique. C'est ainsi que le PEC fixe l'objectif des 3x20 valant feuille de route pour les pays membres et visant d'ici 2020 à :

- Faire passer la part des énergies renouvelables dans le mix énergétique à 20 % ;

- Réduire les émissions de CO2 de 20 % par rapport aux émissions de 1990,

- Accroître l'efficacité énergétique de 20 %.

En France, les objectifs « 3 x 20% » sont déclinés comme suit :

- Réduction de 17% des émissions de GES ;

- Réalisation de 20% d'économie d'énergie en 2020 ;

- Intégration de 23% d'Energies Renouvelables dans la consommation d'énergie finale en 2020.

IV.3.A.2. LES LOIS GRENELLE

Le Grenelle se décline à l'échelle locale et le SCoT est donc concerné par plusieurs mesures de réduction des émissions de GES, d'économies d'énergie et de développement des énergies renouvelables, dont entre autre :

- L'instauration d'un Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) ;
- L'instauration d'un schéma régional de raccordement au réseau d'énergies renouvelables ;
- L'obligation pour les collectivités de plus de 50 000 habitants d'établir un bilan de leurs émissions de gaz à effet de serre et d'adopter un Plan Energie Climat Territoire, d'ici fin 2012 ;
- La mise en place d'un nouveau cadre pour l'hydroélectricité durable, permettant de concéder les ouvrages et de renouveler leur concession sur la base de critères environnementaux et énergétiques.

Le PLU doit prendre en compte ce SRCAE.

Le Schéma Régional Climat Air Énergie - SRCAE est créé par la loi Grenelle II et a pour but d'organiser la cohérence territoriale régionale dans le domaine du climat, de l'air et de l'énergie et définir les grandes lignes d'actions.

Il devra fixer à l'horizon 2020 et 2050 :

- les orientations permettant d'atténuer les effets du changement climatique et de s'y adapter, et les objectifs régionaux en matière de maîtrise de l'énergie,
- les orientations pour prévenir ou réduire la pollution atmosphérique ou en atténuer les effets,
- par zones géographiques : les objectifs qualitatifs et quantitatifs à atteindre en matière de valorisation du potentiel

Le SRCAE Languedoc Roussillon a été validé en 2013 et présente les orientations suivantes :

- Réduire les consommations d'énergie de 9% par rapport au scénario tendanciel à l'horizon 2020 (ce qui correspond à un retour au niveau de consommations de 2005) et de 44% à l'horizon 2050 ;
- Assurer une production d'énergies renouvelables représentant 29% de la consommation énergétique finale à l'horizon 2020 et 71% à l'horizon 2050 ;
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre par rapport à 1990 d'environ 34% en 2020 et 64% en 2050 par habitant ;
- Réduire les émissions de polluants atmosphériques entre 2007 et 2020 de 44% pour les oxydes d'azote (NOx), de 24% pour les particules (PM2.5), de 75% pour le benzène, de 31% pour les composés organiques volatils par habitant ;
- Définir une stratégie d'adaptation aux effets attendus du changement climatique.

IV.3.A.3. PLAN CLIMAT ENERGIE TERRITOIRE

Un PCET consiste en la réalisation d'un diagnostic du territoire puis en la réalisation d'un document-cadre d'orientations à long terme et d'un programme d'actions pluriannuel.

Le Plan Climat-Energie Territorial - PCET est un projet territorial de développement durable dont la finalité première est la lutte contre le changement climatique.

Il se caractérise par la définition :

- d'ambitions chiffrées de réduction des émissions de GES avec pour finalité l'atteinte des « 3x 20 » et du facteur 4.
- d'une stratégie d'adaptation du territoire au changement climatique, basée sur des orientations fortes en termes de réduction de la vulnérabilité et de créations d'opportunités.

Du fait de son approche transversale, il permet également de recenser, de renforcer et d'articuler les actions déjà engagées qui, sans avoir une finalité explicitement climatique, contribuent à la réduction des émissions de GES.

Il est à noter que les PLU constituent de véritables leviers d'actions en matière de consommation et de besoins en énergie, ainsi que sur les émissions de gaz à effet de serre d'un territoire. Pour faciliter le lancement d'un PCET, les territoires peuvent passer en premier lieu par un Bilan Carbone qui permet de dresser le profil carbone du territoire et d'identifier les secteurs prioritaires de réduction des émissions de GES. Il est donc à la fois un outil de diagnostic et d'aide à la décision.

Les PCET devront être compatibles avec les orientations du schéma régional. Les SCoT et PLU devront prendre en compte les PCET.

Seul le Conseil Départemental des Pyrénées Orientales a réalisé son PCET, validé en novembre 2013 poursuivant deux finalités :

- L'atténuation
  - Contribuer à construire une alternative à la voiture individuelle pour favoriser une mobilité durable quotidienne ou de loisirs ;
  - Impulser la rénovation du parc bâti pour améliorer le confort de vie en été comme en hiver ;
  - Œuvrer en faveur de la lutte contre la précarité énergétique et aider à garantir le droit à l'énergie pour tous ;
  - Mobiliser le territoire atour du défi de la lutte contre le changement climatique.

- L'adaptation
  - Favoriser la préservation des ressources naturelles (eau, biodiversité…) ;
  - Œuvrer en faveur de la santé pour tous et d'un cadre de vie attractif malgré les fortes chaleurs (santé, bâti, urbanisme) ;
  - Accompagner l'adaptation des activités économiques clés au changement climatique (agriculture, tourisme) ;
  - Aider à la sécurisation des biens, des personnes et des réseaux (risques, énergie, transport)

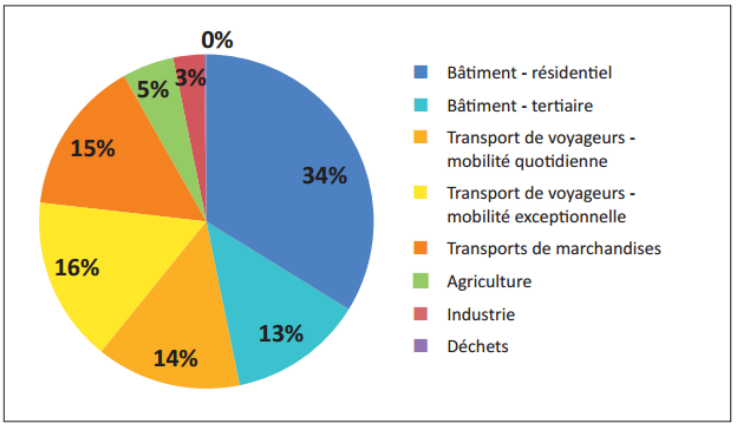
IV.3.B. CONSOMMATION ENERGETIQUE DU TERRITOIRE

IV.3.B.1. A L'ECHELLE DEPARTEMENTALE

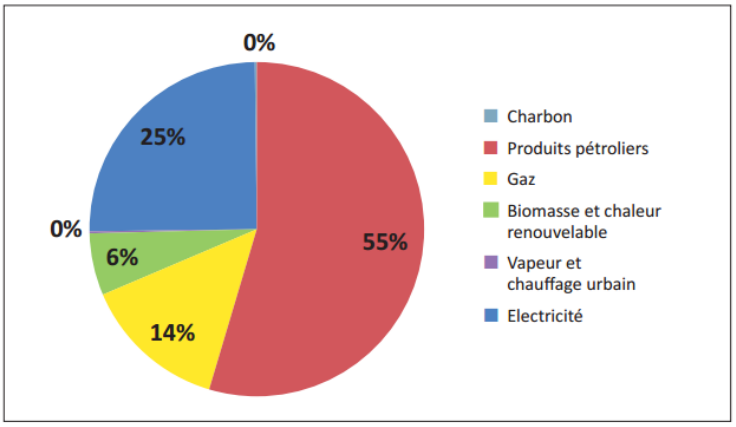
La consommation d'énergie du département s'élève à 725 kTEP/an, dont 92% sont consommés par les secteurs du bâtiment et des transports (respectivement 47% et 45%). Par ailleurs, les énergies fossiles (produits pétroliers et gaz) représentent 69% de cette consommation, mettant en évidence :

- La vulnérabilité élevée du territoire à l'augmentation des prix des énergies fossiles ;
- La dépendance des secteurs du transport et de l'agriculture à plus de 95 % des énergies fossiles ;
- L'effort à poursuivre en matière de développement des énergies renouvelables.

Consommation d'énergie à l'échelle départementale



Répartition de la consommation d'énergie finale par secteur



Répartition de la consommation d'énergie finale par source d'énergie

Source : PCET des Pyrénées Orientales – CG66 – 2013

IV.3.B.2. A LATOUR-BAS-ELNE

Actuellement, la commune ne mène aucune démarche particulière pour réduire ses consommations d'énergie. Elle envisage néanmoins de se lancer dans un « Conseil en Energie Partagé » proposé par le SYDEEL (Syndicat Départemental d'Energies et d'Electricité-CEP),

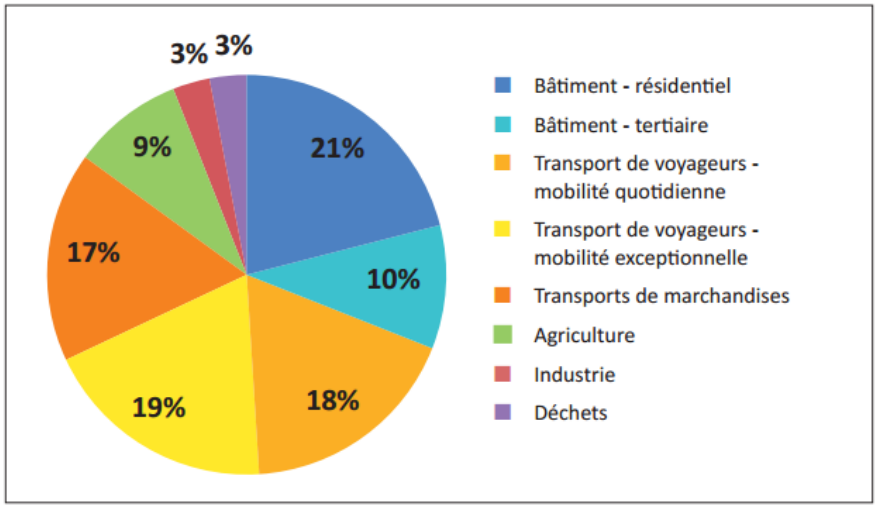
comprenant un bilan énergétique du patrimoine bâti et du parc de véhicules (l'éclairage étant une compétence intercommunale), des propositions d'actions et un suivi.

IV.3.C. EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE (GES)

Il existe plus de 40 Gaz à Effet de Serre. Cependant, le Protocole de Kyoto n'en vise que six : le dioxyde de carbone - CO2, le protoxyde d'azote - N_2O, le méthane - CH_4 et trois types de gaz fluorés - les HFC, les PFC et le SF_6.

Le CO2 est celui qui est émis dans les proportions les plus importantes, mais l'impact des cinq autres sur l'effet de serre est loin d'être négligeable car tous possèdent un « potentiel de réchauffement » nettement supérieur à celui du CO2. À titre d'exemple, le CH4 est 21 fois plus puissant que le CO2, le N2O 310 fois, et le SF6 23 900 fois.

A l'échelle départementale



Émissions de GES directes : 1,8 millions de teqCO2/an

Au niveau du département les principaux émetteurs de CO2 sont les transports (54%), puis les bâtiments (par le chauffage notamment – 31%).

IV.3.D. PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE SUR LE TERRITOIRE

Aucune installation produisant des énergies renouvelables n'est recensée sur le territoire (photovoltaïque au sol ou en toiture, chauffage bois…).

IV.3.E. L'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Il est aujourd'hui communément reconnu que le climat est en train de changer. Les actions de premier plan consistent à limiter cette hausse via la réduction des gaz à effet de serre, le développement des énergies renouvelables et les économies d'énergies.

Cependant, afin de ne pas se retrouver démuni face aux modifications de notre environnement, il s'agit de les anticiper, en prévoyant l'adaptation au changement climatique.

En effet, hausse des températures, périodes de canicule plus fréquentes, sécheresses plus sévères sont attendues à la fin du siècle.

Face à ce changement de climat qui affectera de nombreux secteurs d'activités (agriculture, tourisme, bâtiments et infrastructures…), l'adaptation de notre territoire est le complément indispensable aux actions de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Le **Plan National d'Adaptation au Changement Climatique - PNACC** – issu du Grenelle de l'environnement a pour objectif de présenter des mesures concrètes, opérationnelles pour préparer, pendant les cinq années à venir, de 2011 à 2015, la France à faire face et à tirer parti de nouvelles conditions climatiques.

IV.3.F. QUALITE DE L'AIR

Le territoire latourais n'est pas soumis à des pollutions atmosphériques particulières, si ce n'est celles liées au trafic routier, accentuées par les phénomènes caniculaires d'été. Aucune station de mesures n'existe à proximité. La station AIR Languedoc-Roussillon la plus proche se situe à Saint-Estève, 30 km au Nord de la commune.

Mise en service en 1998, elle mesure l'ozone (O3) et participe au déclenchement des procédures d'information et d'alerte pour ce paramètre. Elle intervient également dans le calcul de l'indice de qualité de l'air pour Perpignan. L'ozone, polluant secondaire, est le produit de réactions chimiques complexes entre des polluants primaires issus de la circulation automobile et de certaines activités industrielles ou domestiques.

Ces réactions sont favorisées par un ensoleillement et une température élevés, ce qui fait de ce polluant un très bon traceur de la pollution photochimique.

Seuils réglementaire de l'année 2012

Mesures	Seuils réglementaires
Objectif de qualité pour la protection de la végétation – AOT 40 (6 000 µg/m³.h)	Seuil réglementaire non respecté Dépassement
Objectif de qualité pour la protection de la santé humaine (120 µg/m³ sur 8 h)	Seuil réglementaire non respecté Dépassement de 11 % du temps
Seuil d'information (180 µg/m³ sur 1 h)	Seuil réglementaire respecté Aucun dépassement
Seuil d'alerte pour la protection sanitaire (240 µg/m³ en moyenne horaire minimum)	Seuil réglementaire respecté Aucun dépassement

Lors de l'été 2012, comme chaque été, et comme sur le reste du département et de la région Languedoc-Roussillon, certains seuils réglementaires n'ont pas été respectés.

▲ L'énergie et le climat sont des thématiques qui sont peu à peu prises en compte mais la prise de conscience est longue. Le territoire de Latour-Bas-Elne en est un exemple, peu ou pas d'actions ont été entreprises que ce soit sur l'habitat, les déplacements, la production d'énergie renouvelable.

▲ Le fait que la commune envisage de mettre en place un Conseil en Energie Partagée est un début.

▲ Par ailleurs, concernant les habitants, outre une sensibilisation sur les enjeux climatiques, le PLU possède par ailleurs de nombreux leviers pour améliorer la situation énergétique du territoire. Ils concernent les deux principaux postes de consommation d'énergie et d'émissions de GES : les modes d'habiter et les transports.

▲ Le projet de territoire de Latour-Bas-Elne devra intégrer les enjeux suivants :

- **Agir sur l'habitat** : favoriser les modes d'habiter bioclimatique, économe en énergie voir producteur d'énergie, à travers le règlement d'urbanisme et ultérieurement via les marchés publics ;

- **Agir sur les transports** : réorganiser les modes de déplacements dans la communes en trouvant des alternatives au tout-voiture : circulations douces, transports en commun, covoiturage ;

- **Donner l'exemple et agir sur son propre patrimoine**, bâti et réseaux d'éclairage public ;

- **Soutenir les initiatives portant sur la production d'énergie renouvelable.**

IV. 4. RISQUES ET NUISANCES

Chapitre réalisé par le bureau d'études CRB Environnement en charge de l'Etat Initial de l'Environnement.

IV.4.A. NUISANCES SONORES

Le territoire latourais n'est pas soumis à des nuisances sonores particulières. Toutefois, l'arrêté préfectoral du 26 décembre 2012 établit les modalités :

- De classement des infrastructures de transports terrestres ;
- D'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Ce texte permet de classer les infrastructures de transports terrestres en fonction de niveaux sonores de référence (période diurne et nocturne) et de déterminer la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit.

La RD40 est concernée ; elle est classée en catégorie 3. Les constructions de part et d'autre de la voie devront être éloignées de 100m.

S'il devait être construit des bâtiments dans cette bande de 100m, un isolement acoustique contre le bruit extérieur devrait être respecté, selon les modalités de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996.

IV.4.B. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

D'après la base des données Prim.net et le Dossier Départemental des Risques Majeurs de novembre 2012, la commune est concernée par les risques suivants.

IV.4.B.1. RISQUE INONDATION

L'inondation est une submersion plus ou moins rapide d'une zone, avec des hauteurs d'eau variables. Elle est due à une augmentation du débit d'un cours d'eau provoquée en général par des pluies importantes et durables, ou intenses et brèves

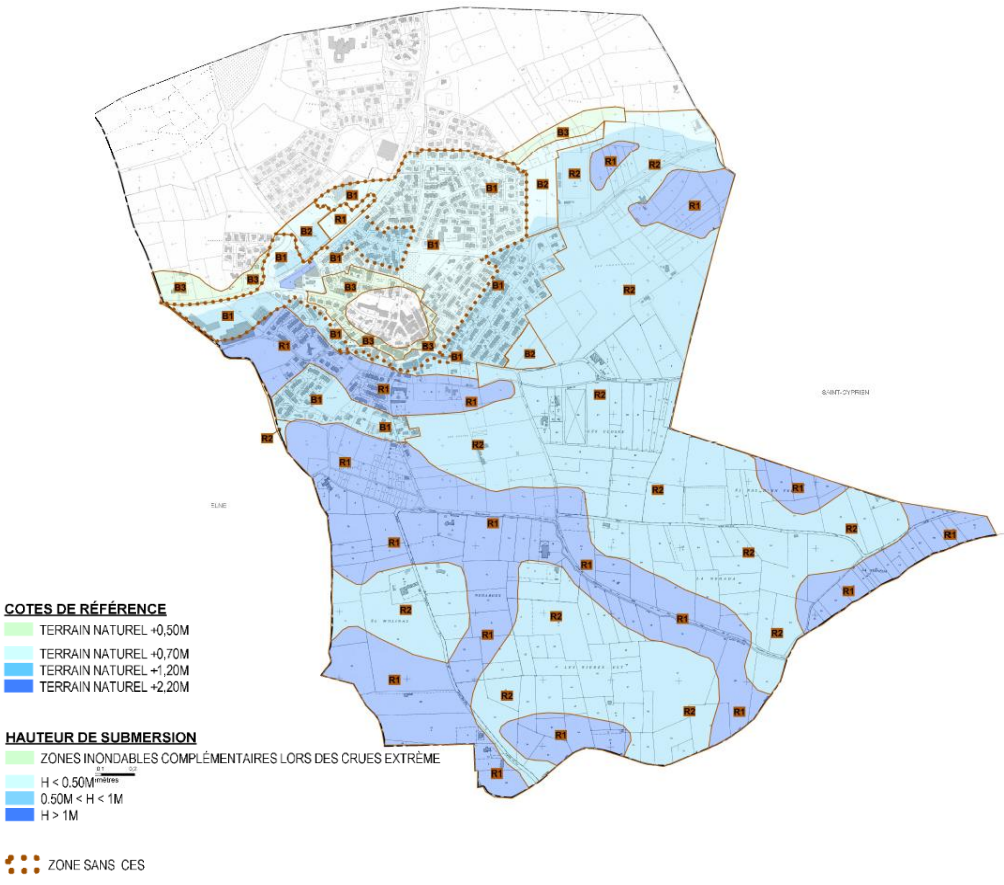
Il existe 3 grands types de crues :

- Torrentielle, rapide et puissante ;
- De plaine, lente et prévisible ;
- Par ruissellement, en secteur urbain.

Latour-Bas-Elne est concernée par le risque inondation de plaine semi rapide et par le ruissellement en secteur urbain. En effet, les importantes superficies imperméabilisées empêchent l'infiltration des eaux dans le sol et accentuent les phénomènes d'inondation.

La commune possède un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) approuvé le 15 novembre 2012, qui définit les zones inondables de la commune, dans lesquelles il règlemente les constructions et activités.

Zone inondables du PPRI



Source : Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Pyrénées-Orientales

IV.4.B.2. MOUVEMENTS DE TERRAIN

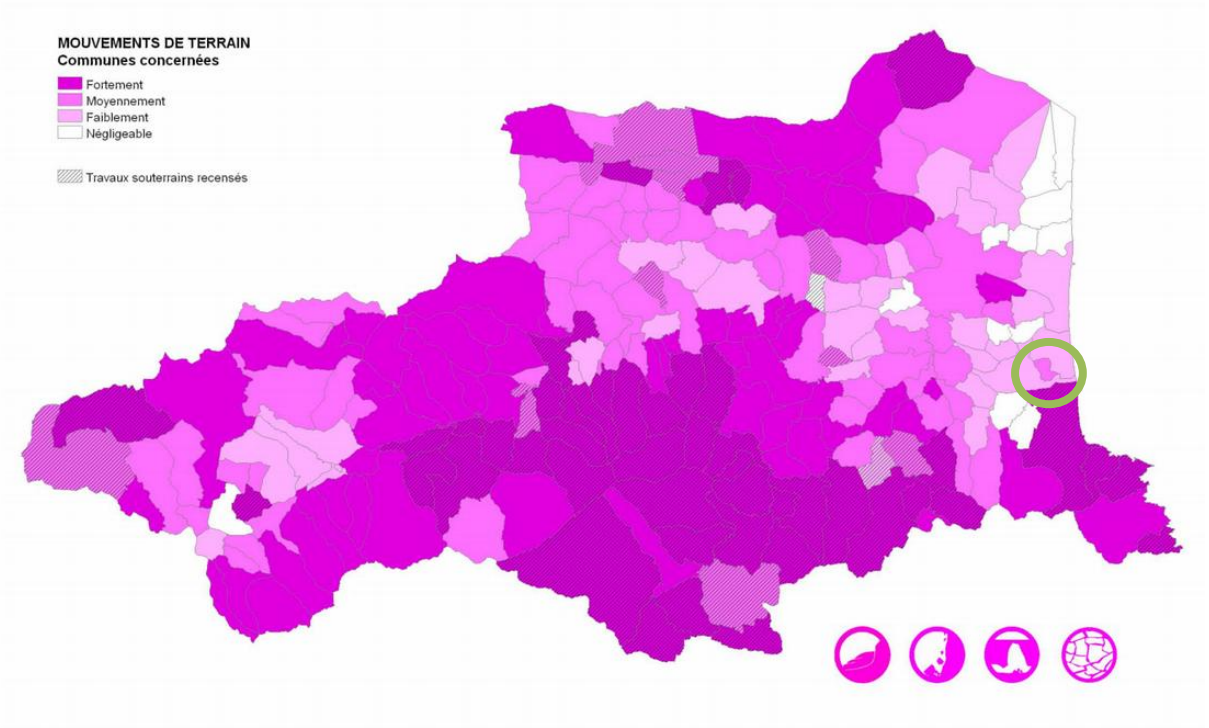
Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol, d'origine naturelle ou anthropique. Les déplacements peuvent être lents (quelques millimètres par an) ou très rapides (quelques centaines de mètres par jour).

Quatre types de mouvement de terrain sont recensés pour lesquels le risque est plus ou moins élevé sur la commune :

- Les glissements de terrain > risque faible ;
- Les chutes de blocs > risque négligeable ;
- Les effondrements > risque négligeable ;
- Le retrait/gonflement des argiles > risque faible en plaine et modéré dans les Aspres.

Le DDRM indique que la commune est soumise à un risque moyen lié au retrait-gonflement des argiles.

Risque de mouvements de terrain



Source : DDRM

Le BRGM précise ce risque : moyen au Nord et faible au Sud.

Il recense également un glissement de terrain au Nord-Ouest en limite communale avec Saint-Cyprien.

Risque de retrait gonflement des argiles sur le territoire

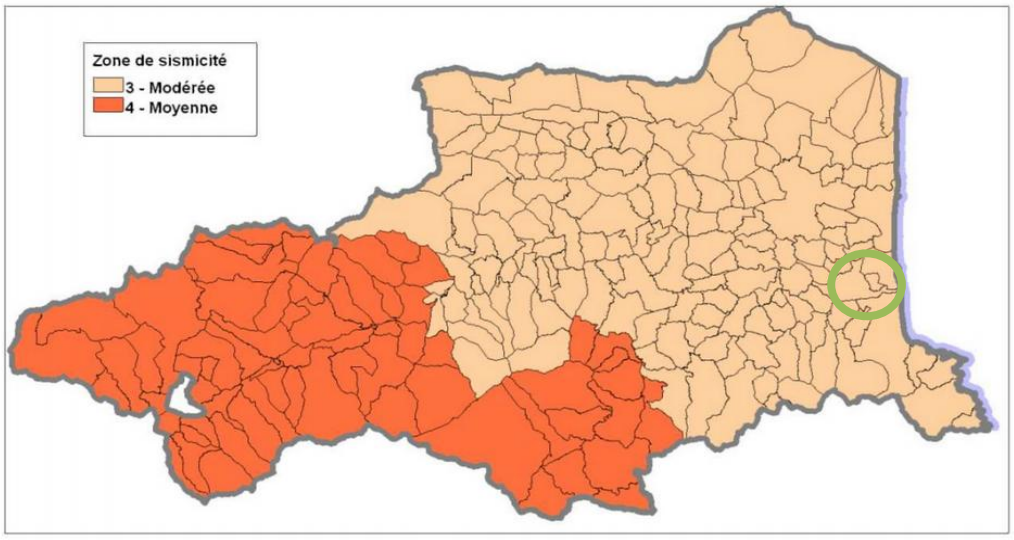
Source : www.georisques.gouv.fr – BRGM

IV.4.B.3. SEISME

Un tremblement de terre génère des secousses plus ou moins importantes et peut avoir différentes origines, naturelles ou artificielles.

D'après les décrets n°2010-1255 et 2010-1254 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français et relatif à la prévention du risque sismique, Latour-Bas-Elne est en zone de sismicité modérée.

Zonage sismique du département



En fonction de la zone sismique du territoire, les constructions existantes ou nouvelles s'y trouvant devront respecter des règles de construction particulières.

▲ Le projet de territoire de Latour-Bas-Elne devra prendre en compte les trois risques qui concernent son territoire :

- Risque inondation : PPRI approuvé par arrêté préfectoral du 15 novembre 2012. Le PLU devra privilégier le développement de l'urbanisation sur des secteurs pas ou peu exposés au risque inondation, en compatibilité avec le PPRI ;

- Risque mouvements de terrain : risque moyen lié au retrait gonflement des argiles ;

- Risque sismique : aléa modéré. Les constructions existantes ou nouvelles devront respecter des règles de construction particulières en vigueur selon le risque sismique.

V. CINQUIEME PARTIE : LE CONTEXTE HUMAIN

LES HOMMES, LE TERRITOIRE, LES ECHANGES

Si le Code de l'Urbanisme n'impose qu'un diagnostic économique et démographique, il aurait été dommageable, voir contre-productif, de ne s'intéresser qu'à cette seule série d'indicateurs pour produire un projet global qui, lui, a vocation à s'intéresser à bien d'autres champs thématiques, aussi divers que l'accessibilité des espaces, la santé publique, l'architecture, la morphologie urbaine, les espaces publics et leur rôle dans la ville, etc. L'objectif a été ainsi d'appréhender l'ensemble du territoire et de ses composantes, ainsi que les questions qui s'y posent, du moins celles pour lesquelles le document d'urbanisme a une action directe ou indirecte.

V.0. Avant-propos : la position de Latour-Bas-Elne dans l'aire urbaine et le bassin de vie de Saint-Cyprien

V.1. Tendances démographiques

V.2. Construction et habitat

V.3. Le contexte économique

V.4. Déplacements et mobilités

V.5. Les équipements

V. 0. AVANT PROPOS : LA POSITION DE LATOUR-BAS-ELNE DANS L'AIRE URBAINE ET LE BASSIN DE VIE DE SAINT-CYPRIEN

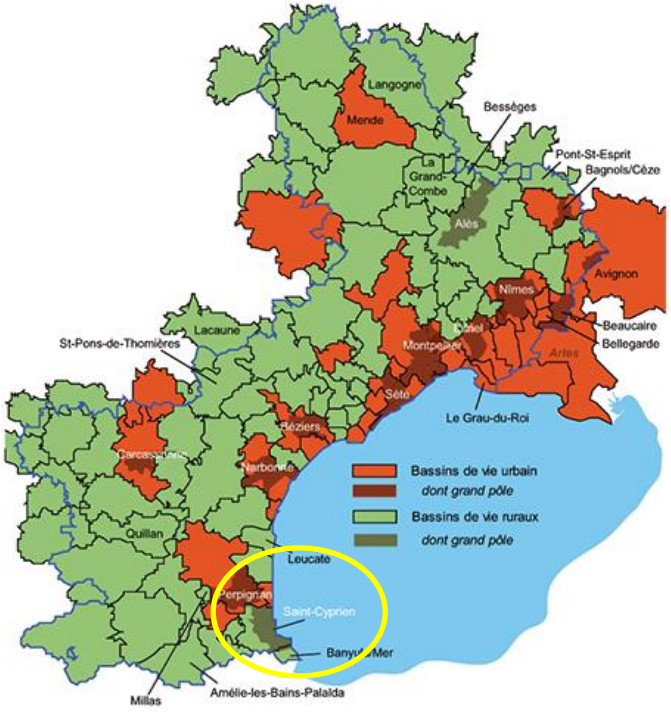
Tel qu'exposé *supra*, la commune de LATOUR-BAS-ELNE est localisée aux portes de Saint-Cyprien avec laquelle d'ailleurs elle connaît une conurbation directe sur ses limites administratives Nord et Ouest.

Saint-Cyprien, quatrième ville la plus peuplée du SCOT Plaine du Roussillon, est identifiée par l'INSEE[8] comme étant à la fois **un bassin de vie et une aire urbaine.**

- ***Définition du bassin de vie par l'INSEE :*** *un bassin de vie constitue le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants.*

La région Languedoc-Roussillon recense 88 bassins de vie définis par l'INSEE. Ces bassins de vie sont plus petits et moins peuplés que les autres identifiés à l'échelle nationale, mais ils sont plus attractifs.

Les bassins de vie définis en 2010 dans la région Languedoc-Roussillon



Source : INSEE, recensement de la population 2009, base permanente des équipements 2010 – IGN 2012

Saint-Cyprien représente le pôle de services du bassin de vie, c'est-à-dire que la commune dispose d'un nombre intéressant d'équipements intermédiaires.

Le **bassin de vie de Saint-Cyprien** se compose de 22 communes **parmi lesquelles LATOUR-BAS-ELNE** :

- ✓ Laroque-des-Albères ;
- ✓ **Latour-Bas-Elne ;**
- ✓ Montesquieu-des-Albères ;
- ✓ Ortaffa ;
- ✓ Palau-del-Vidre ;
- ✓ Port-Vendres ;
- ✓ Saint-André ;
- ✓ Saint-Cyprien ;
- ✓ Saint-Génis-des-Fontaines ;
- ✓ Saint-Jean-Lasseille ;
- ✓ Sorède ;
- ✓ Théza ;
- ✓ Villelongue-dels-Monts ;
- ✓ Villeneuve-de-la-Raho.

[8] INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques

INFO CONCEPT

- ✓ Alénya ;
- ✓ Argelès-sur-Mer ;
- ✓ Bages ;
- ✓ Brouilla ;
- ✓ Collioure ;
- ✓ Corneilla-del-Vercol ;
- ✓ Elne ;

Cartographie du bassin de vie de Saint-Cyprien

Source : INFO CONCEPT

L'appartenance de LATOUR-BAS-ELNE à ce bassin de vie conforte son attractivité.

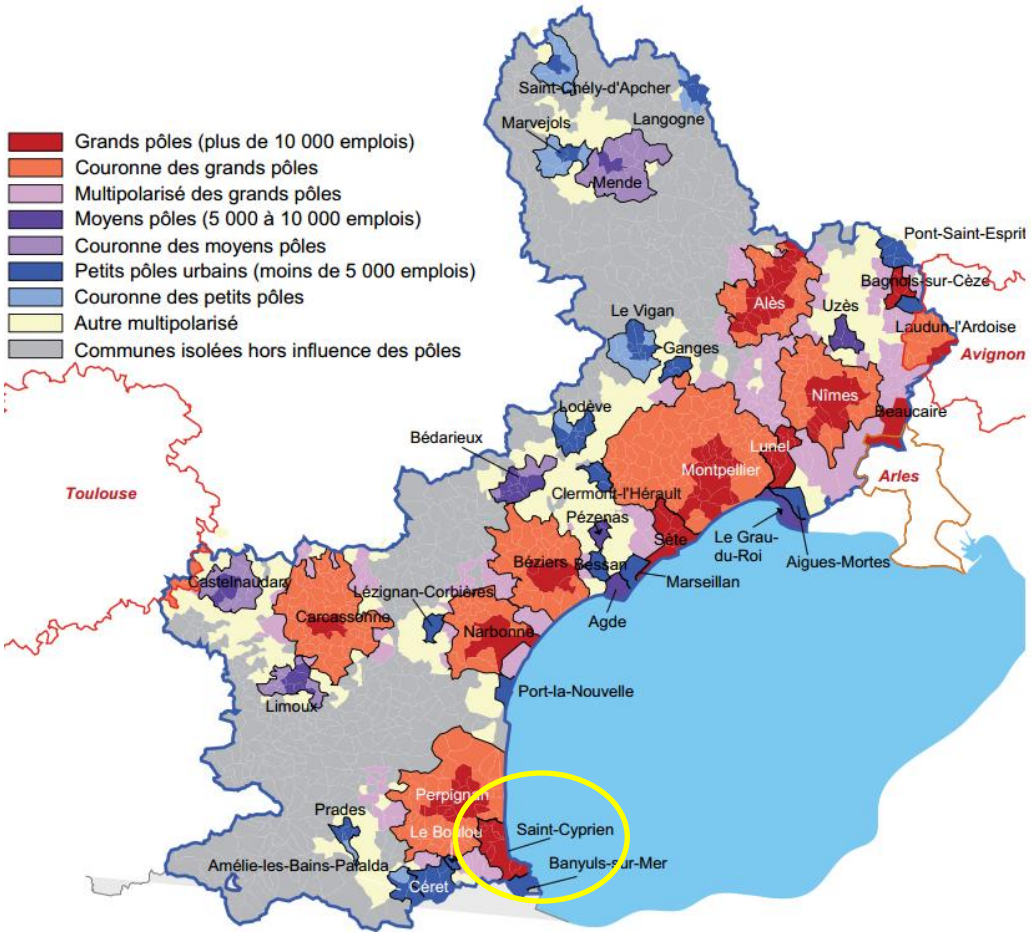
- ➢ ***Définition d'une grande aire urbaine par l'INSEE :*** *une aire urbaine constitue un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.*

- ➢ ***Définition d'une moyenne aire urbaine par l'INSEE :*** *ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de 5 000 à 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.*

➢ ***Définition d'une petite aire urbaine par l'INSEE :*** *ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle (unité urbaine) de 1 500 à 5 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.*

12 grandes aires urbaines, définies par l'INSEE, sont recensées dans la Région Languedoc-Roussillon. Ces grandes aires urbaines constituent les moteurs démographiques de la région.

Les aires urbaines définies en 2010 dans la région Languedoc-Roussillon



Source : INSEE, zonage en aire urbaine 1999 et 2010, recensements de la population 1999 et2008 – IGN 2009

Le recensement de 2008 et le nouveau zonage en aire urbaine de 2010 a permis la classification en unité urbaine des communes dont Saint-Cyprien est la ville centre. Cette grande aire n'est constituée que d'un pôle, sans couronne.

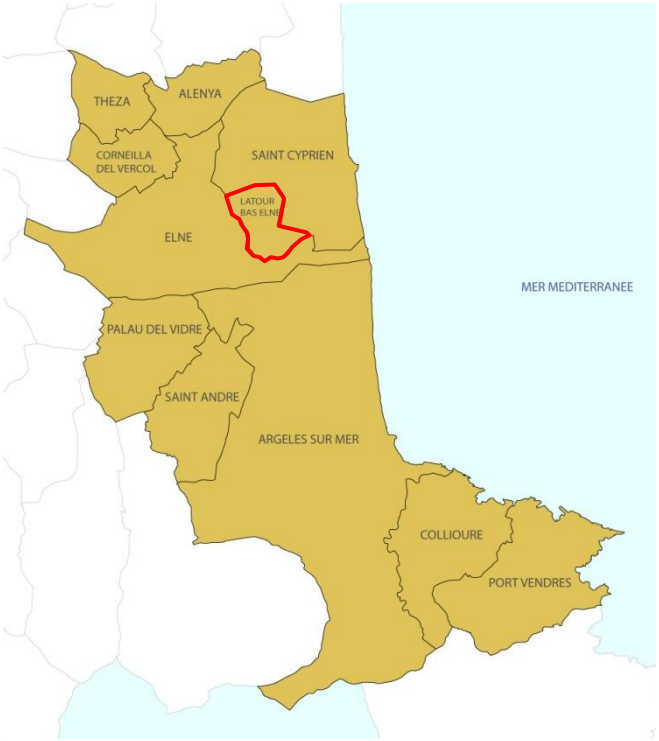
La nouvelle grande aire de Saint-Cyprien compte 49 300 habitants en 2008 et 52 300 habitants en 2013 (selon les recensements de l'INSEE).

L'aire urbaine de Saint-Cyprien se compose de 11 communes parmi lesquelles la commune de **LATOUR-BAS-ELNE** :

- ✓ Alénya ;
- ✓ Argelès-sur-Mer ;
- ✓ Collioure ;
- ✓ Palau-del-Vidre ;
- ✓ Port-Vendres ;
- ✓ Saint-André ;
- ✓ Saint-Cyprien ;
- ✓ Théza.

- ✓ Corneilla-del-Vercol ;
- ✓ Elne ;
- ✓ **Latour-Bas-Elne ;**

Cartographie de l'aire urbaine de Saint-Cyprien



Source : INFO CONCEPT

L'appartenance de LATOUR-BAS-ELNE à l'aire urbaine de Saint-Cyprien constitue également un gage de son attractivité.

▲ Saint-Cyprien constitue dont un pôle central pour les communes alentours qui composent son bassin de vie et son aire urbaine.

▲ L'accessibilité de **LATOUR-BAS-ELNE** conjuguée à cette localisation idéale au cœur de ces périmètres dynamiques, sont des éléments centraux dans l'attractivité de son territoire, et particulièrement très favorables à l'accueil de nouvelles populations.

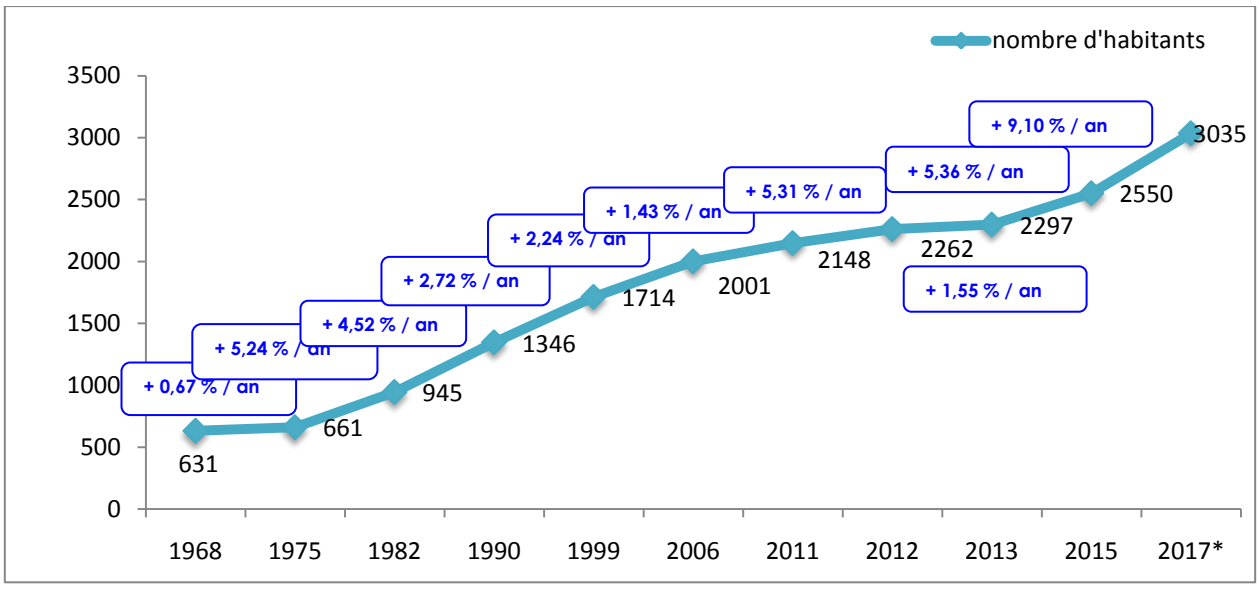
▲ La définition de nouveaux secteurs de développement devra donc aussi être considérée en adéquation avec cette réalité.

V. 1. TENDANCES DEMOGRAPHIQUES

NB : *La présente analyse a été réalisée sur la base de l'état actuel des connaissances, à savoir le recensement INSEE de 2012 et des estimations communales pour l'année 2015 et en hypothèse de POS fermé. Il est toutefois impossible de proposer une estimation communale pour l'ensemble des données analysées dans le présent chapitre.**

V.1.A. EVOLUTION DE LA POPULATION PERMANENTE : UNE DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE POSITIVE

L'évolution de la population communale de 1968 à 2015 (instant t) et hypothèse de population à demain en POS fermé*, avec les taux de croissance associés



** C'est-à-dire en effectuant la simulation d'une urbanisation des zones constructibles autorisées à ce jour mais non réalisées en 2015, à l'instant t. Cette hypothèse propose une idée de la population à l'approbation du PLU, supposée en 2017.*

Source : INSEE (données de 1968 à 2013) – Mairie de Latour-Bas-Elne (donnée 2015 –instant t – et hypothèse en POS fermé)

La commune de Latour-Bas-Elne connaît une évolution constante de sa population permanente sur la période 1968-2012. La population a nettement augmenté en 44 ans, avec un gain de 1 631 habitants permanents.

La commune a connu une évolution remarquable sur cette période avec un taux de variation approchant les 258,48 % (en valeurs brutes).

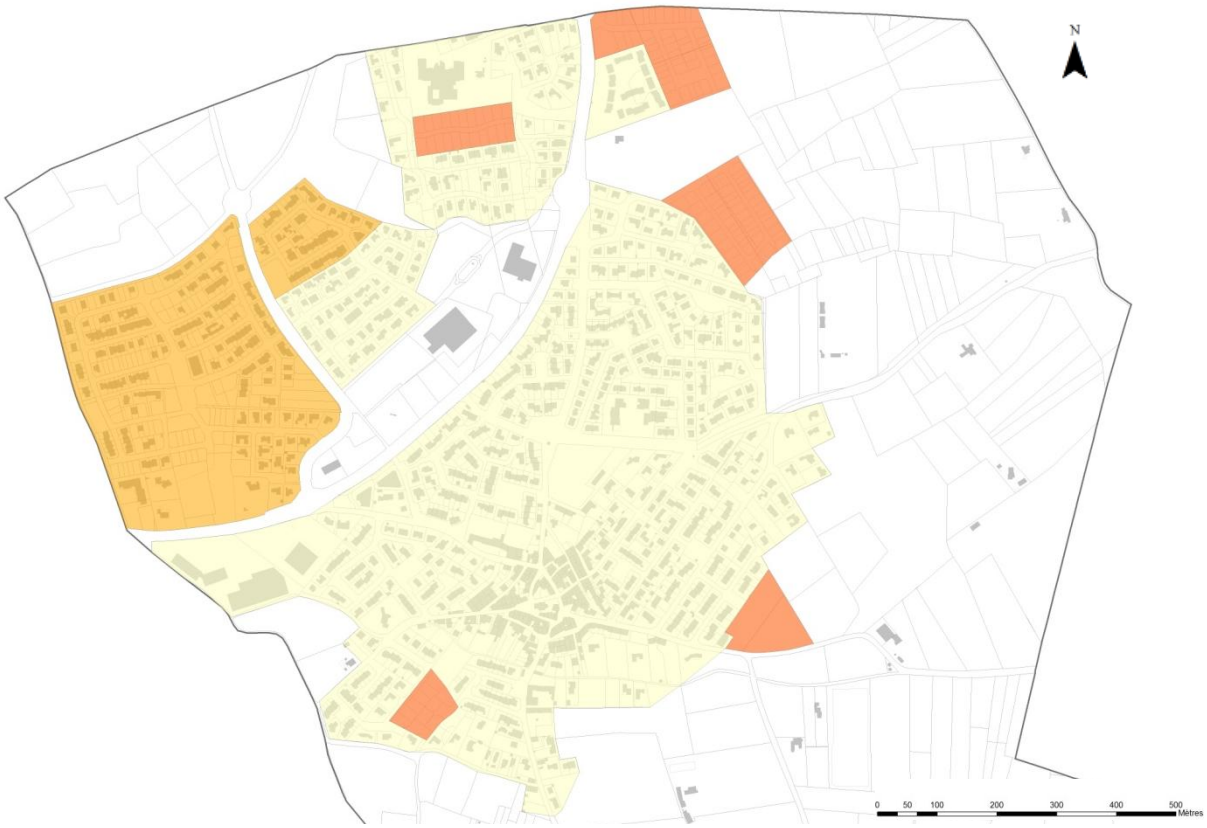
La **population communale en 2015 peut être estimée à environ 2 550 habitants**, estimation réalisée par la commune de Latour-Bas-Elne (*prenant en compte l'apport de population induit par l'ensemble des opérations réalisées depuis 2012*).

L'hypothèse de population communale en POS fermé, soit la population plausible à l'approbation du PLU en 2017, **peut être estimée à environ 3 035 habitants,** estimation réalisée

par la commune de Latour-Bas-Elne (*prenant en compte l'apport de population induit par les opérations en cours ou autorisées et qui aboutiront d'ici l'approbation du PLU*).

La cartographie insérée ci-après expose les opérations immobilières terminées dont l'apport de population a été intégré dans la population communale estimée en 2015 (seulement les permis de construire acceptés en juin 2015), et les opérations immobilières en cours ou autorisées dont la population à venir intègre l'hypothèse de population communale en POS fermé (qui intègre également les possibilités d'accroissement démographique issues des disponibilités restantes sur les secteurs comptabilisés pour l'estimation de 2015).

Localisation des dernières opérations immobilières, de celles en cours et de celles à venir et précision sur leur prise en compte dans le rapport de présentation du PLU



Habitants compris dans le recensement de la population de l'INSEE (2012)

Habitants intégrés dans l'estimation communale de la population en 2015

Futurs habitants pris en compte dans la projection de la population en POS fermé (2017)

Source : Mairie de Latour-Bas-Elne – Info Concept

Rappelons à toutes fins utiles que ces données estimées par la commune constituent des potentiels (et non des certitudes) et qu'elles sont intégrées dans un souci de transparence globale et afin de porter la réflexion au plus proche de la réalité.

Les dernières opérations de développement réalisées sur la commune engendrent une augmentation de la population entre 2012 et 2015 (de l'ordre de + 4,08 % / an).

Les opérations de développement en cours ou autorisées devraient engendrer une augmentation plus importante de la population entre 2015 et l'approbation du PLU (de l'ordre de + 9,10 % / an).

Cette tendance démographique confirme l'attractivité de la commune auprès d'une population souhaitant s'établir sur son territoire de manière permanente.

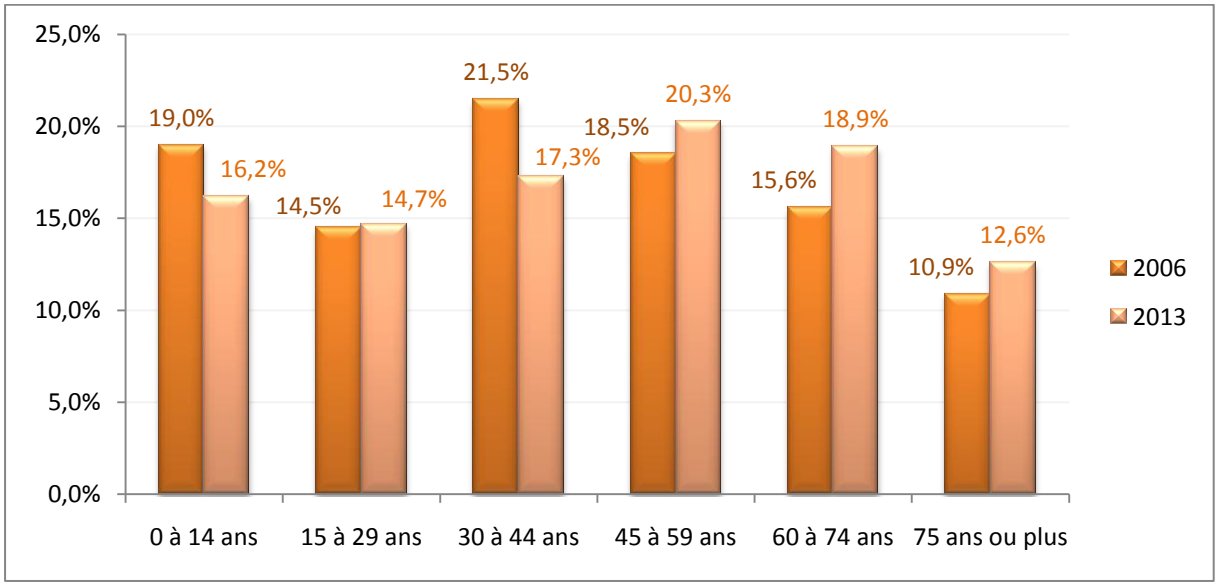
▲ Face à l'attractivité de son territoire, la commune doit se positionner sur son ambition démographique => quelles ambitions démographiques ?

▲ Quelle évolution de la population permanente souhaitée pour les 10 / 15 ans à venir ? Les hypothèses de développement insérées *infra* pourront servir de levier à la formulation des choix.

V.1.B. STRUCTURE DE LA POPULATION PERMANENTE ET TAILLE MOYENNES DES MENAGES

Un vieillissement de la population, à relativiser du fait des dernières opérations

Tendances évolutives par tranches d'âges entre 2006 et 2013 (évolution en pourcentage)



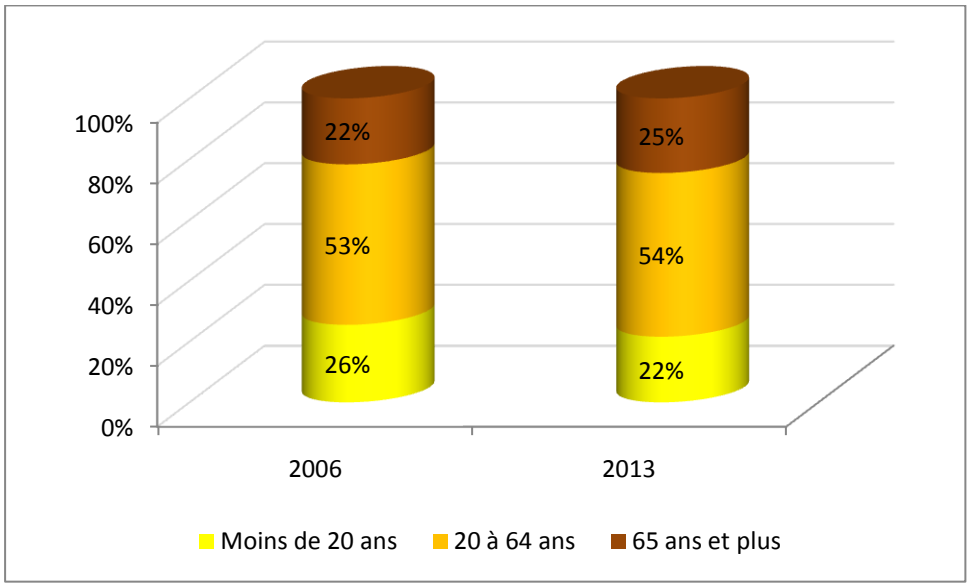
NB : *Cette analyse ne peut être réalisée pour l'année 2015, ni même pour la population à venir d'ici l'approbation du PLU. En effet, seul le recensement INSEE permet d'exposer des données chiffrées, l'estimation de ces données est impossible à faire en dehors d'un recensement.*

Source : INSEE

Entre 2006 et 2013, la répartition de la population par tranches d'âges fait état d'une population intergénérationnelle, toutes les tranches d'âges étant représentées.

Néanmoins, l'analyse des classes d'âges révèle un vieillissement de la population : avec une augmentation de l'ensemble des tranches à l'exception des 0-14 ans et des 30-44 ans entre 2006 et 2013.

Représentativité des catégories d'âges sur la période 2006-2013



NB : Cette analyse ne peut être réalisée pour l'année 2015, ni même pour la population à venir d'ici l'approbation du PLU. En effet, seul le recensement INSEE permet d'exposer des données chiffrées, l'estimation de ces données est impossible à faire en dehors d'un recensement.

Source : INSEE – INFO CONCEPT

En regroupant les tranches d'âges en trois catégories (les jeune – moins de 20 ans, les intermédiaires – de 20 à 64 ans, les ainés – 65 ans et plus), le constat est fait que le vieillissement de la population se fait essentiellement en faveur des ainés (+ 3 points), mais également en faveur des intermédiaires (+ 1 points).

L'**indice de vieillissement** permet d'affiner l'analyse, et de positionner la tendance communale par rapport aux observations faites à l'échelle supra-communale.

NB : L'indice de vieillissement est le rapport de la population des 65 ans et plus à celle des moins de 20 ans. Un indice autour de 1 indique que les 65 ans ou plus et les moins de 20 ans sont présents dans à peu près les mêmes proportions sur le territoire. Plus l'indice est faible, plus le rapport est favorable aux jeunes, plus il est élevé, plus il est favorable aux personnes âgées.

Evolutions des indices de vieillissement sur la période 2006-2012

	Commune de Latour Bas Elne		Aire urbaine de Saint-Cyprien		Département des PO		Région Languedoc Roussillon – Midi Pyrénées		Métropole	
	2006	2013	2006	2013	2006	2013	2006	2013	2006	2013
Indice de vieillissement	0.85	1.14	1.22	1.36	0.98	1.04	0.82	0.89	0.67	0.74
Indice de grand vieillissement*	*0.28*	*0.40*	*0.33*	*0.43*	*0.28*	*0.34*	*0.24*	*0.30*	*0.19*	*0.24*

** L'indice de grand vieillissement est le rapport entre le nombre des 80 ans et plus et celui des moins de 20 ans.*

NB : Cette analyse ne peut être réalisée pour l'année 2015, ni même pour la population à venir d'ici l'approbation du PLU. En effet, seul le recensement INSEE permet d'exposer des données chiffrées, l'estimation de ces données est impossible à faire en dehors d'un recensement.

Source : INSEE – INFO CONCEPT

Alors que la métropole et la région Languedoc Roussillon ont tendance à conserver leurs populations relativement jeunes, Latour-Bas-Elne tend en 2013 vers une population majoritairement composées d'aînés.

Cette tendance était déjà observée sur l'aire urbaine de Saint-Cyprien depuis 2006 et s'est affirmée en 2013.

La tendance au vieillissement avérée sur Latour-Bas-Elne constitue donc un enjeu majeur de son portrait socio-économique, qui engendre des besoins spécifiques.

De cette particularité démographique, les orientations du projet communal pourront se dessiner afin de poursuivre la mixité sociale et intergénérationnelle, le vivre ensemble, et l'intégration des populations qui cohabitent sur un même territoire.

A noter que ce vieillissement est relatif puisque les données communales estimées en 2015 et à venir en POS fermé permettent de préciser que beaucoup de jeunes ménages et familles avec enfants se sont installés sur Latour-Bas-Elne. Cette donnée permet ainsi d'indiquer un potentiel rajeunissement de la population, engendrant une nouvelle structure par âge et induisant de nouveaux besoins.

NB : cette tendance ne peut qu'être exprimée de manière littérale. En effet, seul le recensement INSEE permet d'exposer des données chiffrées, l'estimation de ces données est impossible à faire en dehors d'un recensement.

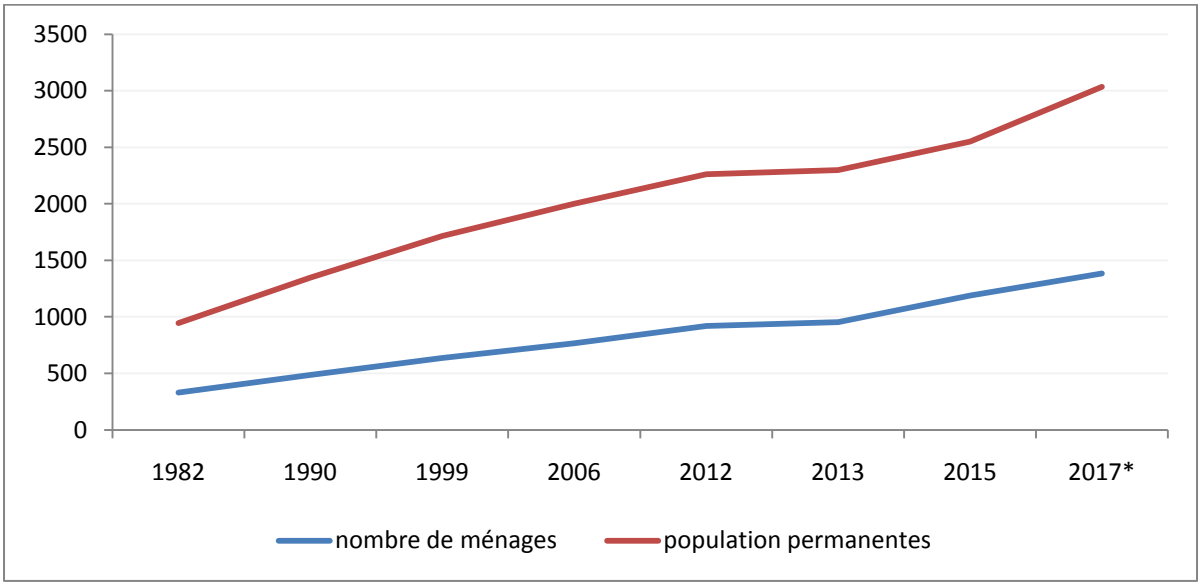
En sus, au-delà même de la prise en compte des besoins des populations en place, la commune devra opérer des choix quant à la sa structure démographique à venir : quelles populations ? En effet, l'accueil de jeunes ménages, de familles, passe nécessairement par des orientations attractives et séduisantes fixant les ménages à venir sur le territoire et favorisant le renouvellement de la population.

▲ Le territoire de Latour-Bas-Elne (équipements, desserte, habitat, etc…) est-il adapté au vieillissement de la population ?

▲ Quelle structure démographique pour l'avenir ? Quelle population pour quel projet ?

Un phénomène de desserrement des ménages

La variation du nombre de ménages et de la population de 1982 à 2015 (instant t) et hypothèse de la population et du nombre de ménages à demain en POS fermé*



** C'est-à-dire en effectuant la simulation d'une urbanisation des zones constructibles autorisées à ce jour mais non réalisées en 2015, à l'instant t. Cette hypothèse propose une idée de la population à l'approbation du PLU, supposée en 2017.*

Source : INSEE (données de 1982 à 2013) – Mairie de Latour-Bas-Elne (population en 2015 –instant t - et hypothèse en POS fermé) – Info Concept (ménage en 2015 –instant t - et hypothèse en POS fermé)

A l'heure du dernier recensement INSEE de 2013, la commune compte 952 ménages pour 2 297 habitants. Les données communales permettent d'estimer le nombre de ménages :

- En 2015, à l'instant t : 1 188 unités pour une population de 2 550 habitants ;
- En 2017, en POS fermé : 1 383 unités pour une population de 3 035 habitants.

Le nombre de ménages connaît une augmentation constante sur la période 1982-2015 : + 260 %, soit + 858 unités. Cette croissance semble s'accentuer sur la période 2015-2017 : + 195 unités.

L'évolution de la taille moyenne des ménages (TMM) de 1982 à 2015 (instant t) et hypothèse de la population, des résidences principales et de la TMM à demain en POS fermé

	1982	1990	1999	2006	2012	2013	2015	2017*	Evolution
Population permanente	945	1 346	1 714	2 001	2 262	2 297	2 550	3 035	Croissance constante
Résidences Principales	330	486	636	768	920	952	1 188	1 383	Croissance constante
Taille Moyenne des Ménages	**2,9**	**2,8**	**2,7**	**2,6**	**2,5**	**2,4**	**2,2**	**2,2**	**Diminution constante**

** C'est-à-dire en effectuant la simulation d'une urbanisation des zones constructibles autorisées à ce jour mais non réalisées en 2015, à l'instant t. Cette hypothèse propose une idée de la population à l'approbation du PLU, supposée en 2017.*

Source : INSEE (données de 1982 à 2013) – Mairie de Latour-Bas-Elne (population en 2015 –instant t - et hypothèse en POS fermé) – Info Concept (ménage en 2015 –instant t - et hypothèse en POS fermé)

Sur la période 1982-2015, la taille moyenne des ménages connaît une baisse constante : phénomène de **desserrement des ménages**. En l'espace de 33 années, elle est passée de 2,9 personnes/logement à 2,2 personnes/logement, soit une diminution de plus de 24 %.

La conséquence directe porte sur la demande en logements qui est plus importante.

La TMM supposée à l'approbation du PLU tend à stabiliser cette baisse (TMM identique à 2015), ce qui est en adéquation avec la sociologie de la population installée ou qui s'installeront dans les dernières opérations réalisées ou en cours (jeunes ménages et familles avec enfants).

Afin de préciser l'analyse, l'évolution de la taille moyenne des ménages de Latour-Bas-Elne sur la période 2006-2013 est comparée à celle de l'aire urbaine de Saint-Cyprien.

L'évolution de la taille moyenne des ménages (TMM) entre 2006 et 2013 sur la commune de Latour-Bas-Elne et sur l'aire urbaine de Saint Cyprien

	TMM en 2006	TMM en 2012	Taux d'évolution
Commune de Latour-Bas-Elne	2,61	2,41	- 1,13 % / an
Aire urbaine de Saint-Cyprien	2,22	2,15	- 0,46 %/ an

NB : Cette analyse ne peut être réalisée pour l'année 2015, ni même pour la population à venir d'ici l'approbation du PLU. En effet, seul le recensement INSEE permet d'exposer des données chiffrées pour l'aire urbaine, l'estimation de ces données est impossible à faire en dehors d'un recensement.

Source : INSEE

L'évolution de la taille moyenne des ménages sur l'aire urbaine de Saint-Cyprien est également en diminution entre 2006 et 2013. Toutefois, le taux d'évolution est plus faible que pour la commune de Latour-Bas-Elne (respectivement - 0,46 % / an et – 1,13 % / an), bien que la taille moyenne des ménages soit plus faible que pour la commune (2,15 personnes/logement dans l'aire urbaine contre 2,41 personnes/logement dans la commune en 2013).

Le phénomène de desserrement des ménages est donc plus prononcé sur la commune de Latour-Bas-Elne que sur l'aire urbaine de Saint-Cyprien.

La diminution de la taille moyenne des ménages est liée certainement au nombre croissant de personnes âgées (et donc dans ce cadre à mettre en lien avec le vieillissement de la population relevé *supra*), à la réduction de la cellule familiale et donc à la « décohabitation » (les enfants devenus grands quittent le foyer familial, les jeunes s'installent le plus souvent seuls avant de vivre en couple, les personnes âgées intègrent de plus en plus tard les institutions de par les aides dont elles bénéficient, etc...).

Le processus de décohabitation s'accentue, ce qui a une incidence importante sur le parc de logements qui doit croître sensiblement sans même faire référence à la croissance démographique.

Ce phénomène se traduit par un besoin croissant et plus important en logements permanents pour un niveau de population constant.

Ces facteurs contribuent aussi à un marché du logement plus tendu.

▲ Ce phénomène de desserrement des ménages génère un potentiel supplémentaire de logements à prévoir[9], besoin qu'il convient de déterminer et de prendre en compte pour l'équilibre et la cohérence globale du projet.

La population saisonnière

Latour-Bas-Elne, positionnée à proximité du littoral, est concernée par un tourisme estival. Selon une estimation communale + 500 personnes résideraient en période estivale sur la commune, par le biais des quelques résidences secondaires et notamment du village de vacance « Demeures Torrellanes » présent au Nord de la commune.

Photographies du village de vacance « Demeures Torrellanes »

▲ La commune connait donc une augmentation de sa population en période saisonnière/estivale.

V.1.C. HYPOTHESE DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE

Le PLU est par définition un document de prospective.

La prospective consiste à se préparer aujourd'hui à demain, dans une perspective à la fois déterministe, nécessaire et transversale.

Elle ne consiste pas à prévoir l'avenir mais à élaborer des scenarii possibles sur la base de l'analyse des données disponibles (états des lieux, tendances…) et de la compréhension et prise en compte des processus sociaux dans le sens noble de ce terme (ensemble des composantes d'un territoire et des comportements associées). La prospective doit donc aussi s'appuyer sur des analyses rétrospectives et les enseignements tirés du passé.

Sa fonction première est d'être une aide à la décision stratégique sur une longue durée. Elle acquiert ainsi une double fonction de réduction des incertitudes face à l'avenir, et de priorisation ou légitimation des orientations.

[9] Voir chapitre inséré *infra* étude sur le point mort.

La prospective est une démarche continue, car pour être efficace, elle doit être itérative et se fonder sur des successions d'ajustements et de corrections dans le temps, notamment parce que la prise en compte de la prospective par les décideurs et différents acteurs modifie elle-même sans cesse le futur.

Ainsi, le PLU se veut un document qui ne prédit pas l'avenir mais qui présente ce que pourrait devenir le visage de Latour-Bas-Elne à son échéance (horizon 10-15 ans), avec toutes les précautions et incertitudes que cela comporte.

Un PLU n'a pas de « durée de vie » légale et peut évoluer au grès des procédures de type modification ou révision allégée. Compte tenu des différents retours d'expériences, il est d'usage de considérer un document d'urbanisme sur une période d'environ 10 - 15 ans.

Le projet de territoire porté par la commune de Latour-Bas-Elne propose une vision à long terme. En ce sens, il est cohérent et nécessaire, pour estimer au mieux les besoins réels de la commune en termes de développement démographique, dans un premier temps, et puis en termes de production de logements et de logements sociaux, de projeter les évolutions de la commune à long terme, soit pour une échéance de 10 – 15 ans. Ce choix méthodologique permettra à la commune de disposer d'éléments nécessaires et suffisants pour définir ses choix de développement et pour retenir un projet communal cohérent et viable notamment au regard des besoins évalués.

▲ Ainsi, le PLU de la commune de Latour-Bas-Elne se définit sur une période d'environ 10 – 15 ans afin de permettre à la commune de planifier durablement le devenir de son territoire, dans l'ensemble de ses composantes.

Objectifs

Anticiper et prévoir le développement de la commune sur la période fixée n'est évidemment pas chose aisée. A l'image de la plupart des documents prospectifs, il s'agira ainsi de s'appuyer sur les enseignements tirés des périodes précédentes pour entrevoir les évolutions possibles (et non pas prévisibles) de la commune de Latour-Bas-Elne. **L'objectif de cette partie est donc de fournir une base de travail devant aider et accompagner la réflexion préalable et nécessaire à la décision.** Elle illustre en quelque sorte l'ensemble des débats qui ont ponctué (et qui continue de ponctuer) la mise en forme du projet urbain, depuis le lancement de la procédure de PLU jusqu'à la rédaction des grandes orientations et du PADD et en associant la réflexion sur le devenir du territoire à celle sur le développement démographique et l'équilibre social de l'habitat.

Méthode

La méthode employée, bien que simplifiée, reproduit celle employée par l'INSEE[10] lorsque celle-ci s'attache à dresser le portrait d'un territoire pour les années et décennies à venir.

Ainsi, il s'agit plus ici de dégager certaines tendances afin d'évaluer le pouvoir d'attraction de la commune que de fixer des objectifs démographiques dont la formulation ne pourra être effectuée qu'au terme de l'analyse portée par le diagnostic, c'est-à-dire une fois pris en compte l'ensemble des paramètres conditionnant l'accueil de population : disponibilités foncières, évaluation des besoins en logements, potentialités et ressources, etc…

Trois scénarii (bas, médian et haut), basés sur des croissances observées par le passé sur la commune de Latour-Bas-Elne, seront projetés afin de définir des hypothèses d'évolution démographique.

[10] OMPHALE

Dans un souci de transparence globale et afin de prendre en compte les dernières opérations réalisées sur la commune, ces trois scénarii seront appliqués sur plusieurs données de base :

- La population officielle (INSEE – 2013) ;
- La population estimée (par la commune) pour l'année 2015 (prenant en compte l'apport de population induit par les opérations réalisées) ;
- La population estimée en POS fermé (c'est-à-dire intégrant l'apport de population induit par les opérations en cours ou autorisées sous la base du POS), soit la population à l'approbation du POS (en 2017).

Cette estimation de la population en 2015 permet d'intégrer au plus juste (sur la base des informations disponibles et mobilisables pour cette période) les dernières évolutions connues sur le territoire. Elle permet également de projeter les différents besoins de la commune au plus près de la période de mise en œuvre du PLU.

La méthode retenue s'attache donc à réaliser une **comparaison des différents scenarii sur la base de ces trois sources de données :**

- la population officielle de 2013 basée sur les données INSEE,
- la population communale estimée en 2015.
- la population communale estimée en POS fermé (2017).

Les scénarii présentés dans ce chapitre sont des projections démographiques et non des prévisions :

- Les projections sont établies sur des données purement démographiques et se limitent à un prolongement des tendances observées dans le passé (par une source officielle : l'INSEE) ;
- Les prévisions, plus difficiles à réaliser, intégreraient d'autres composantes telles que les évolutions économiques sociales, culturelles, etc…

▲ L'ensemble de ces projections serviront de base aux choix politiques et sont nécessaires à la formulation des orientations.

▲ Les projections n'ont pas la prétention de prévoir l'avenir. Elles se contentent, **avec plus ou moins de réussite, de fournir une aide à la réflexion et à la décision quand arrive l'heure des choix dont elles sont le préalable et non pas la justification**. Elles permettent en outre une transition entre le diagnostic et les choix effectués et affichés dans le PADD. Les scénarii à venir méritent d'être pris à leur juste valeur, c'est-à-dire comme une source d'enseignements.

▲ Rappelons, avec toute la prudence que cela comporte, qu'il s'agit dans ce chapitre d'hypothèses qui ne peuvent être assimilées à une programmation opérationnelle ou à un devenir certain du territoire. Il s'agit de potentialités, le document de PLU un document de prospective et non de prévisions ou de certitudes.

Hypothèses de développement démographique à l'horizon 10 et 15 ans

Dans un souci de lisibilité du document, le détail des différentes hypothèses de développement démographique est inséré en annexe 1 du présent Diagnostic de Territoire et Etat Initial de l'Environnement (pages 225 à 227).

Partant des chiffres officiels de l'INSEE de 2013 (recensement de la population)

Scénario bas :	Scénario médian :	Scénario haut :
+ 1,40 % / an + 494 habitants en 2027 + 694 habitants en 2032	+ 2,24 % / an + 835 habitants en 2027 + 1 202 habitants en 2032	+ 5,31 % / an + 2 443 habitants en 2027 + 3 842 habitants en 2032

Partant de l'estimation communale de la population en 2015

Scénario bas :	Scénario médian :	Scénario haut :
+ 1,40 % / an + 463 habitants en 2027 + 680 habitants en 2032	+ 2,24 % / an + 777 habitants en 2027 + 1 166 habitants en 2032	+ 5,31 % / an + 2 194 habitants en 2027 + 3 595 habitants en 2032

Partant de la projection démographique estimée par la commune sur la base du POS fermé

Scénario bas :	Scénario médian :	Scénario haut :
+ 1,40 % / an + 440 habitants en 2027 + 684 habitants en 2032	+ 2,24 % / an + 731 habitants en 2027 + 1 162 habitants en 2032	+ 5,31 % / an + 1 998 habitants en 2027 + 3 458 habitants en 2032

▲ Par leur ampleur, les chiffres définissant ces fourchettes tiennent plus du modèle théorique que de l'hypothèse. Ils ne peuvent donc en aucun cas être assimilés à un objectif du PLU. Ceux-ci ont toutefois l'avantage de démontrer, s'il en était besoin, que **l'enjeu n'est pas tant d'attirer de nouvelles populations que de permettre à leur intégration par un projet urbain respectueux des objectifs**, une fois ces derniers définis.

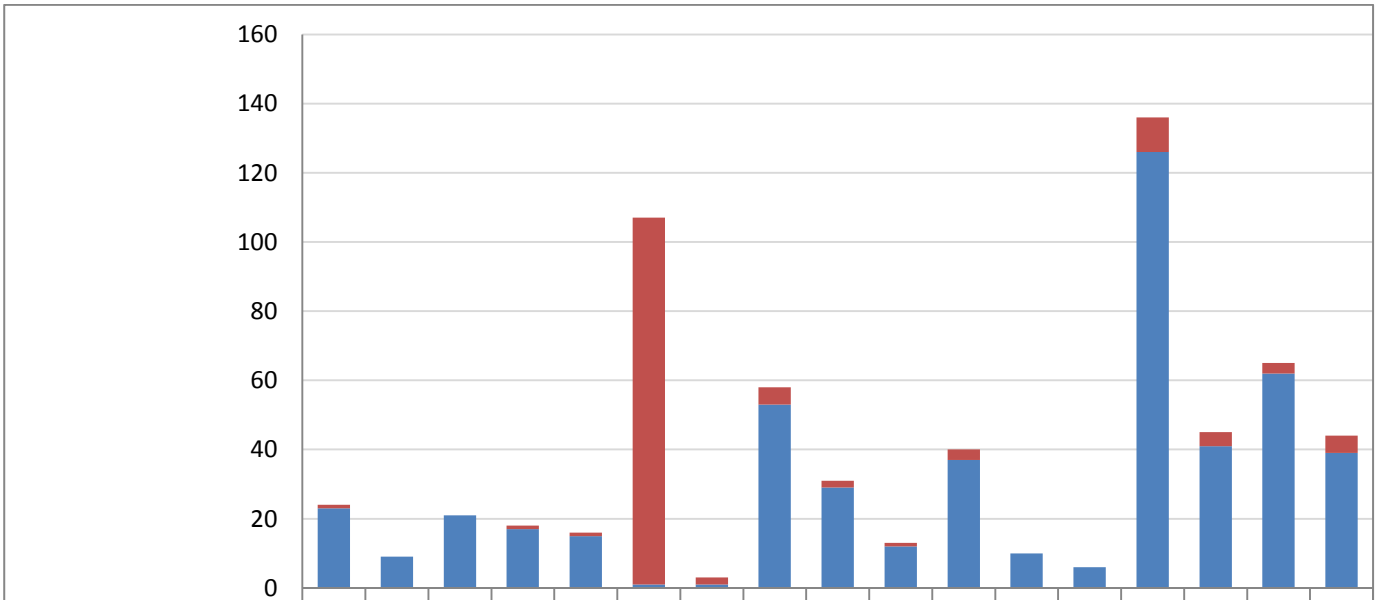
V. 2. CONSTRUCTION ET HABITAT

NB : *La présente analyse a été réalisée sur la base de l'état actuel des connaissances, à savoir le recensement INSEE de 2012 et des estimations communales pour l'année 2015 et en hypothèse de POS fermé.* Il est toutefois impossible de proposer une estimation communale pour l'ensemble des données analysées dans le présent chapitre.

V.2.A. ANCIENNETE DU PARC DE LOGEMENTS

Le rythme de construction

Les permis de construire (PC) autorisés engendrant un nouveau logement depuis 1999 à aujourd'hui



	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015*
Résidences Secondaires	1	0	0	1	1	106	2	5	2	1	3	0	0	10	4	3	5
Résidences Principales	23	9	21	17	15	1	1	53	29	12	37	10	6	126	41	62	39
Total des PC autorisés	**24**	**9**	**21**	**18**	**16**	**107**	**3**	**58**	**31**	**13**	**40**	**10**	**6**	**136**	**45**	**65**	**44**

** Pour l'année 2015, ne sont comptabilisés que les permis de construire autorisés sur la période allant de janvier à juin.*

Source : Mairie de Latour-Bas-Elne

Le graphique ci-dessus expose l'évolution des permis de construire autorisés créant un logement depuis 1999. Celle-ci, en dents de scie, semble être liée aux possibilités de construction offertes.

La réalisation de logements se fait essentiellement au bénéfice des résidences principales, à l'exception de l'année 2004 où le village de vacances est autorisé (104 logements secondaires concernés par cette opération) et permettant de répondre aux besoins actuels en période estivale (pour rappel, la population saisonnière est estimée à 500 habitants supplémentaires).

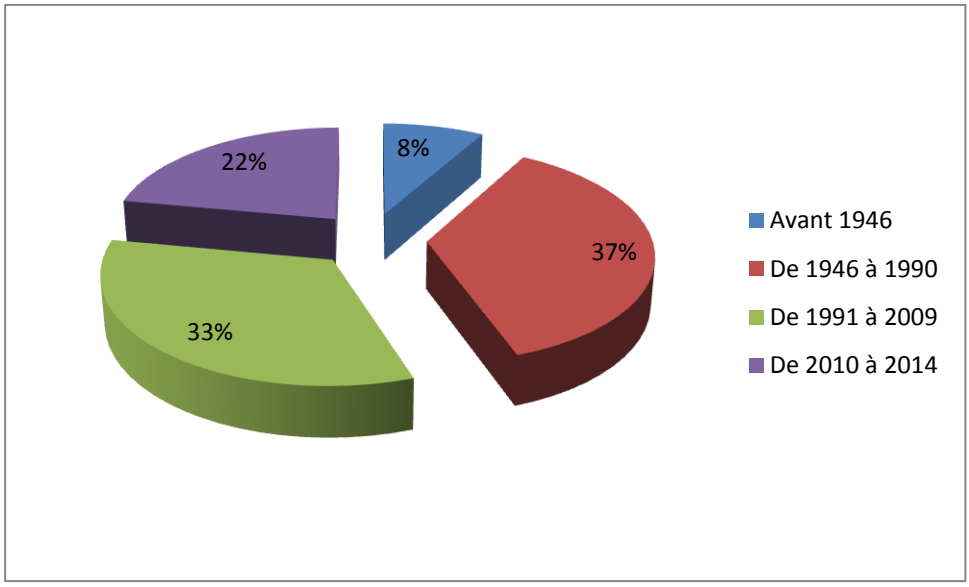
Le territoire communal est particulièrement attractif depuis 2012. Ce constat peut être lié à l'approbation du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) en novembre 2012. Ainsi, l'année 2012 marque la fin des études d'élaboration du PPRI et la connaissance officielle de la règle qui s'applique sur le territoire communal en matière de protection contre l'aléa inondation. Certains secteurs, non concernés par le risque inondation, ont donc pu être urbanisés. D'autres, concernés par le risque inondation et intégrés en zone NA du POS sont devenus de fait inconstructibles. Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation qui sera planifiée dans le PLU viendra en compensation de cette réalité, plus qu'en ouverture à l'urbanisation supplémentaire.

A noter que les données récoltées en 2015 (sur la période allant de janvier à juin 2015) atteste de cette attractivité actuellement connue et reconnue.

Par ailleurs, le nombre total de permis de construire autorisés est de 92 en 2015 et de 54 sur la période du 01 janvier 2016 au 01 juillet 2016 (22 permis de construire sont en cours d'instruction au 01 juillet 2016). Ces données n'ont pas été intégrées à l'estimation de la population en 2015 car la distinction entre les résidences secondaires et les résidences principales n'a pu être établie. Dans tous les cas, ces constructions sont comptabilisées dans l'estimation anticipée de la population en 2017.

Ancienneté du parc de logements

Composition du parc de logement selon l'époque d'achèvement de la construction



Source : INSEE (données jusqu'en 2009) – Mairie de Latour-Bas-Elne (données de 2010 à 2014)

A noter que pour une meilleure lisibilité, sont ajoutées aux données de l'INSEE les données communales sur les constructions réalisées depuis 2010 (issues des permis de construire engendrant un nouveau logement). L'analyse de l'ancienneté du parc de logement est donc plus pertinente.

L'ancienneté du parc immobilier sur la commune expose une part majoritaire de logements qui ont été achevés entre 1946 et 1990 (37 %).

La part faible de logements édifiés avant 1946 (8 %) peut aussi indiquer que peu de logements semblent vétustes sur la commune.

Les constructions édifiées entre 2010 et 2014 représentent une part importante (22 %), ce qui atteste de l'attractivité communale. Cette attractivité se poursuit par les dernières opérations immobilières qui vont voir le jour (dernières modifications du POS notamment) sur

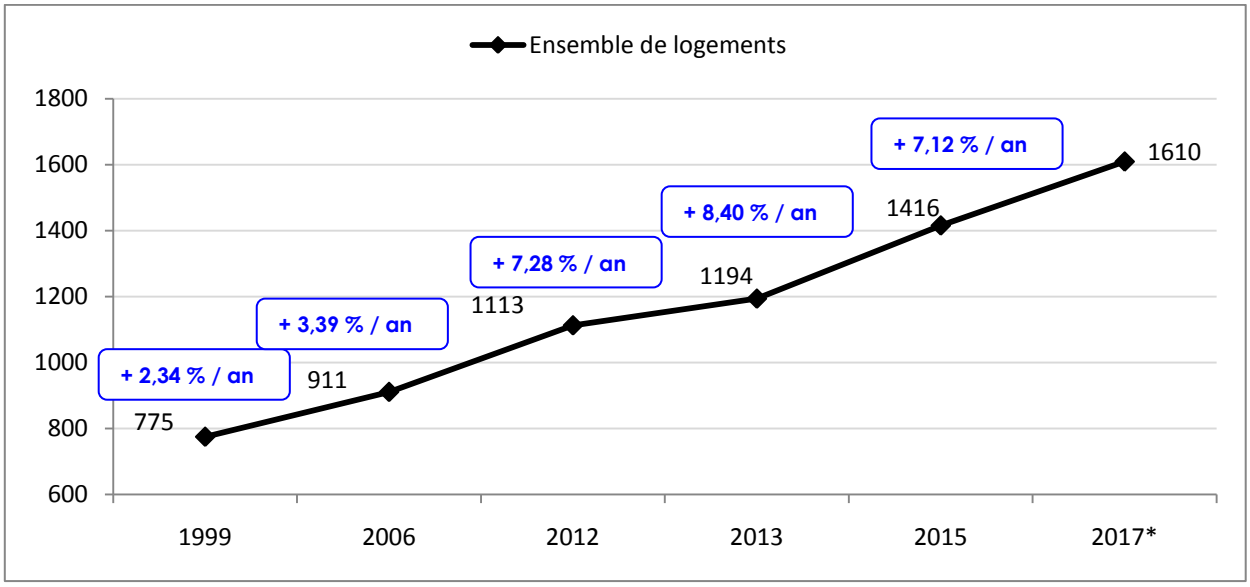
les secteurs de l'Aspre, Els Pedraguets... et qui ont été intégrés dans le présent document pour considérer les estimations en POS fermé.

▲ Le faible ratio de logements construits avant 1946 peut constituer un élément du patrimoine communal. Celui-ci est-il à considérer dans une dimension patrimoniale ? Si oui, mérite-t-il une attention particulière ?

A noter que l'arrêté préfectoral n°1011-01 du 27 mars 2001 portant délimitation des zones contaminées par les termites ou susceptibles de l'être concerne le territoire de Latour-Bas-Elne. des dispositions constructives visant à protéger les bois utilisés participant à la solidité du bâtiment doivent être prises.

V.2.B. EVOLUTION DES LOGEMENTS

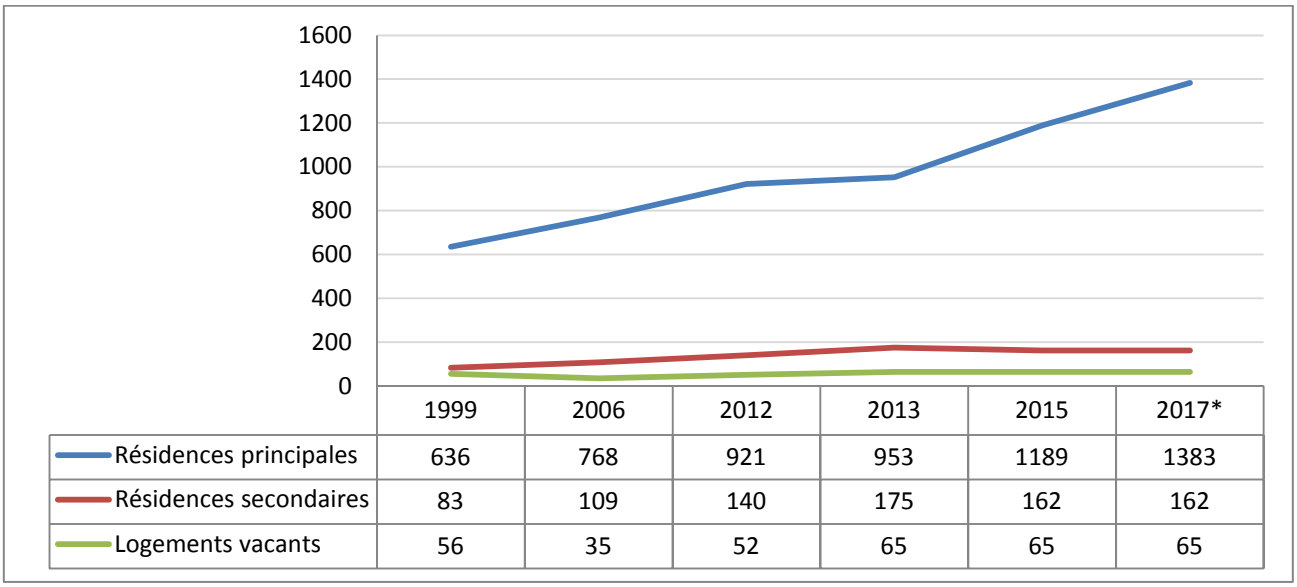
L'évolution de l'ensemble des logements de 1999 à 2015 (instant t) et hypothèse de l'évolution des logements en POS fermé*, ainsi que les taux de croissance associés



** C'est-à-dire en effectuant la simulation d'une urbanisation des zones constructibles autorisées à ce jour mais non réalisées en 2015, à l'instant t. Cette hypothèse propose une idée de la population à l'approbation du PLU, supposée en 2017.*

Source : INSEE (données de 1999 à 2012) – Mairie de Latour-Bas-Elne (logements en 2015 –instant t – et hypothèse en POS fermé) – Info Concept

L'évolution du parc de logements par typologie de 1999 à 2015 (instant t) et hypothèse de l'évolution des logements en POS fermé*



	1999	2006	2012	2013	2015	2017*
Résidences principales	636	768	921	953	1189	1383
Résidences secondaires	83	109	140	175	162	162
Logements vacants	56	35	52	65	65	65

** C'est-à-dire en effectuant la simulation d'une urbanisation des zones constructibles autorisées à ce jour mais non réalisées en 2015, à l'instant t. Cette hypothèse propose une idée de la population à l'approbation du PLU, supposée en 2017.*

A noter que l'hypothèse est faite que les logements en cours de réalisation ou à venir induisent seulement des résidences principales.

Source : INSEE (données de 1999 à 2012) – Mairie de Latour-Bas-Elne (donnée 2015)

La commune de Latour-Bas-Elne connaît une évolution constante de son **parc de logements** sur la période 1999-2015 : + 628 logements en 16 ans.

Cette croissance se poursuivra par les opérations en cours ou autorisées sous le POS et qui verront le jour d'ici l'approbation du PLU : estimation de + 194 logements.

Cette augmentation du nombre de logements est au bénéfice notamment des résidences principales : + 553 résidences principales en 16 ans, soit 88 % de la croissance du parc de logements.

Les **résidences secondaires** augmentent de manière continue jusqu'en 2015 (avec en moyenne + 5 unités par an).

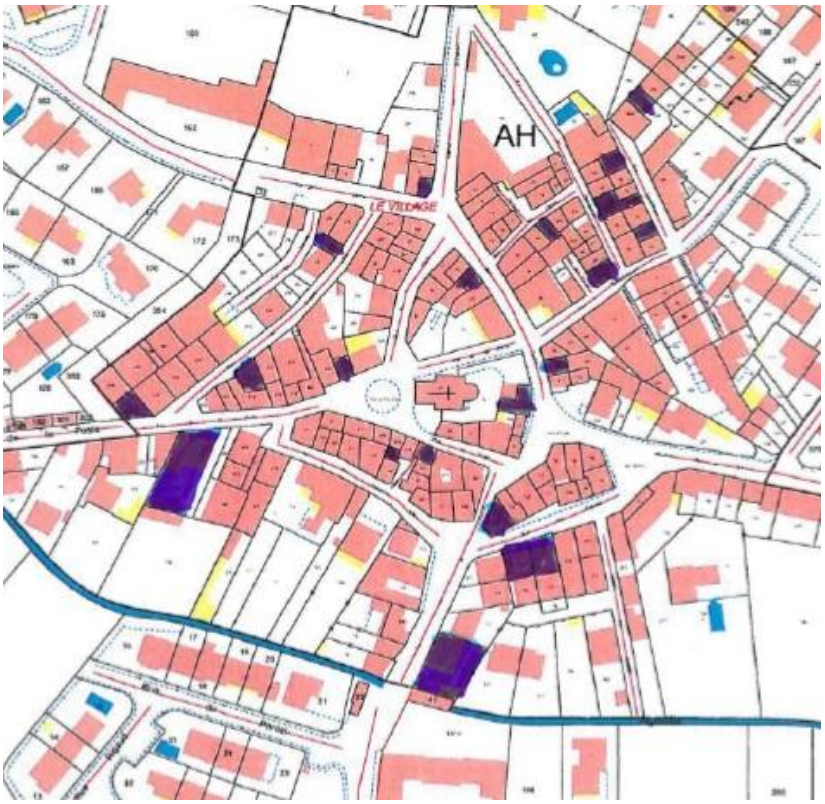
Les **logements vacants** évoluent en dents de scie, avec une augmentation sur la période 2006-2012.

A noter toutefois, que le nombre de logements vacants est du même ordre de grandeur en 1999, en 2012 et en 2015. La donnée pour l'année 2006 (environ 15 logements en moins par rapport aux autres années) résulte peut-être d'une erreur statistique de l'INSEE.

L'analyse réalisée par l'Agence B+P urbanisme / paysage sur le centre du village a mis en exergue deux types de vacance en complément des données statistiques de l'INSEE :

- Bâtiment vacant issu d'ancien bâtiment agricole ayant perdu sa vocation de grenier ou remise et qui peut être mis en relation avec la déprise agricole relevée sur le territoire communal (Cf. chapitre « V.3.C. L'agriculture » du présent document) ;
- Maisons de Maître et autres habitations vacantes.

Plan indicatif des immeubles vacants sur le centre ancien



Source : Mairie de Latour-Bas-Elne

V.2.C. COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS

Comparatif du parc de logements par typologie entre 2006 et 2013 sur la commune, l'aire urbaine de Saint Cyprien, le canton de la Côte Radieuse et le département des Pyrénées-Orientales

	2006			2013		
	Commune	*Aire urbaine*	*Département*	Commune	*Aire urbaine*	*Département*
Résidences Principales	84 %	*41 %*	62 %	80 %	*47 %*	63 %
Résidences Secondaires	12 %	*55 %*	32 %	15 %	*48 %*	29 %
Logements vacants	4 %	*4 %*	6 %	6 %	*4 %*	8 %

NB : Cette analyse ne peut être réalisée pour l'année 2015, ni même pour la population à venir d'ici l'approbation du PLU. En effet, seul le recensement INSEE permet d'exposer des données chiffrées pour l'aire urbaine et pour le département, l'estimation de ces données est impossible à faire en dehors d'un recensement.

Source : INSEE

Le tableau ci-avant fait ressortir :

- Une légère diminution de la part des résidences principales (84 % en 2006, 80 % en 2013) sur la commune, tandis que les parts de résidences principales sont en augmentation sur l'aire urbaine et le département ;

- Une faible augmentation de la part des résidences secondaires (12 % en 2006, 15 % en 2013), tandis que sur l'aire urbaine et le département une diminution des résidences secondaires est constatée ;

- Un faible ratio de logements vacants, avec une légère augmentation sur la commune (4 % en 2006, 6 % en 2013), ce ratio est stable et du même ordre de grandeur sur l'aire urbaine, tandis que sur le département l'augmentation est plus marquée.
  A noter que ce ratio (trop faible) ne peut servir de base au développement communal. Toutefois, selon les opportunités qui se présenteront, la commune pourra poursuivre ses actions de rénovation en vue de réaliser des logements ponctuels pour des situations d'urgence (Cf. chapitre « V.2.E. Les logements sociaux » inséré *infra*).

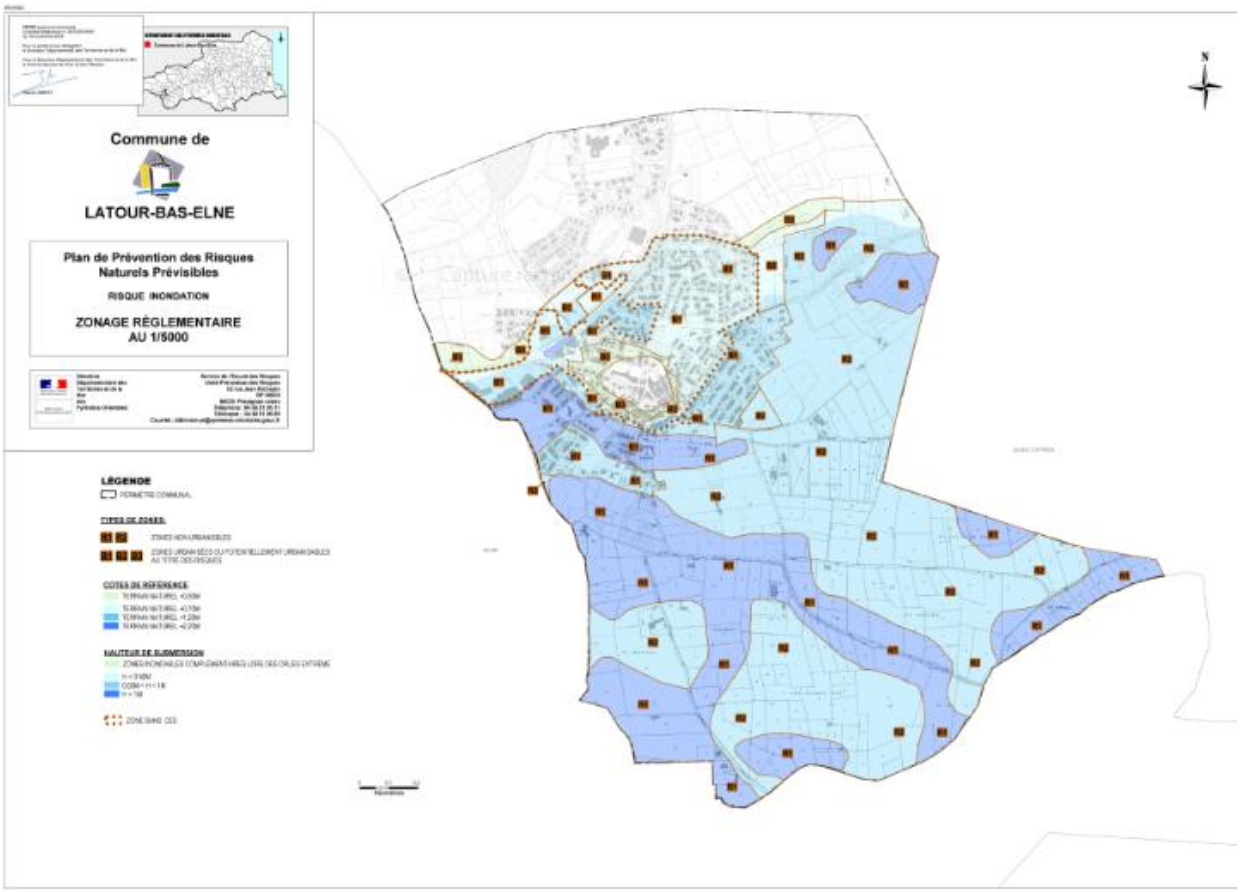
Bien qu'en diminution, les résidences principales dominent largement la composition générale du parc de logements sur la commune de Latour-Bas-Elne en 2013.

Latour-Bas-Elne comprend une part plus importante de résidences principales que les entités supra-communales analysées (*aire urbaine de Saint-Cyprien et département des Pyrénées-Orientales*). En outre, les tendances sur la commune sont inversées de celles constatées à ces échelles supra-communales, démontrant encore une fois l'attractivité de son territoire.

L'augmentation des résidences secondaires entre 2006 et 2013 atteste de l'attractivité du territoire en période estivale (*Cf. chapitre inséré* infra *« V.2.E. L'offre en hébergements touristiques »*). La part de résidences secondaires sur la commune reste largement en dessous de celle constatée sur l'aire urbaine de Saint-Cyprien qui comprend des communes littorales plus touristiques que Latour-Bas-Elne.

A noter que le PPRI approuvé le 15 novembre 2012 a considérablement diminué les potentialités de développement de la commune de Latour-Bas-Elne et notamment celles inscrites dans le POS.

Zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles



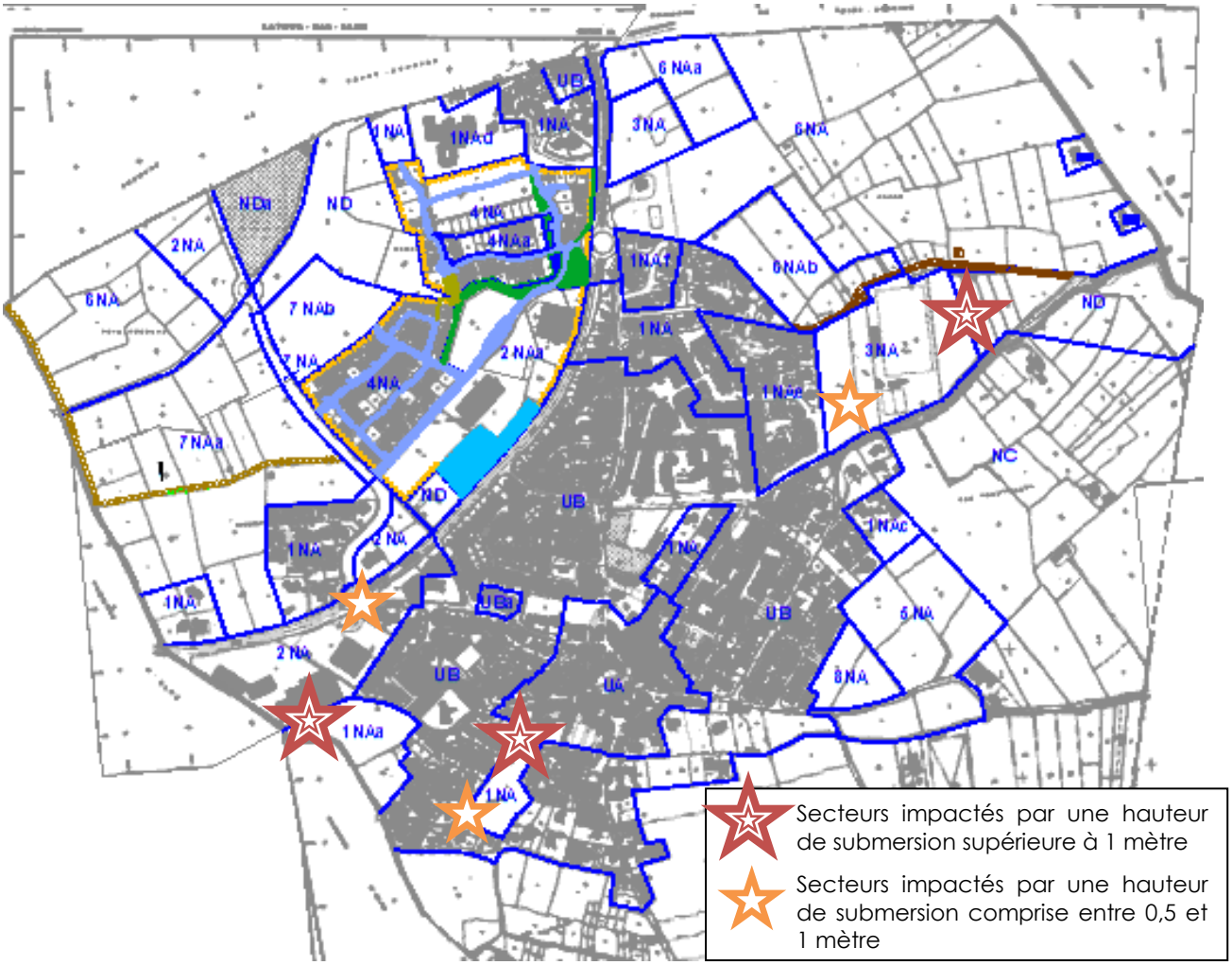
Source : Préfecture des Pyrénées Orientales

A l'appréciation du schéma ci-dessus, il apparait clairement que l'approbation du PPRI a posteriori de celle du POS empêche tout développement dans les secteurs concernés par le risque.

Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation qui sera planifiée dans le PLU viendra en compensation de cette réalité, plus qu'en ouverture à l'urbanisation supplémentaire.

Le faible ratio de logements vacants conjugué à l'inconstructibilité d'anciennes zones NA du POS du fait du PPRI indique que la commune dispose de moins de potentialités foncières.

Extrait du plan de zonage du POS actuellement opposable



Source : Mairie de Latour-Bas-Elne, Info Concept

Comme le schéma précédent l'indique, l'approbation du PPRI le 15 Novembre 2012 impacte les secteurs de développement définis dans le POS actuellement opposable. Ainsi, 3,18 hectares en zones NA sont devenus inconstructibles. En outre, 19,39 hectares classés en zones NA ouvertes à l'urbanisation ou « bloquées » au POS (zones 1NA, 1NAa, 1NAc, 1NAe, 2NA, 3NA, 5NA et 6NA confondues) sont constructibles sous certaines conditions, conformément aux dispositions règlementaires du PPRI en vigueur.

De fait, les conséquences du PPRI ont été un frein au développement communal. La faible proportion de logements vacants traduit donc une certaine tension sur le marché qui peut être lié à une rareté de terrains disponibles.

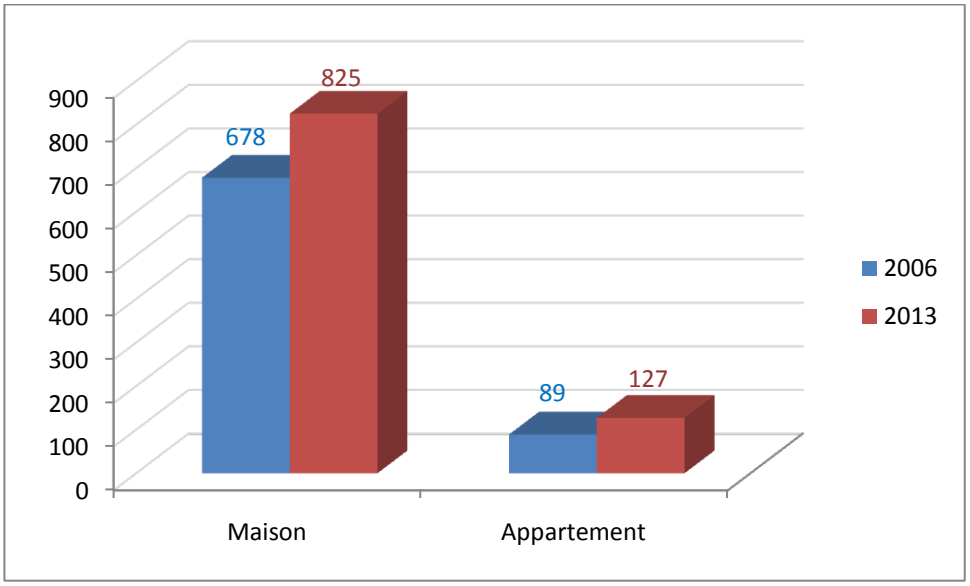
L'analyse de la capacité et des dispositions favorisant la densification et la mutation de l'ensemble des espaces bâtis (insérée au chapitre VII. 5. du présent document et réalisée par l'Agence B+ P urbanisme / paysage) met en avant que peu de possibilité sont présentes dans le centre historique.

L'attractivité de la commune est donc avérée.

▲ Quelles typologies de logements pour le territoire de demain ?

V.2.D. CARACTERISTIQUES DES RESIDENCES PRINCIPALES

Evolution des résidences principales par type d'habitat entre 2006 et 2013



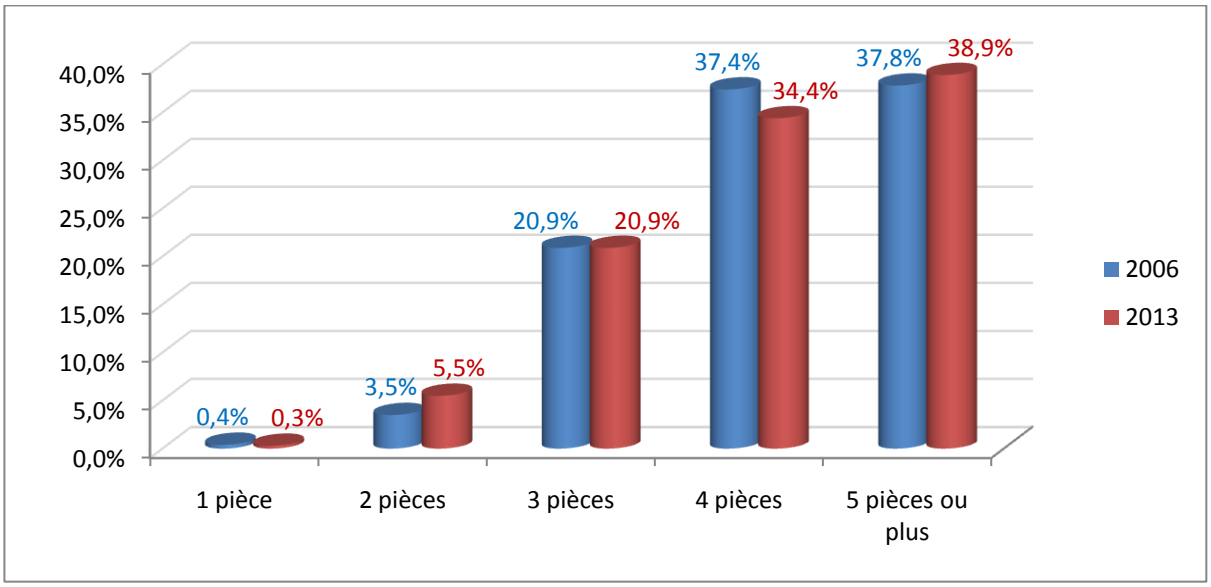
NB : *Cette analyse ne peut être réalisée pour l'année 2015, ni même pour la population à venir d'ici l'approbation du PLU. En effet, seul le recensement INSEE permet d'exposer des données chiffrées, l'estimation de ces données est impossible à faire en dehors d'un recensement.*

Source : INSEE

L'augmentation des résidences principales sur la période 2006 – 2013 se fait essentiellement au bénéfice des maisons individuelles (+ 147 unités). Le nombre d'appartements progresse également mais dans une moindre mesure sur cette même période (+ 38 unités).

La part des maisons individuelles dominent largement en 2013 (87 % des résidences principales).

Répartition des résidences principales selon leur taille en 2006 et 2013



NB : Cette analyse ne peut être réalisée pour l'année 2015, ni même pour la population à venir d'ici l'approbation du PLU. En effet, seul le recensement INSEE permet d'exposer des données chiffrées, l'estimation de ces données est impossible à faire en dehors d'un recensement.

Source : INSEE

Les résidences principales sont essentiellement composées de logements de trois pièces et plus en 2013, bien qu'en diminution entre 2006 et 2013 (passant de 96,1 % en 2006 à 94,2 % en 2013). Ce constat va de pair avec l'évolution de la part des maisons, qui disposent en grande majorité de 3 pièces ou plus, et l'évolution de la part des appartements.

La proportion de résidences principales de petite taille (d'une et deux pièces) semble en carence pour sur la commune, sachant que ce type de logements sont accessibles au plus grand nombre, et que les phénomènes de desserrement des ménages et de vieillissement de la population relevés *supra* devraient se traduire par une demande plus accrue de logements de petite taille.

Toutefois, notons que la commune de Latour-Bas-Elne a déjà pris conscience de cela en proposant une offre accessible. En effet, la réalisation de logements locatifs communaux (Cf. chapitre « Les logements sociaux » inséré *infra*) ont permis de prendre en compte une partie de cette demande.

▲ Quelle offre de résidences principales pour le territoire de demain ?

▲ Quel type d'habitat permanent prioriser dans le projet communal : habitat individuel et/ou collectif ? Promouvoir les logements de petite taille répondant aux besoins spécifiques du desserrement des ménages et du vieillissement de la population ou inciter le développement de logements plus grand afin d'attirer des ménages de type familial ? Comment trouver un équilibre ?

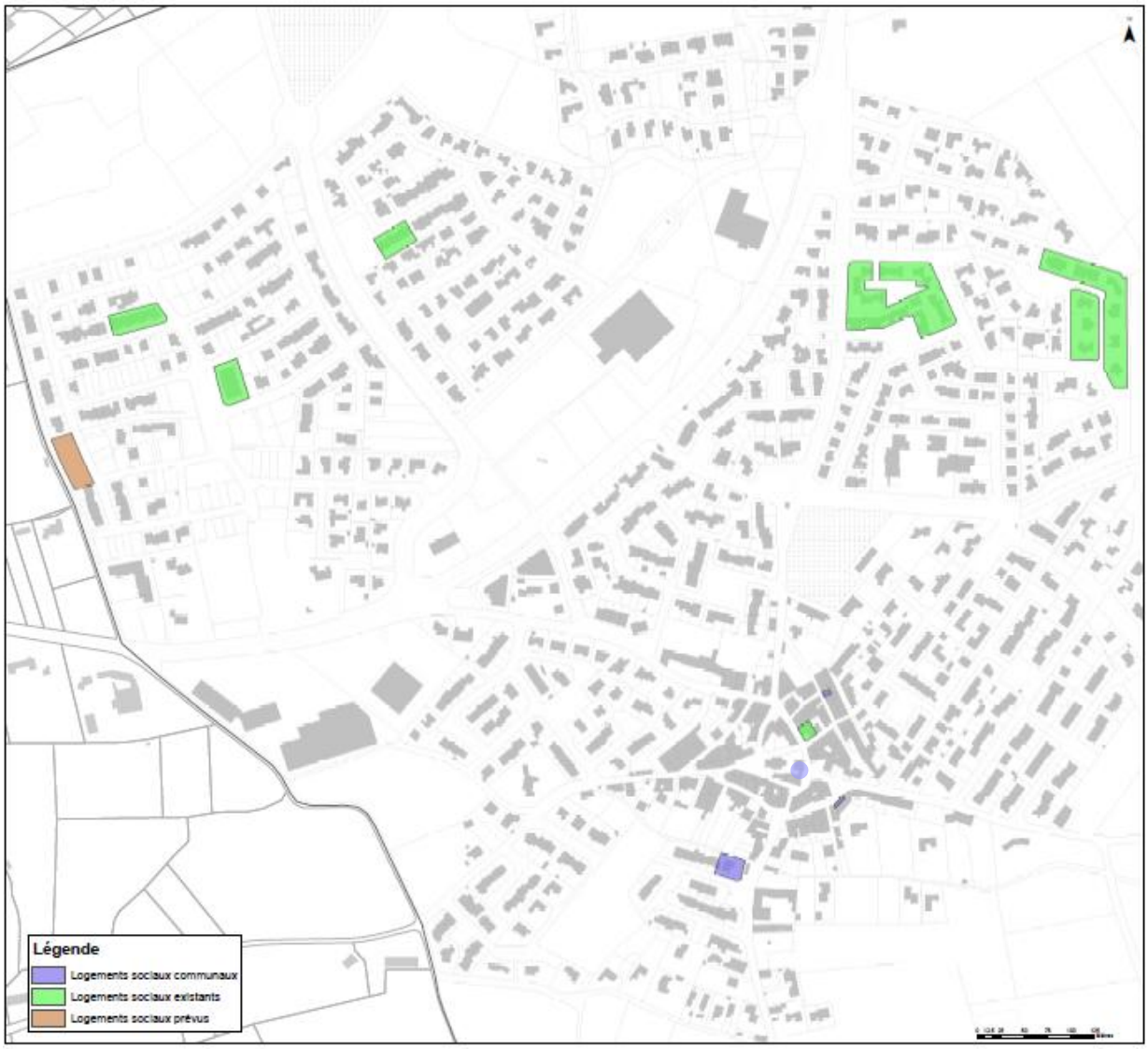
V.2.E. LES LOGEMENTS SOCIAUX

La commune de Latour-Bas-Elne n'est pas soumise aux obligations de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU).

Toutefois, 88 logements sociaux sont recensés sur la commune (dont 14 appartements, 8 pavillons réalisés et 8 pavillons en cours de réalisation sur le lotissement Carlemany et 5 villas sur le lotissement La Pinède).

Un ilot pour réalisation de logements sociaux est disponible dans la 4ème tranche de la ZAC (actuellement, il est délicat d'estimer le nombre de logements sociaux qui y seront réalisés).

Localisation des logements sociaux



Source : INSEE – Mairie de Latour-Bas-Elne -Info Concept

En sus, les dernières opérations immobilières, comptabilisées dans l'estimation anticipée du parc de logements en POS fermé (2017), comprendront 12 logements sociaux (5 sur la Colline des Poètes, 5 sur le Coteaux des Aspres et 2 sur la zone classée en 8NA au POS).

Ainsi en 2017, la commune devrait disposer de 100 logements sociaux sur son territoire (sans comptabiliser l'ilot restant sur la 4ème tranche de la ZAC), soit 7,2 % de logements sociaux sur l'ensemble des résidences principales projetés en 2017.

La commune a également acheté en sus de vieilles bâtisses et les a rénovés pour y réaliser six logements locatifs communaux (*dont un en cours de réalisation*). Ces logements permettent l'accueil de populations aux revenus modestes. Certains de ces logements constituent un hébergement de transition dans le parcours résidentiels avant que les ménages en question aient les moyens d'acheter ou accèdent à un autre logement social (géré par un autre bailleur social).

La création de ces six logements communaux traduit la volonté communale de pouvoir proposer des logements pour pallier à des situations d'urgence.

A noter que la rénovation des vieilles bâtisses, localisées dans le centre historique, est réalisée dans le respect de l'identité communale, quand bien même le recours à certains matériaux modernes peut être envisagé notamment pour des questions de maîtrise de l'énergie.

▲ Les logements sociaux sont bien répartis dans le tissu urbanisé.

▲ Il serait intéressant de poursuivre l'effort initié par la commune sous le POS, quand bien même la commune n'est pas soumise aux obligations de l'article 55 de la loi SRU.

V.2.F. L'OFFRE EN HEBERGEMENT TOURISTIQUE

La commune de Latour-Bas-Elne dispose d'une offre en hébergement touristique intéressante :

- 162 résidences secondaires recensées en 2015 (données transmises par la Mairie de Latour-Bas-Elne) dont 104 logements liés à la résidence de vacances présentes au Nord du village,
- Une dizaine de gîtes répartis sur l'ensemble du tissu urbanisé et notamment dans le centre historique et ses abords.

La présence d'un village de vacances, réalisé en 2004 et proposant des logements à la location en période estivale, témoigne de l'attrait du territoire pour les populations de passage. Latour-Bas-Elne, idéale située, propose une offre proche du littoral méditerranéen sans être positionnée au cœur d'une station balnéaire.

Localisation de l'hébergement touristique

Source : Mairie de Latour-Bas-Elne -Info Concept

▲ L'offre en hébergement touristique indique l'attractivité ponctuelle de la commune auprès des populations touristiques.

V.2.G. L'AIRE DES GENS DU VOYAGE

La Communauté de Communes Sud Roussillon dispose de la compétence en matière d'accueil et d'habitat des gens du voyage.

Conformément à la loi du 05 juillet 2000, la Communauté de Communes Sud Roussillon possède un terrain de grand accueil (100 places).

A ce jour, les modalités concernant l'accueil des gens du voyage sont organisées sur la commune de Saint-Cyprien.

Le document d'urbanisme communal ne doit donc pas délimiter de secteur spécifique à ce sujet.

V.2.H. LA CABANISATION

La définition de la « cabane » ne réfère pas aux matériaux utilisés pour la construire puisqu'il s'agit d'une « *occupation et/ou construction illicite à destination d'habitat permanent ou temporaire, de stockage ou de loisirs, sur une parcelle privée ou appartenant au domaine privé ou public d'une collectivité.* »

La cabanisation, problème d'urbanisme ou d'environnement ?

Les cabanes, dans leur conception et dans leur vocation traditionnelles, appartiennent au patrimoine culturel et social du Languedoc-Roussillon : « *celles qui s'inscrivent dans cette tradition et qui ont conservé leur vocation mérite, à ce titre, d'être protégées et pérennisées* »11. Pour autant si les cabanes traditionnelles font partie de la culture du littoral, le développement de la cabanisation ne peut être dissocié des enjeux du littoral, qu'ils soient environnementaux, économiques ou sociaux.

Les parcelles occupées sont, le plus souvent, situées dans des espaces naturels ou agricoles, en retrait des zones urbaines, dans des secteurs non destinés à l'habitat. De fait aucun permis de construire, ni aucune autorisation de stationner n'ont été délivrés. La cabane revêt diverses formes. Elle est généralement constituée à base de mobile home ou de caravane ou assemblée à partie de matériaux bon marché ou de récupération.

Le phénomène de cabanisation est générateur de risques :

- ✓ Un risque pour la sécurité des personnes, un grand nombre se localise en zone inondable ;
- ✓ Un risque pour la salubrité et la qualité de l'environnement, puisqu'elles contribuent à la dégradation des eaux et des milieux ;
- ✓ Un risque social, puisque les cabanes transformées en résidences principales, malgré leur situation et leur insalubrité sont le signe d'une précarité croissante.

▲ La cabanisation est un phénomène aux multiples facettes. Il y a certes des degrés dans l'atteinte à la qualité de l'environnement et à la beauté des paysages mais il y a une même nécessité d'agir et d'agir vite avant qu'il y ait prescription pour prévenir toute construction illégale et empêcher toute extension ou toute nouvelle installation.

La responsabilité des pouvoirs publics

La responsabilité pénale de la Commune est engagée, s'il n'y a pas de réaction face aux infractions :

- ✓ La présence de cabanes dans des espaces naturels et agricoles va à l'encontre des préoccupations environnementales et paysagères ;
- ✓ Les équilibres écologiques et hydrauliques sont mis en péril ;
- ✓ Le paysage se banalise, car les zones de cabanes sont identiques dans toute la France, les caravanes, mobil-homes ou matériaux utilisés étant de même nature ;
- ✓ Le coût pour la collectivité est important : collecte des ordures ménagères pour éviter les dépôts d'ordure sauvage ou la saturation des bennes des structures voisines, scolarisation, alors qu'aucune taxe n'est perçue ;
- ✓ Le non respect des règles nationales et européennes a un effet boule de neige et développe l'incivisme ;

11 « *La cabanisation, guide pour l'action* », Mission Interministérielle d'Aménagement du Littoral.

- ✓ Les incidences sanitaires, individuelles ou collectives peuvent être très graves ;
- ✓ La création d'un marché foncier spécifique gène les interventions foncières à grande échelle (dérégularisation du marché local).

▲ Les pouvoirs publics ne peuvent laisser la situation se dégrader, ni même se perpétuer. Il est de la responsabilité de l'Etat et des Collectivités territoriales de prévenir et d'empêcher la propagation du phénomène et de résorber la cabanisation existante. M. le Préfet de région rappelait ainsi lors de la présentation de l'étude de diagnostic sur le littoral en Languedoc-Roussillon que la lutte contre la cabanisation doit être menée avec fermeté et détermination. Fermeté pour les conséquences de la cabanisation, en termes de sécurité et de tranquillité publique, car la responsabilité des pouvoirs publics, de l'Etat, mais aussi des collectivités territoriales, peut être engagée. Fermeté sur les moyens, car il faut revenir au respect de la loi et des réglementations. Le mauvais exemple est contagieux et le laisser faire aboutit à des situations qui ne sont plus maîtrisables.

Etat des lieux sur la commune

Trois sites de cabanisation sont identifiés sur le territoire communal :

- En limite avec Saint-Cyprien, au Nord du chemin La Negada ;
- Les deux autres sites se situent plus près du village, toujours au Nord du chemin La Negada.

▲ Ce phénomène est source de conflits, de nuisances, de pollutions et une cause de dégradation paysagère et environnementale contre lesquelles il est indispensable de lutter

V.2.I. L'ETUDE DU POINT MORT

Même si la population d'une commune reste constante, il est nécessaire de construire de nouveaux logements pour répondre aux mutations structurelles de la population comme du parc de logements.

L'étude du point mort permet d'intégrer ces besoins en estimant le nombre minimum de logements nécessaires pour maintenir un niveau démographique, sur une période donnée (*afin de ne pas perdre d'habitants*).

Ainsi tous les besoins en logement liés au point mort permettent seulement de maintenir la population à son niveau actuel, sans engendrer une croissance démographique.

Autrement dit, tout logement créé au-delà du point mort permet d'accueillir de nouveaux ménages ayant pour effet d'accroître la population.

La première méthode de calcul du point mort reprend la méthodologie communiquée par l'Agence d'Urbanisme Catalane (AURCA). A ce titre, plusieurs indicateurs sont intégrés à l'analyse : la taille moyenne des ménages, les évolutions des résidences principales, des résidences secondaires et des logements vacants, ainsi que le nombre de logements autorisés.

La seconde méthode de calcul est proche de la méthodologie de l'INSEE, qui ne peut être appliquée dans son intégralité à l'échelle communale (*l'ensemble des données nécessaires n'étant pas disponibles*). En conséquence, cette seconde méthode de calcul se limite à intégrer l'évolution projetée de la taille moyenne des ménages, indicateur fortement intéressant pour prendre en compte les évolutions sociétales à l'échelle communale.

NB : Par souci de simplification, les détails de ces calculs mathématiques ne seront pas repris dans le présent document.

▲ Aucune des deux méthodes de calcul retenues ne remet en cause l'autre puisqu'elles permettent, chacune, selon leurs points forts et limites méthodologiques, d'estimer un point mort. **Ces deux méthodes de calcul garantissent des résultats complémentaires dans la définition des besoins en logements de la commune de Latour-Bas-Elne.**

Synthèse des besoins spécifiques en logements liés au point mort

Dans un souci de lisibilité du document, le détail des calculs du point mort selon les méthodes citées précédemment est inséré en annexe 2 du présent Diagnostic de Territoire et Etat Initial de l'Environnement (pages 228 à 230).

Des écarts apparaissent entre les résultats des deux méthodes de calcul précédentes. Dans la mesure où le point mort constitue une donnée mathématique hypothétique qui ne peut être considérée comme une source opposable certaine et prévisionnelle (il s'agit d'une hypothèse), il y a une part d'évaluation et d'approximation inévitable dans ces précédents calculs.

En outre, même si des hypothèses supérieures ou inférieures auraient tout aussi bien pu être acceptées, il convient par précaution de se baser sur une moyenne entre les différents calculs précédemment présentés.

Synthèse des besoins spécifiques en logements liés au point mort

	Moyenne du point mort selon la méthode de calcul de l'AURCA	Moyenne du point mort selon la méthode de calcul basée sur celle de l'INSEE	Moyenne finale
Besoins spécifiques en logements liés au point mort	*21 logements par an*	*23 logements par an*	**22 logements par an**

Source : AURCA – INSEE – Mairie de Latour-Bas-Elne – Info Concept

Se baser sur une moyenne entre ces calculs offrent une certaine sécurité pour un indicateur dont on ne pouvait faire abstraction au regard de son impact sur la demande en logements. A ce titre, **c'est la moyenne entre les différents calculs du point mort qui sera retenue en toute cohérence logique pour toutes les hypothèses prospectives**.

▲ **Les besoins spécifiques en logements liés à la moyenne du point mort sont évalués à :**

- **220 logements d'ici 10 ans ;**
- **330 logements d'ici 15 ans.**

Autrement dit, en théorie d'ici 15 ans (rappelons à juste titre que le PLU constitue un document de prospective mettant en avant des évolutions possibles qui ne peuvent pas être considérées comme des certitudes), 220 logements pourraient permettre uniquement de répondre au desserrement des ménages et donc sont à intégrer aux différents besoins en logements, indépendamment des besoins liés aux projections démographiques.

V.2.J. LES BESOINS EN LOGEMENT ASSOCIES AUX DIFFERENTES HYPOTHESES DEMOGRAPHIQUES

La méthode employée, bien que simplifiée, reproduit celle employée par l'INSEE lorsque celle-ci s'attache à dresser le portrait d'un territoire pour les années et décennies à venir.

V.2.J.1. PRENDRE EN COMPTE LES EVOLUTIONS SOCIETALES ET LES DIFFERENTES COMPOSANTES DU PARC DE LOGEMENT POUR MIEUX EVALUER LES BESOINS

Méthode

L'estimation des besoins en logements pour la commune de Latour-Bas-Elne prendra en compte les indicateurs les plus impactant :

- Hypothèses de développement démographique et besoins en résidences principales associés ;
- Evolution de la TMM et estimation du point mort (*de l'ordre de 22 logements par an nécessaire pour conserver la population actuelle, sans apport démographique*).

La projection des données précédentes équivaut à évaluer le besoin en résidences principales dans le cadre du PLU, et non à projeter le parc immobilier, dans la mesure où ce dernier comprend d'autres modes d'occupation. Il est toutefois délicat, voire contre-productif, de s'aventurer à projeter les évolutions de ces autres modes d'occupation :

☒ Les évolutions liées à la désaffection des logements (destruction, changement d'usage…) ne sont pas pris en compte dans la mesure où celles-ci ont, jusqu'à maintenant, peu influencé la composition du parc immobilier ;

☒ L'évolution de la part prise par les logements vacants est difficilement quantifiable et engage la méthodologie dans un choix partisan. La commune de Latour-Bas-Elne n'a pas de moyen d'actions direct dans le cadre du PLU pour intervenir sur les logements vacants.

En outre, le taux d'habitats vacants est de 6 % selon le dernier recensement INSEE de 2013. Ce ratio de logements vacants ne permet pas à la commune de prendre appui sur le parc actuel de logements pour son développement. Rappelons à ce sujet qu'il convient de conserver un taux de logements vacants suffisant pour éviter toute « tension » sur le marché immobilier. Ainsi, le taux de logements vacants actuel de la commune étant relativement faible, cette donnée ne sera pas intégrée dans les prospectives d'évolution du parc immobilier.

☒ Les estimations qui suivent ne tiennent pas compte de l'évolution des résidences secondaires. En effet, l'évolution du rapport résidences principales / résidences

secondaires est un phénomène qui touche peu la commune de Latour-Bas-Elne, qui, rappelons-le, dispose d'un village de vacances pour répondre à ces besoins spécifiques. Cette donnée ne sera donc pas intégrée dans les prospectives d'évolution du parc immobilier.

Cette méthode développée dans le cadre du PLU de Latour-Bas-Elne répond à un objectif plus précis que de dresser un portrait généraliste. L'objectif final vise en effet à évaluer les besoins en logements.

▲ Le croisement de l'ensemble de ces données permet la **projection du parc immobilier dans son ensemble à l'échéance du PLU**.

Dans un souci de transparence globale et afin de prendre en compte les dernières opérations réalisées sur la commune, celles en cours et à venir, les besoins en logements seront projetés sur la base de :

- données officielles (INSEE – 2013) ;
- données estimées (par la commune) pour l'année 2015 (prenant en compte l'apport de population induit par les opérations réalisées) ;
- données estimées en POS fermé (c'est-à-dire intégrant les évolutions induites par les opérations en cours ou autorisées sous la base du POS).

Ces estimations du parc de logements (en 2015 et en 2017 – approbation du PLU) permet d'intégrer au plus juste (sur la base des informations disponibles et mobilisables pour cette période) les dernières évolutions sur le territoire. Elle permet également de projeter les différents besoins de la commune au plus près de la période de mise en œuvre du PLU.

La méthode retenue s'attache donc à réaliser une **comparaison des différents scenarii sur la base de ces trois sources de données.**

*NB : Les **scénarii retenus sont basés sur des projections démographiques et non des prévisions**. Ces projections sont établies sur la base de données purement démographiques avec un prolongement des tendances passées, observées par l'INSEE (source de données officielles). Ce sont les projections qui servent de base aux choix politiques et qui sont nécessaires à la formulation des orientations inscrites dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (pièce n°2 du dossier de PLU).*

▲ Les projections n'ont pas la prétention de prévoir l'avenir. Elles se contentent, avec plus ou moins de réussite, de fournir une aide à la réflexion et à la décision quand arrive l'heure des choix dont elles sont le préalable et non pas la justification. Elles permettent en outre une transition entre les éléments issus du diagnostic de territoire et les choix effectués par la commune. Les scénarii à venir méritent ainsi d'être pris à leur juste valeur, c'est-à-dire comme une source d'enseignements.

▲ Rappelons, avec toute la prudence que cela comporte, qu'il s'agit ici d'hypothèses qui ne peuvent être assimilées à une programmation opérationnelle ou à un devenir certain du territoire. Il s'agit de potentialités, le document de PLU constituant un document de prospective et non de prévision ou de certitudes.

V.2.J.2. SYNTHESE DES BESOINS TOTAUX EN LOGEMENTS A L'HORIZON 10/15 ANS

Dans un souci de lisibilité du document, le détail des calculs des besoins en logements est inséré en annexe 3 du présent Diagnostic de Territoire et Etat Initial de l'Environnement (pages 231 à 234).

Partant des chiffres officiels de l'INSEE de 2013 (recensement)

Scénario bas

+ 1,40 % / an

HORIZON 2027

2 791 habitants
+ 220 RP nécessaires au point mort
=> 736 logements supplémentaires *

HORIZON 2032

2 991 habitants
+ 330 RP nécessaires au point mort
=> 1 137 logements supplémentaires *

Scénario médian

+ 2,24 % / an

HORIZON 2027

3 132 habitants
+ 220 RP nécessaires au point mort
=> 916 logements supplémentaires *

HORIZON 2032

3 499 habitants
+ 330 RP nécessaires au point mort
=> 1 435 logements supplémentaires *

Scénario haut

+ 5,31 % / an

HORIZON 2027

4 740 habitants
+ 220 RP nécessaires au point mort
=> 1 761 logements supplémentaires *

HORIZON 2032

6 139 habitants
+ 330 RP nécessaires au point mort
=> 2 988 logements supplémentaires *

Partant de l'estimation communale en 2015

Scénario bas

+ 1,40 % / an

HORIZON 2027

3 013 habitants
+ 220 RP nécessaires au point mort
=> 617 logements supplémentaires *

HORIZON 2032

3 230 habitants
+ 330 RP nécessaires au point mort
=> 1 041 logements supplémentaires *

Scénario médian

+ 2,24 % / an

HORIZON 2027

3 327 habitants
+ 220 RP nécessaires au point mort
=> 782 logements supplémentaires *

HORIZON 2032

3 716 habitants
+ 330 RP nécessaires au point mort
=> 1 327 logements supplémentaires *

Scénario haut

+ 5,31 % / an

HORIZON 2027

4 744 habitants
+ 220 RP nécessaires au point mort
=> 1 528 logements supplémentaires *

HORIZON 2032

6 145 habitants
+ 330 RP nécessaires au point mort
=> 2 756 logements supplémentaires *

Partant de la projection estimée par la commune sur la base du POS fermé

Scénario bas

+ 1,40 % / an

HORIZON 2027

3 488 habitants
+ 220 RP nécessaires au point mort
=> 708 logements supplémentaires *

HORIZON 2032

3 739 habitants
+ 330 RP nécessaires au point mort
=> 1 181 logements supplémentaires *

Scénario médian

+ 2,24 % / an

HORIZON 2027

3 788 habitants
+ 220 RP nécessaires au point mort
=> 965 logements supplémentaires *

HORIZON 2032

4 231 habitants
+ 330 RP nécessaires au point mort
=> 1 471 logements supplémentaires *

Scénario haut

+ 5,31 % / an

HORIZON 2027

5 092 habitants
+ 220 RP nécessaires au point mort
=> 1 552 logements supplémentaires *

HORIZON 2032

6 595 habitants
+ 330 RP nécessaires au point mort
=> 2 861 logements supplémentaires *

** Logements supplémentaires : besoins en logements liés aux hypothèses de développement démographique ajoutés aux besoins spécifiques en logements liés au calcul du point mort (de l'ordre de 24,5 logements par an).*

▲ Quand bien même, ces estimations demeurent des chiffres où la marge d'erreur n'est pas incertaine, elles ont le mérite de démontrer d'une part l'attractivité du territoire et d'autre part les besoins futurs qui en découlent.

▲ Par l'ensemble de cette démarche, la commune inscrit son document d'urbanisme dans une démarche véritablement prospective.

Le PLU est par définition un document de prospective.

La prospective consiste à se préparer aujourd'hui à demain, dans une perspective à la fois déterministe, nécessaire et transversale.

Elle ne consiste pas à prévoir l'avenir mais à élaborer des scenarii possibles sur la base de l'analyse des données disponibles (*états des lieux, tendances*…) et de la compréhension et prise en compte des processus sociaux dans le sens noble de ce terme (*ensemble des composantes d'un territoire et des comportements associées*). La prospective doit donc aussi s'appuyer sur des analyses rétrospectives et les enseignements tirés du passé.

Sa fonction première est d'être une aide à la décision stratégique sur une longue durée. Elle acquiert ainsi une double fonction de réduction des incertitudes face à l'avenir, et de priorisation ou légitimation des orientations.

La prospective est une démarche continue, car pour être efficace, elle doit être itérative et se fonder sur des successions d'ajustements et de corrections dans le temps, notamment parce que la prise en compte de la prospective par les décideurs et différents acteurs modifie elle-même sans cesse le futur.

Ainsi, le PLU se veut un document qui ne prédit pas l'avenir mais qui présente ce que pourrait devenir le visage de Latour-Bas-Elne à son échéance (*horizon 10-15 ans*), avec toutes les précautions et incertitudes que cela comporte.

▲ Ces projections fournissent en réalité le matériel nécessaire à la prise de décision, et donc à la mise en forme du PADD (pièce n°2) et du projet communal, et demeurent des modèles théoriques. Il ne s'agit en rien d'objectifs. Elles permettent en ce sens de mieux aborder certaines problématiques comme les pourcentages de logements sociaux à réaliser. Ce n'est en fait qu'arrivé au terme de ces choix et qu'après la mise en forme du projet communal que sera abordée la phase de prévision et d'évaluation du projet urbain porté par le PLU.

▲ Les hypothèses de développement et les besoins en résidences principales associés, ainsi que les besoins spécifiques liés au point mort correspondent-ils aux volontés communales ?

▲ Quel est le dynamisme démographique souhaité à l'échéance du PLU ?

▲ Quelle est la position communale quant à la mixité sociale de demain et la diversification de l'habitat ?

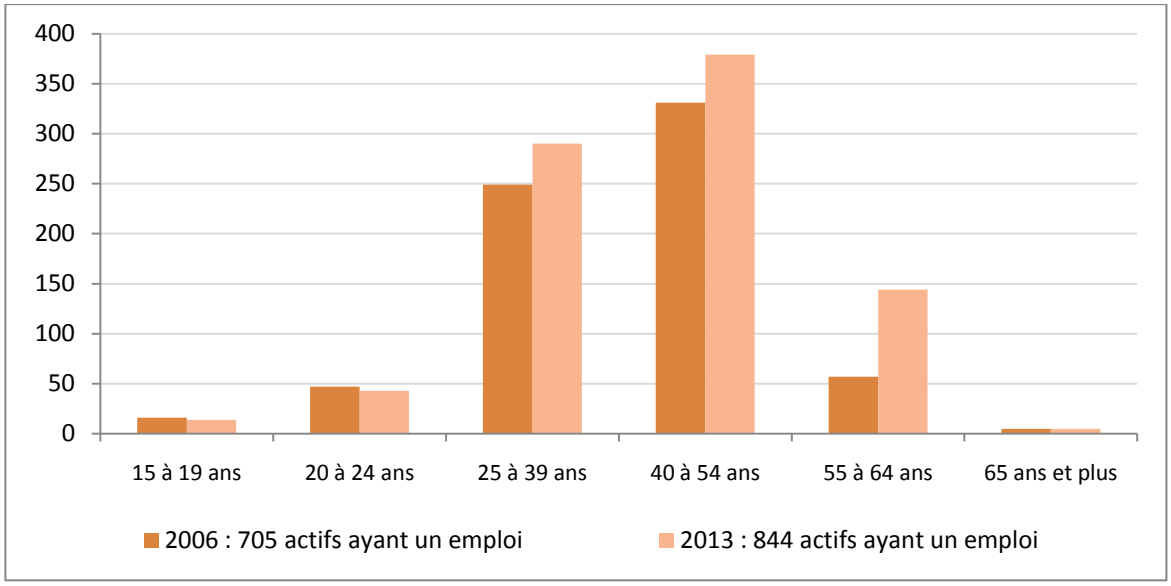
V. 3. LE CONTEXTE ECONOMIQUE

NB : ***La présente analyse a été réalisée sur la base de l'état actuel des connaissances, à savoir le recensement INSEE de 2013.*** **Il est toutefois impossible de proposer une estimation communale pour les données économiques analysées dans le présent chapitre.**

V.3.A. LA POPULATION ACTIVE

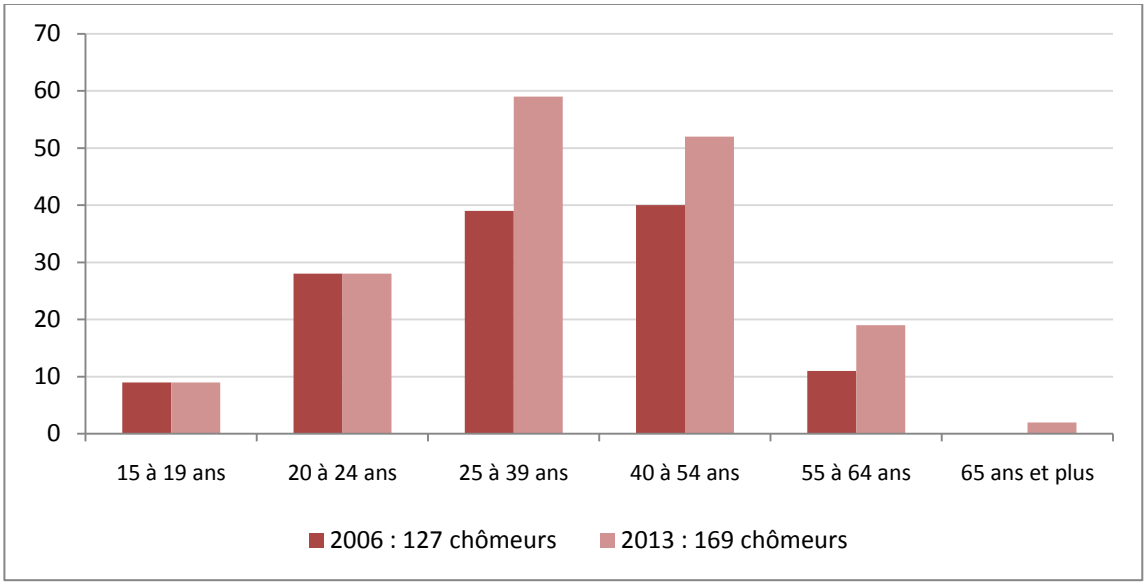
Une hausse du chômage

L'évolution du nombre d'actifs ayant un emploi entre 2006 et 2013



Source : INSEE

L'évolution du nombre de chômeurs entre 2006 et 2013



Source : INSEE

Sur la période 2006-2013, le nombre d'actifs ayant un emploi sur la commune augmentent, et le nombre de chômeurs progresse légèrement. Ces évolutions entrainent un accroissement de la part de la **population active** par rapport à la population totale de Latour-Bas-Elne (65,3 % en 2006, 73,9 % en 2013).

En 2013, le **taux d'activité*** sur Latour-Bas-Elne est de 52,6 % (+ 1,3 points depuis 2006). Il est de :

- 47,1 % sur l'aire urbaine.
- 49,9 % sur le département des Pyrénées-Orientales.
- 54,8 % sur la région Languedoc Roussillon – Midi Pyrénées.

Latour-Bas-Elne expose un taux d'activité supérieure aux autres échelles d'analyse, à l'exception de la région où le taux est similaire.

En 2013, le **taux de chômage*** sur Latour-Bas-Elne est de 16,6 % (+ 1,2 points depuis 2006). Il est de ;

- 20,1 % sur l'aire urbaine.
- 18,8 % sur le département des Pyrénées-Orientales.
- 14,8 % sur la région Languedoc Roussillon – Midi Pyrénées.

Latour-Bas-Elne présente un taux de chômage inférieur à celui constaté sur les échelles supra-communales, à l'exception de la région Languedoc Roussillon – Midi Pyrénées.

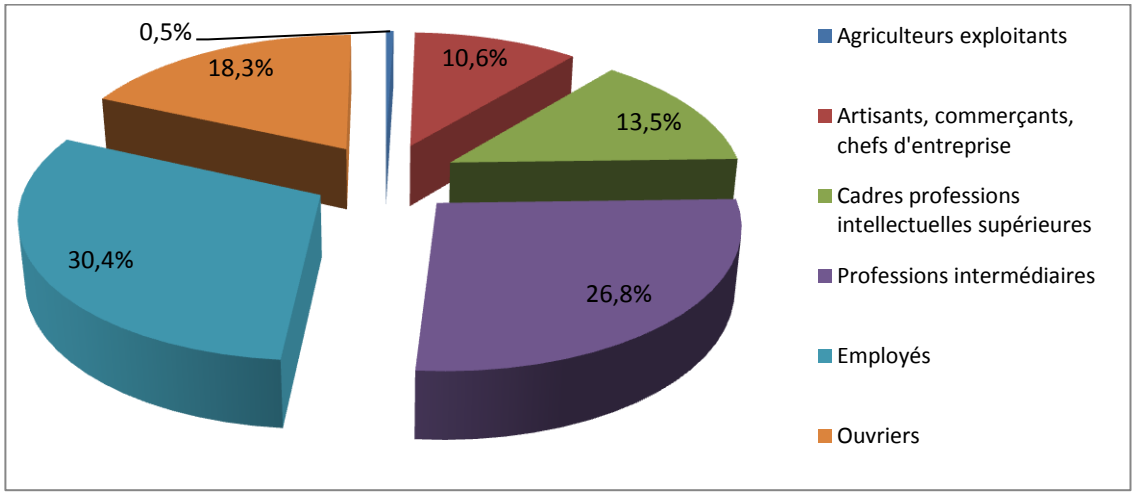
**calculé sur la base de la population active de 15 à 64 ans.*

Au 31 décembre 2011, la commune de Latour-Bas-Elne enregistre 151 demandeurs d'emploi inscrits à pôle emploi.

Ces résultats s'inscrivent dans la crise économique majeure que connait la métropole et qui dépasse les limites administratives communales. La commune de Latour-Bas-Elne semble toutefois être moins concernée que les territoires alentours, probablement du fait que l'offre en économie et en commerces de proximité y est bien représentée.

La catégorie « employés » la mieux représentée

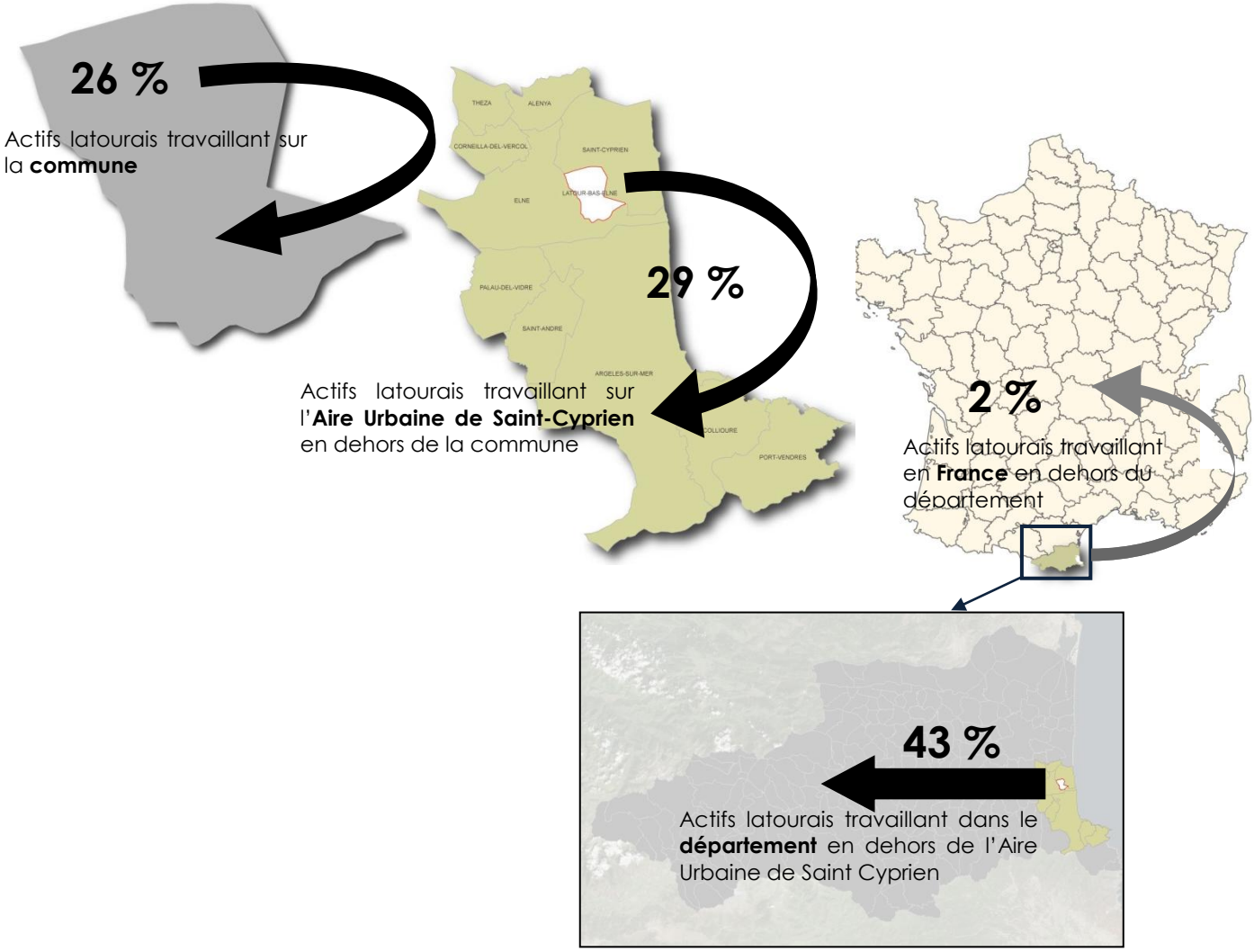
Population active (15 à 64 ans) et catégories socioprofessionnelles en 2013



Source : INSEE

En 2013 à Latour-Bas-Elne, la catégorie socioprofessionnelle la plus représentée est celle des employés, suivie de près par celle des professions intermédiaires.

Des migrations pendulaires importantes



Source : INSEE - Info Concept

En 2013, la majorité des actifs latourais (55 %) travaillent soit au sein de la commune (26 %) soit dans une autre commune de l'Aire urbaine de Saint-Cyprien (29 %).

Les infrastructures routières existantes permettent de drainer les flux, en sachant que les sites pourvoyeurs d'emplois les plus proches sont :

- **Saint Cyprien**, dans le périmètre de l'aire urbaine, dont la distance est évaluée à 6 minutes (1,5 km par www.mappy.fr).
- **Elne**, dans le périmètre de l'aire urbaine et commune pôle d'équilibre, dont la distance est évaluée à 9 minutes (*3 km par www.mappy.fr*).
- **Argelès-sur-Mer**, dans le périmètre de l'aire urbaine, dont la distance est évaluée à 15 minutes (*10,5 km par www.mappy.fr*).
- **Perpignan**, dont la distance est évaluée à 28 minutes (*16,2 km par www.mappy.fr*).

Un niveau d'emplois

NB : *Il convient de faire une* ***distinction entre la population active ayant un emploi****, et* ***les emplois*** *au lieu de travail c'est-à-dire les emplois comptabilisés sur la commune.*
Les actifs ayant un emploi sont ceux résidant sur la commune et exerçant une activité professionnelle sur le territoire ou à l'extérieur de celui-ci. La population active ayant un emploi est comptée au lieu de résidence et ne se confond pas avec les emplois au lieu de travail : une personne active ayant un emploi peut résider dans une commune A et avoir un emploi dans une commune B.

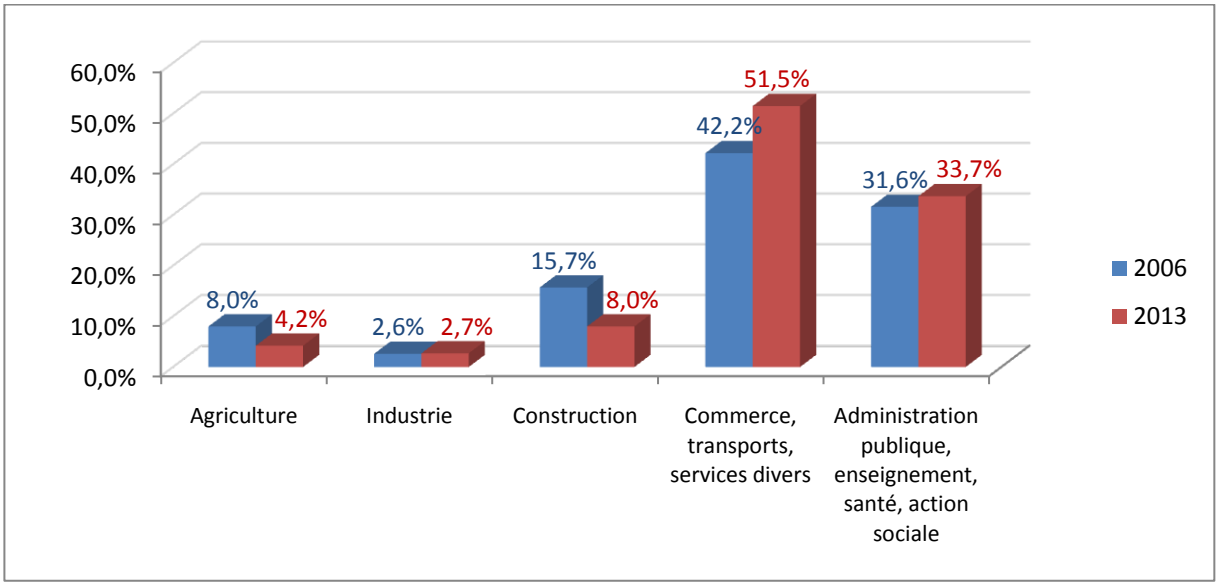
La commune de Latour-Bas-Elne comptabilise 459 emplois en 2013, soit une augmentation d'environ 35 % depuis 2006.

53 % des emplois offerts sur Latour-Bas-Elne sont occupés par des actifs résidant sur la commune (*242 actifs ayant un emploi travaillent sur la commune*). Autrement dit, plus de la moitié des actifs ayant un emploi habitent, vivent et travaillent sur Latour-Bas-Elne. Elément d'autant plus intéressant lorsqu'on le corrèle à l'indicateur de concentration de l'emploi qui est passé de 48 en 2006 à 54,4 en 2013 (*il est de 86,4 sur l'aire urbaine en 2013*). Cet indicateur, bien qu'en dessous de la moyenne constatée sur l'aire urbaine (*qui comprend des pôles économiques plus importants : Saint-Cyprien, Argelès-sur-Mer et Elne*), informe sur l'attractivité du territoire et témoigne du dynamisme économique de la commune de Latour-Bas-Elne.

Les autres emplois sur la commune sont occupés par des actifs ne résidant pas sur Latour-Bas-Elne.

A noter également que des emplois saisonniers sont déployés en période estivale et viennent compléter l'offre de manière ponctuelle (augmentation de la population touristique sur le secteur donc augmentation des emplois saisonniers).

Emplois et secteurs d'activité entre 2006 et 2013



Source : INSEE

Le grand secteur d'activité qui contribue le plus à l'emploi local est le secteur commerce/ transport/services divers, qui progresse nettement entre 2006 et 2013.

Le secteur d'activité regroupant les administrations publiques/enseignements/santé et action sociale enregistre une hausse entre 2006 et 2013.

Ces deux secteurs d'activité contribuent pleinement au dynamisme de Latour-Bas-Elne.

▲ Le travail constitue une motivation première pour séduire et faire venir des populations jeunes, actives et dynamiques. L'emploi et l'économie en général sont des éléments d'importance, à ne pas négliger dans la réflexion sur le projet de développement. Inversement l'accueil de nouvelles population est un élément clé dans le maintien voire le développement des structures économiques et des services en place ou à venir.

▲ En outre, compte tenu du vieillissement de la population relevé supra, il conviendra de rechercher le meilleur compromis dans le projet de développement de la commune faisant le lien avec développement de la population active et développement des emplois. Ainsi, le projet devra contribuer au dynamisme local par :

- L'emploi et l'économie d'une part ;
- L'accueil d'une population jeune et active d'autre part.

V.3.B. UN TISSU ECONOMIQUE LOCAL

Les activités recensées sur la commune

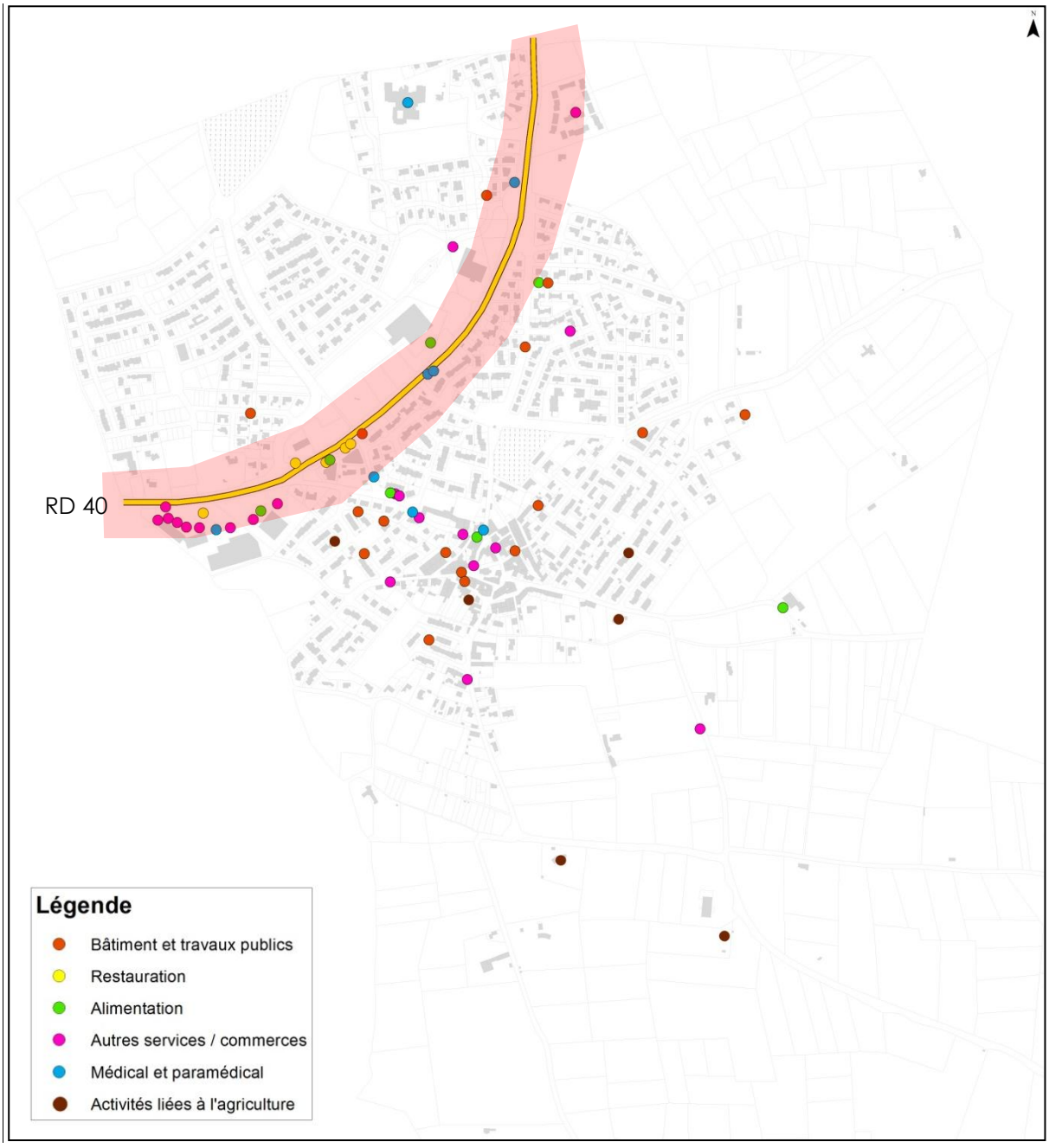
Bien que le territoire communal ne constitue pas un pôle d'emplois de premier ordre, les emplois existants et activités présentes sur Latour-Bas-Elne ne sont pas négligeable. En dix ans, et grâce notamment au développement économique le long de la RD 40, plus de 100 emplois ont été créés sur le territoire communal.

Les activités économiques peuvent être réparties de la façon suivante :

- Des artisans du bâtiment et des travaux publics :
  - ✓ 1 entreprise de construction
  - ✓ 3 maçons
  - ✓ 3 plombiers
  - ✓ Etc…
- Des activités liées à l'alimentation :
  - ✓ 1 boucherie / charcuterie
  - ✓ 2 boulangeries
  - ✓ 2 supermarchés
  - ✓ Etc…
- Des activités de restauration :
  - ✓ 2 bars / cafés
  - ✓ 5 restaurants / snacks
- Autres services / commerces :
  - ✓ 1 banque
  - ✓ 1 cabinet d'assurance
  - ✓ 2 garages
  - ✓ Etc…
- Des activités de services médicaux et paramédicaux :
  - ✓ 1 médecin généraliste
  - ✓ 5 infirmiers
  - ✓ 1 kinésithérapeute
  - ✓ 1 orthophoniste
  - ✓ 2 ostéopathes
  - ✓ 1 vétérinaire
  - ✓ 1 centre audio-prothésiste
  - ✓ 1 maison de retraite
  - ✓ Etc…
- Des activités liées à l'agriculture :
  - ✓ 8 sièges agricoles

A noter que le médecin généraliste présent sur le territoire communal prévoit de partir à la retraite. La commune souhaiterait maintenir cette activité sur la commune dans un souci d'assurer l'accès au soin pour sa population.

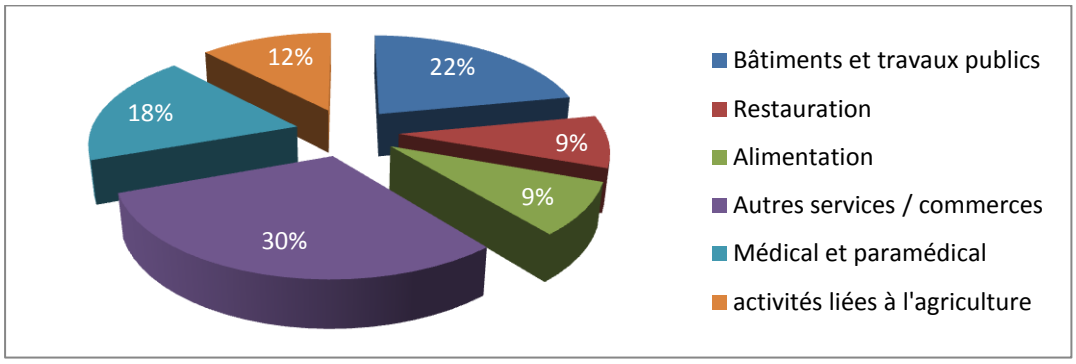
Localisation des activités économiques



Source : Info Concept – Mairie de Latour-Bas-Elne

La morphologie de Latour-Bas-Elne est d'abord caractérisée par son empreinte économique. En effet, lorsqu'on traverse la commune par la RD 40, force est de constater que le visiteur est interpellé par le corridor d'activités économiques qui la caractérise de part et d'autre et qui constitue un symbole du dynamisme communal.

Répartition des activités économiques



** Les données indiquées dans le graphique ne sont pas issues d'un relevé exhaustif des activités présentes sur la commune, et donnent seulement une indication sur la part que peuvent représentés certains secteurs.*

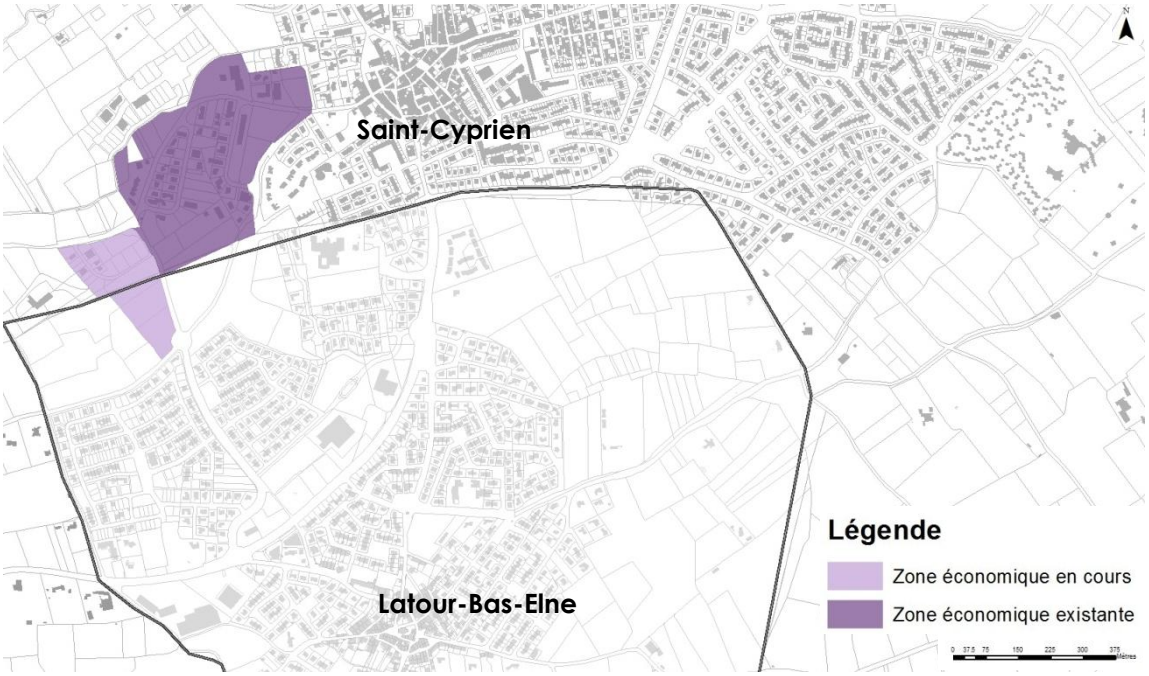
Source : Info Concept – Mairie de Latour-Bas-Elne

Le tissu économique local est majoritairement dominé par les activités de services et de commerces. L'économie locale est ensuite tournée vers l'artisanat (entreprises liées aux bâtiments et travaux publics).

A noter que les activités liées au médical et paramédical sont assez bien représentées, ce qui assure une offre intéressante dans le domaine de la santé. Toutefois, il est évident que les activités liées à la santé ne peuvent se maintenir et se développer qu'avec l'accueil de nouvelles populations.

Notons qu'au Nord-ouest du territoire un espace économique est prévu par la Communauté de Communes Sud Roussillon. Ce secteur est en cours d'urbanisation et est réalisé dans le cadre du parc d'activités de proximité « Les Aspres ».

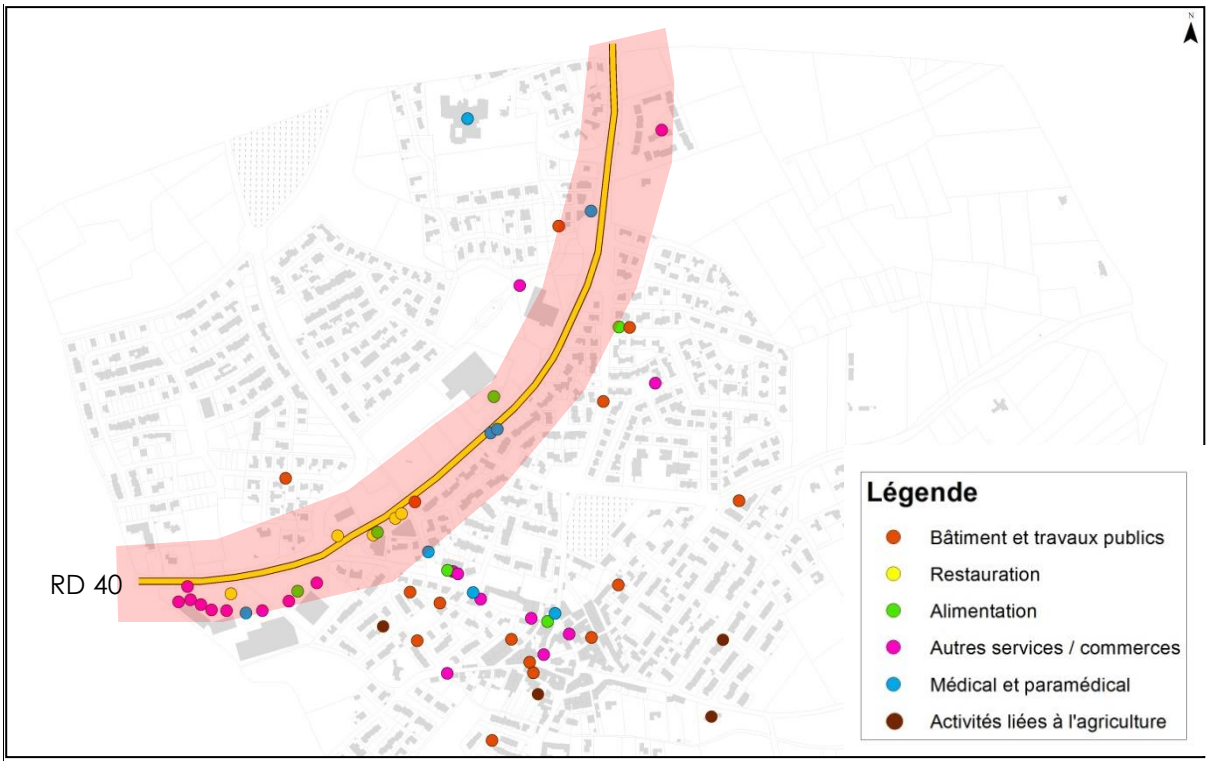
Localisation des zones économiques de la Communauté de Communes Sud Roussillon



Source : Info Concept – Mairie de Latour-Bas-Elne

L'espace économique le long de la RD 40 : un corridor d'activités économiques, symbole de son dynamisme

Corridor d'activités économiques le long de la RD 40



Source : Info Concept – Mairie de Latour-Bas-Elne

Plus de 50 commerces et artisans sont recensés le long de la RD 40, dont 2 supermarchés, 1 enseigne de jardinage, 1 banque, 6 enseignes de restauration / restauration rapide / bar…

Cet espace commercial et artisanal constitue un véritable poumon économique entre les deux entrées de ville principales du territoire latourais. La traversée de Latour-Bas-Elne via la RD 40 confère à la commune une image commerciale, économique, et donc dynamique.

Les activités économiques présentes aux abords de la RD 40 s'inscrivent en complément des commerces et services de proximité existants dans le centre historique du village. En effet, des petits commerces de proximité sont encore présents tels qu'une boucherie, un tabac-presse… ainsi que des activités artisanales (électricien, immobilier..).

Aujourd'hui cet équilibre économique participe à l'identité de la commune et se doit d'être pérennisé dans le projet communal.

Lorsqu'on « dézoome » à des échelles supra-communales, l'importance de cet espace économique communal prend toute sa définition. Il participe clairement à l'attractivité communale tant auprès des populations permanentes qu'auprès des populations saisonnières. Face à cela, il pourrait être relevé un caractère de « passage » du territoire qui fait que les populations « consomment » sur Latour-Bas-Elne mais n'y vivent pas.

L'activité touristique de Latour-Bas-Elne

Latour-Bas-Elne ne présente pas une activité touristique aussi élevée que les communes littorales. Toutefois, le tourisme constitue une activité économique du territoire supra-communal et communal qu'il convient de ne pas négliger dans l'analyse territoriale.

La présence d'une offre en hébergement touristique intéressante témoigne de l'attractivité de la commune auprès des populations de passage :

- 162 résidences secondaires recensées en 2015 (données transmises par la Mairie de Latour-Bas-Elne) dont 104 logements liés à la résidence de vacances présentes au Nord du village,
- Une dizaine de gîtes répartis sur l'ensemble du tissu urbanisé et notamment dans le centre historique et ses abords.

La présence d'un village de vacances, réalisé en 2004 et proposant des logements à la location en période estivale, témoigne de l'attrait du territoire pour les populations de passage. Latour-Bas-Elne, idéale située, propose une offre proche du littoral méditerranéen sans être positionnée au cœur d'une station balnéaire.

Le projet Odyssea, qui concerne le port de plaisance de Saint-Cyprien, consiste en une mise en réseaux des projets touristiques et culturels des villes portuaires, avec une promotion de leur arrière-pays pour y diriger les plaisanciers. Dans ce cadre, une maison du terroir est prévue dans le centre du village de Latour-Bas-Elne. La valorisation du patrimoine local sur la commune et sur la Communauté de Communes Sud Roussillon y sera mise à l'honneur.

En sus, en lien avec le transfert de compétence concernant le tourisme à l'intercommunalité au 1er janvier 2017, le développement du tourisme, de l'offre en hébergements touristiques et de l'offre en activités de loisirs doit être réfléchi sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes Sud Roussillon.

▲ La définition du projet de territoire se doit d'intégrer la réflexion sur le tourisme et le développement de cette dimension sur le territoire de Latour-Bas-Elne.

V.3.C. L'AGRICULTURE

Compte tenu de l'importance de l'agriculture (en termes d'économie, mais également d'entretien du paysage), la Chambre d'Agriculture a été associée (en sus de la démarche d'association générale avec l'ensemble des Personnes Publiques Associées) dans le cadre d'une réunion thématique lors de l'élaboration du PLU. Certaines données issues du croisement des informations de la Mairie de Latour-Bas-Elne, de la Communauté de Communes Sud Roussillon, du bureau d'études Info Concept et de la Chambre d'Agriculture sont reprises dans le présent chapitre.

Les exploitations agricoles

Lors du dernier recensement général agricole (RGA) réalisé en 2010 la surface agricole utilisée des exploitations s'élève à 93 ha[12] et le nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune est de 12.

[12] Les superficies renseignées ici sont celles des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles.

A noter qu'en 2015, seulement 8 sièges d'exploitations agricoles sont recensés sur la commune de Latour-Bas-Elne (*d'après les données mobilisables par la Mairie*), bien que 12 exploitations agricoles différentes interviennent sur le territoire.

Evolution des exploitations agricoles, UTA et SAU

	1988	2000	2010
Exploitations agricoles ayant leur siège d'exploitation sur la commune	47	21	12
Unités de Travail Annuel	124	62	26
Surface Agricole Utilisée (Ha)	368	240	93

Diminution constante

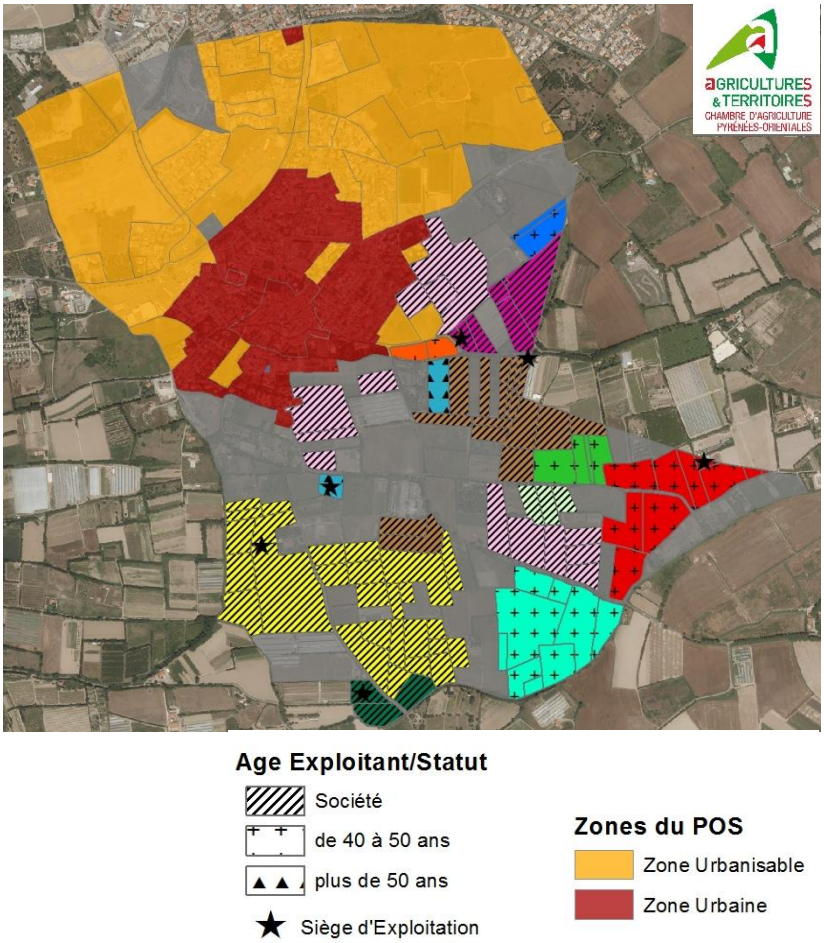
Source : RGA 2010

Entre 1988 et 2010, le nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune et la SAU correspondante ont été divisés par quatre sur le territoire communal. Les UTA (*emploi équivalent à un temps plein*) ont été divisées par cinq sur cette même période.

A noter que les données issues du RGA ne prennent pas en compte les exploitations agricoles ayant leur siège d'exploitation sur une autre commune, contrairement aux données transmises par la Chambre d'Agriculture.

Exploitations agricoles et surface concernée sur Latour-Bas-Elne

Exploitation	Surface (ha)
1	27,9
2	12,4
3	11,2
4	3,5
5	12,7
6	5,8
7	1,9
8	1,9
9	18,4
10	1,8
11	2,8
12	1,2
TOTAL	**101,5**



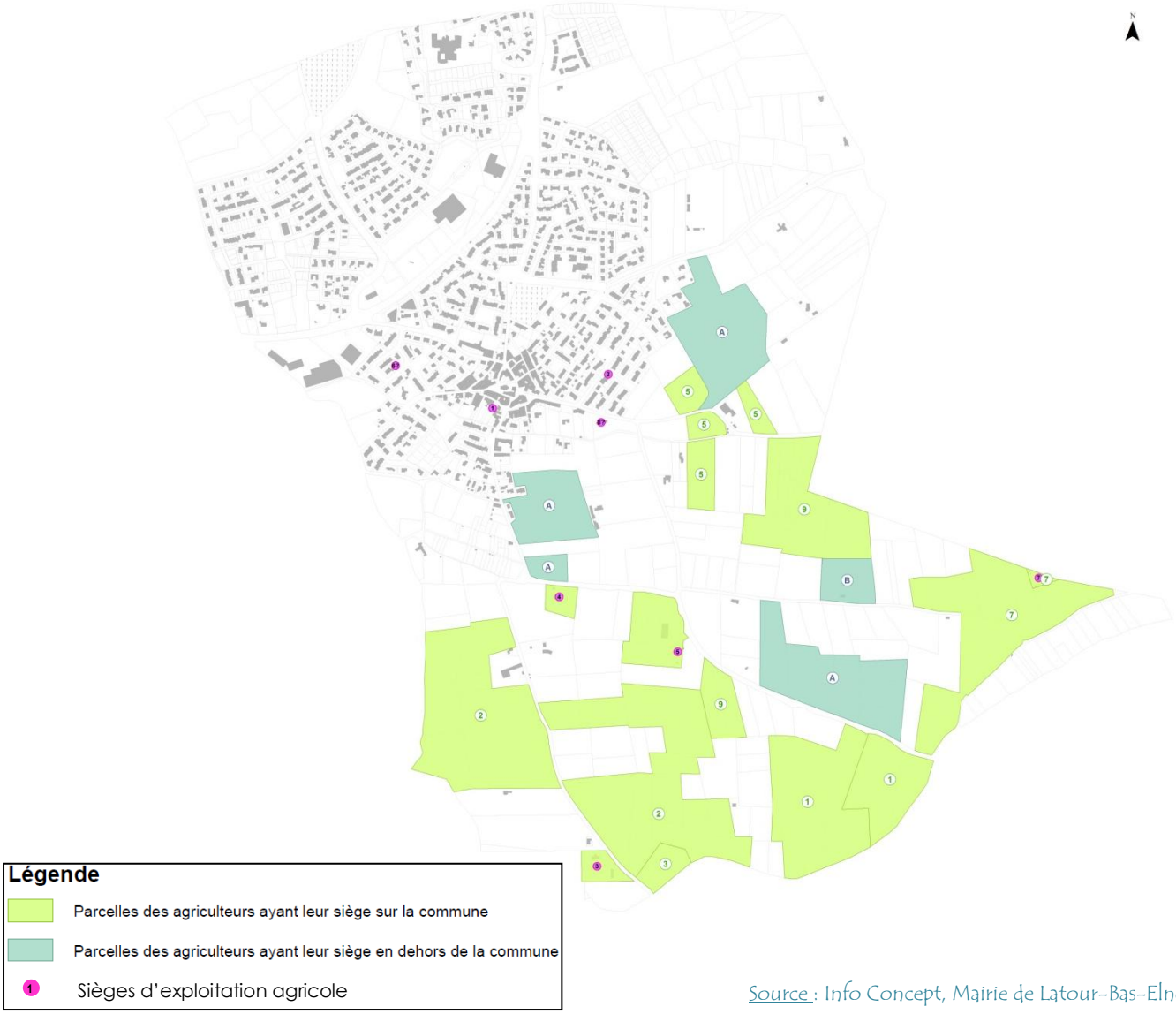
Source : Chambre d'Agriculture des Pyrénées-Orientales – octobre 2015

La déprise agricole est donc moins importante que l'indique les données du RGA (la différence devant provenir des exploitations ayant leur siège en dehors de la commune).

Il est important de souligner également que les agriculteurs intervenant sur la commune, que leur siège d'exploitation soit positionné sur le territoire ou non, exploite également sur d'autres communes. Toutefois, aucune donnée chiffrée ne peut être présentée.

Une localisation des parcelles appartenant à des exploitations agricoles a été réalisée sur la base d'un travail communal (données communales) en distinguant les exploitations ayant leur siège sur la commune et celles ayant leur siège en dehors de la commune.

Localisation des parcelles appartenant à une exploitation agricole



Source : Info Concept, Mairie de Latour-Bas-Elne

NB : La carte insérée précédemment peut différer légèrement des cartographies transmises par la Chambre d'Agriculture, sans pour autant les remettre en cause.

Le croisement des données communales et de la Chambre d'Agriculture fait état :

- La surface occupée par les exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune représente près de 20 % du territoire communal ;
- Les exploitations agricoles ayant leur siège d'exploitation en dehors de la commune occupent près de 10 % du territoire ;
- **Au total, près de 30 % du territoire sont concernés par une exploitation agricole en 2015.**

▲ Une diminution de l'activité agricole est constatée sur le territoire communal, reflet des tendances régionale et départementale des dernières décennies.

Les activités agricoles

L'orientation technico économique de la commune s'oriente en 2010 vers la polyculture et le polyélevage, tandis qu'en 2000 dominait l'horticulture.

Evolution des superficies (en Ha) selon leur utilisation de 1988 à 2010

	1988	2000	2010
Superficie en terres labourables	54	43	**58**
Superficie en cultures permanentes	138	33	**26**
Superficie toujours en herbe	0	/	/

Source : RGA 2010

Sur les 93 hectares de SAU des exploitations ayant leur siège d'exploitation sur la commune, 58 hectares sont des terres labourables, superficie qui augmente légèrement depuis 1988.

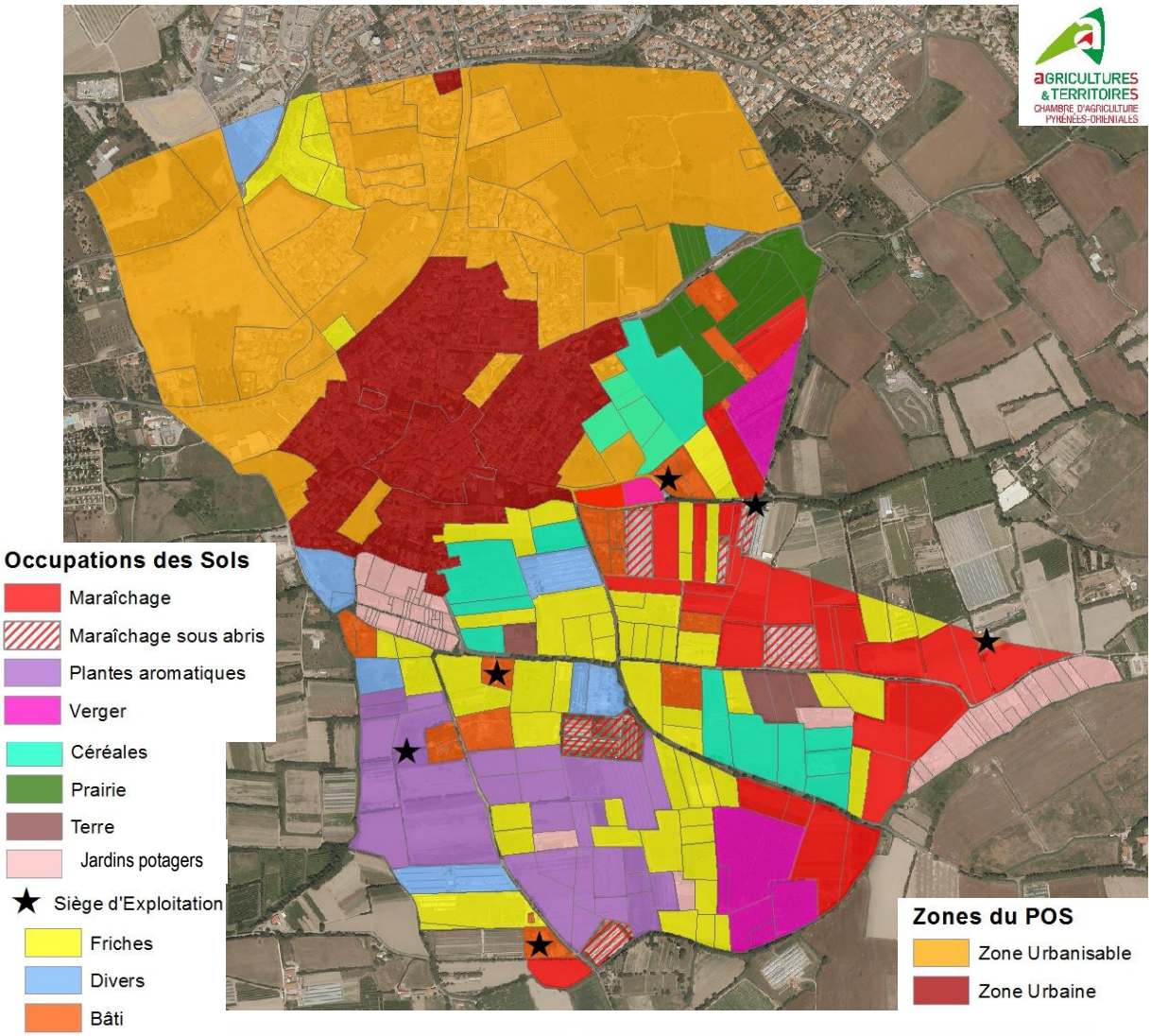
La superficie en cultures permanentes est en diminution : passant de 138 hectares en 1988 à 26 hectares en 2010.

A noter que l'occupation de l'ensemble de la SAU des exploitations ayant leur siège d'exploitation sur la commune n'est pas déterminée : 9 hectares n'étant pas précisés dans le RGA 2010.

Ce constat confirme la diminution de l'activité agricole sur la commune.

Afin de compléter ce recensement RGA de 2010 et d'établir un état des lieux de l'occupation du sol agricole en 2015, la Mairie de Latour-Bas-Elne a répertorié l'occupation des sols agricoles à ce jour. Ne sont pas analysées et prises en compte pour cet état des lieux à l'instant t les parcelles déjà urbanisées et rattachées au tissu urbain, les dents creuses ou parcelles non construites à ce jour et rattachés au tissu urbain, les secteurs concernés par une urbanisation en cours ou à venir et rattachées au tissu urbain, les activités/sites autres qu'agricoles et rattachées au tissu urbain.

Occupation des sols



Occupations des Sols	Nbre Parcelles	Surface (ha)	%
Cultures Maraîchères	35	32,4	10,5%
Plantes Aromatiques	27	27,9	9,0%
Cultures Maraîchères sous abris	8	7,1	2,3%
Vergers	7	10,8	3,5%
Céréales	13	18,4	6,0%
Terres	4	2,6	0,9%
Prairies	17	8,8	2,9%
Surface Agricole Utilisée	***111***	***108,1***	***34,9%***
Friches	58	42,7	13,8%
Surface Agricole Utile	***169***	***150,8***	***48,7%***
Jardins potagers	60	10,8	3,5%
Activités Diverses	9	10,5	3,4%
Bâti isolé	23	10,5	3,4%
Urbanisation	1700	126,8	41,0%
TOTAL	**1961**	**309,4**	**100,0%**

Source : Chambre d'Agriculture des Pyrénées-Orientales – octobre 2015

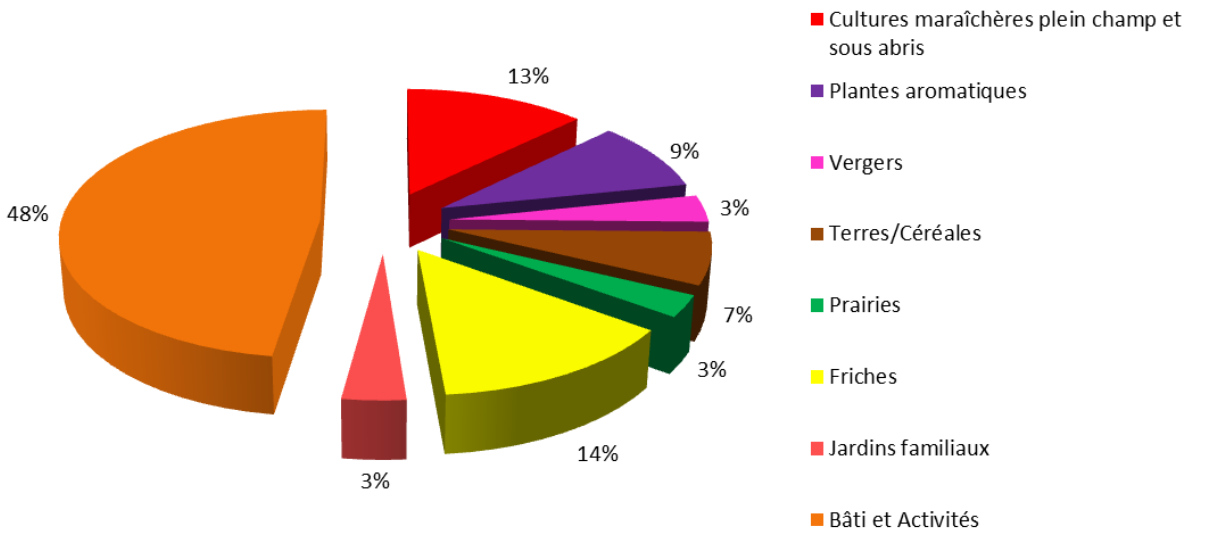
NB1 : La carte insérée ci-avant fait état de la présence d'une friche en limite Nord de la commune. Il s'agit de la pinède (ancienne décharge plantée) et de l'aire de jeux pour enfants. Cette classification n'a pas pour conséquence de biaiser l'analyse ci-dessous.

NB2 : A noter que les sièges d'exploitation existants dans le tissu urbanisé ne sont pas localisés sur la carte précédente.

La carte précédente exprime clairement que le Sud du territoire communal est fortement voué à l'agriculture (probablement du fait que les termes alluvionnaires *in situ* ainsi que la présence de canaux d'irrigation sont plus propices aux pratiques agricoles, à la mise en culture, etc.), tandis que le Nord, outre sa conurbation avec la commune de Saint-Cyprien, est largement en friches (en lien aussi, outre la nature des terres, avec le classement des secteurs concernées en zone 6NA du POS depuis de nombreuses années).

Le Nord du territoire est constitué par d'anciennes vignes positionnées sur des coteaux qui ont été arrachées depuis de nombreuses décennies. Cette partie du territoire ne présente plus de potentiel agricole, comme indiqué sur la carte précédente, ces espaces étaient inscrits en zone urbanisable du POS.

La viticulture n'est pas représentative de l'agriculture sur Latour-Bas-Elne. Aucune vigne ou cave coopérative ne sont recensées sur le territoire communal. Actuellement, les activités agricoles s'orientent vers les plantes aromatiques, les céréales ou encore les cultures maraîchères.



Source : Chambre d'Agriculture des Pyrénées-Orientales – octobre 2015

D'après ce recensement, l'agriculture sur la commune est tournée vers les herbes aromatiques, le maraichage, le blé, les arbres fruitiers, les oliviers et la production sous serres. Ces espaces cultivés recensés ainsi que les parcelles support d'une exploitation agricole occupent 34,9 % du territoire communal (soit 108,1 hectares).

La surface agricole utilisée est de près de 35 % du territoire communal.

Les friches occupent une part importante du territoire latourais (13,8 % de la commune). Bien que constituant des potentialités agricoles, elles attestent surtout de la déprise agricole qui sévit sur Latour-Bas-Elne.

La surface agricole utile (comptabilisant les friches) est de près de 50 % du territoire communal.

Le Sud du territoire est un secteur peu concerné par l'urbanisation diffuse et présente des enjeux agricoles forts.

Les parcelles classées dans la catégorie « divers » concernent notamment un forage communal, un secteur de stockage d'une entreprise, des activités de gardiennage de caravanes et de camping-cars, l'extension du cimetière de Saint-Cyprien (au Nord) et l'aire de pique-nique matérialisée (à l'Est).

Concernant les jardins potagers, deux sites principaux sont repérés au Sud du tissu urbain et au Sud-est du territoire en limita avec la commune de Saint-Cyprien. Les autres parcelles classées dans cette catégorie se révèlent être des jardins privés.

Evolution des cheptels de 1988 à 2010 (en unité de gros bétail)

	1988	2000	2010
Cheptel	106	92	**443**

Source : RGA 2010

En 2010, la commune compte sur son territoire un cheptel de 443 bêtes. En 2015 (*données communales*), seul une dizaine de chèvres sont présentes sur la commune. A noter que la chèvrerie en question a pour projet de quitter son site d'implantation actuel.

Les exploitants agricoles

Evolution de l'âge des exploitants agricoles entre 2000 et 2010

	2000	2010
Moins de 40 ans	/	**4**
40 à 50 ans	/	**6**
50 à 60 ans	8	/
60 ans et plus	7	/
Ensemble	21	**12**

Source : RGA 2010

Le nombre d'exploitants agricoles a diminué depuis 2000. Les données disponibles dans le RGA de 2010 ne permettent pas d'établir une analyse précise des exploitants agricoles. Toutefois, il est important de noter que plus de 80 % des exploitants agricoles ont moins de 50 ans et 1/3 moins de 40 ans.

La population agricole est donc plutôt jeune sur le territoire communal.

Les données transmises par la Chambre d'Agriculture confirment ce constat pour l'année 2015.

Classe d'âge	Nombre d'exploitation	Surface (ha)
Société et groupement	6	69,5
40 à 50 ans	5	30,1
Plus de 50 ans	1	1,9
TOTAL	**12**	**101,5**

Source : Chambre d'Agriculture – octobre 2015

Bien qu'il n'y ait pas d'information pour la moitié des entreprises, 5 exploitants ont entre 40 et 50 ans et représentent 30 % de la surface agricole. 1 seul exploitant a plus de 50 ans avéré, soit 2 % de la surface agricole.

Cela confirme en 2015 que les exploitants intervenant sur la commune ne sont à priori pas proches de leur fin d'activité, ce qui contribue au dynamisme agricole de la commune.

Le recul des terres agricoles, l'augmentation de la taille des exploitations, mais aussi une mécanisation toujours plus importante des filières font qu'aujourd'hui l'agriculture n'a plus qu'un poids humain relatif, limité, dans sa dimension humaine. Or c'est bel et bien ce poids humain qui forge l'identité d'un territoire et de ses habitants.

▲ Le territoire est concerné par une déprise agricole, reflet de la tendance départementale des dernières décennies et, qui marque surtout la partie Nord du territoire (en continuité immédiate du tissu urbain de Latour-Bas-Elne et de Saint-Cyprien.

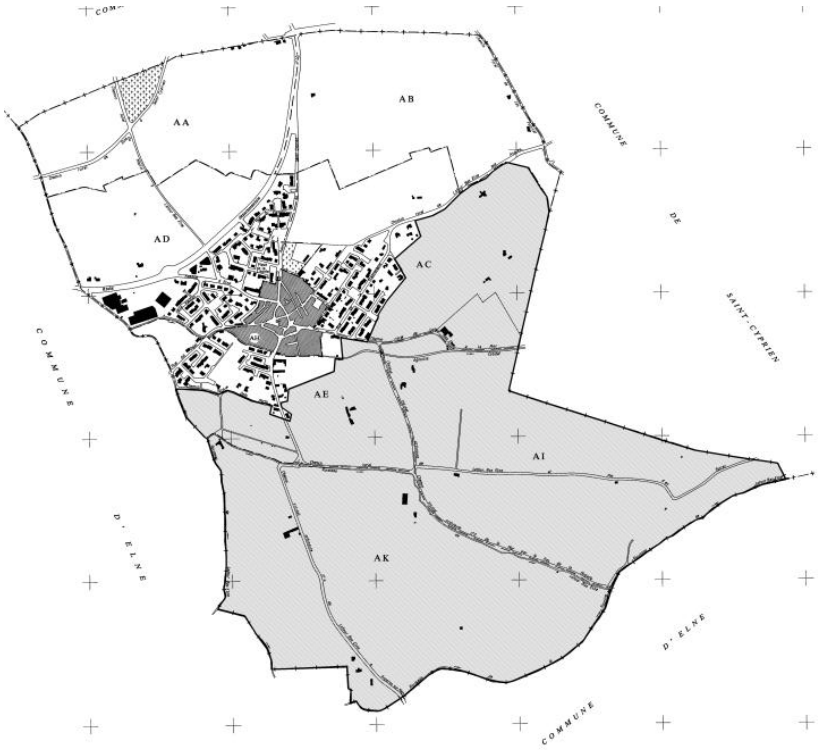
Les Appellations d'Origine Contrôlé

La commune de Latour-Bas-Elne est concernée par la présence sur son territoire de 6 périmètres d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) :

Appellation	Produit
Languedoc	Vins rouges, rosés, blancs, primeur ou nouveau rouge, primeur ou nouveau rosé
Grand Roussillon	Vins rouge, rosé, blanc, rancio
Muscat de Rivesaltes	Vins doux naturels issus des seuls cépages muscat petit grain et muscat d'Alexandrie
Côtes du Roussillon	Vins rouges, rosés, blancs, primeur ou nouveau rouge, primeur ou nouveau rosé, primeur ou nouveau blanc
Rivesaltes	Vins doux naturels ambrés, ambrés hors d'âge, tuilés, tuilé hors d'âge, grenats, rancio
Béa du Roussillon	Pomme de terre
Abricot rouge du Roussillon	Abricot

Source : www.inao.gouv.fr

Localisation du projet de périmètre AOC Béa du Roussillon



Source : Projet de délimitation de la Pomme de terre primeur du Roussillon (aire de production de la future AOC) – Enquête publique de mai 2005 – INAO

NB : *L'AOC Béa du Roussillon présente le périmètre le plus important sur la commune de Latour-Bas-Elne. Les autres périmètres des AOC sont compris dans ce périmètre.*

La commune de Latour-Bas-Elne est également concernée par trois IGP (Indication Géographique Protégée) : Côtes Catalanes, Pays d'Oc et Jambon de Bayonne.

Enfin, la commune de Latour-Bas-Elne n'a pas attendu l'élaboration du PLU pour se mettre en relation avec la SAFER et tenter de constituer une réserve foncière pour les agriculteurs.

▲ Quelle agriculture pour le territoire de demain ?

▲ Comment préserver les secteurs les plus propices aux pratiques agricoles ?

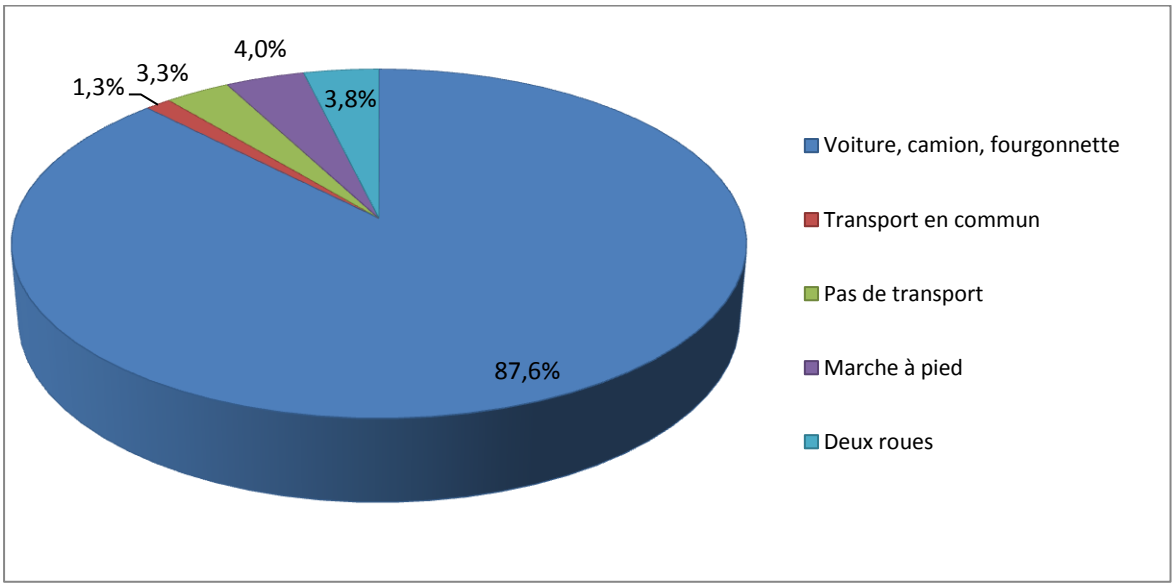
▲ Le tourisme : une réponse complémentaire pour l'agriculture ?

V. 4. DEPLACEMENTS ET MOBILITES

V.4.A. LES DEPLACEMENTS EN QUELQUES CHIFFRES

Comme indiqué précédemment, 81,6 % des actifs de plus de 15 ans ayant un emploi travaillent en dehors de la commune en 2013. Ces actifs se déplacent donc quotidiennement, par le biais d'un véhicule motorisé particulier.

Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2013



Source : INSEE

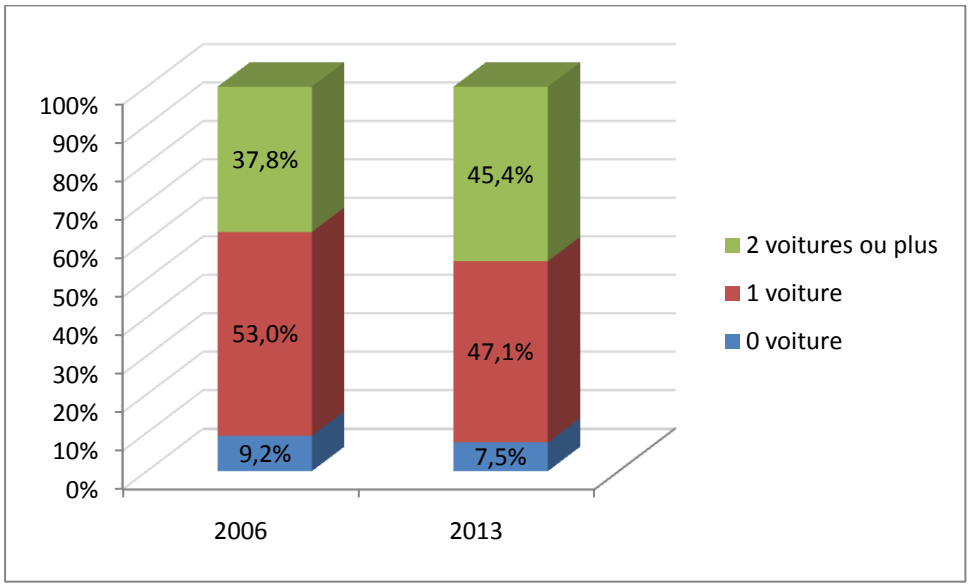
La **suprématie de la voiture individuelle (ou assimilé) est largement mise en avant dans les déplacements domicile-travail,** de même que la faiblesse des transports en commun. Cette place prise par l'automobile dans **les modes de vie est de plus en plus marquée, habitude difficilement substituable dans les mentalités depuis lors acquises**.

Face à ce constat, le maintien d'une offre satisfaisante en commerces, services et équipements de proximité sur le territoire communal est primordial pour tenter de faire évoluer les comportements et favoriser le recours aux modes de déplacements doux.

En outre, ces activités sont source d'emplois, ce qui pourrait limiter les déplacements domicile/travail.

La place majeure de la voiture est confirmée par l'analyse de l'équipement des ménages latourais.

Evolution du taux d'équipement automobile des ménages entre 2006 et 2013



Source : INSEE

En 2013, seulement 7,5 % des ménages ne disposent pas de voiture, contre 9,2 % en 2006. En sus, les ménages ayant deux voiture ou plus sont passés d'un ratio de 37,8 % en 2006 à un ratio de 45,4 % en 2013. Ces chiffres illustrent la croissance générale du parc automobile.

L'importance des déplacements domicile-travail effectués en voiture participe au développement de l'équipement automobile de la population latouraise. Le recours à la voiture particulière pour se rendre au travail et pour répondre à ses besoins en services, commerces et loisirs est une tendance que l'on retrouve à l'échelle supra-communale.

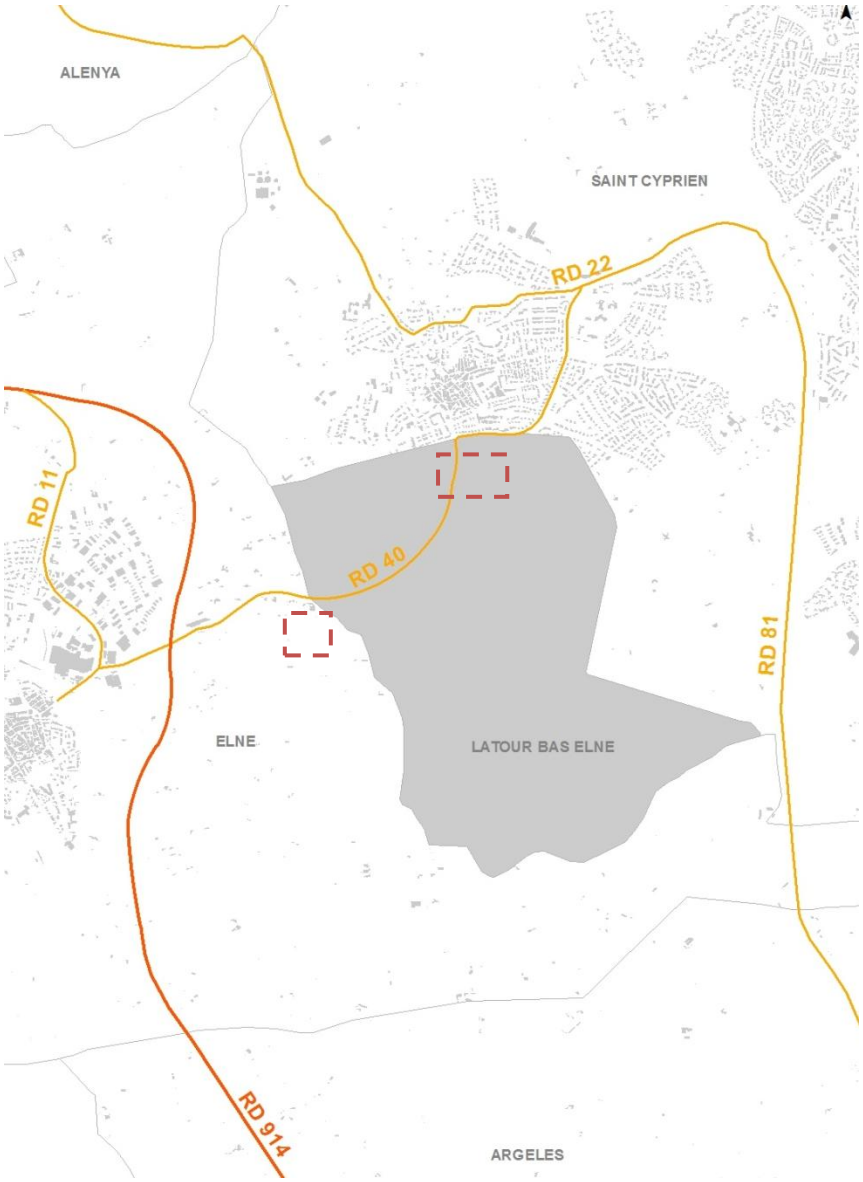
▲ Des efforts pour développer les modes de déplacements doux et plus globalement de cohérence des déplacements devront être poursuivis afin notamment de réduire la dépendance de la commune à l'automobile ou, plus généralement, d'améliorer les mobilités.

V.4.B. POUR QUELLE OFFRE DE TRANSPORT ?

La desserte principale

La commune de Latour-Bas-Elne se situe à l'Est du département des Pyrénées-Orientales, à proximité du littoral.

Latour-Bas-Elne et sa desserte locale



Légende : Voie structurante; Voies principales; Entrées de Ville principales

Source : Info Concept

Les infrastructures qui desservent le territoire communal sont :

- La **RD 40**, permettant de relier Latour-Bas-Elne aux communes de Saint-Cyprien (à l'Est) et d'Elne (à l'Ouest), mais également à un réseau de voirie important :
  - la RD 914 (*reliant Perpignan à Port-Vendres*) via la RD 11,
  - la RD 22 (*reliant Saint-Cyprien à Perpignan*),
  - la RD 81 (*reliant Argelès-sur-Mer à Le Barcarès*).

  La RD 40 traverse la commune dans sa partie Nord.
  En période estivale, il constitue l'itinéraire le plus direct pour relier le littoral depuis Elne, Montescot, Bages… et à ce titre, subit une certaine tension.

- La **RD 81**, appelée route « inter-plages », puisqu'elle dessert l'ensemble des stations littorales (d'Argelès-sur-Mer à Le Barcarès). Cet axe présent à l'Est du territoire communal, sur la commune de Saint-Cyprien, est particulièrement saturé en période estivale.

- La **RD 914** constitue un des axes majeurs pour assurer les déplacements en direction de la Ville centre Perpignan. Présente à l'Ouest du territoire latourais, cet axe est rapidement accessible depuis Elne (*7 minutes maximum*).

Les comptages routiers réalisés sur la RD 40 montrent une augmentation du trafic routier sur cet axe (+ 1,9 % entre 2009 et 2013).

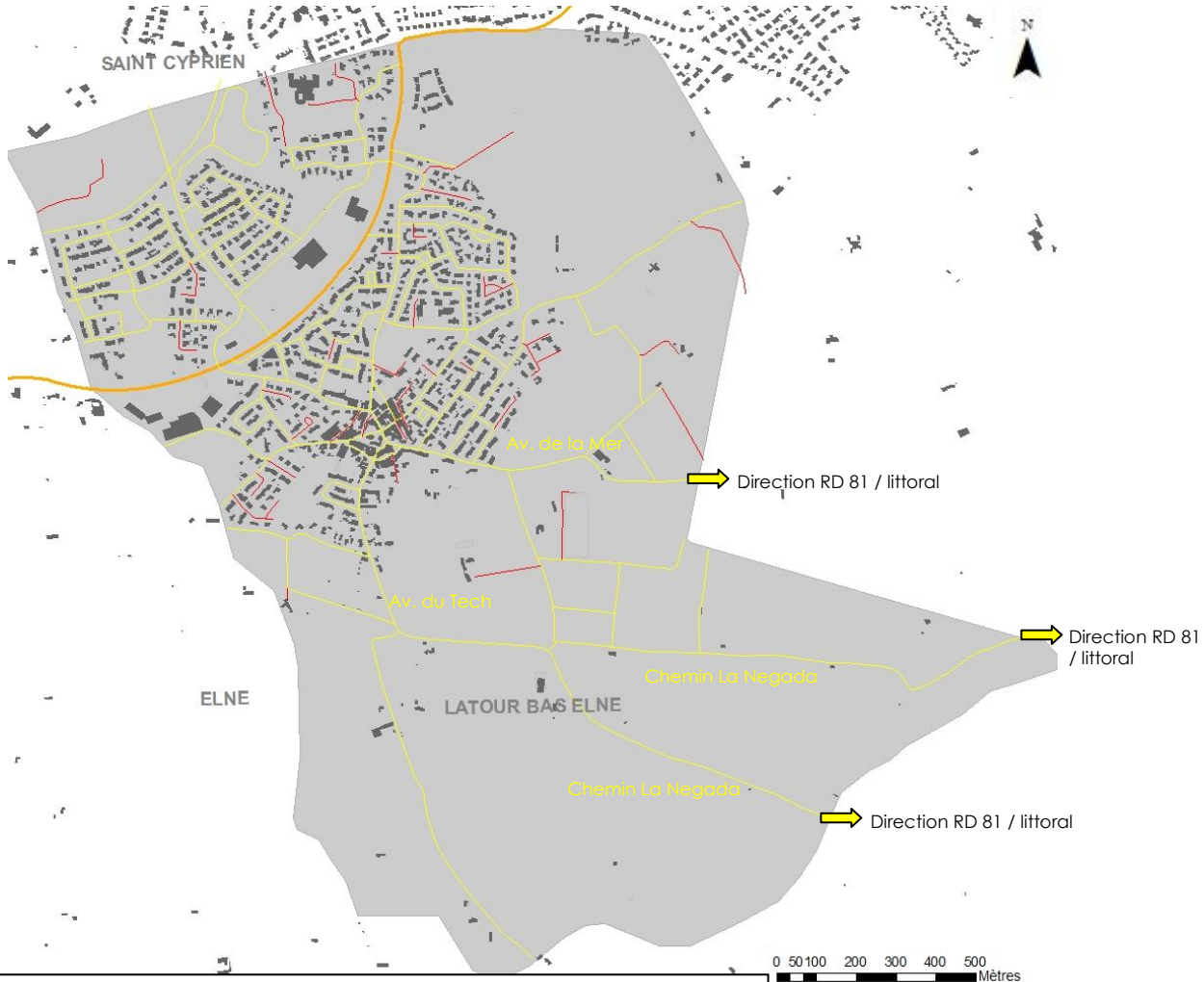
Cette donnée, corrélée aux statistiques liées à l'accidentalité (un accident grave ayant causé la mort entre 2009 et 2013 selon le Bulletin d'Analyse des Accidents Corporels – BAAC – des forces de l'ordre) et à la place centrale de cet axe dans la desserte de la commune, confirme l'importance d'améliorer la fonctionnalité de cette voie.

A noter que le giratoire récemment créé sur la RD 40, au Nord, en partie sur Saint-Cyprien, permet d'améliorer la transition entre les deux communes ainsi que la mobilité sur ces deux territoires.

▲ Latour-Bas-Elne est facilement accessible par le réseau d'infrastructures existant à l'échelle supra-communale, qui constitue par ailleurs un moteur au développement urbain et un facteur essentiel de son attractivité.

La trame viaire

La trame viaire de Latour-Bas-Elne



Source : Info Concept

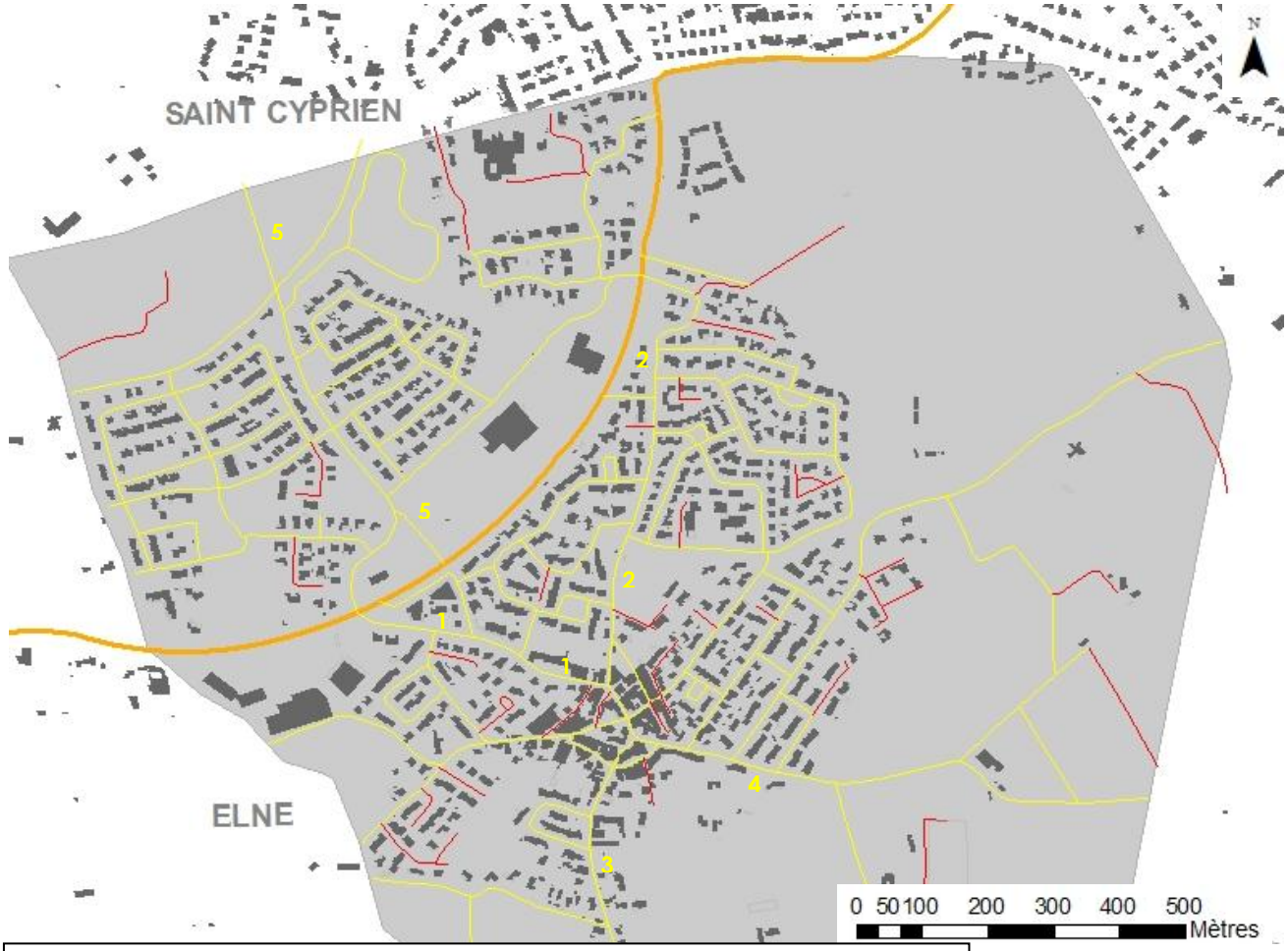
Le seul axe majeur de la commune de Latour-Bas-Elne est la RD 40 qui structure l'espace et assure la desserte intérieure de la commune :

- Au Sud de la RD 40, le centre historique et ses extensions, puis au-delà l'espace rural de la commune. Certaines voies dans le centre historique sont étroites, et/ou en impasse. De fait, le centre historique présente une fonctionnalité viaire peu aisée par endroits.
- Au Nord de la RD 40, le tissu urbain est récent. Peu de voies sont en impasses, les dernières opérations immobilières intégrant la volonté communale de créer au moins deux entrées / sorties, ainsi qu'une continuité des axes viaires. Toutefois, les cheminements doux y sont peu matérialisés (Cf. Chapitre inséré ci-après « Les déplacements doux »).

A l'exception de la RD 40, le territoire communal est desservi par des voies secondaires qui structurent la voirie intérieure et dessert l'ensemble du territoire communal.

Au Sud, l'avenue de la Mer et l'avenue du Tech prolongée par les chemins de La Negada assurent la liaison entre le village et la RD 81 / littoral. Ces voies traversent des espaces à dominance agricole et naturelle.

Trame viaire à hauteur du tissu urbain



Source : Info Concept

L'appartenance de Latour-Bas-Elne au bassin de vie et à l'aire urbaine de Saint-Cyprien engendre inévitablement des déplacements des latourais en direction de ce pôle de services, d'équipements et d'emplois.

Outre la RD 40 qui scinde le tissu urbain en deux, quelques voies secondaires structurent l'espace à hauteur du village :

- L'**avenue d'Elne** (1) et l'**avenue de Saint-Cyprien** (2) traversent le village dans sa partie Sud, et se rejoignent à hauteur du centre historique.
- L'**avenue du Tech** (3) et l'**avenue de la Mer** (4) relient le village aux espaces ruraux présents au Sud du territoire, et au-delà à la RD 81 et au littoral.
- Au Nord, le **chemin rural du Moulin** (5) assure la répartition des déplacements dans les quartiers récents et relie le village à Saint-Cyprien.

▲ Dans le cadre du projet communal en lien avec les logiques de déplacement supra-communal, il conviendra de porter une attention particulière à la perméabilité de la RD 40 (*beaucoup d'actions ont déjà été engagées en ce sens ou sont à venir*).

▲ De manière générale, il conviendra d'être vigilant à la cohérence globale des déplacements viaires et à leur connexion avec les logiques de déplacements existantes à l'échelle communale et supra-communale.

En outre, le projet communal pourra s'appuyer sur les préconisations du SDIS (Service Départemental et de Secours) des Pyrénées Orientales dans ce domaine, reprises ci-après.

Les voies de circulation desservant les établissements (bâtiments recevant du public, bâtiments industriels, etc...) doivent permettre l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

Article CO2 arrêté du 25/06/1980, modifié

Permettre l'accessibilité du lotissement aux engins de secours et de lutte contre l'incendie par des voies comportant une chaussée répondant aux caractéristiques suivantes :
- *largeur de 3 m*
- *force portante calculée pour un véhicule de 160 kilo-newton (dont 90 kilo-newton maximum sur l'essieu avant; les deux essieux étant distants de 3,60 m)*
- *rayon intérieur minimum de 11 m*
- *surlargeur S = 15/R dans les virages de rayon intérieur, inférieur à 50 m*
- *hauteur libre de 3,50 m*
- *pente inférieure à 15 %*

Les sections de voie utilisables pour la mise en station des échelles aériennes devront en outre présenter les caractèristiques suivantes:
- *longueur minimale de 10 m*
- *largeur libre minimale de la chaussée est portée à 4 m*
- *pente maximum est ramenée à 10 %*
- *résistance au poinçonnement de 100 kilo-newton sur une surface circulaire de 0,20 m de diamétre*

Source : SDIS des Pyrénées-Orientales

V.4.C. LE CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE

Les nuisances sonores sont régies par la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit, qui pose les principes de leur prise en compte pour la construction de bâtiments à proximité des infrastructures de transports terrestres.

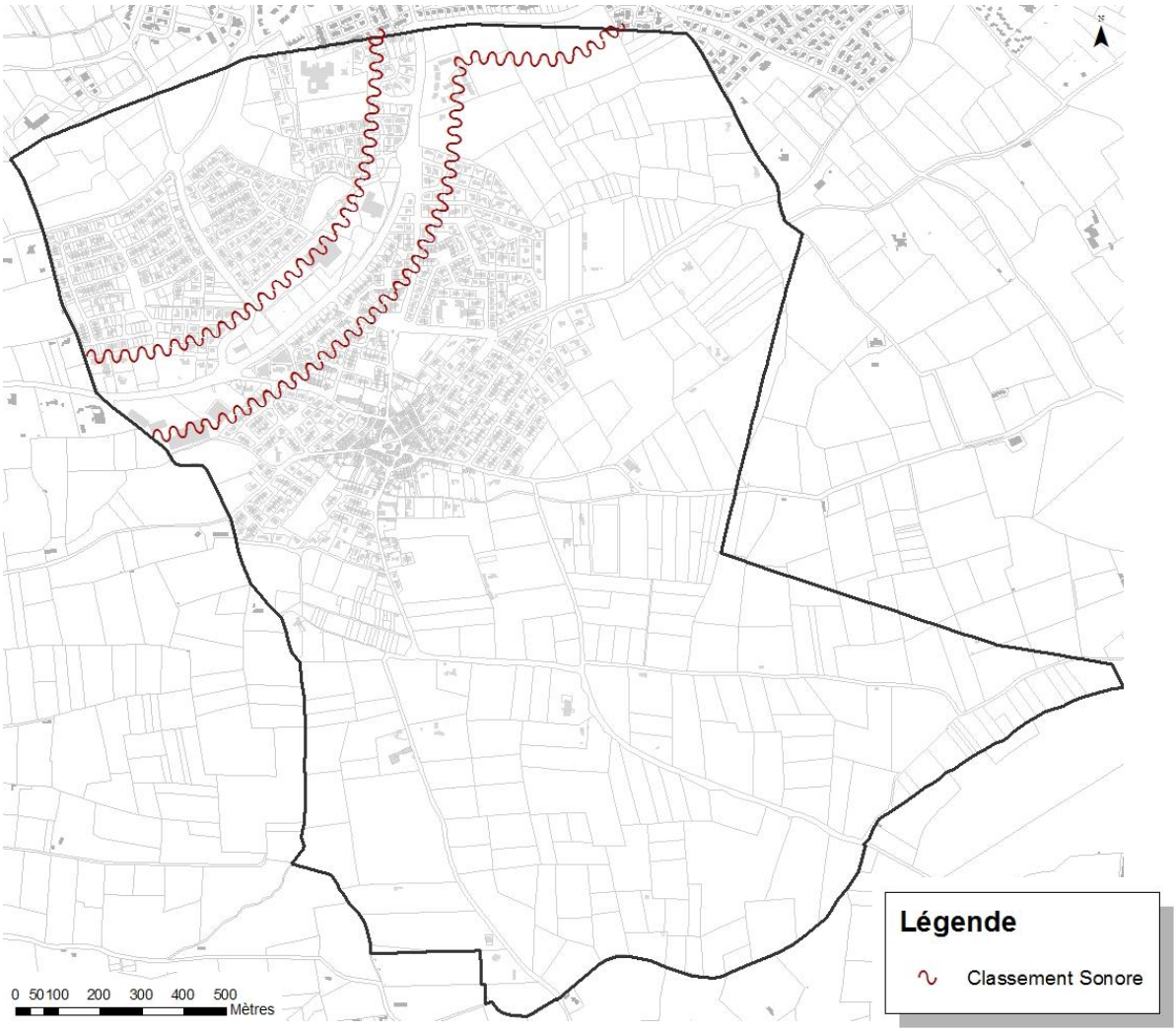
Conformément à l'arrêté préfectoral n°2012 361-0011 du 26 décembre 2012, relatif au classement sonore des routes départementales dans le département des Pyrénées-Orientales, les infrastructures de transports terrestres ont été classées selon leurs caractéristiques et nuisances sonores. La commune de Latour-Bas-Elne est concernée par le périmètre de nuisances sonores de la route départementale RD 40.

Classement sonore de l'infrastructure de transport terrestre qui concerne le territoire latourais

Infrastructure	Catégorie	Largeur du périmètre (du bord de la voie) x2
RD 40	3	100 mètres

Source : Extrait du Porter A Connaissance de l'Etat, Arrêté préfectoral n°2012 361-0011 du 26 décembre 2012

Carte du classement sonore de l'infrastructure de transport terrestre présente sur Latour-Bas-Elne



Source : Porter A Connaissance de l'Etat, Arrêté préfectoral n°2012 361-0011 du 26 décembre 2012 – Info Concept

A noter que le classement sonore de la RD 40 figure en annexe du PLU : pièce n° 6c « Plan des Servitudes d'Utilité Publique et les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit, avec la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ».

V.4.D. INVENTAIRE DES CAPACITES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES, DES VEHICULES HYBRIDES ET ELECTRIQUES ET DE VELOS DE PARC OUVERTS AU PUBLIC ET DES POSSIBILITES DE MUTUALISATION DE CES CAPACITES

Chapitre réalisé par l'Agence B+P urbanisme / paysage.

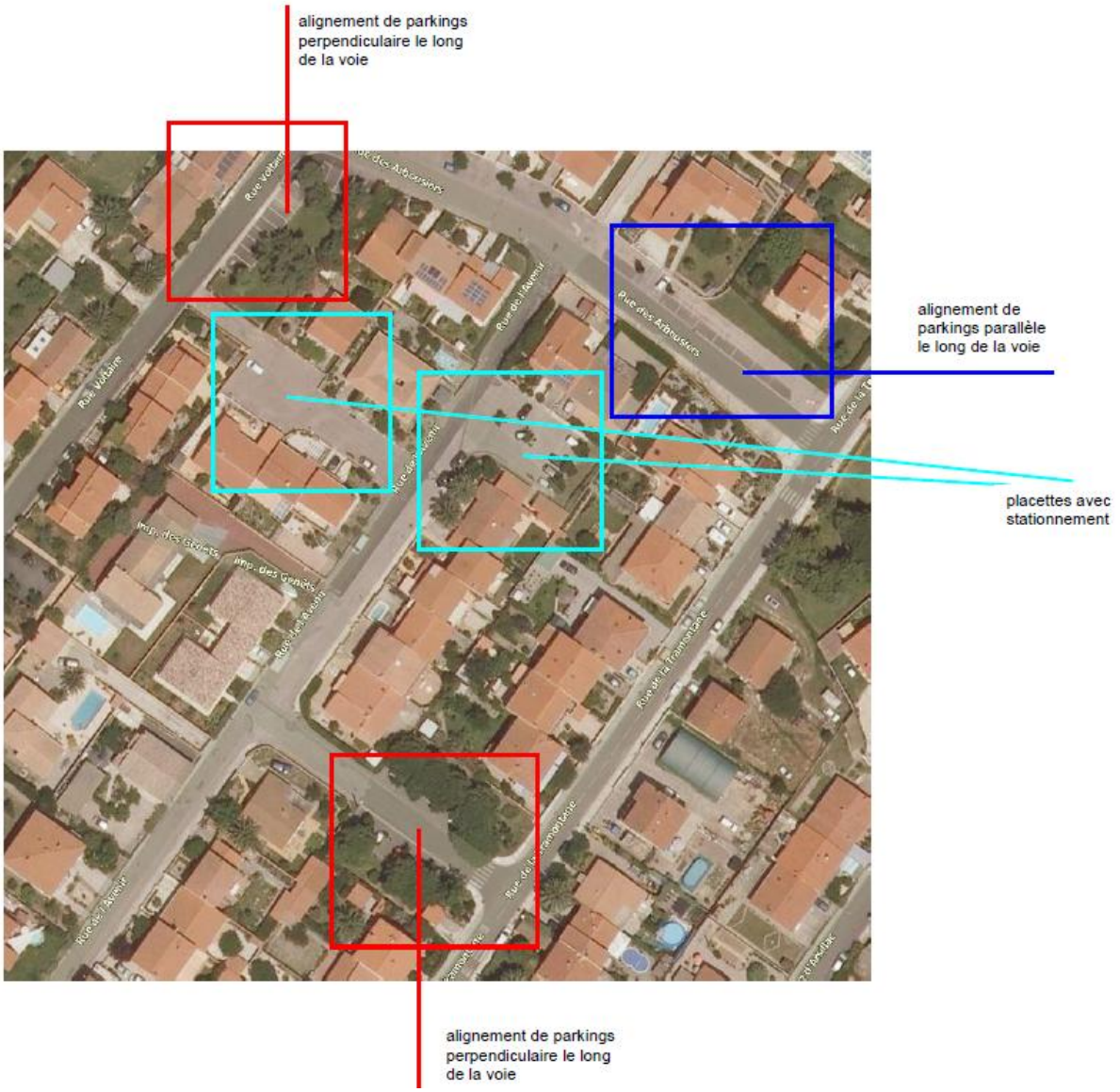
Les principes de gestion du stationnement visent à favoriser la vie des quartiers et la pérennité de commerces et services dans le centre ancien, c'est-à-dire à la fois permettre aux

résidents de stationner dans de bonnes conditions et stimuler l'activité économique du centre-ville sur la base de trois points fondamentaux :

- favoriser le stationnement de courte durée pour les motifs achat ou service,
- favoriser le stationnement des résidents,
- privilégier le stationnement en périphérie pour les déplacements pendulaires et touristiques.

Gérer la capacité de stationnement. La commune agira à la fois sur l'offre en termes de nombre de places de stationnement autour des quartiers résidentiels, autant pour les habitants que pour les visiteurs, et sur les services publics, écoles et commerces situés autour du centre ancien.

D'une façon générale les quartiers résidentiels existants ont une grande capacité d'accueil de stationnement en raison de la largeur généreuse de la voirie urbaine et aussi par la création de places sur les espaces de type placette et des espaces spécialement dédies au stationnement.



Source : Agence B+P urbanisme / paysage

Le stationnement du centre-ville est restructuré en faveur des résidents du centre et des activités économiques. Des places de stationnement ont récemment été créées proches de la Salle des Fêtes suite à la démolition d'une ancienne construction en ruines.

Source : Mairie de Latour-Bas-Elne

Le stationnement dans la couronne proche du centre-ville est majoritairement dédié aux habitations et aux lieux d'enseignement. Les services techniques et autres dépendances municipales de services situés près du cimetière pourront être transférés en périphérie de la ville aux abords de nouveaux secteurs urbanisables pour faciliter leur accessibilité.

Inventaire des capacités de stationnement

NB : la localisation sur la cartographie précédente est non exhaustive.

Localisation	Nombre d'aires de stationnement
Place Massane	3
Rue du Pounal	3
Rue des grillons	3
Rue des cigales	3
Rue de la Place	3
Place du Planiol	4
Rue de l'église	4
Place des tonneliers	4
Rue Marcel Pagnol	4
Rue des Vendanges	4
Rue Madeloc	5
Rue des serments	5
Rue Pressoir	5
Rue del Moulis	5
Rue Rigaud	5
Avenue d'Elne	6
Rue Fontaine	6
Avenue Tech	6
Rue Voltaire	6
Rue du Canigou	6
Rue de la Saborra	7
Rue Alphonse Daudet	7
Rue du grenache	7
Au Lou Torrent	8
Rue de l'Aramon	8

Localisation	Nombre d'aires de stationnement
Rue des variétés	8
Rue du Néoulous	8
Avenue de la Mer	9
Arnaud de Latour	9
Impasse Albères	9
Rue de la Lucques	10
Avenue de Saint Cyprien	10
Rue Vauban	10
Rue de la Tramontane	10
Rue des Troubadours	12
Parking salle des fêtes	12
Rue d'Arsillac	12
Rue Voltaire / rue Arbousiers	13
Place Sardane	13
Parking Poste rue du Pardal	13
Rue du Monastel	14
Avenue Pierre Camps	15
Place Canti Fresc	16
Rue Malraux	16
Rue Fréderic Mistral	17
Avenue d'Elne	18
Allée de la forêt	20
Rue Jordi Barre	29
TOTAL	**430**

Source : Mairie de Latour-Bas-Elne

La commune est bien servie en matière d'espaces de stationnement. Les voiries sont bien dimensionnées avec des stationnements sur les abords. Il n'y a pas de conflit de stationnement.

▲ **Agir sur la mise à disposition de l'offre** à travers l'ensemble des mesures qui vont influencer l'occupation et la consommation des places de stationnement par les usagers.
En termes de gestion du stationnement, la poursuite du développement des aires de stationnement devra être maintenue.
Une piste de réflexion pourra être d'étendre les places de stationnement de courte durée en journée pour favoriser une forte rotation des véhicules présents pour les motifs achats, courses ou services, et pour dissuader le stationnement non générateur d'activité économique en centre-ville.

▲ **Les nouveaux quartiers** devront assurer le nombre de places nécessaires au bon fonctionnement de différents secteurs urbains.

V.4.E. LES TRANSPORTS EN COMMUN

Les chapitres précédents sur l'économie ou la mobilité ont mis en avant le poids pris par l'automobile dans les déplacements des latourais. Il est d'autant plus intéressant d'analyser

l'offre actuelle en transports en commun afin de déterminer si elle est adaptée sur la commune de Latour-Bas-Elne.

V.4.E.1. RESEAU FERROVIAIRE

Le **réseau ferroviaire** est accessible depuis la gare d'Elne, commune limitrophe à Latour-Bas-Elne et accessible en moins de 8 minutes en voiture, ou en 15 minutes en vélo.

Cette infrastructure ferroviaire se localise à moins de 4 kilomètres du centre de Latour-Bas-Elne (*sachant que la ligne 430 du Conseil Départemental des Pyrénées-Orientales évoquée ci-dessous dessert la commune d'Elne*). Une aire de stationnement est présente aux abords immédiats de la gare.

La gare d'Elne est desservie par des trains Intercités et des TER (Trains Express Régionaux) Languedoc Roussillon. Dans le sens Cerbère / Perpignan / Narbonne, 19 trains s'arrêtent en gare d'Elne entre 6 heures et 20 heures et demi (*en moyenne 1 train par heure*), avec une fréquence de passage plus importante entre 6 heures et 10 heures. Dans le sens opposé (*Narbonne /Perpignan / Cerbère*), 20 trains assurent la desserte de la gare d'Elne entre 6 heures et 22 heures (*en moyenne 1 train par heure*), avec une fréquence de passage plus importante entre 16 heures et 22 heures.

La proximité de la gare d'Elne et sa facile accessibilité, l'amplitude des horaires et la fréquence de passage des trains sont autant d'atouts en faveur de l'accueil de nouvelles populations notamment jeunes et qui travaillent par exemple sur la commune de Perpignan (*centre-ville…*).

V.4.E.2. RESEAU AUTOBUS

Le Conseil Départemental des Pyrénées Orientales (*autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains*), gère, à l'année, le réseau de transports en commun desservant la commune de Latour-Bas-Elne par les autobus.

La ligne 430 assure la liaison entre Latour-Bas-Elne, Elne, Corneilla del Vercol, Théza et Perpignan.

Cette offre en transport commun ne garantit pas une attractivité suffisante de la ligne pour concurrencer l'automobile avec un seul arrêt sur Latour-Bas-Elne (*à hauteur du cimetière*), une fréquence de passage faible (*4 allers-retours proposés*) et un temps de parcours important (*50 minutes pour relier Perpignan*).

A noter, toutefois que le tarif unique de 1 euro permet aux lignes du Conseil Départemental des Pyrénées-Orientales de gagner en attractivité. Le réseau de transport en commun géré par le Conseil Départemental semble peu compétitif par rapport au recours à la voiture particulière.

Localisation des arrêts de bus

Source : Info Concept

L'appartenance de Latour-Bas-Elne au bassin de vie et à l'aire urbaine de Saint-Cyprien engendre inévitablement des déplacements des latourais en direction de ce pôle de services, d'équipements et d'emplois.

La Communauté des Communes Sud Roussillon a mis en place le **Cypo Bus**, qui dessert essentiellement la commune de Saint-Cyprien (*entre la station balnéaire et le village*) tout en proposant deux arrêts sur la RD 40 à Latour-Bas-Elne à hauteur des commerces.

Cette navette gratuite (*hors période estivale*) **est loin d'être compétitive face à la voiture puisque seuls deux bus circulent le vendredi** (*matin et après-midi*).

Le Conseil Départemental des Pyrénées Orientales assure également le ramassage scolaire en direction des collèges Olibo et Saint Pierre la Mer de Saint-Cyprien, du lycée Rosa Luxembourg de Canet-en-Roussillon et du lycée technologique de Théza. Deux arrêts de bus sont desservis à hauteur du cimetière et de Lou torrent. Les fréquences des bus sont adaptées à la vie scolaire de chaque établissement.

▲ **La commune de Latour-Bas-Elne est bien desservie par les transports en commun mais l'offre paraît en deçà pour concurrencer la voiture particulière. Les transports en commun proposés constituent un mode de déplacements plus secondaire ou complémentaire.**

▲ La commune n'étant pas compétente en matière de transports en commun, quelles actions peuvent être mises en avant dans le PLU ?

V.4.F. LES DEPLACEMENTS DOUX

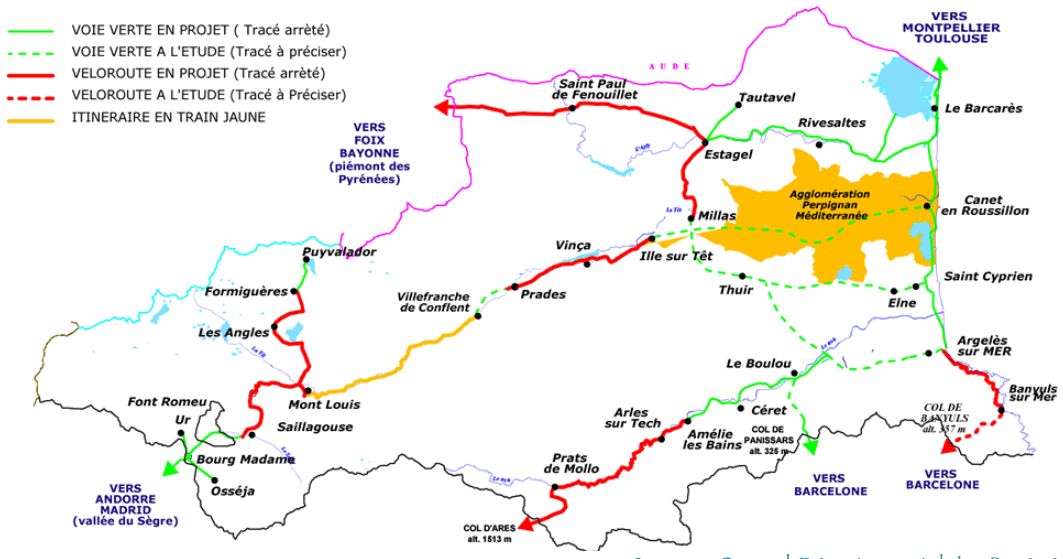
Le relief plat de la commune, son cadre de vie rural et le climat méditerranéen sont des éléments favorables au recours aux déplacements doux (*à pied, en vélo…*) sur Latour-Bas-Elne. Ce mode de déplacements est actuellement utilisé pour les déplacements de loisirs / détente ou pour les trajets de courte distance.

Le schéma cyclable départemental

Adopté par le Conseil Départemental des Pyrénées-Orientales, le schéma cyclable départemental a pour ambition de promouvoir et faciliter les déplacements à vélo par tous.

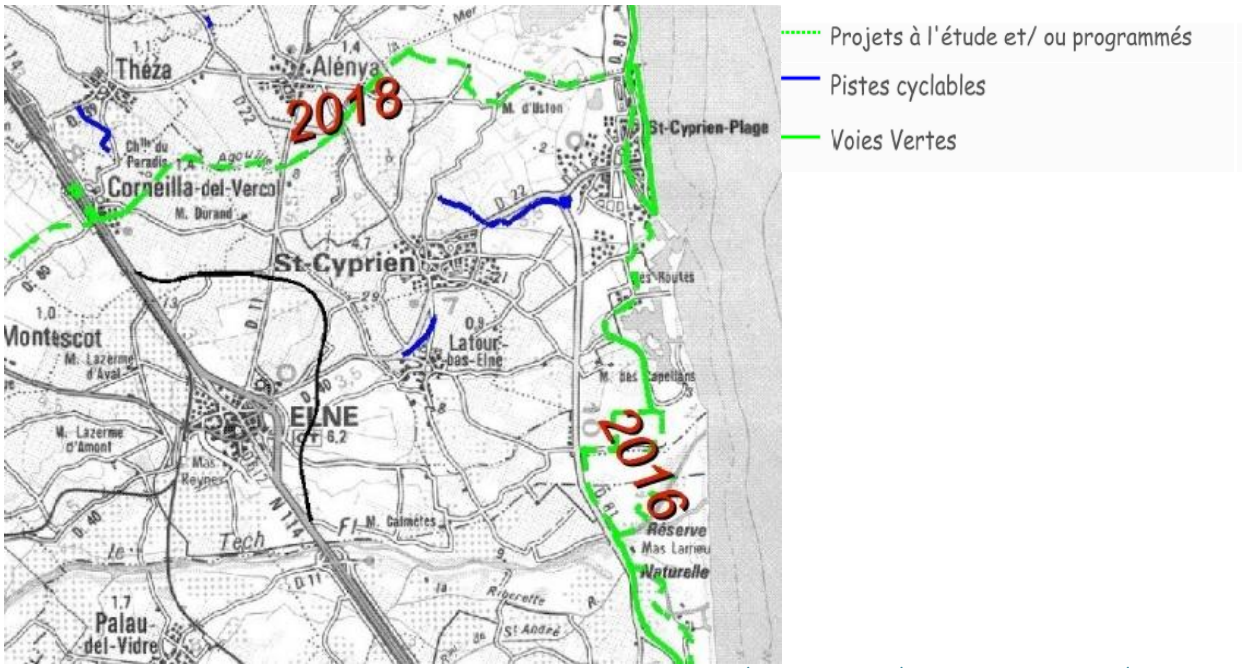
A partir des aménagements cyclables déjà existants (180 kilomètres), et de l'identification d'un potentiel économique et touristique de qualité, le Département a impulsé une réflexion sur le développement d'itinéraires cyclables départementaux et a défini un programme d'actions qu'il devra réaliser en partenariat avec les structures locales (communes et intercommunalités).

Carte des itinéraires cyclables d'intérêt départemental (véloroutes et voies vertes)



Source : Conseil Départemental des Pyrénées-Orientales

Focus sur la commune de Latour-Bas-Elne



Source : Conseil Départemental des Pyrénées-Orientales

Le conseil départemental a prévu notamment la réalisation d'une voie verte européenne reliant les communes du littoral (du Barcarès à Argelès-sur-Mer) : la **Vélittorale**. Plusieurs tronçons de cette voie verte sont aménagés sur Saint-Cyprien ou le seront à moyen terme par le Conseil Départemental. Ce projet phare permettra à terme d'offrir une alternative aux modes de déplacements automobiles, via des aménagements de qualité, sécuritaire et facilement lisible sur le territoire départemental.

En lien avec le schéma cyclable départemental, une liaison est prévue entre la Vélittorale, le projet de voie Verte de l'agouille de la Mar et plusieurs villages, dont Latour-Bas-Elne. Ces connexions permettront de proposer des itinéraires de qualité reliant Latour-Bas-Elne au littoral et aux territoires alentours.

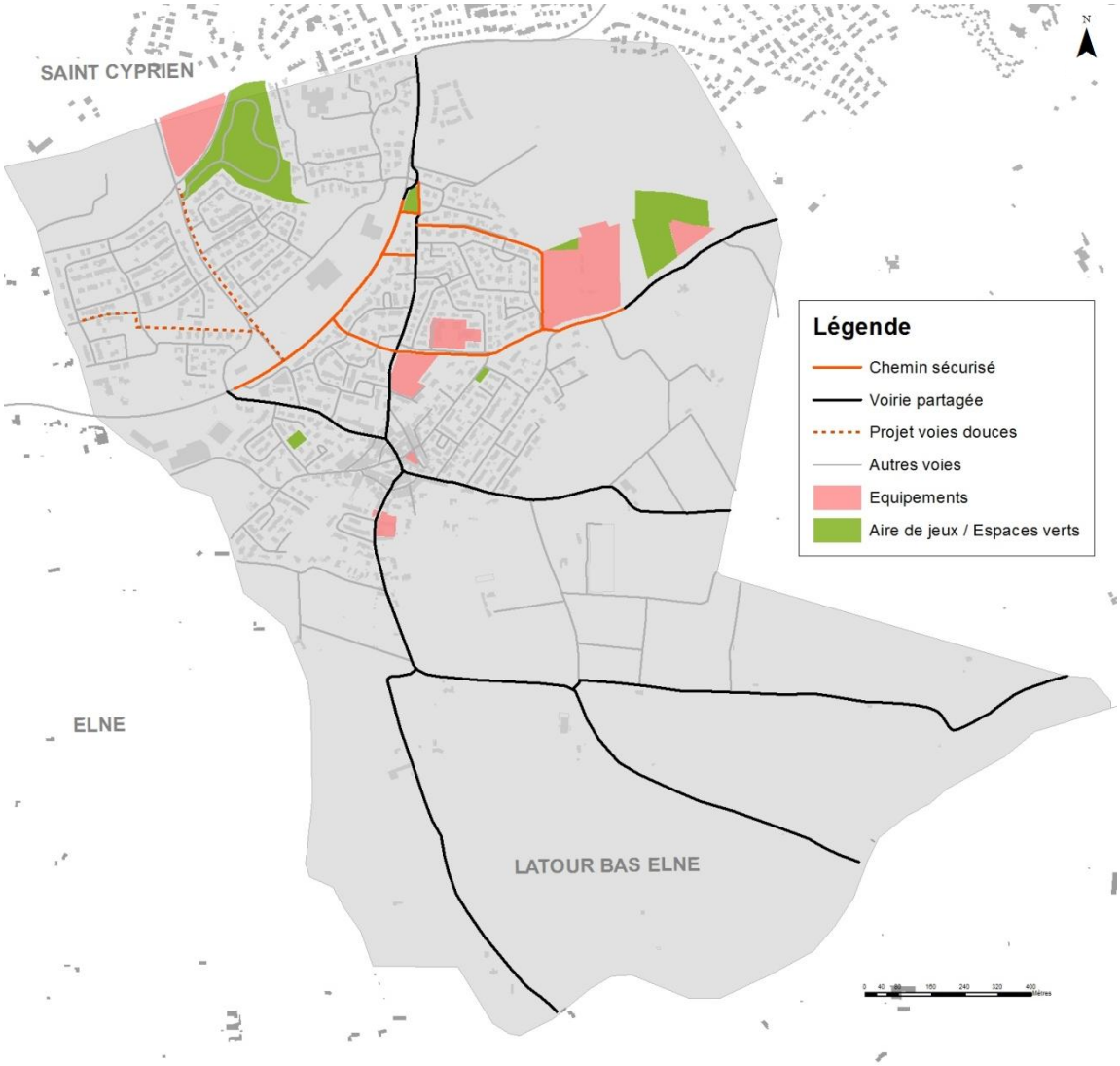
Les itinéraires doux existants

Quelques voies douces sont matérialisées et sécurisées sur le territoire latourais : ces voies sont inaccessibles pour les véhicules ; seuls les piétons, les cycles et les personnes à mobilité réduite peuvent les emprunter.

Ces voies peuvent être des trottoirs, des espaces verts, des espaces publics ou de centralité, des cheminements existants, des pistes cyclables...

La communauté de communes Sud Roussillon a cartographié une partie des voies douces sur le territoire communal.

Localisation des voies douces sur Latour-Bas-Elne



Source : Mairie de Latour-Bas-Elne, Communauté de Communes Sud Roussillon, Info Concept

Les cheminements sécurisés assurent la desserte des commerces présents sur la RD 40 et le centre du village (dont notamment le secteur des écoles). La voie douce présente sur un tronçon de la RD 40 gagnerait en efficacité et en cohérence par son prolongement en direction de Saint-Cyprien et de Latour-Bas-Elne.

Les voies classées en « voirie partagée » sont d'un gabarit restreint obligeant les véhicules motorisés à une vitesse modérée, les modes de déplacements doux peuvent donc être utilisés en parallèle sur ces voies. Ces voiries partagées permettent de desservir l'ensemble du territoire au Sud de la RD 40. Les espaces publics et les équipements présents au Sud de la RD 40 sont assez bien desservis par les cheminements doux existants (comprenant les chemins sécurisés et les voiries partagées).

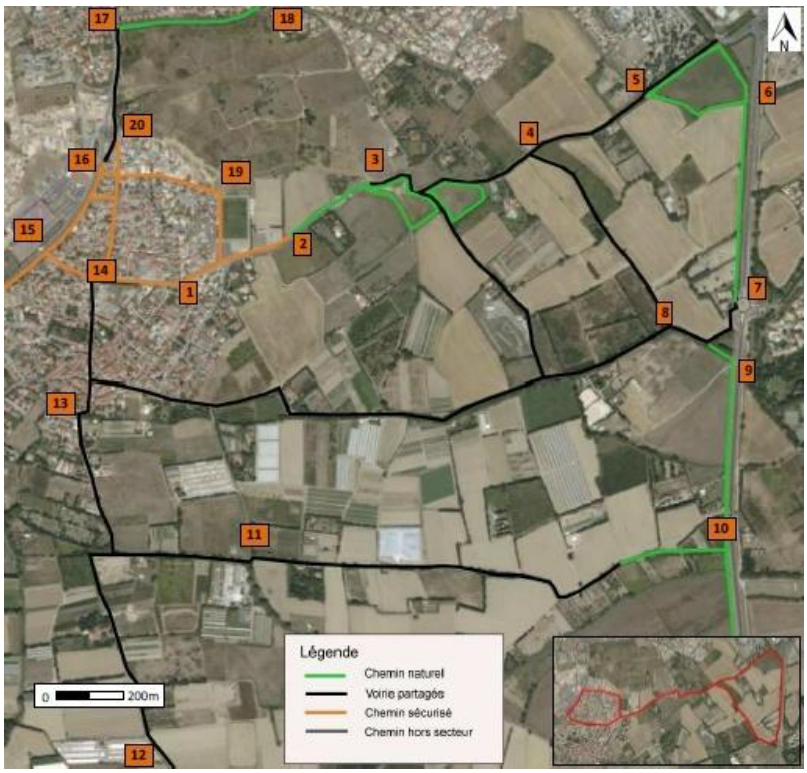
La partie du territoire communal situé au Nord de la RD 40 n'est actuellement pas desservie par des cheminements sécurisés ou des voies permettant un partage de l'espace avec les modes doux. La mairie de Latour-Bas-Elne prévoit de remédier à la situation en créant le long de certaines voies principales des espaces dédiés aux déplacements doux, afin de favoriser les liaisons et les échanges entre les quartiers d'habitation au Nord et les commerces et services présents de part et d'autres de la RD 40 ou dans le centre du village (en lien notamment avec le projet Odysséa qui va voir le jour sur Latour-Bas-Elne : maison du terroir dans le centre historique communal).

▲ Les cheminements doux existants constituent une bonne base pour poursuivre le maillage de la commune et faciliter les déplacements alternatifs à l'automobile.

La Communauté de Communes Sud Roussillon, dans le cadre de ses compétences, aménagent et balisent des sentiers de promenade pour la marche à pied, le cyclisme et parfois à l'activité équestre.

Latour-Bas-Elne est concernée par un circuit doux « *La boucle du Pilou* » qui constitue une connexion directe et sécurisée avec le territoire cypriannais et le littoral, tout en desservant des éléments d'intérêt latourais existants ou à venir : les écoles, des aires de jeux pour enfants, le projet de gymnase, les équipements sportifs, l'aire de pique-nique matérialisée...

Secteur du Pilou



Tronçon 1-2

Tronçon 2-3

Tronçon 3-4

Source : Extrait du Diagnostic des voies douces sur le territoire de Sud Roussillon – Communauté de Communes Sud Roussillon -2013

Par ces actions en faveur des cheminements doux, la Communauté de Communes Sud Roussillon concrétisent son ambition de proposer une alternative aux déplacements motorisés, volonté partagée et affichée également par la commune de Latour-Bas-Elne.

Aucune étude n'analyse à ce jour les trajets moyens effectués par les français en mode doux. A noter qu'il est d'usage de considérer qu'au-delà d'un trajet de 500 mètres pour accéder à des commerces, services ou lieu de travail, le déplacement sera réalisé via un moyen de transport motorisé. Les comportements actuels semblent donc limiter le recours aux déplacements doux pour un trajet égal ou inférieur à 500 mètres, sachant qu'il faut en moyenne 8 minutes pour faire 500 mètres à pied.

En outre, les cheminements doux constituent un potentiel pour promouvoir le patrimoine paysager / naturel / architectural / culturel / identitaire de Latour-Bas-Elne et des territoires environnants. Ils participent donc à la qualité du cadre de vie de la population permanente (*itinéraires doux permettant de relier les équipements, les secteurs d'emplois…*) et au tourisme vert, sportif et ludique (*itinéraires doux assurant la découverte du territoire rural*).

▲ La commune, en partenariat aussi avec la Communautés de Communes Sud Roussillon, s'est déjà fixée comme objectifs de développer et de connecter les cheminements doux sur son territoire.

▲ Ainsi dans son projet de PLU, la commune pourra poursuivre le développement, la matérialisation et la mise en scène des voies douces.

▲ Prendre appui sur les aménagements existants, les projets en cours et les préexistences pour développer un maillage doux cohérent et fonctionnel en faveur des mobilités.

Les Personnes à Mobilité Réduite (PMR)

La commune de Latour-Bas-Elne dispose d'un Diagnostic d'Accessibilité de la voirie et des bâtiments recevant du public, réalisé par le bureau d'études Envisio en 2010, qui dresse l'état de l'accessibilité pour les personnes handicapées.

Par cette étude, la commune de Latour-Bas-Elne a engagé une réflexion globale sur l'accessibilité de la commune, permettant à terme de répondre aux exigences de la loi du 11 février 2005 « pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées ».

Ce diagnostic identifie pour chacun des bâtiments suivants, les détails des obstacles existants, des handicaps concernés, ainsi qu'une ou plusieurs proposition(s) de solutions (avec estimation des coûts le cas échéant) :

- La salle de la Cellera, où il est notamment relevé une place de stationnement réservée aux handicapés ne répondant pas aux exigences en la matière.
- La Mairie, la salle des fêtes, la salle San Galdric et le groupe scolaire, où par exemple, pour chacun de ces sites, aucune place de stationnement n'est aménagée pour les handicapées.

L'étude de l'accessibilité de la Voirie comprend la définition d'itinéraires prioritaires (avenue d'Elne, avenue de Saint-Cyprien, avenue Camps, place de la République…) où les zones d'obstacles de cheminement ont été relevées : absence de trottoir conforme, passage trop étroit ou impraticable, absence de continuité du cheminement, présence de stationnements anarchiques sur les trottoirs…

Grâce à ce diagnostic, la commune de Latour-Bas-Elne a pu identifier les secteurs à enjeu et porter la réflexion sur les aménagements à réaliser pour tendre vers une accessibilité des voies et des bâtiments / services publics pour les personnes à mobilité réduite.

▲ En tout état de cause, et lorsque cela est possible techniquement, le réseau de voie douce devra être adapté aux besoins spécifiques des PMR.

NB : les zones d'urbanisation futures devront de fait répondre aux exigences légales en la matière.

▲ Le PLU et le parti d'aménagement retenu devront s'attacher à traiter la question des déplacements dans sa globalité. L'organisation des déplacements et la prise en compte des différents besoins permettront de tendre vers une **mobilité durable.**

V. 5. LES EQUIPEMENTS

V.5.A. LES EQUIPEMENTS D'ENSEIGNEMENT

Les équipements d'enseignement présents sur la commune de Latour-Bas-Elne sont constitués par le groupe scolaire Joseph Dauriach :

- Une école maternelle ;
- Une école primaire.

Localisation des structures scolaires sur la commune de Latour-Bas-Elne

Source : Info Concept

Ces deux structures sont positionnées côte à côte (séparées par les cours de récréation) sur l'Avenue Pierre Camps. A noter que des bâtiments sont en cours de construction entre les deux.

La position centrale de ces équipements scolaires garantie une meilleure accessibilité et fonctionnement de ces structures, d'autant plus que des cheminements doux permettent de desservir ce secteur.

Ces établissements sont impliqués dans des projets éducatifs (notamment sur la biodiversité) ou dans la mise en œuvre de plans de prévention de mise en sécurité (notamment pour la gestion du risque inondation). Ces pratiques permettent de sensibiliser la population et notamment ces jeunes à l'environnement au sens large.

Pour l'enseignement du collège public, les élèves de la commune doivent se rendre sur les communes d'Elne (Collège Paul Langevin) ou Saint-Cyprien (Collège Alice et Jean Olibo). Pour l'enseignement au lycée public, les communes de Canet-en-Roussillon et de Perpignan dispose d'établissements, comme Théza avec son lycée agricole.

Le Conseil Départemental des Pyrénées Orientales assure le ramassage scolaire en direction des collèges et lycées. Les fréquences des bus sont adaptées à la vie scolaire de chaque établissement.

Besoins scolaires et hypothèse de développement :

L'estimation des besoins scolaires pour la commune de Latour-Bas-Elne se base sur les hypothèses de développement démographique (présentées précédemment dans le présent document).

Les projections des effectifs scolaires sont établies, aux horizons 10 - 15 ans, par l'application du ratio d'élèves sur l'ensemble de la population calculée pour l'année 2013 (source INSEE) et pour l'année 2015 (estimation communale) aux différents scénarii démographiques retenus :

Par exemple, calcul de l'effectif scolaire projeté à 15 ans selon le scénario bas : ratio d'élèves sur l'ensemble de la population en 2012 x population totale projetée à 15 ans selon le scénario bas = 3,35 % x 2 991 = 100 élèves au total d'ici 15 ans selon le scénario bas.

NB : *Les **scénarii retenus sont basés sur des projections démographiques et non des prévisions**. Ces projections sont établies sur la base de données purement démographiques avec un prolongement des tendances passées, observées par l'INSEE (source de données officielles). Ce sont les projections qui servent de base aux choix politiques et qui sont nécessaires à la formulation des orientations inscrites dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (pièce n°2 du dossier de PLU).*

Evaluation des besoins scolaires à l'horizon 10 – 15 ans sur la base de la population de 2013 (INSEE)

			Scénario bas (1,40 % / an)		Scénario médian (2,24 % / an)		Scénario haut (5,31 % / an)	
		2013	**2027**	**2032**	**2027**	**2032**	**2027**	**2032**
Population totale (habitant)		2 297	2 791	2 991	3 132	3 499	4 740	6 139
Ecole maternelle publique	Effectifs (élève)	*77*	93	100	105	117	159	206
	Elèves supplémentaires	**-**	**+ 16**	**+ 23**	**+ 28**	**+ 40**	**+ 82**	**+ 129**
	Part sur la population totale	3,35 %						
Ecole primaire publique	Effectifs (élève)	*114*	138	148	155	174	235	305
	Elèves supplémentaires	**-**	**+ 22**	**+ 32**	**+ 37**	**+ 55**	**+ 107**	**+ 172**
	Part sur la population totale	4,96 %						

Source : INSEE – Mairie de Latour-Bas-Elne – Info Concept

Evaluation des besoins scolaires à l'horizon 10 – 15 ans sur la base de la population de 2015 (estimation communale)

			Scénario bas (1,40 % / an)		Scénario médian (2,24 % / an)		Scénario haut (5,31 % / an)	
		2015	2027	2032	2027	2032	2027	2032
Population totale (habitant)		2 550	3 013	3 230	3 327	3 716	4 744	6 145
Ecole maternelle publique	Effectifs (élève)	98	116	124	128	143	182	236
	Elèves supplémentaires	-	**+ 18**	**+ 26**	**+ 30**	**+ 45**	**+ 84**	**+ 138**
	Part sur la population totale	3,84 %						
Ecole primaire publique	Effectifs (élève)	124	146	157	162	181	231	299
	Elèves supplémentaires	-	**+ 22**	**+ 33**	**+ 38**	**+ 57**	**+ 107**	**+ 175**
	Part sur la population totale	4,86 %						

Source : INSEE – Mairie de Latour-Bas-Elne – Info Concept

Les besoins scolaires (établissements publics et privés confondus) de la commune de Latour-Bas-Elne sont estimés entre :

- 23 et 138 élèves supplémentaires de maternelle à l'échéance 15 ans, selon le scénario auquel on se rapporte ;
- 22 et 175 élèves supplémentaires pour le primaire à l'échéance 15 ans, selon le scénario auquel on se rapporte.

Ces projections se traduisent par le besoin de créer 2 à 10 classes supplémentaires par rapport à 2015, d'ici 2032 et selon le scénario de développement démographique qui sera retenu.

La commune de Latour-Bas-Elne n'a pas attendu la mise en œuvre du PLU pour adapter ses structures scolaires au développement de la population. En effet, l'accroissement de la population constatée ces dernières années nécessite l'ouverture de trois nouvelles classes en 2016.

▲ L'offre en matière d'équipements scolaire apparaît suffisante pour répondre aux besoins des populations actuelles.

▲ Il conviendra de faire évoluer les besoins scolaires en adéquation avec le scenario démographique retenu et, corrélativement, de favoriser un scenario démographique permettant de maintenir les structures scolaires en place.

▲ A l'image des choix opérés par la commune ces dernières années, il conviendra de proposer un développement de l'urbanisation cohérent assurant à la fois une pérennisation et un fonctionnement adéquat de l'offre existante, et également une absorption de l'apport de population par une évolution adaptée de l'offre (quand cela sera nécessaire).

V.5.B. LES EQUIPEMENTS SANITAIRES ET SOCIO-EDUCATIFS

Les équipements liés à l'enfance

La commune dispose d'un centre de loisirs fonctionnant les mercredis durant les périodes scolaires et pendant les vacances scolaires. Cette structure, gérée par l'Association Départementale des Pyrénées Orientales (ADPEP 66) basée à Toulouges, est fréquentée par les enfants scolarisés sur Latour-Bas-Elne, mais également par des enfants provenant des communes d'Elne et de Saint-Cyprien.

Cet équipement permet de répondre aux besoins des parents, notamment ceux ayant un emploi.

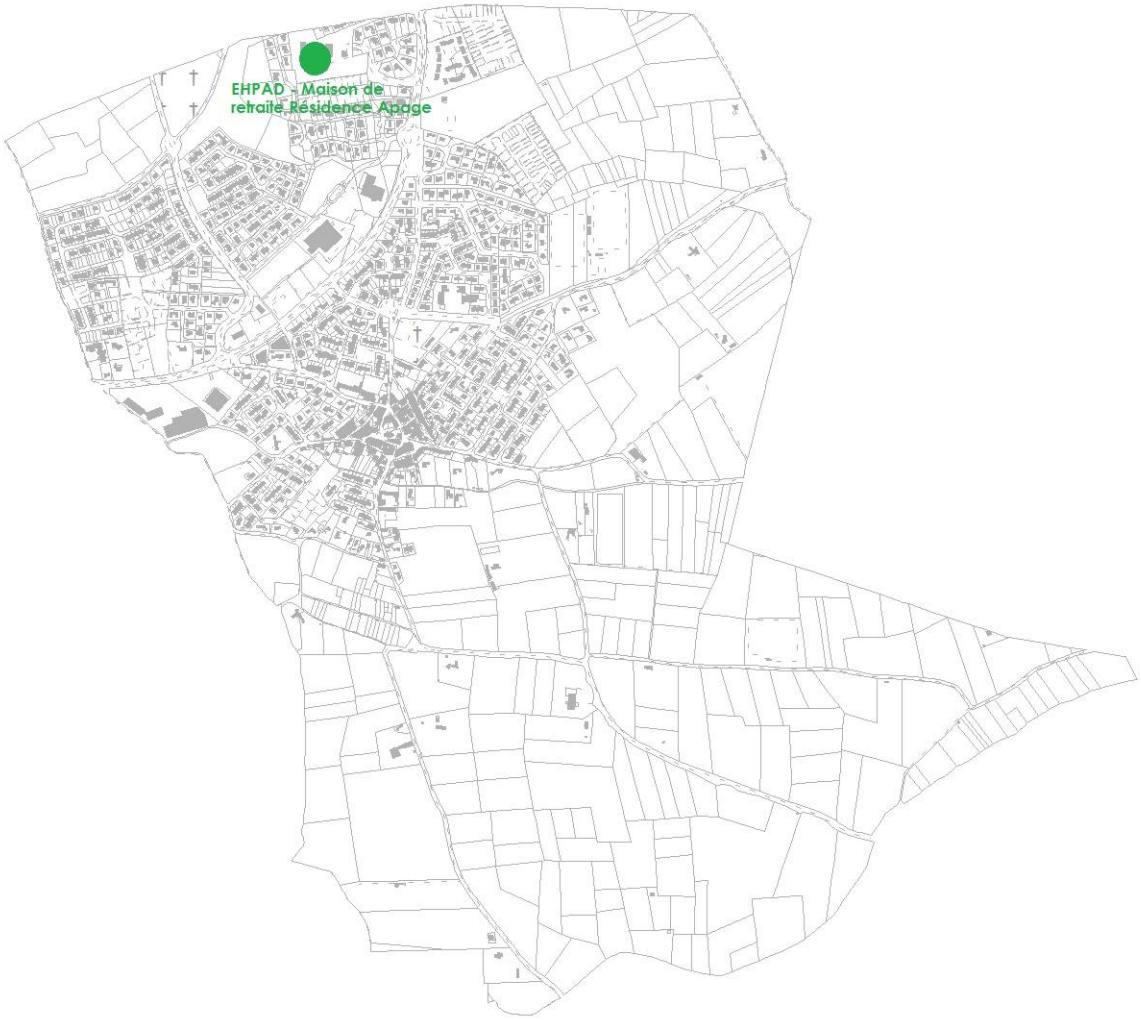
Par ailleurs, les activités péri-scolaires (NAPs) sont prises en charge par la commune (intégralité du coût) et l'organisation est confiée à l'ADPEP 66. Ces activités, au-delà de leur fonction ludique et sportive, sont également l'occasion de sensibiliser les enfants au patrimoine ou encore à l'environnement.

Les équipements liés à l'hébergement des personnes âgées

La commune dispose d'un EHPAD (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) privé à but non lucratif de 76 places. La maison de retraite Résidence Arpad de La Tour se localise au Nord du village.

Photographies de la maison de retraite Résidence Arpad

Localisation de la maison de retraite Résidence Arpad



Source : Info Concept

Cet équipement permet de répondre aux besoins des populations âgées en proposant une offre diversifiée :

- Hébergements permanents (64 logements individuels et 4 logements pour couple) et temporaires (8 logements) ;
- Pour des résidents semi-valides ou dépendants.

Plusieurs services sont proposés au sein de l'établissement : infirmerie, salle de kinésithérapie, espace balnéothérapie, salle d'ergothérapie, salon de coiffure et d'esthétique, plusieurs salles d'animation, etc.

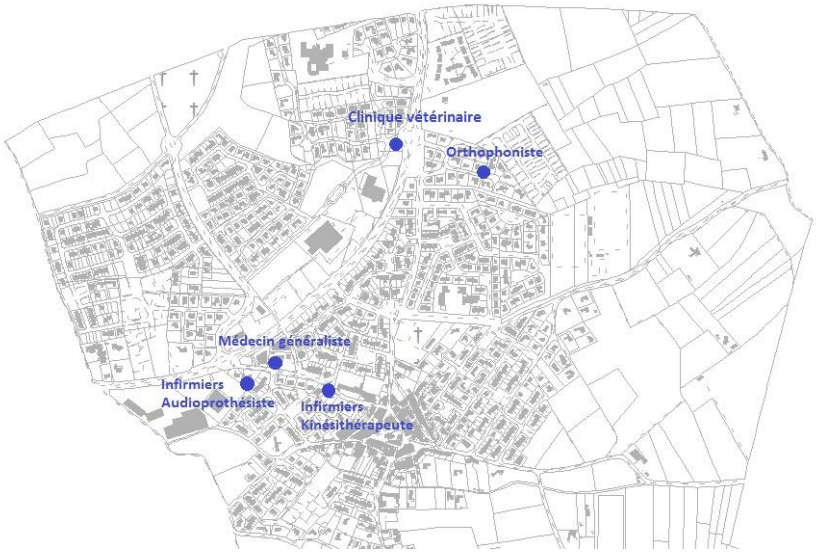
Cet équipement d'intérêt, notamment en lien avec le vieillissement de la population (relatif sur la commune mais plus prononcé sur les territoires supra-communaux) relevé supra, gagnerait à être conforté, voire développé en ce qui concerne les activités médicales et paramédicales.

Les équipements liés à la santé

La commune de Latour-Bas-Elne ne dispose pas sur son territoire d'équipement public lié à la santé mais plusieurs professionnels sont présents sur le territoire :

- 1 médecin omnipraticien ;
- 8 infirmiers ;
- 1 masseur kinésithérapeute ;
- 1 orthophoniste ;
- 1 audio prothésiste ;
- 1 hébergement pour personnes âgées ;
- 1 vétérinaire.

Localisation des équipements et métiers liés à la santé



Source : Info Concept

▲ Ces différents équipements répondent aux besoins de la population actuelle. Il conviendra de faire évoluer l'offre en adéquation avec l'évolution de la population à venir et notamment de porter la réflexion sur le confortement de la maison de retraite.

V.5.C. LES EQUIPEMENTS CULTURELS, DE SPORTS ET DE LOISIRS

Il est important de souligner au préalable que la commune de Latour-Bas-Elne appartient au bassin de vie[13] de Saint-Cyprien. De ce fait, l'offre communale est complétée par cette offre supra-communale, d'autant plus intéressante que Saint-Cyprien est limitrophe à Latour-Bas-Elne.

Les équipements à caractère culturel

La commune compte trois salles municipales, dont la salle des fêtes, située à proximité de la Mairie, et la salle polyvalente existante en continuité de la Mairie.

La salle polyvalente a été édifiée en 2010 et est accessible aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR). Destinée au public et aux associations, cette réalisation a également été l'occasion d'aménager une salle de survie (en cas de crue) au 1er étage.

[13] Rappel définition : plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants.

La commune dispose d'une bibliothèque positionnée en face de la Mairie.

Ces équipements favorables au développement culturel sont complétés par les éléments du patrimoine de la commune qui participent au quotidien à la mémoire de l'histoire communale.

Les équipements sportifs et ludiques

La commune de Latour-Bas-Elne compte plusieurs équipements sportifs :

- 1 boulodrome éclairé ;
- 1 club de tennis composé de 3 courts éclairés ;
- 1 terrain de foot aux normes pour accueillir des compétitions nationales ;

} Complexe sportif situé à l'Est du tissu urbain

- 1 terrain de rugby ;
- 1 city-sport ;
- 1 salle de combat ;
- 3 salles dont la salle des fêtes et la salle polyvalente ;
- 3 aires de jeux pour enfants ;
- 1 aire de pique nique matérialisée.

Photographies du Complexe sportif de la commune

A noter que le complexe sportif existant sera renforcé avec l'implantation des structures complémentaires (projet de gymnase) créant un véritable pôle sportif et de loisirs à proximité immédiate du tissu urbain et des écoles.

Localisation des structures sportives et de loisirs

Source : Info Concept

▲ Les structures sportives sont équitablement réparties dans l'empreinte bâtie communale et sont suffisante pour la population actuelle.

V.5.D. LES SERVICES PUBLICS ET LES AUTRES EQUIPEMENTS

La commune de Latour-Bas-Elne possède sur son territoire une mairie et des ateliers municipaux (positionnés face à l'école). Cette localisation dans le centre du village ne permet pas une fonctionnalité optimale de cet équipement.

Dans le cadre de la définition du projet de territoire, il serait opportun de porter la réflexion sur le possible développement de cette structure sur un autre secteur stratégique de la commune.

Un bureau de poste est également présent à proximité de la Mairie.

Deux cimetières sont présents sur le territoire communal :

- Celui communal se positionne dans le centre du village, en continuité des ateliers municipaux ;
- Le second, au Nord du tissu urbain, constitue l'extension de celui de Saint-Cyprien.

Photographies de commerces présents sur la commune

▲ Maintenir l'offre en commerces et services de proxiimité, permettre san développement en conservant la dimension humaine du village.

V.5.E. UNE VIE ASSOCIATIVE ET EVENEMENTIELLE CONFIRMEE

La commune de Latour-Bas-Elne est composée d'un incroyable lien social par le biais des nombreuses associations présentes. De par leur nombre (avec un nombre d'adhérents en augmentation), la commune créée une attraction importante grâce aux différentes activités proposées pour toutes les tranches d'âges :

- Activités culturelles :
  - Anciens combattants ;
  - Association Saint Jacques ;
  - Latour en fête ;
  - Latour citoyenne ;
  - Le Galbe ;
  - GDA ;
  - Etc.

- Activités artistiques :
  - Latour musicale ;
  - Liberté égalité musique ;
  - C.A.L.C.E.F ;
  - Etc.

- Activités sportives :
  - Zumba ;
  - Bouliste Catalan ;
  - Tennis club ;
  - Dojo Latour ;
  - Association des chasseurs ;
  - Football ;

- Sud Roussillon Rugby ;
- Gym tonic ;
- Etc.

- Activités ludiques :
  - Club amitiés loisirs ;
  - Latour des chats ;
  - Etc.

▲ Ces diverses associations constituent un vecteur social fort pour les habitants actuels et permettra aux populations futures de participer à une vie communale riche.

Plusieurs animations ponctuent le calendrier de Latour-Bas-Elne, dont la plus importante : Fête de la Saint-Jacques et fête de la pomme de terre primeur Béa du Roussillon et de l'agneau catalan. Cette festivité se déroule dans le centre du village, aux alentours du 25 juillet, et regroupent plus de 550 personnes.

▲ L'existence d'espaces fédérateurs et d'équipements sportifs et de loisirs favorise le « vivre ensemble » et la cohésion sociale. Intégrer la présence de ces équipements et leur confortement dans la définition des secteurs de développement entrerait donc parfaitement dans la cohérence et la transversalité que se doit d'avoir un PLU.

▲ Consciente de l'importance des équipements publics, scolaires, ludiques et sportifs sur son territoire, la commune a engagé une réflexion sur ces structures. Le projet de territoire défini sera l'occasion de pérenniser cette offre (via par exemple l'accueil de nouvelles populations, le développement du tourisme…), voire de la conforter, afin de répondre aux besoins de tous.

▲ Certaine localisation dans le centre du village (notamment pour les ateliers municipaux) rend parfois difficile l'accès et le fonctionnement de l'équipement en question. Ainsi, la réflexion sur de nouveaux équipements s'accompagnera d'une réflexion quant à leur localisation.

▲ Les futurs espaces verts, publics et de centralité devront être traités qualitativement pour maintenir l'attractivité du territoire et de la qualité du cadre de vie.

▲ Dans la réflexion sur le futur développement communal, il apparait indispensable d'intégrer le rapprochement nécessaire des pôles d'habitat des lieux de vie.

V. 6. LES RESEAUX SECS ET HUMIDES

Chapitre réalisé par le bureau d'études PURE Environnement en charge des Annexes Sanitaires.

V.6.A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

La gestion de l'alimentation en eaux potable de Latour Bas Elne a été confiée à la Communauté de Communes Sud Roussillon.

Le réseau d'eau potable de la commune de Latour Bas Elne est fusionné avec celui de Saint-Cyprien. Les deux réseaux constituent l'UDI de Saint Cyprien-Latour Bas Elne. Cet UDI est reliée à celle d'Alénya par un maillage. La réflexion au niveau de l'alimentation en eau potable doit être globale sur ces trois communes.

V.6.A.1. RESSOURCE EN EAU

La Communauté de Communes Sud Roussillon regroupe les communes de Saint Cyprien, Latour Bas Elne, Alénya, Corneilla del Vercol, Théza et Montescot. Elle utilise pour sa production d'eau potable différents points de prélèvements que l'on peut regrouper en 5 unités de distribution indépendante (UDI)[14]. Ces unités puisent dans la nappe superficielle du quaternaire et la nappe profonde du Pliocène.

Dans le cadre des annexes sanitaires du PLU de Latour Bas Elne, seule l'UDI de Saint Cyprien/Latour Bas Elne/Alénya est présentée dans les chapitres suivants.

Les nappes et leurs caractéristiques

Alénya est alimentée en eau potable de manière autonome par un forage situé sur son territoire et sollicitant l'aquifère pliocène multicouche du Roussillon. Par contre, les agglomérations de Saint Cyprien et Latour-Bas-Elne ont un réseau maillé et desservi actuellement par 6 forages situés au lieu-dit "Camp de las Hortes" sur la commune de Saint Cyprien (5 forages superficiel et 1 profond) et par le forage profond de Latour Bas Elne.

Le forage de Latour-Bas-Elne, réalisé en 1985 et profond de 220 m, sollicite les formations pliocènes du Roussillon. Ce forage est équipé d'une pompe immergée débitant 180 m³/h. Par contre, le champ captant de Saint Cyprien, qui comprend actuellement 6 ouvrages en service, exploite la nappe contenue dans les alluvions quaternaires d'un ancien lit fossile du Tech (F2, F4bis, F5, F6 et F7) et la nappe profonde (F3bis). Chaque forage, profond d'une vingtaine de mètres pour les premiers et de 252 mètres pour F3bis, est équipé d'une pompe débitant entre 60 et 120 m³/h.

Caractéristique de la nappe superficielle

Dans le secteur de Saint Cyprien et en particulier sur le site du champ captant au lieu-dit "Camp de las Hortes", les alluvions quaternaires correspondent à un ancien lit fossile du Tech et la nappe s'avère semi-captive grâce à une couverture limoneuse et argileuse d'environ 6 mètres d'épaisseur. La capacité globale de production de ce champ captant atteint environ 550 à 570 m³/h.

[14] Unité de Distribution Indépendante

Le sens d'écoulement des eaux souterraines, quel que soit l'aquifère est globalement orienté de l'Ouest vers l'Est, avec une inflexion Sud-Ouest Nord-Est pour la nappe alluviale localisée dans un lit fossile du Tech.

Caractéristique de la nappe profonde

Le **forage F3bis** capte les niveaux les plus perméables du Pliocène continental situés entre 125,10 m et 186,50 m de profondeur. A noter que les faciès pliocènes rencontrés entre 20 m et 126 m s'avèrent essentiellement argileux avec quelques passages sableux (45 à 48 m, 60 à 62 m, 84 à 86 m et 89 à 93 m).

L'épaisseur de l'aquifère pliocène permet cependant d'obtenir des débits ponctuellement élevés. L'ancien forage profond F3 a été exploité à 80 m/h. F3bis est équipé d'une pompe apte à débiter 100 m³/h.

Dans ce réservoir pliocène, le sens d'écoulement des eaux souterraines est orienté de l'Ouest vers l'Est, avec un gradient hydraulique voisin de 0,5 à 1 ‰ dans ce secteur.

Les caractéristiques hydrogéologiques des forages sont décrites dans les fiches descriptives des forages.

Cf. Annexes Sanitaires (pièce n°6e du dossier de PLU) :
Fiches descriptives des forages

Les installations de pompage

Les installations de pompages de l'UDI de Saint Cyprien/Latour Bas Elne/Alénya comprennent 8 forages dont 7 pour l'alimentation de Saint Cyprien et Latour Bas Elne.

Le tableau ci-après synthétise l'ensemble des données concernant les forages et les installations de pompage.

Synthèse des caractéristiques des installations de pompage

	Alénya	Saint Cyprien						Latour bas Elne
Forage	F2	F2	F3bis	F8 Ancien F4bis	F5	F6	F7	Serralongue Ouest
Nappe	Pliocène niv 3	Nappe superficielle Roussillon	Pliocène niv 3	Nappe superficielle Roussillon	Nappe superficielle Roussillon	Nappe superficielle Roussillon	Nappe superficielle Roussillon	Pliocène niv 3
Date de réalisation	1991	1978	1998	1998	1985	1988	1989	1985
Société de forage	FORADOUR	BACHY	FORADOUR	FORADOUR	inconnue	inconnue	inconnue	INTRAFOR-COFOR
Profondeur (m)	204	22,7	193	23	20	20	21	220
Rapport géologique	JP Marchal - avril 1999	JP Marchal - février 1999	JP Marchal - mars 1999	JP Marchal - février 1999	JP Marchal - février 1999	JP Marchal - février 1999	JP Marchal - février 1999	H. Salvayre janvier 1986
Débit (m3/h) d'exploitation	60	115	100	60	107	110	116	180
Débit maximum autorisé (m3/h)	60	120	100	60	120	120	120	180
Volume autorisé (m3/j)	1 200	2 400	2 000	1 200	2 400	2 400	2 400	4 320

Volume annuel autorisé (m3/an)	Production maximale de la communauté de Communes Sud Roussillon :	2 900 000
	Prélèvement maximum dans l'aquifère profond (F3bis + Serralongue):	700 000
	Prélèvement maximum dans l'aquifère profond (F2 Alénya) :	438 000

Source : « Annexes Sanitaires » PURE Environnement

Indice de protection de la ressource

L'indice d'avancement de la protection de la ressource est calculé comme suit :

Calcul de l'indice de protection de la ressource

Pourcentage de protection	Mesures mises en œuvre
0%	Aucune action
20%	Etudes environnementales et hydrogéologique en cours
40%	Avis de l'hydrogéologue rendu
50%	Dossier déposé en préfecture
60%	Arrêté préfectoral
80%	**Arrêté préfectoral complètement mis en œuvre (terrain acquis, servitudes mises en place, travaux terminés)**
100%	Arrêté préfectoral complètement mis en œuvre et mise en place d'une procédure de suivi de l'application de l'arrêté.

Source : « Annexes Sanitaires » PURE Environnement

Pour l'année 2015, l'indice global d'avancement de protection des ressources est de 80 %.

Sécurisation de l'alimentation

Un maillage entre le réseau de Latour-Bas-Elne et le réseau d'Elne permettait, en cas de manque d'eau, de sécuriser l'alimentation de l'unité avec un apport supplémentaire de 100 m3/h depuis l'ancien SMPEPTA (Syndicat Mixte de Production en Eau Potable du Tech Aval). Depuis décembre 2006, la convention permettant cette possibilité n'ayant pas été reconduite, il n'existe plus de secours depuis le réseau d'Elne (la connexion physique est tout de même toujours présente).

Le SMPEPTA est aujourd'hui dissout. Sa compétence en matière d'Adduction en Eau Potable a été reprise par la Communauté de Communes Albères – Côte Vermeille.

V.6.A.2. L'ADDUCTION

La conduite d'adduction entre le champ captant et le château d'eau est divisée en deux réseaux d'un linéaire total de d'environ 1.39 km

La conduite d'adduction entre le forage de Latour bas Elne et le château d'eau s'étend sur un linéaire d'environ 1.20 km en fonte DN 200.

V.6.A.3. CAPACITE DE STOCKAGE

La Communauté de communes est équipée de plusieurs réservoirs. Concernant l'UDI « Saint Cyprien/Latour Bas Elne », les réservoirs présents sont :

- Les réservoirs enterrés de Saint Cyprien village, représentant un volume de 5 000 m3 en été (2 x 2 500 m3), équipés d'une réserve incendie de 120 m3, soit un volume utile de 4 880 m3 (alimentation de Saint Cyprien et Latour Bas Elne) ;
- Le réservoir sur tour de Saint Cyprien village, représentant un volume de 1 000 m3, équipé d'une réserve incendie de 120 m3, soit un volume utile de 880 m3 ;

La capacité totale de réserve de l'UDI Saint Cyprien/Latour Bas Elne est répartie comme suit :

Données techniques des réserves

U.D.I [15]	Réserves	Réserves utiles
SAINT CYPRIEN Village **SAINT CYPRIEN Plage** **LATOUR BAS ELNE**	Réservoir sur tour = 1 000 m^3 Réservoirs enterrés = 5 000 m^3 total = 6 000 m^3	Réservoir sur tour = 880 m^3 Réservoirs enterrés = 4 880 m^3 total = 5 760 m^3

Il est important de noter l'existence d'un maillage entre les unités de distribution Saint Cyprien - Latour Bas Elne et Alénya, permettant une interconnexion entre les réseaux.

V.6.A.4. SYSTEME DE TRAITEMENT ET QUALITE DE L'EAU

Les points de captage d'eau de l'UDI « Saint Cyprien/Latour Bas Elne » font l'objet de procédures administratives pour leur protection et notamment l'établissement d'une déclaration d'utilité publique.

Mesures de prévention (DUP)

Latour Bas Elne		« Serralongue Ouest »	D. U. P. du 08/02/1988
Saint Cyprien	F3 bis	« Camp de las Hortes »	Arrêté préfectoral 3385/2005 du 26/09/2005
Saint Cyprien	F2 F8 (F4 bis) F5 F6 F7	« Camp de las Hortes »	Arrêté préfectoral 3386/2005 du 26/09/2005 modifié par arrêté préfectoral du 18/06/2010

Dans le cadre de la constitution du dossier de Déclaration d'Utilité Publique, des analyses de première adduction ont été effectuées par l'Institut Bouisson Bertrand de MONTPELLIER sur les eaux brutes prélevées par les forages F2, F5, F6, F7, F4 bis, F3 bis de St Cyprien et F2 d'Alénya. Aucun dépassement de norme n'est à signaler qu'il s'agisse des paramètres physico-chimiques, bactériologiques, des substances indésirables, des substances toxiques, des hydrocarbures ou des pesticides.

[15] *Unité de Distribution Indépendante*

Le traitement des eaux est réalisé par un procédé à de Chloration. Ce traitement se situe entre le forage et le stockage de Saint Cyprien.

UDI	Traitement
Unité de Saint-Cyprien / Latour Bas Elne	Traitement par fabrication d'hypochlorite de sodium par électrolyse de sel

Ce traitement assure une qualité des eaux distribuées qui répondent aux exigences réglementaires des critères sanitaires des eaux d'alimentation définies dans le décret n°2001-1220 codifié dans le code de la santé publique.

Des prélèvements officiels sont effectués régulièrement sur les différents points de pompage par le service Santé Environnement de l'A.R.S.

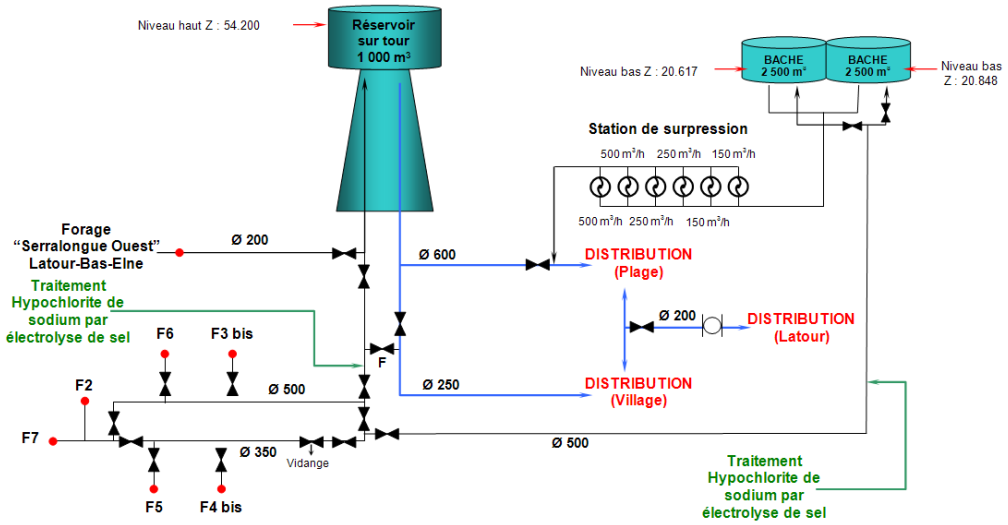
Selon le rapport annuel de 2015 sur la qualité des services, réalisé par la communauté de communes Sud Roussillon, 32 analyses ont été effectuées sur l'unité Saint-Cyprien/Latour-Bas-Elne et 12 analyses sur Alénya. Les résultats montrent que l'eau est de bonne qualité (conformité à 100%).

V.6.A.5. LE RESEAU

En période hivernale, les volumes d'eau pompés par les forages de Saint-Cyprien et de Latour-Bas-Elne sont refoulés sur le réservoir sur tour de Saint-Cyprien (1 000 m3). Les eaux sont distribuées gravitairement, après traitement, sur les réseaux des communes de Saint-Cyprien et de Latour-Bas-Elne.

En période estivale les volumes extraits du champ captant transitent par deux bâches semi-enterrées d'un volume de 2 500 m3 chacune avant d'être surpressés et refoulés après traitement dans les réseaux des deux communes. Le château d'eau sert alors de cheminée d'équilibre et recueille toujours directement les eaux du forage de Latour-Bas-Elne.

Schéma d'adduction d'eau potable : Saint-Cyprien - Latour-Bas-Elne



Le réseau de distribution de l'UDI de Saint Cyprien/Latour Bas Elne possède une longueur d'environ 141 km. Son exploitation est réalisée en régie par la communauté de Communes Sud Roussillon.

Depuis les réservoirs, deux canalisations en fonte de 600 mm et 300 mm de diamètre alimentent par gravité (en hivers) ou par surpression (en été) l'ensemble de la commune de Saint Cyprien et Latour bas Elne.

Un dispositif d'automatisme et de télésurveillance permet aux opérateurs de la régie d'avoir accès à tout moment aux informations de fonctionnement.

La télésurveillance permet d'avoir accès aux paramètres suivants :

- Débit des groupes de pompage, débit de distribution,
- Niveau du réservoir,
- Alarmes diverses : niveau bas et haut, défauts…

Le réseau de distribution d'eau potable se compose de conduites majoritairement en AC, fonte, PVC et Bioroc. Toutes les extensions réalisées plus récemment sont en Bioroc.

Les tests réalisés par les pompiers au niveau des poteaux incendie sont conformes à la réglementation en vigueur.

Cf. Annexes Sanitaires (pièce n°6e du dossier de PLU) :
Plan du réseau AEP

V.6.A.6. VOLUMES D'EAU PRODUITS ET CONSOMMES

La production

Le **volume produit entre 2014 et 2015** se situe **en moyenne aux alentours de 2 140 000 m³** pour l'ensemble des trois communes historiques (Saint Cyprien, Latour Bas Elne et Alénya).

La production de la commune d'Alénya a fortement baissé entre 2013 et 2015 pour se stabiliser à ≈ 230 000 m³/an soit une production journalière moyenne de 638 m³/j.

La production de **l'UDI Saint Cyprien/Latour Bas Elne** était en augmentation entre 2014 et 2015 (+9.7%) avec une production moyenne[16] de **1 900 000 m³/an soit une production journalière moyenne de ≈ 5 205 m³/j.**

Les tableaux et les figures ci-après illustrent l'évolution interannuelle des volumes produits.

Evolution interannuelle des volumes produits en m³/an

Production en m³/an	2013	2014	2015
Alénya	299 073	253 342	232 843
Saint Cyp / Latour	1 656 174	1 809 380	1 985 612

[16] Moyenne des années 2014 et 2015

Total	**1 955 247**	**2 062 722**	**2 218 455**

Evolution interannuelle des volumes produits en m³/j

Production en m³/J	2013	2014	2015
Alénya	819	694	638
Saint Cyp / Latour	4 537	4 957	5 440
Total	**5 357**	**5 651**	**6 078**

V.6.A.7. LES ABONNES – LA CONSOMMATION

Le réseau de distribution d'eau potable dessert 7 164 branchements (sur Saint Cyprien et Latour Bas Elne) essentiellement en Polyéthylène ou en PVC.

La consommation domestique en 2015 a été de 1 342 009 m³ pour la commune de Saint Cyprien et Latour Bas Elne. Le ratio de consommation moyen par habitant s'élève à environ 169 L/j/hab, valeur au-dessus de la normale pour une collectivité de cette taille en comparaison au ratio de l'Agence de l'Eau (150 L/j/hab).

Il reste encore 518 branchements en plomb recensé en 2015 sur le réseau. Ils font l'objet d'un programme de remplacement dans le cadre du schéma directeur d'eau potable.

Le rendement net du réseau en 2015 était de 73.6 % et 86.7% en 2014. Il peut être considéré comme bon.

V.6.A.8. RESEAU INCENDIE

Le réseau d'eau potable est muni de poteaux incendies répartit régulièrement sur le territoire de Latour Bas Elne. Ces poteaux permettent de satisfaire les exigences réglementaires en terme de défense incendie.

En outre, le projet communal pourra s'appuyer sur les préconisations du SDIS (Service Départemental et de Secours) des Pyrénées-Orientales dans ce domaine, reprises ci-après.

II - **DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE**

Les besoins en eau pour la lutte contre l'incendie sont proportionnés aux risques à défendre et définis par la circulaire interministérielle n°465 du 10 décembre 1951.
Il en ressort que les sapeurs-pompiers doivent trouver à proximité de tout risque moyen, au minimum 120m³ d'eau utilisable en 2 heures. Cela peut être satisfait par :

- soit un réseau de distribution d'eau doté de poteaux ou bouches d'incendie de 100mm normalisés, débitant au minimum 1000 l/mn sous une pression dynamique de 1 bar.
- soit, à défaut, par l'aménagement de points d'eau naturels ou par la création de réserves artificielles.

Il faut noter que c'est la première solution qui représente le plus d'avantages, tant au niveau de la mise en œuvre que pour la multiplication des points d'eau.

A titre indicatif, le tableau suivant donne des valeurs de débits et de distances des points d'eau par rapport à certains risques à défendre :

NATURE DU RISQUE	CLASSEMENT	DEBIT	DISTANCE PAR LES VOIES CARROSSABLES
HABITATIONS	1ère famille	1000 l/mn	150m
	2ème famille	1000 l/mn	150m
	3ème famille A	1000 l/mn	120m
	3ème famille B	1000 l/mn	60m
	4ème famille	1000 l/mn	60m
ERP, INDUSTRIELS		1000 à 2000 l/mn	100m
ERP de 5ème CATEGORIE		1000 l/mn	150m

Pour les établissements à risques élevés, ces exigences peuvent être augmentées.

Conformément aux dispositions du règlement opérationnel du Service Départemental d'Incendie et de Secours des Pyrénées-Orientales, il conviendra de veiller à ce que les réseaux des hydrants permettent d'assurer la défense contre l'incendie en adéquation avec l'évolution de l'urbanisme et des implantations industrielles.

Ces points d'eau devront être constamment entretenus en parfait état de fonctionnement. A cet effet, un contrôle annuel des poteaux et bouches d'incendie devra être effectué par les agents du service municipal des eaux ou par la Société concessionnaire de distribution ou par les sapeurs-pompiers. Ce contrôle doit faire l'objet d'un compte-rendu succinct en 4 exemplaires rédigé par le maire qui en assurera sa diffusion.

Enfin, j'attire votre attention sur le fait que si l'extinction d'un incendie était retardée en raison d'une carence des moyens de défense en eau contre l'incendie ou par insuffisance des équipements de voirie pour l'accessibilité des secours, la responsabilité de la commune pourrait être engagée.

III - SERVITUDES

Conformément aux dispositions de l'article R 126-1 du code de l'urbanisme, des servitudes d'utilité publique concernant l'utilisation du sol ainsi que l'exécution de travaux soumis au permis de construire pourront être éventuellement instituées :

- Servitudes de protection des forêts soumises au régime forestier en application des articles L 151-1 à L 151-6 du code forestier ;
- Prescriptions et interdictions auxquelles sont soumis les propriétaires en application des dispositions du code forestier;
- Plan de prévention des risques naturels prévisibles établis en application de la loi du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs ;
- Servitudes résultant de l'application des articles 7-1 à 7-4 de la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Ces servitudes pourront comporter en tant que de besoin :

- la limitation ou l'interdiction du droit d'implanter des constructions ou des ouvrages et d'aménager des terrains de camping ou de stationnement de caravanes ;
- la limitation des effectifs employés ou reçus dans les établissements et installations qui seraient créés.

Elles tiendront compte de la nature et de l'intensité des risques encourus et pourront, dans un même périmètre, s'appliquer de façon modulée suivant les zones concernées. A cet égard, il conviendra de considérer l'exposition aux risques naturels et technologiques tels qu'ils sont évalués par la cellule d'analyse de risques et d'information préventive.

Par ailleurs, les dispositions relatives au contenu du PLU prendront en compte les autres règles de droit visant la sécurité :

- règles d'urbanisme (R 111-1 à R 111-4 du code de l'urbanisme) ;
- règles de construction prévues par le code de la construction et de l'habitation (ERP, bâtiments d'habitation.....) ;
- règles spécifiques à certaines catégories de bâtiments ou d'installations (établissements industriels et commerciaux, installations classées, habitat de loisirs à gestion collective, campings...) ; notamment au regard des conditions de l'accessibilité des engins de secours et de desserte en moyens de défense extérieure en eau contre l'incendie.

Source : SDIS des Pyrénées-Orientales

V.6.A.9. BILAN

La population sédentaire desservie par le réseau d'eau potable est d'environ 2 550 habitants (population de Latour Bas Elne). La population en période estivale est de l'ordre de 3 050 habitants.

La commune de Latour Bas Elne, alimentée en eau à partir du champ captant « camps des horte » et par le forage profond de Latour Bas Elne présente une adduction d'eau satisfaisante, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif.

A l'issu de l'analyse de la production et de la consommation, on note que le réseau de la commune de Saint Cyprien/Latour Bas Elne présente de bons ratios d'exploitation avec un **rendement de réseau de 73.6 %.**

Les captages, ainsi que les installations de désinfections sont autorisés par des arrêtés préfectoraux récents.

V.6.B. ASSAINISSEMENT

La gestion de l'assainissement des eaux usées de Latour Bas Elne a été confiée à la Communauté de Communes Sud Roussillon.

V.6.B.1. ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Généralités

L'article L.2224-8 du Code Général des Collectivités Territoriales précise que :

« I.-Les communes sont compétentes en matière d'assainissement des eaux usées. Dans ce cadre, elles établissent un Schéma d'Assainissement Collectif comprenant, avant la fin de l'année 2013, un descriptif détaillé des ouvrages de collecte et de transport des eaux usées. Ce descriptif est mis à jour selon une périodicité fixée par décret afin de prendre en compte les travaux réalisés sur ces ouvrages.

II.-Les communes assurent le contrôle des raccordements au réseau public de collecte, la collecte, le transport et l'épuration des eaux usées, ainsi que l'élimination des boues produites. Elles peuvent également, à la demande des propriétaires, assurer les travaux de mise en conformité des ouvrages visés à l'article L.1331-4 du Code de la Santé Publique, depuis le bas des colonnes descendantes des constructions jusqu'à la partie publique du branchement, et les travaux de suppression ou d'obturation des fosses et autres installations de même nature à l'occasion du raccordement de l'immeuble. L'étendue des prestations afférentes aux services d'assainissement municipaux et les délais dans lesquels ces prestations doivent être effectivement assurées sont fixés par décret en Conseil d'Etat, en fonction des caractéristiques des communes et notamment de l'importance des populations totales agglomérées et saisonnières. »

Organisation du service

La commune de **Saint Cyprien** est équipée d'une station d'épuration implantées au Nord-Ouest de Saint Cyprien village et collectant la totalité des eaux résiduelles urbaines du village ainsi que celles des communes de Alénya et Latour Bas Elne (les trois communes historiques).

La commune de **Corneilla del Vercol** est équipée d'une station d'épuration implantées à l'Est de l'agglomération et collectant la totalité des eaux résiduelles urbaines du village ainsi que celles des communes de Montescot et Théza.

Les chapitres suivants ne traitent que de l'assainissement de Latour Bas Elne ou des trois communes historiques, qui sont liées à la même station d'épuration.

La Communauté de Communes Sud Roussillon gère la collecte et le contrôle des raccordements au réseau d'eau usée. Par l'intermédiaire d'une DSP (Délégation de Service Public), la Compagnie des Eaux et de l'Ozone (Véolia) gère le transport, la dépollution et l'élimination des boues issues de la station d'épuration.

La population raccordée

L'évolution des populations sédentaires des trois communes historiques de la Communauté de Communes Sud Roussillon est synthétisée dans le tableau ci-après :

Population sédentaire	1982 (INSEE)	1990 (INSEE)	1999 (INSEE)	2007 (INSEE)	2012 (INSEE)
St Cyprien	4 405	6 892	8 573	10 345	10 552
Evolution %	*5,55*	*5,75*	*2,45*	*2,29*	*0,40*
Latour Bas Elne	945	1 346	1 711	2 057	2 223
Evolution %	*5,21*	*4,52*	*2,7*	*2,24*	*1,56*
Alénya	1 210	1 563	2 318	2 846	3 283
Evolution %	*2,67*	*3,23*	*4,48*	*2,6*	*2,90*
TOTAL	6 560	9 801	12 602	15 248	**16 058**
Evolution %	*4,44*	*5,49*	*3,18*	*2,33*	*1,04*

En 2012, la population sédentaire de Latour Bas Elne est estimée à environ 2 223 habitants (données INSEE).

Les réseaux et ouvrages

Le réseau d'assainissement de la commune de Latour Bas Elne est de type séparatif.

Les effluents de Saint Cyprien, Latour Bas Elne et Alénya sont acheminés jusqu'à la station d'épuration de Saint Cyprien située au nord-ouest de la commune de Saint Cyprien, au lieu-dit « Camp del Carte ».

Les matériaux utilisés pour le réseau d'assainissement de Saint Cyprien sont l'amiante-ciment, le PVC et le polypropylène sur les secteurs récents.

Les principaux diamètres de canalisations constituant le réseau sont en 125, 150, 200, 250 et 300 mm.

La longueur du réseau de Saint Cyprien, Latour Bas Elne et Alénya représente un total de 129 km environ et collecte les effluents en provenance d'environ 8 902 branchements.

La longueur du réseau de Latour Bas Elne représente un total de 17 km environ et collecte les effluents en provenance d'environ 1 536 branchements.

Le réseau d'assainissement de Saint Cyprien/Latour Bas Elne/Alénya est équipé de 40 postes de relevage et refoulement (29 postes sont gérés par la Communauté de Communes Sud Roussillon, 8 postes sont gérés par Véolia, délégataire au niveau de la station d'épuration et de certaines conduites de refoulement et 3 postes sont privés). La liste des postes est reprise ci-après :

Liste des PR d'Alénya

Identification		Localisation	Organisme gestionnaire
N°1	PR Alénya	Commune d'Alénya Voie Communale N°6 d'Alénya à la mer	VEOLIA
N°2	PR Colomines	Commune d'Alénya Route départementale N°22	VEOLIA
N°3	PR Clos des Lilas	Commune d'Alénya Route de Saint Nazaire	SUD ROUSSILLON

Liste des PR de Latour Bas Elne

Identification		Localisation	Organisme gestionnaire
N°1	PR Latour Bas Elne	Commune de Latour Bas Elne Rond-Point du Stade	SUD ROUSSILLON
N°2	PR Impasse Saint Pierre	Commune de Latour Bas Elne Impasse Saint Pierre	SUD ROUSSILLON

Liste des PR de Saint Cyprien

Identification		Localisation	Organisme gestionnaire
N°1	PR VEOLIA Collège	Commune de Saint Cyprien Avenue du président Georges Pompidou	VEOLIA
N°2	PR VEOLIA Stade	Commune de Saint Cyprien Rue François Arago	VEOLIA
N°3	PR VEOLIA DIP	Commune de Saint Cyprien Pas del Massot	VEOLIA
N°4	PR SR8 Bosc d'en Roug	Commune de Saint Cyprien Chemin Rural dit D'Al	VEOLIA
N°5	PR SR9 Cami de la Foun	Commune de Saint Cyprien Chemin Départemental N°22	VEOLIA
N°6	PR SR32 Les Massardes	Commune de Saint Cyprien Las Masssardes	VEOLIA
N°7	PR SR1 Al Fourty	Commune de Saint Cyprien Rue Albert Camus	SUD ROUSSILLON
N°8	PR SR2 Ste Beuve	Commune de Saint Cyprien Rue Charles Augustin Sainte-Beuve	SUD ROUSSILLON
N°9	PR SR3 Capitainerie	Commune de Saint Cyprien Capitainerie du Port	SUD ROUSSILLON
N°10	PR SR4 Port des Sables	Commune de Saint Cyprien Rue Alcène Fournier	SUD ROUSSILLON
N°11	PR SR5 Rapatell	Commune de Saint Cyprien Rue Bernard Fontenelle	SUD ROUSSILLON
N°12	PR SR6 Baudru	Commune de Saint Cyprien Rue Mirabeau	SUD ROUSSILLON
N°13	PR SR7 Les Ondines	Commune de Saint Cyprien Rue Carlos de Lazerme	SUD ROUSSILLON
N°14	PR SR10 Zone Artisanale	Commune de Saint Cyprien Zone Artisanale	SUD ROUSSILLON
N°15	PR SR11 Gendarmerie	Commune de Saint Cyprien Chemin départemental N°40	SUD ROUSSILLON

N°16	**PR SR12 Delmon**	Commune de Saint Cyprien Chemin rural dit de l'Aygual	SUD ROUSSILLON
N°17	**PR SR13 Catalanes du Golf**	Commune de Saint Cyprien Impasse Arnold Schönberg	SUD ROUSSILLON
N°18	**PR SR14 Demeures du Golf**	Commune de Saint Cyprien Rue Jean Moulin	SUD ROUSSILLON
N°19	**PR SR15 Golf Club House**	Commune de Saint Cyprien Chemin Rural de la Varnede	SUD ROUSSILLON
N°20	**PR SR16 Golf Hôtel**	Commune de Saint Cyprien Chemin Rural de la Varnede	SUD ROUSSILLON
N°21	**PR SR17 Golf Atelier**	Commune de Saint Cyprien Chemin Rural de la Varnede	SUD ROUSSILLON
N°22	**PR SR18 Office du Tourisme**	Commune de Saint Cyprien Quai Arthur Rimbaud	SUD ROUSSILLON
N°23	**PR SR19 Burillo**	Commune de Saint Cyprien Rd Point Chemin des Douaniers	SUD ROUSSILLON
N°24	**PR SR20 Martinez**	Commune de Saint Cyprien Avenue Armand Lanoux	SUD ROUSSILLON
N°25	**PR SR21 Capellans**	Commune de Saint Cyprien Avenue Armand Lanoux	SUD ROUSSILLON
N°26	**PR SR22 L'Almandin**	Commune de Saint Cyprien Boulevard de l'Almandin	SUD ROUSSILLON
N°27	**PR SR23 Cala Gogo N°1**	Commune de Saint Cyprien Avenue Armand Lanoux	SUD ROUSSILLON
N°28	**PR SR24 Zone Technique du Port**	Commune de Saint Cyprien Zone Technique du Port	SUD ROUSSILLON
N°29	**PR SR26 Pasteur**	Commune de Saint Cyprien Rue Edmond Michelet	SUD ROUSSILLON
N°30	**PR SR27 Rostand**	Commune de Saint Cyprien Route Départementale N°22	SUD ROUSSILLON
N°31	**PR SR28 Théâtre de la Mer**	Commune de Saint Cyprien Quai Arthur Rimbaud	SUD ROUSSILLON
N°32	**PR SR31 Goncourt**	Commune de Saint Cyprien Rue Edmond Jules Goncourt	SUD ROUSSILLON
N°33	**PR Privé Cala Gogo N°2**	Commune de Saint Cyprien Résidence les Capitelles	PRIVE
N°34	**PR Privé La Lagune**	Commune de Saint Cyprien Avenue Armand Lanoux	PRIVE
N°35	**PR Privé Colomine d'en Roque**	Commune de Saint Cyprien Ruisseau de Latour Bas Elne	PRIVE

Cf. Annexes Sanitaires (pièce n°6e du dossier de PLU) : Plan du réseau d'assainissement

Le système de traitement

Les effluents de Latour Bas Elne sont traités par la station d'épuration de Saint Cyprien qui se localise en bordure de la voie de liaison avec Alénya, au nord-ouest de saint Cyprien.

La station de Saint Cyprien est de type biologique « faible charge » (dénitrification et déphosphatation biologique avec complément physico-chimique).

Elle est conçue pour être adaptée aux variations saisonnières par modules de traitement parallèles.

Une unité de compostage des boues pour réutilisation en valorisation agricole est en place.

Capacité organique nominale : 4 600 kgDBO5/j soit : ≈ **76 700 EH**

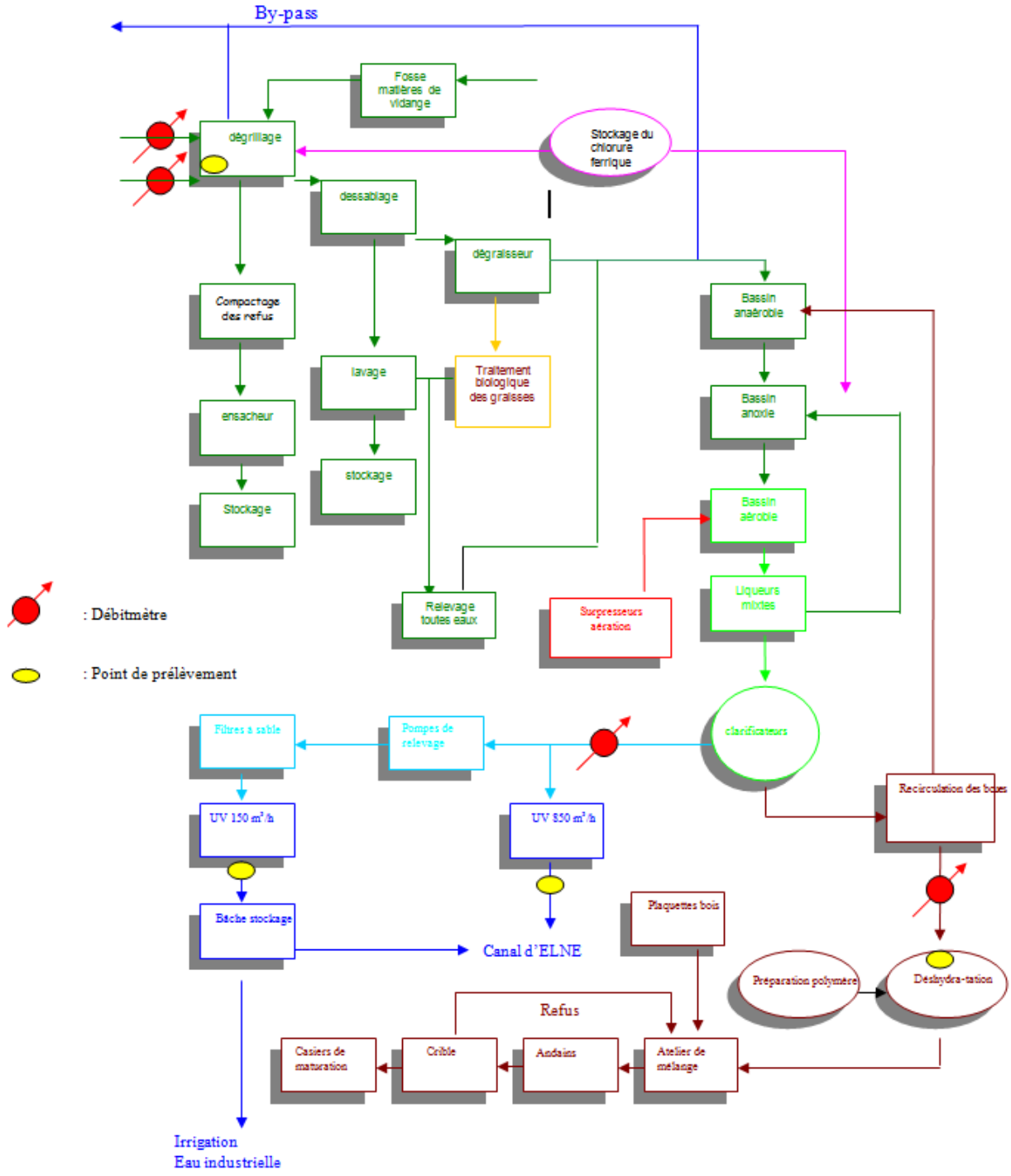
Charge hydraulique nominale : 13 200 m3/j soit : ≈ **88 000 EH**

L'effluent en sortie est rejeté dans le canal d'Elne qui se déverse ensuite dans le port de Saint Cyprien plage.

Photo des bassins de traitement

Le synoptique de la station d'épuration est présenté ci-après :

Synoptique de la station d'épuration de Saint-Cyprien



La charge polluante

La communauté de commune Sud Roussillon a identifié des secteurs d'intrusion d'eau parasite lors de son schéma directeur d'eau usée et s'attache à réduire les apports.

La station a recueillie en moyenne environ 4226 m³/j en basse saison et 6629 m³/J en haute saison. La charge hydraulique maximale en 2014 est d'environ 7 943 m³/j. Sa capacité hydraulique étant de 13 200 m³/j.

La charge moyenne de DBO5 traitée est estimée à 1147 kg/J en basse saison et 2 226 kg/j en haute saison. La charge maximale en 2014 est d'environ 3 373 kg/j. La capacité épuratoire étant de 4 600 kg/j.

Bilan de l'assainissement collectif

Les eaux usées produites par les habitants de Latour Bas Elne sont collectées par un réseau séparatif puis rejoignent la station d'épuration de Saint Cyprien, située entre Alénya et Saint Cyprien.

Le rapport annuel de la régie, rend compte d'un entretien et d'un suivi régulier du réseau : remplacement de collecteurs et de branchements, interventions de curage, rénovation d'armoire électrique et de groupe de relevage, …

V.6.B.2. ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Généralités

En application de l'article L.372.3 du Code des Communes, la Commune de Latour Bas Elne a délimité, après enquête publique :

- Les zones d'assainissement collectif où la communauté de communes Sud Roussillon est tenue d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;
- Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elle est tenue d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement et, si elle décide, leur entretien.

L'article 2 du décret du 3 Juin 1994 précise que :

- « Article 2 : peuvent être placées en zones d'assainissement non collectif, les parties du territoire d'une commune dans lesquelles l'installation d'un réseau de collecte ne se justifie pas, soit parce qu'elle ne présente pas d'intérêt pour l'environnement, soit parce que son coût serait excessif. »

Les secteurs, objets de la présente révision générale, se développent dans la zone d'assainissement collectif et seront donc raccordés au réseau d'assainissement communal.

En 2015, la commune de Latour Bas Elne comptabilisée 15 installations d'assainissement autonome sur un total de 71 pour les trois communes historiques.

Localisation des parcelles en assainissement autonome de la commune d'Alénya

Adresse	N° parcelle	Nom du propriétaire
Mas las figuerrettes	AA 26	Hladky
Mas du chardonet	AA 36	Hoffman
Las figuerrettes	AA 44	Mora
Route de Théza	AA 51	Delclos andré
Mas beau soleil	AA 9	Teulon
Les cents Mas la méridienne	AB 31	
Petit mas blanc	AB 34	
Route d'Elne	AC 10	Massat
Colomina del forn	AC28	Ixart
Chemin de las ribes	AO 4	Langlais

Chemin de las ribes	AP 16	Monedero
Chemin de las ribes	AP 35	Portal
Chemin de las ribes	AP 16	cavaille
Chemin de las ribes	AP23	

Localisation des parcelles en assainissement autonome de la commune de Latour bas Elne

Adresse	N° parcelle	Nom du propriétaire
lieu-dit pradaguets	AC 38	Gonzalez
Mas rogé	AC 39	Bonneau
Mas la régalade	AI 87	Calmon
Mas el moulinas	AK 1	Casanovas
Mas el moulinas	AK 2	Whitfield
El moulinas	AK 66-67	valls
El moulinas	AK 64	Simian
El moulinas	AK 67	SARL les parking du soleil
El moulinas	AK 68	Albafouille
Chemin de la mer	AK 77	Bertrand
Negade	AK 8	Vila
Mas Després	AK 80	Verges
Mas el Quiqous	AK 9	Miquel
Chemin de la negade	AL 71	?
La régalade		?

Localisation des parcelles en assainissement autonome de la commune de Saint Cyprien

Adresse	N° parcelle	Nom du propriétaire
Mas salvat	AB 244	villa
Route de l'aspinasséré	AB 245	gau
Chemin du mas salvat	AB 78	
Las parts	AC 117	Berdaguer
Mas des angles	AC 23	saint Martin
La varnéde	AC 422	Perez
Chemin de la varnéde	AC 48	Kraajephagen
La varnéde	AC 57	Beart
La varnéde	AC 58	Primo
Mas des angles	AC 709	Petit
Mas des angles	AC 710	cressent

La varnéde	AC 729	Le riche
La varnéde	AC 730	Faucher
La varnéde	AC 731	cassignol
Route de la plage	AK 14	obré
17 rue blaise cendrars	AL 129	Pages
Gramanasse	AL 113	Moret
Mas el cortale	AL 66	
Route d'Alenya	AL 7	vieux
Route d'Alenya	AL 78	gearrido
Route d'Alenya	AL 79	Pallares
15 rue blaise cendrars	AL 83	vieux
Mas du pas d'avail route de l'aspinassere	AM 118	Moll escarpenter
Chemin de villeraze	AM 132	Madoux Belotti
Chemin de l'aspinassere	AM 151	deloche
Chemin de villeraze	AM 238	Delonca
Mas des pins chemin de villeraze	AM 59	Morel
Mas noel	AN 116	willcock
Les massardes	AN 170	riff
Mas Beausejour	AN 501	Poirier
Les massardes	AN 8	fernez
2 rue d'arménie	AP 102	Laly
Aspres del mitg	AP 706	sangnier
Aspres del mitg	AP 726	Cébrian
Aspres del mitg	AP 81	vermont
Mas olive	AP 52	olive
Prats del bouricaires mas joly	AP 741	Perez
4 rue d'arménie	AP 90	Terrasa
Mas careignes chemin de latour bas elne	AR 136	Andrault
Mas pilou	AR 15	marceille
Mas las seguerigues	AE 95	Malagie
Mas de la Mer	AT 387	De Balanda

Extraits de la circulaire n°97-49 du 22 mai 1997 :

La loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau donne des compétences et des obligations nouvelles aux communes dans le domaine de l'assainissement non collectif.

L'article L. 2224-8 du Code général des collectivités territoriales (article 35-I de la loi sur l'eau) précise que : « Les communes prennent obligatoirement en charge … les dépenses de contrôle des systèmes d'assainissement non collectif. Elles peuvent prendre en charge les dépenses d'entretien des systèmes d'assainissement non collectif. »

Depuis le 1er janvier 2006, la loi sur l'Eau de 1992 a imposé aux collectivités de créer un Service Public d'Assainissement Non Collectif, la Communauté de Communes Sud Roussillon a opté pour un service à l'échelle locale. Ce service se nomme le SPANC.

Ainsi, l'inventaire des dispositifs d'assainissement autonomes existants est de la compétence du SPANC de la Communauté de Communes Sud Roussillon. La commune étant membre de la Communauté de Communes, le SPANC réalisera dès lors les contrôles sur le territoire communal de Saint Cyprien.

Nature du contrôle et objectifs :

De manière schématique, le contrôle technique à mettre en place par les communes ou leur groupement comprend :

- Un contrôle technique de la conception, de l'implantation et de la bonne exécution des ouvrages. Pour les installations existantes, des visites seront l'instrument adéquat de diagnostic de leur fonctionnement et de la nécessité d'engager une réhabilitation. Il se traduira également par un contrôle à priori pour les installations nouvelles ou réhabilitées. Ce contrôle pourra comporter l'examen de la filière proposée et donner lieu à une visite sur le chantier, avant recouvrement des ouvrages neufs, pour évaluer la qualité de leur réalisation ;

- Des contrôles périodiques de leur bon fonctionnement et – dans le cas où la commune n'a pas décidé sa prise en charge – de leur entretien ;

Le contrôle technique devra en priorité se focaliser sur la conformité des installations nouvelles, qui, lorsqu'elles sont bien conçues, ne posent en général aucune difficulté de gestion ;

L'arrêté du 7 septembre 2009 fixe les modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif ;

L'arrêté du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5

La loi sur l'eau de décembre 2006 fixe une périodicité obligatoire maximale de 8 ans pour les contrôles techniques.

Zonage d'assainissement

La commune dispose d'un zonage d'assainissement approuvé le 05 juin 2003. Il sera mis à jour en 2016 suite au nouveau schéma directeur d'assainissement.

Cf. Annexes Sanitaires (pièce n°6e du dossier de PLU) :
Zonage de l'assainissement collectif et non collectif

V.6.C. EAUX PLUVIALES

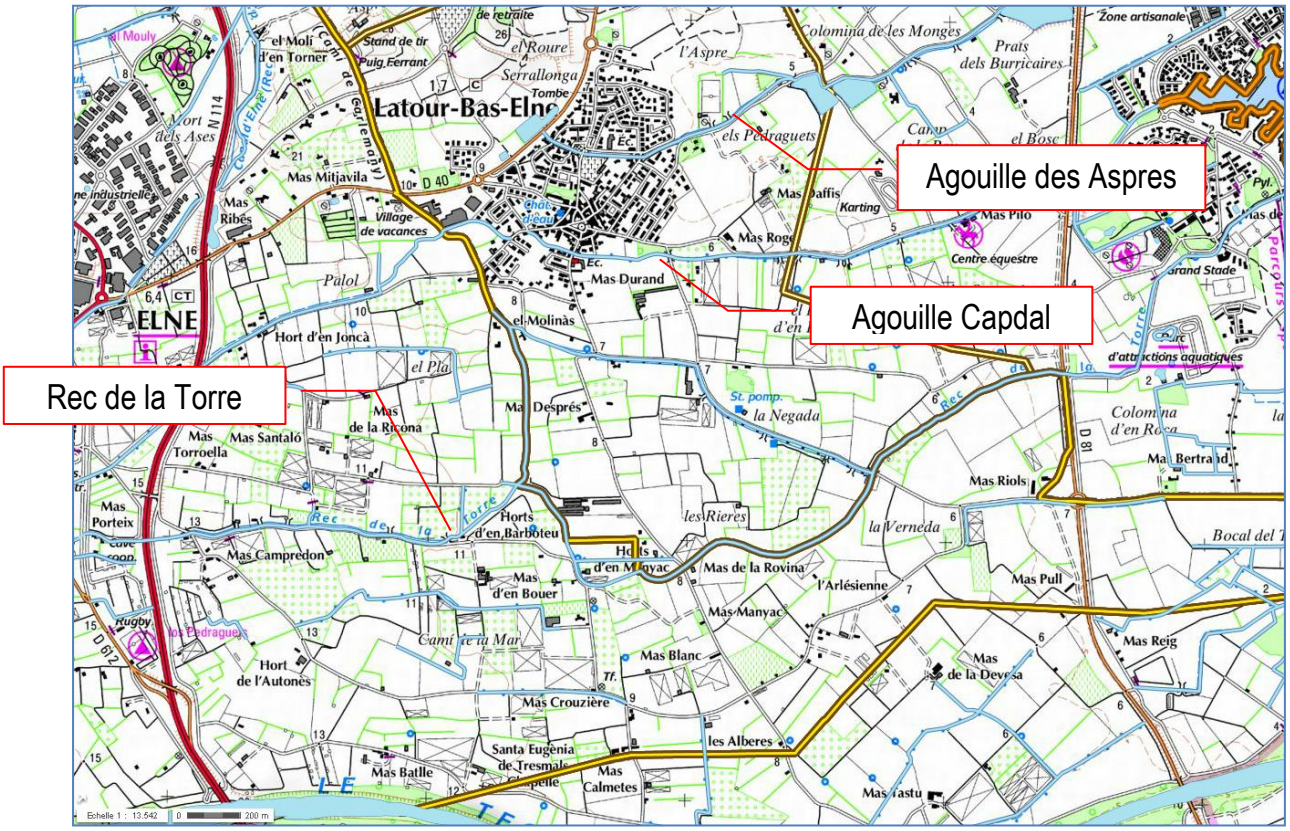
V.6.C.1. RESEAU HYDROGRAPHIQUE LOCAL

La commune de Latour Bas Elne est traversée par un réseau d'agouille orientée d'Ouest en Est en direction de St Cyprien.

Les principales agouilles sont :

- L'Agouille Capdal ;
- L'Agouille des Aspres ;
- Rec de la Torre.

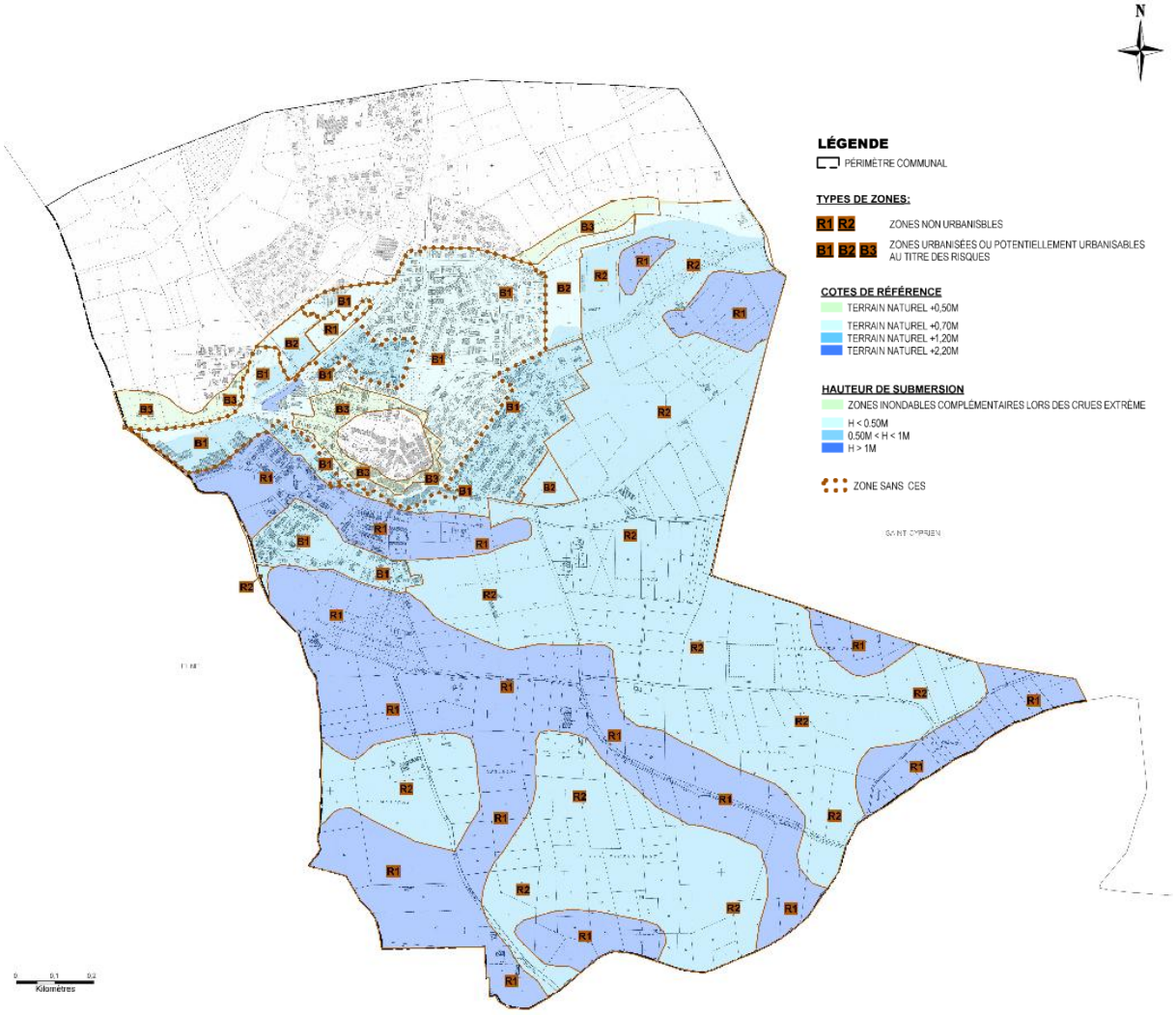
Réseau hydrographique local



V.6.C.2. RISQUE INONDATION

La commune est pourvue d'un PPR Inondation. Le risque inondation sur le territoire communal vient de la saturation des agouilles car le terrain est peu pentu. L'écoulement général est orienté d'Ouest en Est.

Extrait du PPRI de la commune de Latour-Bas-Elne



Source : Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Pyrénées-Orientales

V.6.C.3. RESEAU PLUVIAL

La commune est dotée d'un réseau pluvial. Le plan du réseau a été mis à jour en janvier 2015 par PURE Environnement sur la base du plan de la Communauté de Communes Sud Roussillon, de plan de récolement et d'investigations de terrain.

Cf. Annexes Sanitaires (pièce n°6e du dossier de PLU) : Plan du réseau EP

V.6.D. LES RESEAUX SECS

V.6.D.1. DECHETS ET ORDURES MENAGERES

Collecte

La commune de Latour Bas Elne est membre de la Communauté de Communes Sud Roussillon, qui exerce la compétence collecte des ordures ménagères et déchets assimilés sur son territoire.

Le principe du tri sélectif a été instauré sur la commune de Latour Bas Elne.

- Le ramassage des déchets ménagers s'effectue 1 fois par semaine en basse saison (octobre à mai) et 2 fois par semaine en haute saison (juin à septembre).
- Pour les déchets propre et sec (EMR emballages ménagers recyclable), le ramassage s'effectue 1 fois tous les 15 jours en basse saison (octobre à mai) et 1 fois par semaine en haute saison (juin à septembre).
- Les déchets verts sont collectés 1 fois par semaine.

Evacuation

Les ordures ménagères et déchets assimilés collectés sont acheminés vers le centre de transfert du SYDETOM 66 situé à Saint Cyprien et ensuite dirigés vers l'Unité de Traitement et de Valorisation Energétique de Calce, pour y être incinérés.

Les déchets verts sont broyés puis composté sur une plateforme géré par le SYDETOM 66.

Les équipements

Afin de mettre en place la gestion et la collecte des déchets, les habitations individuelles sont généralement dotées de deux conteneurs :

- Un conteneur pour stocker les déchets résiduels (ordures ménagères et déchets assimilés non recyclables) ;
- Un conteneur pour les produits recyclables (EMR).

Dans les immeubles où habitation collectives d'autres systèmes de collecte sont mis en place. Selon le volume généré, des conteneurs collectifs, des colonnes enterrées ou semi-enterrées sont préconisées pour la collecte des différents flux

Pour information, la production journalière par habitant prise pour référence est de 8 litres. En zone de collecte sélective au porte à porte elle est de 4 litres par déchets résiduels et 4 litres pour les déchets recyclables.

V.6.B.2. COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Chapitre réalisé par le bureau d'études CRB Environnement en charge de l'Etat Initial de l'Environnement.

La prise en compte de l'accessibilité numérique des populations est une thématique tout récemment prise en compte dans la gestion des territoires.

Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique

On la retrouve dans le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique -SDTAN- de la région Languedoc-Roussillon. Ce dernier se fixe comme objectif de desservir 100% de la population du Languedoc-Roussillon en 2025 en service à très haut débit (THD), dont 76% minimum en fibre jusqu'à l'abonné (FTTH) et le reste en autres technologies (radio, Satellite, MED, …) ; et ce pour les entreprises, les sites publics et particuliers (écoles, établissements de santé, administration, établissements touristiques…) et les zones résidentielles (denses ou non).

Situation communale

Concernant l'accès au numérique, la commune n'est actuellement pas raccordée au très haut débit. Des demandes répétées ont été effectuées auprès du conseil départemental et du conseil régional pour un raccordement à la fibre optique.

Actuellement, si aucune zone blanche n'est recensée sur la commune, elle présente toutefois des baisses de débits généralisées. Ces lenteurs dans les connexions sont notamment préjudiciables aux entreprises et aux personnes travaillant à domicile ; ce sont ces dernières qui ont principalement fait remonter en mairie les problèmes de baisse de débit.

Il n'existe pas d'accès public à internet, via une borne Wifi par exemple.

▲ La prise en compte de l'accessibilité numérique des populations est une thématique récente qui soit être intégrée dans la définition du projet de territoire.

VI. SIXIEME PARTIE : LE MILIEU NATUREL, CONTEXTE BIOTIQUE

VI.1. Etat des lieux des espaces d'intérêts et protégés

VI.2. Les différents milieux du territoire

VI.3. Trame Verte et Bleue

VI. 1. ETAT DES LIEUX DES ESPACES D'INTERETS ET PROTEGES

Chapitre réalisé par le bureau d'études CRB Environnement en charge de l'Etat Initial de l'Environnement.

VI.1.A. ZNIEFF

Les **Zones Naturelles d'Intérêts Écologique, Faunistique et Floristique - ZNIEFF -** sont des secteurs terrestres, fluviaux et /ou marins particulièrement intéressants sur le plan écologique, en raison de l'équilibre ou de la richesse des écosystèmes, de la présence d'espèces végétales ou animales rares et menacées. On distingue deux types de ZNIEFF:

- **Type I** : secteurs d'une superficie limitée, caractérisés par la présence d'espèces ou de milieux rares, remarquables, ou caractéristiques du patrimoine naturel.
- **Type II** : grands ensembles naturels (massif forestier, vallée, plateau, estuaire, ...) riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

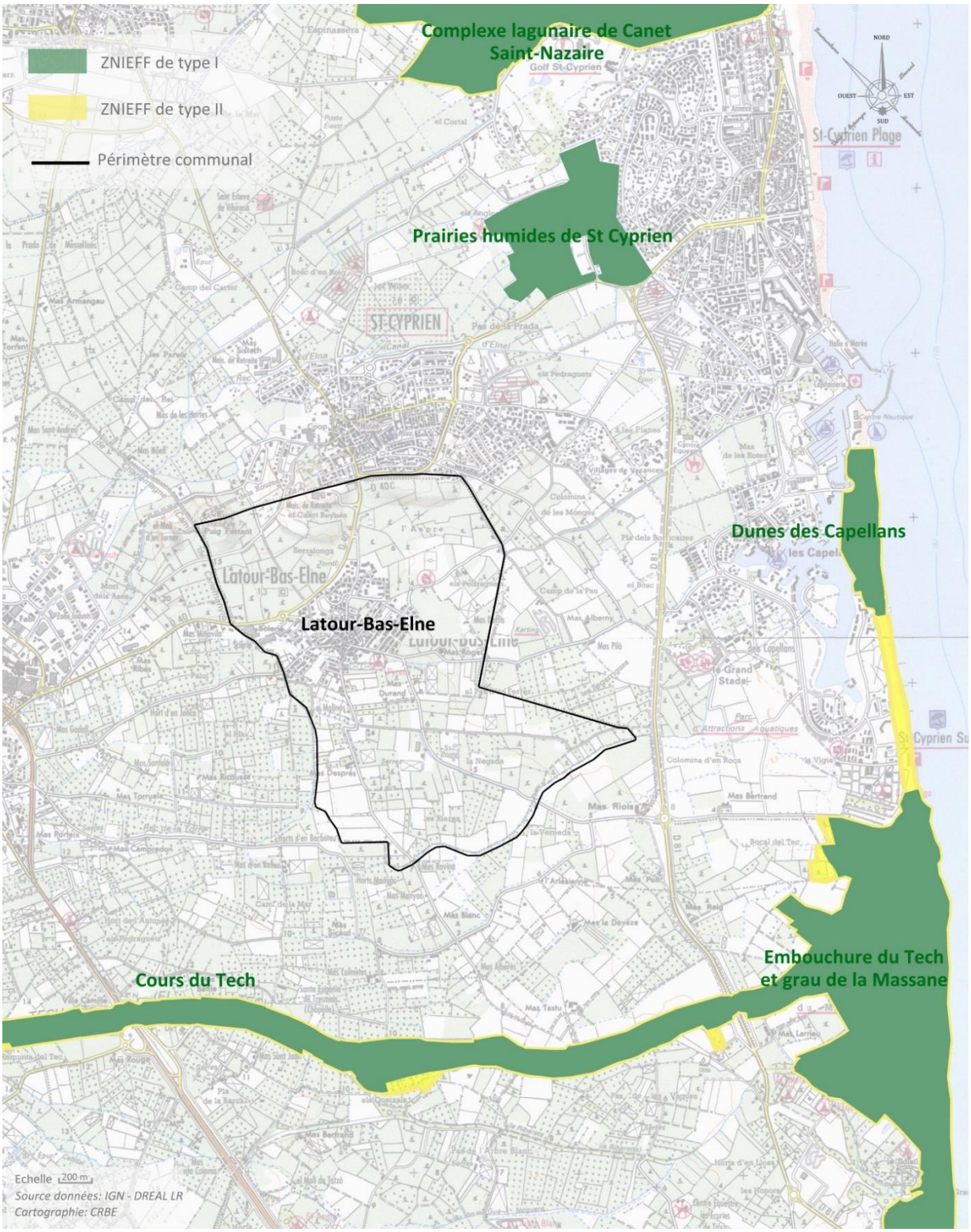
Les ZNIEFF constituent une preuve de la richesse écologique des espaces naturels et de l'opportunité de les protéger mais l'inventaire n'a pas, en lui-même, de valeur juridique directe

Le territoire communal ne compte aucune ZNIEFF.

On peut toutefois noter la présence à moins de 2.5 km des limites communales des ZNIEFF suivantes :

- **6617-5029 : Cours du Tech de Palau-del-Vidre à son embouchure –ZNIEFF I**
- **6620-5019 : Mas Larrieu – ZNIEFF I**
- **6620-5022 : Dunes des Capellans – ZNIEFF I**
- **0000-5031 : Prairies humides de Saint-Cyprien**
- **6618-5028 : Etang de Canet**
- **6618-5030 : Zone humide de l'étang de Canet**
- **6617-0000 : Rivière Le Tech – ZNIEFF II**
- **6618-0000 : Complexe lagunaire de Canet Saint-Nazaire**
- **6620-0000 : Embouchure du Tech et grau de la Massane– ZNIEFF II**

Ces zones d'inventaire concernent principalement des milieux humides et littoraux, non présents sur la commune.



Source : IGN – DREAL LR

VI.1.B. ESPACES NATURELS SENSIBLES

La loi du 18 juillet 1985 a confié au Conseil Départemental la compétence d'élaborer et de mener une politique de protection et de valorisation du patrimoine naturel afin de préserver la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels.

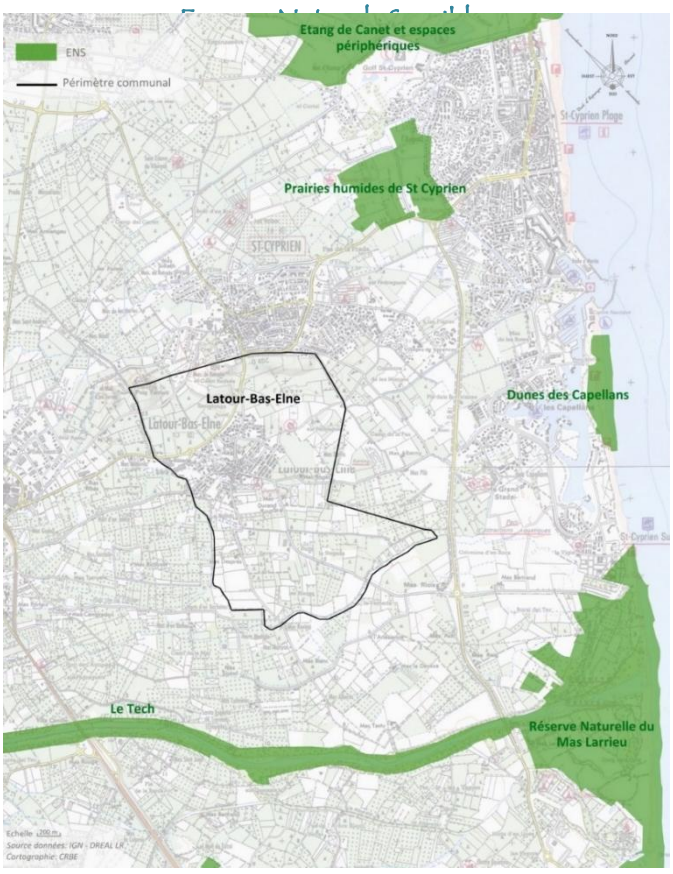
Le Conseil Départemental des Pyrénées-Orientales est signataire de la Charte Nationale des Espaces Naturels Sensibles.

Pour améliorer son intervention et la rendre plus lisible, il s'est doté d'un **Schéma Départemental des Espaces naturels** (SDEN) en 2008 qui constitue le pilier de sa politique environnementale.

Il répertorie 117 sites naturels à préserver, ainsi qu'une stratégie d'intervention identifiant des axes d'actions prioritaires.

Aucun ENS n'est présent sur la commune.

Toutefois, on note la présence à proximité de quatre ENS, concernant les mêmes milieux que les ZNIEFF précédemment citées.



Source : IGN – DREAL LR

VI.1.C. ZONE D'IMPORTANCE POUR LA CONSERVATION DES OISEAUX

La directive européenne n°79-409 du 6 avril 1979 relative à la conservation des oiseaux sauvages préconise de prendre « *toutes les mesures nécessaires pour préserver, maintenir ou rétablir une diversité et une superficie suffisante d'habitats pour toutes les espèces d'oiseaux vivant naturellement à l'état sauvage sur le territoire européen* ».

Dans ce cadre, la France a décidé d'établir un inventaire des **Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux – ZICO** - à savoir les sites d'intérêt majeur qui hébergent des effectifs d'oiseaux sauvages jugés d'importance communautaire ou européenne.

L'inventaire des ZICO sert de base pour la désignation des Zone de Protection Spéciale (ZPS) au titre de la directive Oiseaux.

La commune n'est concernée par aucun périmètre ZICO.

Il est à noter que comme pour les thématiques précédentes, on note la présence d'une ZICO à proximité des limites communales et regroupant plusieurs entités naturelles :

- L'embouchure du Tech ;
- Le complexe lagunaire de Canet St Nazaire ;
- Le lac de Villeneuve-de-la-Raho.

VI.1.D. NATURA 2000

Le réseau NATURA 2000 est issu des deux grandes directives européennes : la directive « Oiseaux » de 1979 et la directive « Habitats » de 1992.

Les sites désignés au titre de ces deux directives forment le réseau NATURA 2000, il s'agit :

Des **Zones Spéciales de Conservation – ZSC** - classées au titre de la directive « Habitats », ce sont des sites maritimes et terrestres avec des habitats naturels ou des habitats d'espèces rares, vulnérables ou spécifiques.

Des **Sites d'Intérêt Communautaire - SIC -** classés au titre de la directive « Habitats », ils sont une étape dans la procédure de classement en ZSC.

Des **Zones de Protection Spéciale - ZPS -** classées au titre de la directive « Oiseaux », ce sont des sites maritimes et terrestres nécessaires à la survie et à la reproduction des oiseaux sauvages ou qui servent d'aires de reproduction, de mue, d'hivernage ou de zones de relais à des espèces d'oiseaux migrateurs.

Un **DOCument d'OBjectifs - DOCOB -** défini pour chaque site, les orientations et les mesures de gestion et de conservation des habitats et des espèces, les modalités de leur mise en œuvre et les dispositions financières d'accompagnement.

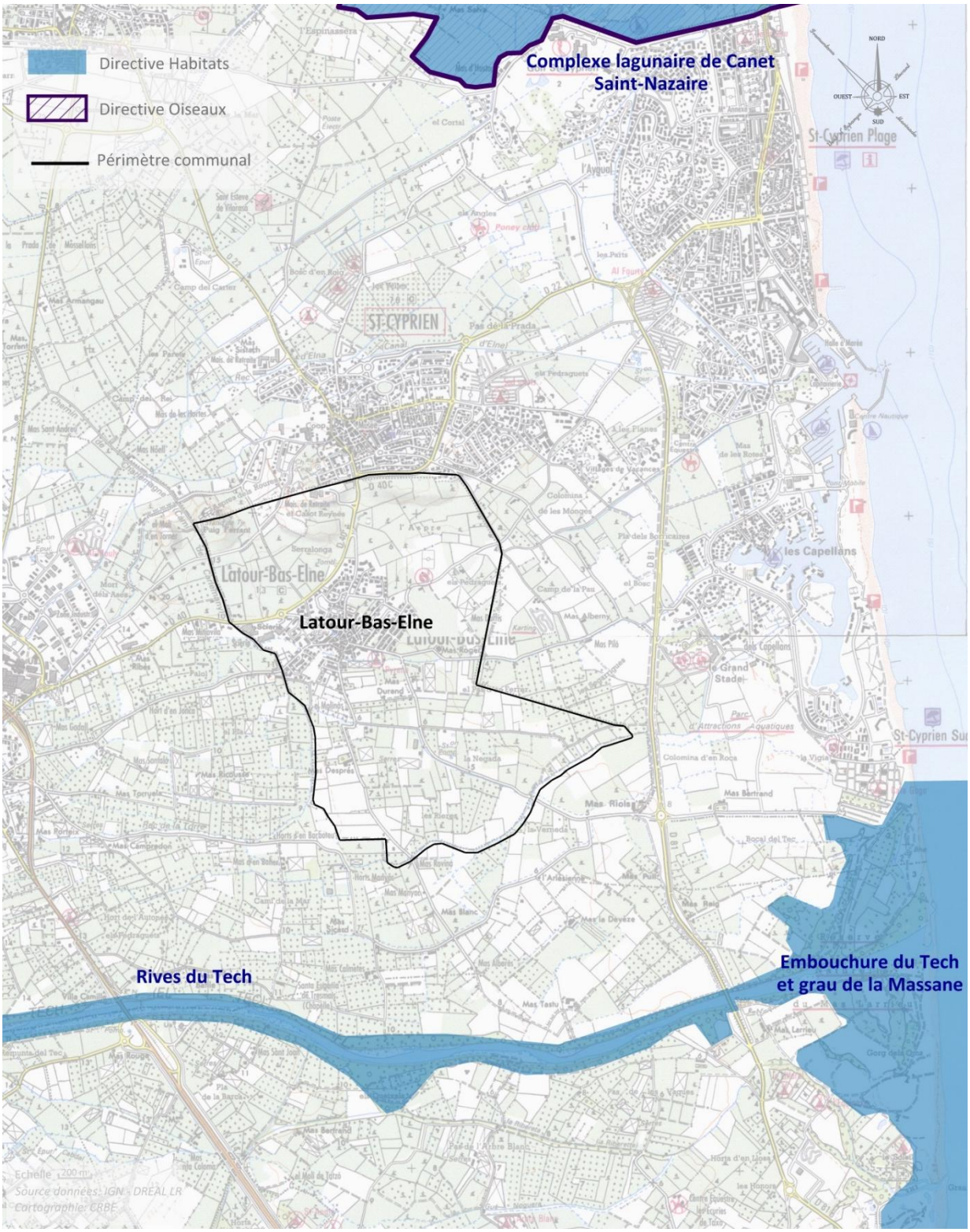
Le territoire communal n'est concerné par aucun site NATURA 2000.

Trois sites sont néanmoins répertoriés à proximité (distance > 2km) :

- ZPS « *Complexe lagunaire de Canet Saint Nazaire* » - FR9112025 ; DOCOB validé en septembre 2014
- ZSC « *Complexe lagunaire de Canet* » - FR9101465 ; DOCOB validé en novembre 2005
- SIC « *Les rives du Tech* » - FRDR9101478
DOCOB validé en juillet 2010
- SIC « *Ebouchure du Tech et grau de la Massane* » - FR9101493 ; DOCOB en cours

Ces sites ont trait à des milieux et des espèces inféodés aux milieux humides, très peu présents sur le territoire.

Sites NATURA 2000



Source : IGN – DREAL LR

▲ Le territoire communal de **LATOUR-BAS-ELNE** n'est concerné par aucune ZNIEFF, ENS, ZICO, ni site NATUA 2000.

VI. 2. LES DIFFERENTS MILIEUX DU TERRITOIRE

Chapitre réalisé par le bureau d'études CRB Environnement en charge de l'Etat Initial de l'Environnement.

VI.2.A. LES MILIEUX OUVERTS ET SEMI OUVERTS

V.2.A.1. LES ESPACES AGRICOLES

Sur le territoire, les milieux ouverts sont donc essentiellement agricoles. Ils sont situés au Sud et à l'Est du noyau urbain.

Le Sud présente des espaces agricoles cultivés où les friches sont peu présentes. Les cultures dominantes sont le maraîchage, avec la culture d'herbes aromatiques notamment, la culture céréalière et l'arboriculture. Quelques parcelles construites mitent toutefois ce vaste espace agricole ; et ce sans relation avec l'agriculture : parking de caravanes notamment.

A l'Est de la zone urbaine et jusqu'à la limite communale, les espaces agricoles sont en friche. Ces dernières sont parfois ponctuées de pins, de ronciers ou de cannes de Provence.

Ces milieux, selon la taille des parcelles, le type de culture et surtout le mode de culture (chimique, mécanique, bio…), peuvent accueillir une biodiversité plus ou moins importante.

Culture céréalière et champ de lavande

V.2.A.2. LES JARDINS

Ils sont présents au Sud du territoire et offre une certaine diversité d'habitat à la biodiversité ordinaire. Ils sont situés en bordure du canal des Barnèdes à la limite communal avec Elne, ainsi qu'en périphérie urbaine le long de l'Avenue du Tech, bordé par le canal de Latour-Bas-Elne.

Vues aériennes de jardins familiaux au Sud du village et au Sud de la commune

Photographies de jardins familiaux au Sud du village de Latour-Bas-Elne

VI.2.B. LES MILIEUX ARBORES

V.2.B.1. LES BOISEMENTS

Ces milieux sont très peu présents sur le territoire et constitue plutôt les parcs et jardins privés ou publics. Certaines friches ont pu également être colonisées par des pins ou des chênes et forment alors de petits bosquets.

Pinède de la décharge réhabilitée

Bosquets de pins et de chênes sur la dernière parcelle non urbanisée au Nord

Bosquet d'arbres d'ornement à l'Est du stade municipal

V.2.B.2. LES ALIGNEMENTS D'ARBRES

Si le territoire n'est pas riche en boisements, le Sud du territoire présente une densité de haies intéressante pour la biodiversité. En effet, elles permettent une diversification des milieux et créent des effet de lisière favorables à la faune.

Elles ont en revanche une faible diversité intrinsèque compte tenu du fait qu'elles sont majoritairement composées de cyprès. Des alignements de platanes bordent également les différents canaux du territoire, notamment le long des routes.

Maillage de haies de cyprès au sein de l'espace agricole

VI.2.C. LES MILIEUX HUMIDES ET AQUATIQUES

V.2.C.1. LES CANAUX

Le territoire et notamment le Sud est traversé d'Ouest en Est par plusieurs canaux d'irrigation.

Ces canaux ne présentent pas d'écoulements permanents ; ils sont tantôt à sec, tantôt en eau. À chaque fois qu'ils sont en interaction avec les zones urbaines, ils présentent des berges fortement artificialisées : berges calibrées et bétonnées, absence de végétation…

Les linéaires avals de l'Agouille Capdal et du canal de l'Aspre sont quelque peu plus naturalisés. Ils restent toutefois enclavés en bordure de route formant des fossés profonds aux pentes abruptes et avec des platanes et de la canne de Provence pour toutes végétation rivulaire. Le canal de Latour Bas Elne aux abords moins artificialisés se trouve toutefois enclavé en bordure de route. Le canal de Las Barnèdes qui ne longe pas de route voit tout de même ces berges envahies par la Canne de Provence.

Leur intérêt pour la faune et la flore reste donc modéré. Ils doivent cependant faire l'objet d'une attention particulière dans le sens où ils ont une fonction de corridor, d'autant plus s'ils sont accompagnés d'une végétation diversifiée.

Agouille Capdal en amont et dans la zone urbaine

Canal de Latour-Bas-Elne, La Roubine, et aval de l'Agouille Capdal

Aval du canal de Latour, et canal de l'Aspre en zone urbaine et en aval de celle-ci

V.2.C.2. LES BASSINS DE RETENTION ET D'ORAGE

Les bassins de rétention et d'orage selon leurs modalités de conception et leur intégration au tissu urbain peuvent constituer des espaces favorables à la biodiversité ordinaire.

La commune présente de nombreux ouvrages, néanmoins ils sont majoritairement tous conçu de la même façon : berges abruptes, géomembrane étanche, clôtures rigides. De plus ils sont principalement très imbriqués dans le tissu urbain, réduisant leurs potentialités écologiques.

Seul le bassin existant à l'Ouest est potentiellement favorable à la biodiversité, car même s'il est grillagé, il présente des berges en pente douces et végétalisées et se positionne en limite urbaine.

Bassin de rétention Ouest (mai 2013)

Toutefois des travaux d'urbanisation sont en cours sur ses pourtours.

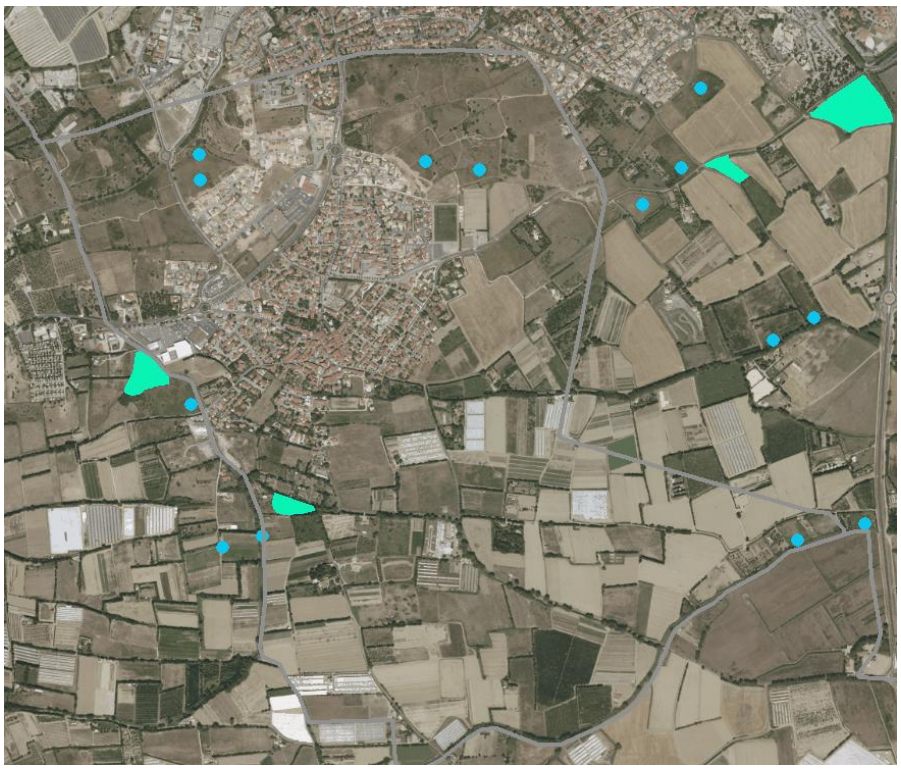
Urbanisation et travaux en cours autour du bassin existant

V.2.C.3. LES ZONES HUMIDES

La DREAL Languedoc Roussillon recense plusieurs zones humides sur le territoire communal, issus de l'inventaire départemental (Conseil Départemental 66).

Cet inventaire réalisé uniquement sur la base de photo-interprétations nécessite de fait une vérification sur le terrain, d'autant plus que la validation définitive est en cours.

Extrait cartographique – DREAL LR – recensant les éventuelles zones humides sur le territoire



Les zones humides ponctuelles, recensées au Nord sont à ce jour inexistantes puisqu'il s'agit de secteurs bâtis.

La zone humide située au Sud des jardins n'a pu être vérifiée puisqu'elle se situe sur une propriété privée.

- La commune de Latour-Bas-Elne ne présente pas une grande diversité de milieux et tous sont fortement anthropisés : les milieux urbains au Nord et les milieux agricoles au Sud (espaces essentiellement cultivés) et à l'Est (en friches). Les espaces naturels sont inexistants et peu d'espaces verts dans le tissu urbanisé sont recensés. De ce fait, la présence d'espaces agricoles et ruraux sur les abords du tissu urbanisé est un élément important du territoire.

- A noter la présence de jardins potagers, offrant une certaine diversité d'habitat et un lieu convivial favorisant le vivre ensemble.

- La commune compte peu de boisements à l'exception des parcs et jardins privés ou publics. Le Sud du territoire est particulièrement concerné par une forte densité de haie qui crée une réserve pour la biodiversité.

- Plusieurs canaux d'irrigation traversent le territoire d'Ouest en Est, notamment sur la partie Sud de la commune. Leur fonction de corridor doit être prise en compte dans le projet de territoire.

▲ L'enjeu pour la commune est donc de mieux intégrer la nature dans son projet de territoire, pour ce faire elle se doit de :

- De paysager et végétaliser ses espaces urbains, notamment ses zones de rétention ;
- De préserver les espaces agricoles au Sud, dont le peu de friches témoigne d'une activité dynamique et qui présente une certaine fonctionnalité écologique ;
- Améliorer le fonctionnement écologique des canaux notamment en leur réservant des espaces tampons, en maintenant une végétation rivulaire, en participant à la réhabilitation des berges.

VI. 3. TRAME VERTE ET BLEUE

Chapitre réalisé par le bureau d'études CRB Environnement en charge de l'Etat Initial de l'Environnement.

VI.3.A. DEFINITION REGLEMENTAIRE

La Trame Verte et Bleue (TVB) est définie par le Code de l'environnement par l'article L. 371-1, qui indique qu'elle a « *pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural* ».

Elle contribue donc à :

- Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats ;
- Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques ;
- Améliorer la qualité et la diversité des paysages.

Le maillage écologique et fonctionnel du territoire est défini en deux trames :

- La Trame Verte qui se compose de :
  - Tout ou partie des espaces protégés, ainsi que les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité ;
  - Des corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels, ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, permettant de relier les espaces mentionnés au point précédent ;
  - Des surfaces mentionnées à l'article L. 211-14 du Code de l'Environnement.

- La Trame Bleue qui se compose de :
  - Tout ou partie des zones humides formant un réseau hydrographique d'excellence et notamment les zones humides d'intérêt environnemental particulier dont le maintien ou la restauration présente un intérêt pour la gestion intégrée du bassin versant, une valeur touristique, écologique, paysagère ou cynégétique singulière ;
  - Des cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux figurant sur les listes établies en application de l'article L. 214-17 du Code de l'Environnement ;
  - Des cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux et zones humides importants pour la préservation de la biodiversité et non intégrés au point précédent.

VI.3.B. DEFINITION PRATIQUE

« La Trame Verte et Bleue, l'un des engagements phares du Grenelle Environnement, est une démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges sur le territoire national pour que les espèces animales et végétales puissent, comme l'homme, communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer. En d'autres termes assurer leur survie. Elle contribue ainsi au maintien des services que nous rend la biodiversité : qualité des eaux, pollinisation, prévention des inondations, amélioration du cadre de vie… » [17]

Concrètement dans les documents du PLU et sur le terrain, la TVB sera composée de deux types d'entité, les Réservoirs de Biodiversité et les Corridors Ecologiques.

- Les Réservoirs de biodiversité :

C'est dans ces espaces que la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Les conditions indispensables à son maintien et à son fonctionnement sont réunies, ils sont peu perturbés. Ainsi une espèce peut y exercer l'ensemble de son cycle de vie (alimentation, reproduction, repos), et les habitats naturels assurer leur fonctionnement. Ce sont soit des réservoirs à partir desquels des individus d'espèces présentes se dispersent, soit des espaces rassemblant des milieux de grand intérêt.

- Cœurs de biodiversité

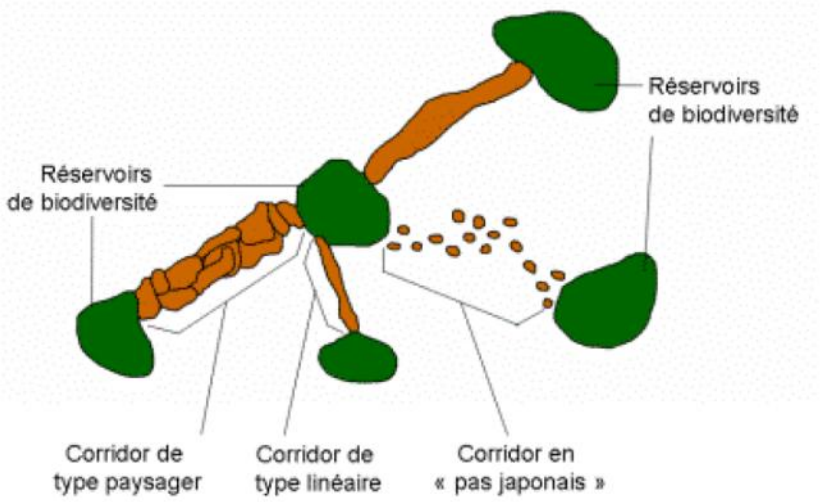
Pôles majeurs de biodiversité, ils regroupent généralement les espaces à forte protection réglementaire et qui n'ont pas vocation à être urbanisés, sauf aménagements légers de mise en valeur, de gestion de la fréquentation, de sensibilisation et sous réserve des incidences qu'ils peuvent potentiellement générer. Ils ne doivent pas être isolés et doivent être maintenus connectés avec les milieux adjacents, voire entre eux.

- Pôles d'intérêt écologiques

Ils regroupent les espaces naturels à forte valeur environnementale, souvent concernés par un ou plusieurs zonages d'inventaire (ZNIEFF). Leur fonctionnement écologique, la biodiversité et la circulation des espèces doivent y être maintenus. Une attention particulière doit être accordée aux franges de ces espaces qui sont souvent en contact avec les zones d'activités anthropiques.

[17] Source : Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement

Réservoirs et corridors



Source : Cemagred – MEDDM

➢ Les espaces dits « ordinaires » ou « de liaison » :

Ce sont les espaces non identifiés comme réservoirs de biodiversité. Il s'agit des espaces agricoles ou naturels qui accueillent la biodiversité ordinaire et fortement liés aux activités humaines. Ils sont peu étudiés et ne font pas, en général, l'objet de zonages d'inventaires. Ils sont la base des corridors écologiques et vont permettre de relier les réservoirs entre eux.

➢ Les ruptures de continuités/obstacles :

Ces composantes de la TVB se verront contraintes par divers obstacles, provoquant des ruptures des continuités écologiques du territoire à l'origine de leur fragmentation ; elle-même étant l'une des raisons de l'érosion de la biodiversité observée.

Il s'agit principalement de perturbations anthropiques dont les principaux éléments sont les réseaux de transports (routes, voies ferrée, …) et l'urbanisation (dense ou diffuse). On notera également que les barrages et les seuils sont des ruptures au bon fonctionnement des cours d'eau, et les lignes hautes tensions perturbent les déplacements et axes de migration de l'avifaune.

VI.3.C. BIODIVERSITE ORDINAIRE ET REMARQUABLE

La définition d'une TVB sur un territoire doit permettre par ailleurs, de prendre en compte la biodiversité dite ordinaire et pas seulement la biodiversité « extraordinaire », remarquable, déjà reconnue à travers des zonages règlementaire ou d'inventaire.

Cette biodiversité ordinaire est celle que l'on côtoie tous les jours. Elle constitue le socle du fonctionnement des écosystèmes est aussi celle qui assure les fonctions nécessaires à la vie de l'homme : pollinisation, épuration, …

Ces « deux biodiversités » peuvent être définies de la manière suivante (Rapport Chevassus-au-Louis, 2009) :

- La biodiversité remarquable correspondant à des entités (gènes, espèces, habitats, paysages) que la société a identifié comme ayant une valeur intrinsèque et fondée principalement sur d'autres valeurs qu'économiques (rareté, dynamique, biogéographie…) ;

- La biodiversité ordinaire, n'a pas de valeur intrinsèque identifiée comme telle mais, par son abondance et les multiples interactions entre ses entités, contribue à des degrés divers au fonctionnement des écosystèmes et à la production des services qu'y trouvent nos sociétés. On peut dire qu'elle enveloppe toutes les espèces sans hiérarchisation ce qui lui donne une valeur générale. C'est aussi elle, qui parce qu'elle n'est pas aujourd'hui protégée, est la plus fortement soumises aux pressions anthropiques : urbanisation, agriculture intensive, pollution, artificialisation…, d'où l'importance de la TVB.

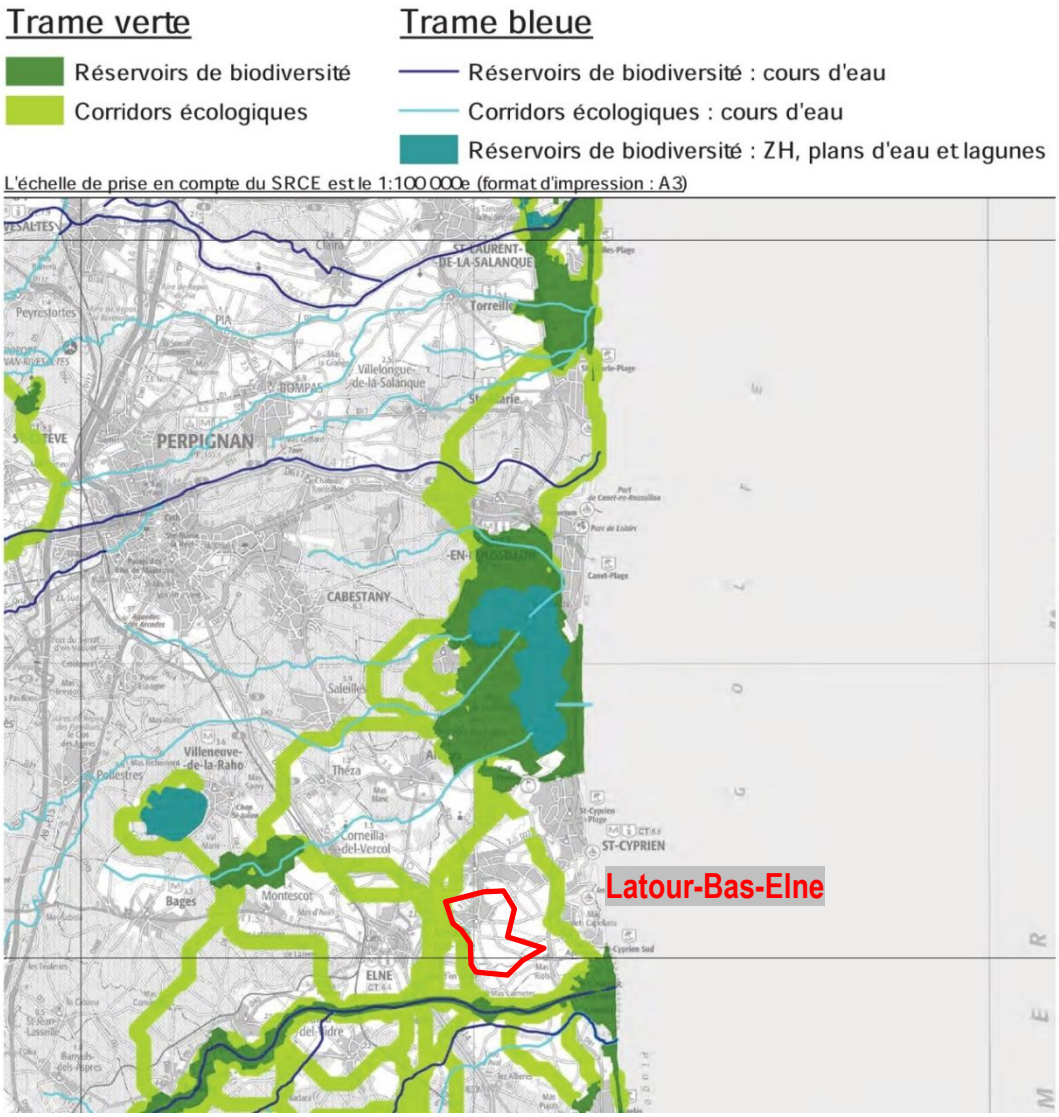
Ces deux aspects de la biodiversité sont complémentaires dans le sens où la biodiversité remarquable va être très sensible aux changements et traduira des perturbations des écosystèmes à court ou moyen terme.

En revanche la biodiversité ordinaire, moins sensible aux changements, reflètera les modifications à moyen et long terme, mais plus profonds, du fonctionnement des écosystèmes.

VI.3.D. SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE

La Trame Verte et Bleue (TVB) se décline à toutes les échelles de l'aménagement du territoire. Le PLU doit donc déterminer sa TVB en prenant en compte celle définie dans le SRCE Languedoc-Roussillon arrêté le 12 décembre 2014.

Instauré par la loi Grenelle II, **le Schéma Régional de Cohérence Ecologique - SRCE**, est un outil d'aménagement du territoire élaboré conjointement par la région, l'Etat et un comité régional, afin de préserver et restaurer la fonctionnalité des écosystèmes.



VI.3.F. TRAME VERTE ET BLEUE LATOURAISE

VI.3.F.1. RESERVOIRS DE BIODIVERSITE

Le territoire latourais est très anthropisé ne présente pas de grands réservoirs de biodiversité répertoriés au sein des zonages tels NATURA 2000, ZNIEFF, arrêté de protection de biotope… Les réservoirs de biodiversité les plus proches concernent les milieux humides du littoral et le Tech situés entre 1 et 1.5 km de distance des limites communales.

Cela ne signifie pas que la commune n'a pas de biodiversité. Elle présente seulement une biodiversité plus ordinaire, caractéristique des espaces où l'homme est fortement présent.

VI.3.F.2. LES CORRIDORS

La commune est un territoire de corridors, qui se doit d'être favorable aux déplacements et à la dispersion des espèces.

Le territoire latourais n'intervient que peu dans les corridors identifiés à l'échelle supra-communale (SRCE, SCoT). Un seul corridor Nord - Sud est identifié en limite communale avec Elne à l'Ouest. C'est un des derniers corridors Nord-Sud permettant de relier les milieux naturels liés au Tech et ceux liés au complexe humide de l'étang de Canet/Saint-Nazaire, qui sont

d'importants réservoirs de biodiversité. Il est toutefois dégradé et fortement touché par l'urbanisation diffuse.

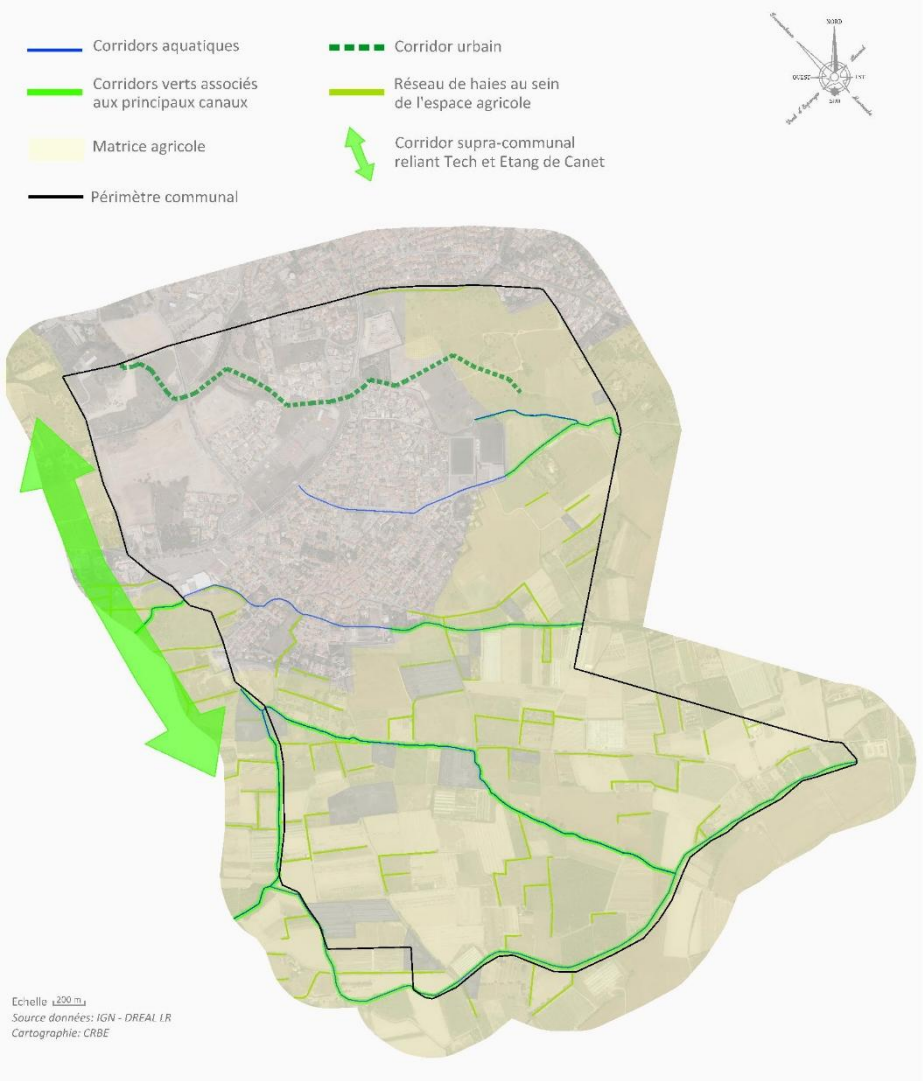
Les déplacements Nord Sud sur la commune sont eux définitivement détruit par la masse urbaine formée par le continuum Saint-Cyprien/Latour-Bas-Elne. Un corridor urbain qui doit être restauré quant à sa fonctionnalité, peut néanmoins être défini du Puig Ferrant au canal de l'Aspre en passant par la décharge réhabilité, la parcelle non encore urbanisée de la zone commercial. Ce corridor restauré permettrait de rendre l'espace urbain très compact de Latour-Bas-Elne un peu plus perméable.

Les seuls corridors fonctionnels pouvant être identifiés sur le territoire sont ceux permettant les déplacements au sein de la grande plaine agricole au Sud de la commune faisant partie de l'ensemble plus grand qu'est la Plaine d'Illibéris. Il s'agit de les préserver afin de maintenir la fonctionnalité écologique de ces espaces agricoles qui permettent également le lien avec les écosystèmes du Tech.

Les corridors principaux sont donc ceux s'appuyant sur les réseaux de canaux et notamment les principaux : Agouille Capdal, Canal des Aspres, Canal de Latour-Bas-Elne, La Roubine et Las Barnèdes.

Les corridors secondaires sont définis par le réseau de haies et les petits canaux d'irrigation

Enfin si les corridors sont les axes préférentiels de déplacements des espèces, il est à noter que la matrice agricole, dans laquelle s'insèrent les corridors et sur laquelle ils prennent appui, est également importante dans le fonctionnement global des écosystèmes. C'est pourquoi ces milieux doivent être qualitatifs (réduction des traitements chimiques et/ou mécaniques).



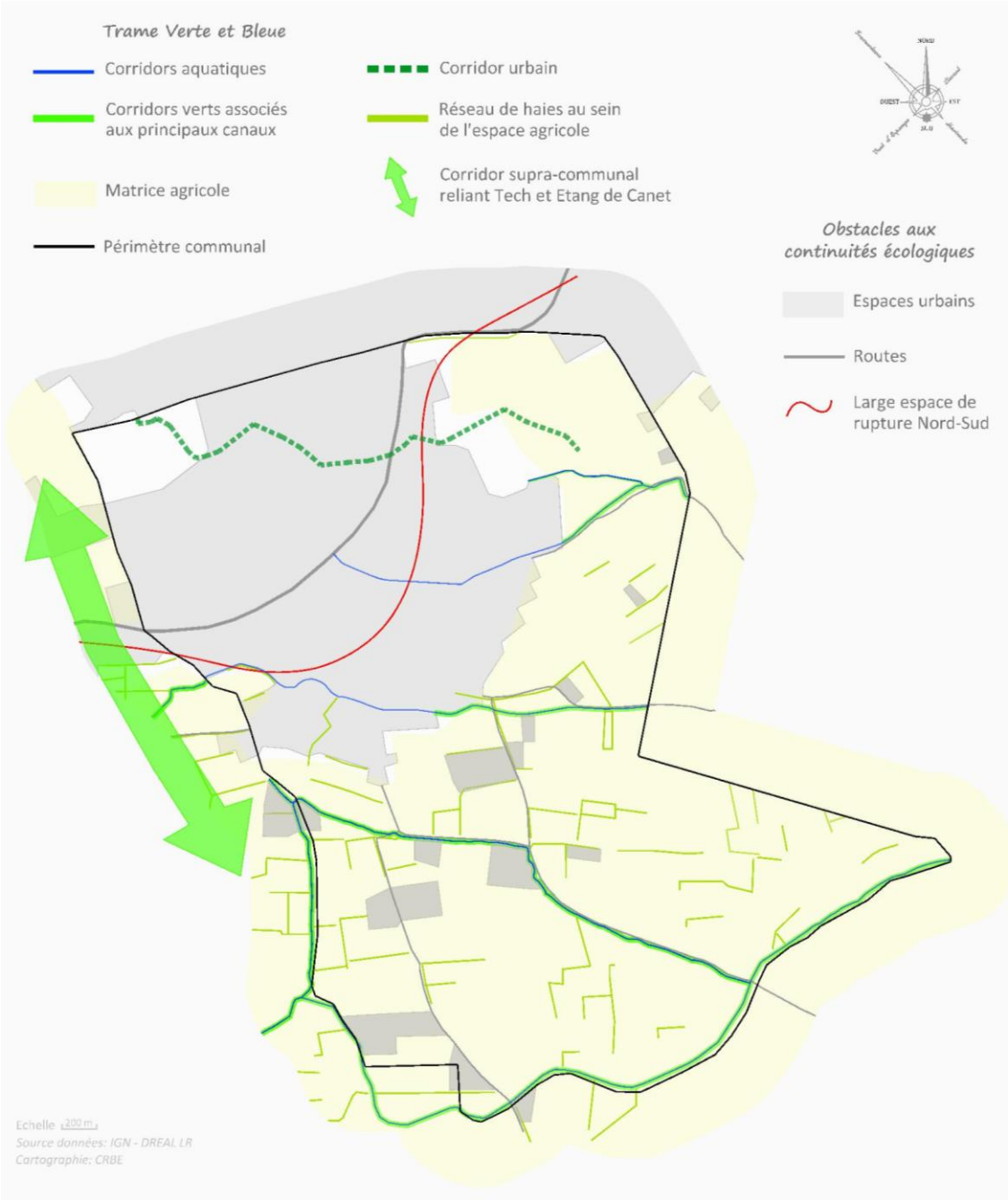
Source : CRB Environnement

VI.3.G. LES PRESSIONS ANTHROPIQUES SUR LA BIODIVERSITE

La fonctionnalité écologique du territoire est soumise à une pression anthropique importante et en constante augmentation. Latour-Bas-Elne est concernée par les pressions suivantes :

- Accroissement important de la tâche urbaine entrainant une artificialisation des sols et donc une disparition des terres agricoles et naturelles,
- Mitage du territoire par l'habitat isolé et les parkings de caravanes au Sud, pouvant entraîner si elle n'est pas maitrisée une perturbation des échanges Est Ouest,
- Fragmentation par les axes de transport à relativiser sur les petites routes du Sud qui sont moins fréquentées que la RD40, incluse au tissu urbain du territoire,
- Pollutions domestiques et agricoles.

Obstacles aux continuités écologiques



Source : CRB Environnement

▲ Pour rappel, le territoire de Latour-Bas-Elne est anthropisé (tissu urbain ou espaces agricole) et ne comprend donc pas de grands réservoirs de biodiversité (présents sur les communes limitrophes).

▲ La fonctionnalité du territoire est bonne dans sa partie Sud (secteur agricole) mais très perturbée voire inexistante au Nord secteur urbanisé présentant un seul corridor urbain).

Enjeux présents au Sud :

- **Préserver les espaces agricoles au Sud, ainsi que les linéaires de haies qui leurs sont associés.** Il est alors nécessaire de maîtriser l'artificialisation diffuse des sols dans cet espace. Il ne s'agit pas seulement d'habitat isolé mais également d'activités isolées sans rapport avec

l'activité agricole et créant des structures en dur amenant à une artificialisation irréversible des sols (notamment le gardiennage de caravanes et de camping-cars).

- **Préserver / réhabiliter la végétation bordant les canaux d'irrigation**, afin de maintenir/renforcer leur fonction de corridors ; ne pas artificialiser leur cours.

Enjeux présents au Nord :

- **Paysager et végétaliser les espaces urbains et ainsi améliorer la perméabilité urbaine en faisant « entrer la nature en ville ».** Il s'agit pour les futurs aménagements de garantir un minimum d'espaces verts, accompagnant par exemple des voies douces, favoriser les clôtures végétalisées (et non les murs), aménager des espaces publics végétalisés.

- **Rendre les bassins de rétention plus favorables à la biodiversité et mieux les intégrer au paysage urbain.** Il s'agit ici de paysager les bassins de rétention en leur accordant des berges en pente douce végétalisées, ce qui permet par ailleurs de supprimer les clôtures autour de ces structures et d'avoir des espaces plus qualitatifs. Leur donner une seconde fonction (aire de loisirs, parc…) permet d'en assurer l'entretien.

- **Préserver dans les zones non encore urbanisées ET restaurer dans le tissu urbain existant, le seul corridor permettant d'aérer l'espace urbain dense**. Cet axe permettant également de « seconder » le corridor supra-communal reliant le Nord et le Sud de la plaine d'Illibéris.

VII. SEPTIEME PARTIE : LE CONTEXTE PAYSAGER ET URBAIN

VII.1. Le grand paysage

VII.2. Patrimoine

VII.3. Morphologie urbaine

VIII.4. Entrées de Ville

VIII.5. Analyse de la capacité et des dispositions favorisant la densification et la mutation de l'ensemble des espaces bâtis

VIII.6. Analyse de la consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CENAF) et justification des objectifs

VII. 1. LE GRAND PAYSAGE

L'analyse du territoire et de son paysage, en partie réalisée dans le cadre de l'élaboration des OAP (pièce n°3 du dossier de PLU) par l'Agence B+P Urbanisme / Paysage est intégrée dans la rédaction du chapitre suivant.

VII.1.A. LE CADRE LEGAL : LA LOI « PAYSAGE »

La loi n°93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages s'applique sur le territoire communal, comme à l'ensemble des communes, elle réaffirme la nécessité de prendre en compte les paysages dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme. Cet objectif, déjà mis en œuvre dans le cadre de la loi du 10 juillet 1976 sur la protection de la nature, intègre une nouvelle dimension dans la conception de la préservation des paysages.

Le vecteur principal des dispositions de la loi "Paysages" est le document d'urbanisme, celle-ci prenant appui sur un dispositif réglementaire existant et complétant les dispositions pour les adapter aux nouvelles préoccupations paysagères. Les documents d'urbanisme doivent ainsi :

- Préserver les éléments marquants et structurants le paysage ;
- Identifier et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites, éléments du paysage et secteurs à protéger ou mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Ce cadre législatif et réglementaire se traduit notamment par des protections locales du patrimoine naturel.

Le Diagnostic de Territoire offre l'occasion de recenser les valeurs patrimoniales et les lignes de force paysagères du territoire permettant de décomposer ce dernier en grandes entités. Cette démarche permettra de préciser un certain nombre d'orientations qui fondent le PADD (pièce n°2 du dossier de PLU).

VII.1.B. DESCRIPTION GLOBALE : LATOUR-BAS-ELNE DANS LE GRAND PAYSAGE

La commune de Latour-Bas-Elne fait partie de la Plaine du Roussillon. Cette vaste plaine littorale est la région économiquement la plus riche du département.

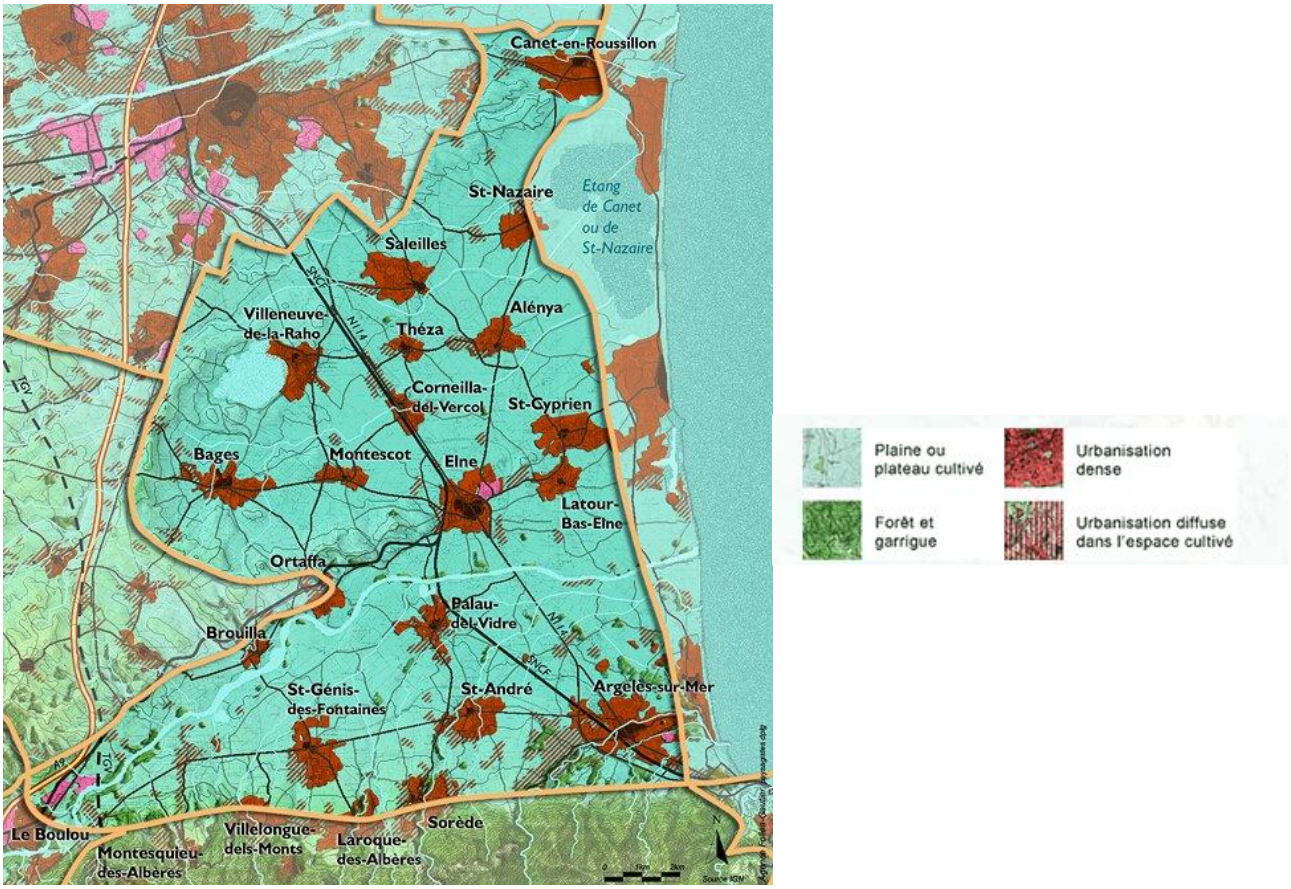
La Plaine du Roussillon est limitée :

- A l'Ouest par les contreforts des Aspres juste après Thuir, par le bas Vallespir après Céret (au Sud) et par le bas Conflent juste après Vinça (au nord) ;
- Au Sud par le massif des Albères dont la limite suit une ligne passant par Le Boulou, Sorède et Argelès ;
- A l'Est par la mer Méditerranée ;
- Au Nord-Ouest par la limite avec les Fenouillèdes qui, d'Ouest en Est, suit d'abord la Têt jusqu'à Millas puis continue vers le Nord-Est en direction de Rivesaltes suivant une altitude de 150 mètres environ ;
- Au Nord-Est par les Corbières méridionales dont l'extrémité Sud, depuis Cases-de-Pène et en passant par le fort de Salses, va rejoindre la limite entre les Pyrénées-Orientales et l'Aude.

L'Atlas des Paysages des Pyrénées Orientales édité par la DREAL du Languedoc Roussillon situe la commune de Latour-Bas-Elne sur un grand ensemble :

- « La Plaine du Roussillon » et plus particulièrement son unité de paysage n°2 dénommée « La Plaine d'Illibéris » caractérisée notamment par un maillage dense de villages et un espace agricole varié, tramé d'un important réseau de canaux d'arrosage et de drainage.

Extrait de l'atlas des paysages : La plaine d'Illibéris



Source : DREAL Languedoc Roussillon

« La plaine d'Illibéris (ancien nom d'Elne) désigne les terres basses et aplanies du Sud de la vaste plaine du Roussillon. Si elle apparaît bordée de façon nette par les versants boisés des Albères au Sud, ses autres limites sont plus progressives : au Nord, l'agglomération de Perpignan s'étend aujourd'hui jusqu'à Cabestany et Pollestres ; vers la côte, la plaine se fond peu à peu dans les zones humides et sableuses du littoral ; à l'Ouest, Le Boulou constitue un seuil ouvrant sur les portes du Vallespir, alors que les derniers reliefs du piémont des Aspres s'effacent dans la plaine aux environs de la route nationale 9.

Ainsi délimitée, la plaine s'étend sur environ 20 km entre la Têt et les Albères, du Nord au Sud, pour quelques 15 km d'Est en Ouest. La RN 114, doublée de la voie ferrée Perpignan-Cerbère, traverse toute la plaine, en passant par Elne et Argelès-sur-Mer, et constitue l'axe de communication vers la côte rocheuse ».

VII.1.C. LES GRANDES LIGNES DU PAYSAGE DE LATOUR-BAS-ELNE

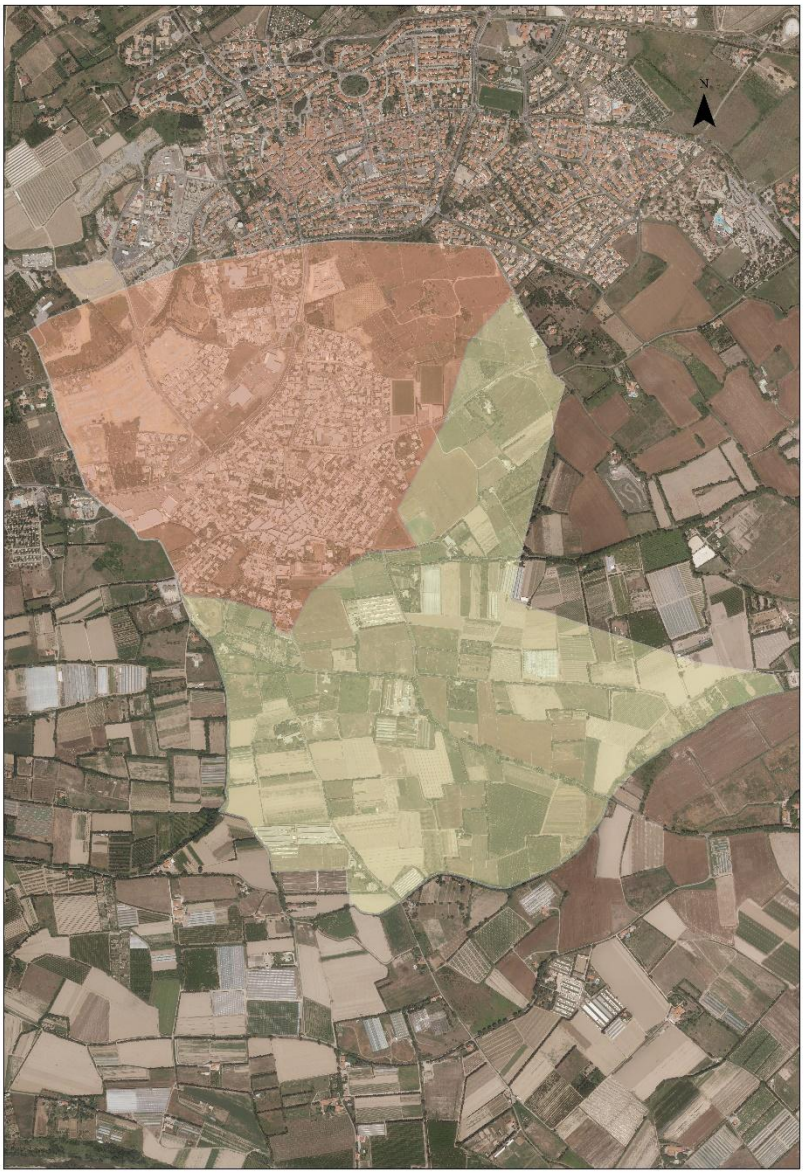
Etabli sur un petit promontoire, le noyau originel du village de Latour-Bas-Elne domine la plaine fertile du Tech située sur la partie Sud de son territoire (et présentant les plus forts enjeux en matière agricole).

L'analyse du paysage communal a permis d'identifier deux principales entités paysagères :

- Le village et ses abords (au Nord) ;
- L'espace agricole et rural (au Sud).

Latour-Bas-Elne présente des milieux qui découlent de la main de l'homme (soit caractère urbain, soit caractère agricole).

Deux entités paysagères au sein du territoire latourais

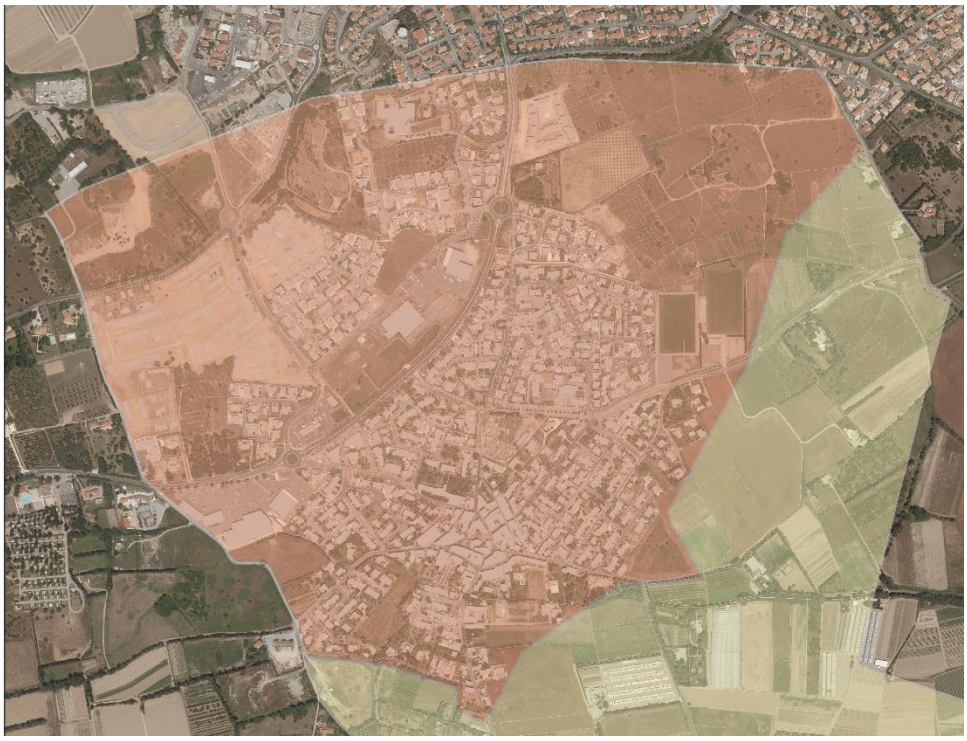


Source : Info Concept

Ces deux entités présentent une organisation spécifique de l'espace, et se prolongent sur les communes voisines (conurbation urbaine avec Saint-Cyprien au Nord, prolongement de la plaine agricole à l'Est, au Sud et à l'Ouest).

Le village et ses abords

Périmètre de la zone urbaine de la commune



Source : Info Concept

Le village, initialement regroupé autour de la *cellera* et de l'église, connaît une extension mesurée jusqu'au début du XX^{ème} siècle. Dans un premier temps, l'urbanisation a été contenue entre le Capdal et la route départementale RD 40, axe territorial principal de la commune. Puis, les extensions de l'habitat pavillonnaire et l'installation d'activités économiques ont franchi la RD 40 lors de la dernière décennie. La RD 40 devient l'axe majeur dans la composition urbaine de la commune, constituant une fenêtre mobile sur le paysage communal, en séquences dans le corridor d'activités économiques qu'elle traverse.

La position stratégique de la commune (proche de Perpignan, de Saint-Cyprien, d'Argelès-sur-Mer, d'Elne, proches de bassins de vie importants et du Littoral) et son attractivité se traduisent par un développement plus soutenu ces dernières années, corrélé à une pression foncière (qui peut expliquer la présence de friches en continuité de l'urbanisation).

Le village et ses abords disposent de vues remarquables sur le grand paysage (les Albères, le Canigou…), qu'il serait intéressant de préserver dans le projet de territoire. En particulier, le secteur de l'Aspre (concerné en partie par les dernières extensions du village autorisées sous le POS) présente de grandes perspectives paysagères, notamment sur les Albères. Une composition urbaine en cohérence avec ce constat pourra être recherchée.

Une masse boisée est présente au Nord du village et est insérée dans le tissu urbain de Latour-Bas-Elne et se poursuit légèrement sur la commune de Saint-Cyprien. En sus, la commune comporte une trame végétale fragmentée, composée de boisements épars et spontanés, d'alignements divers et d'essences variées, suivant les voies qui traversent la commune et celles qui font partie du maillage propre, et d'une végétation rase liée aux zones humides.

Les ruisseaux, correcs et canaux d'arrosage ont une grande importance à l'intérieur de la structure urbaine, qu'ils ont contribué à façonner, et deviennent une composante majeure de la trame urbaine.

L'espace agricole et rural

Périmètre de la zone agricole de la commune

Source : Info Concept

Cet espace est lié à l'exploitation des sols fertiles situés au Sud de la commune, à la présence de l'eau, aux voies d'accès et aux anciens chemins d'exploitation qui relient la plaine limoneuse qui se déploie depuis le Capdal en direction du Tech.

L'analyse du cadastre actuel sur le Sud du territoire montre une grande hétérogénéité du parcellaire agricole maraîcher, altéré uniquement par le passage des ruisseaux et impacté par l'importance grandissante des voies de liaison vers le territoire voisin et notamment vers les plages de Saint-Cyprien et d'Argelès-sur-Mer.

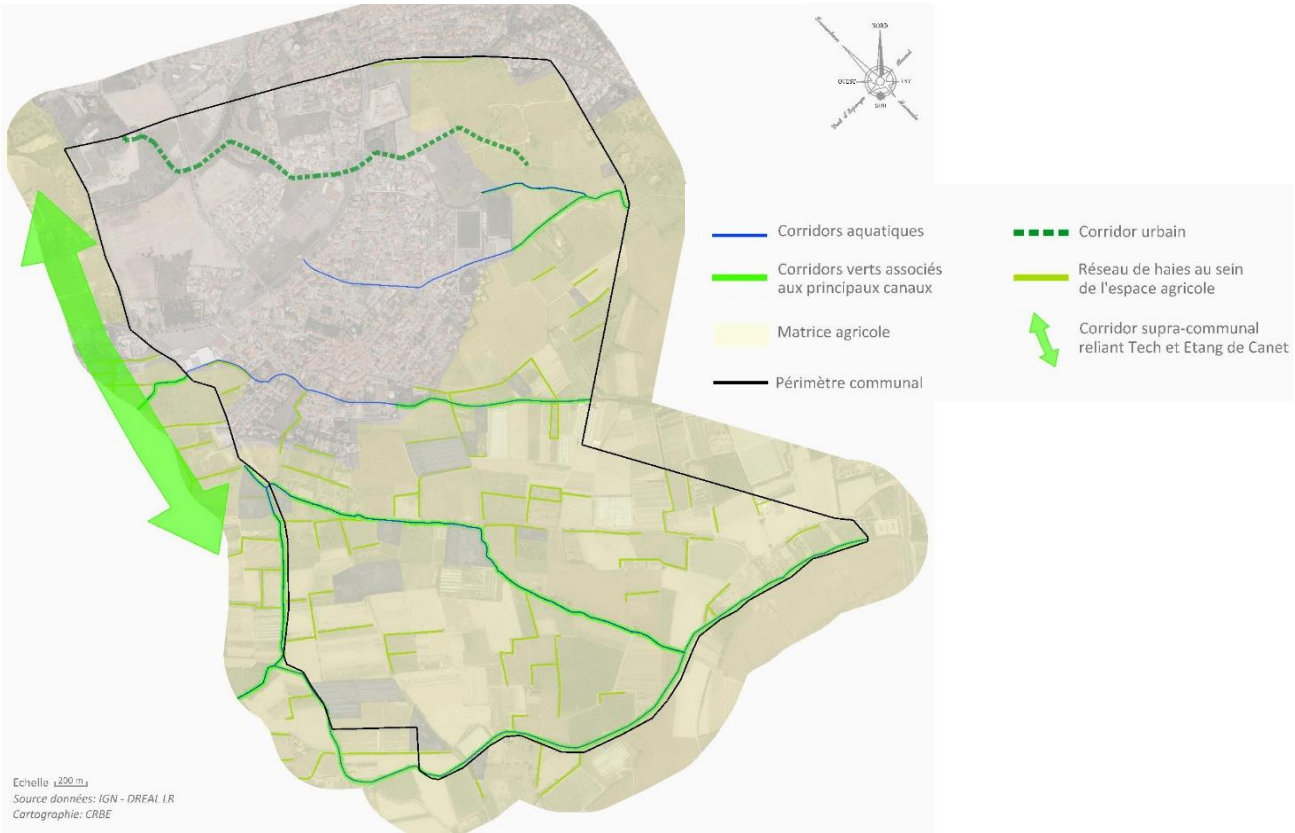
Dans l'angle au Sud-ouest de la commune dans le lieu-dit « Le Mas du Moulin », en continuité de l'urbanisation et irrigués par le canal d'Elne se trouvent des jardins potagers. D'autres jardins potagers sont également présents en limite communale Sud-est. Ces espaces présentent un intérêt d'un point de vue du paysage, du patrimoine et surtout de l'identité de la commune. Ils marquent identitairement leur site d'implantation, et méritent à ce titre une juste préservation.

A l'Est, le maillage semble plus hétérogène tant dans l'orientation que les dimensions. Il a été fortement modifié en raison du PPRI qui a conduit cette portion de terres basses à se constituer en isolat en raison de la mise en place intercommunale du dispositif de bassins d'orage.

La plaine basse, au Sud et à l'Est, est située à des altitudes comprises entre 4 et 6 m, certaines de ces terres au riche passé agricole sont actuellement abandonnées et / ou en friches.

Photographies d'espaces agricoles localisés sur le territoire communal

Trame Verte et Bleue



Source : Extrait de l'étude réalisée par l'Agence b+p urbanisme paysage (annexe n°6h du dossier de PLU), qui a servi à l'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier de PLU)

L'analyse de la trame verte et bleue permet de mettre en évidence les composantes végétales et hydrauliques qui composent le cadre paysager et fonctionnel de la commune. Il s'agit de repérer les différentes masses (ou lignes) qui structurent le territoire mais aussi leurs continuités (ou discontinuités).

Le territoire comporte des masses boisées spontanées au Nord (inséré dans le tissu urbain) et une végétation associée au cours d'eau au Sud. En surface, ces espaces boisés

dans le sens propre sont faibles mais l'équilibre est donné par la grande variété de cultures maraîchères d'une grande richesse (faunistique, floristique, arboricole).

La continuité de cette trame verte est assurée par les ruisseaux (trame bleue) et la ripisylve qui les souligne. Les ruisseaux, correcs et canaux d'arrosage ont une grande importance à l'intérieur de la structure urbaine et se poursuivre au sein de la plaine cultivée :

- Au Nord, L'Aspre est devenu un axe de circulation piétonnier qui mène jusqu'à la plaine des sports et au-delà à Saint-Cyprien ;
- Au Sud, le Capdal qui parcours le territoire et rejoint en parallèle l'Avenue de la mer vers les plages ;
- Plus au Sud, le canal d'els Horts alimente les jardins potagers pour aller joindre le canal de La Roubine qui dessine la limite communale Sud-est.

Cours d'eau

Source : Extrait de l'Etat Initial de l'Environnement réalisé par bureau d'études CRB Environnement

Canal de Latour-Bas-Elne, La Roubine, et aval de l'Agouille Capdal

A noter que la crue de 1940, due à d'intenses précipitations localisées sur la haute vallée du Tech et le massif du Canigou, a ravagée la plaine agricole qui est profondément marquée par le dépôt d'épaisses couches d'alluvions et l'ouverture de profonds ravinements.

- Il serait opportun de maintenir et de renforcer les capacités de connexion des espaces verts intra-muros avec les ceintures vertes périurbaines dans le projet de territoire. Cet intérêt de développer des corridors verts augmenterait par la même les continuités biologiques sur le territoire et participerait donc pleinement à la préservation de la biodiversité.

- La présence d'une trame végétale ample et continue est incontournable pour améliorer l'image de la commune et se doter des espaces qui pourront accueillir des activités diverses liées aux loisirs, à la promenade ou simplement à l'observation de la nature.

- La partie Sud du territoire présente un enjeu fort en matière agricole. Il conviendra de proposer un parti d'aménagement préservant l'agriculture ainsi que les jardins potagers existants.

- Le projet de territoire devra se fonder sur la connaissance du paysage existant autour du site et sur sa réinterprétation dans le cadre des futurs aménagements (choix des espèces, implantation).

VII. 2. PATRIMOINE

VII.2.A. LE PATRIMOINE PROTEGE ET REPERTORIE

Les sites archéologiques

La Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) ne recense pas, ni n'inventorie de site archéologique sur la commune de Latour-Bas-Elne.

Toutefois, cet inventaire reflète l'état actuel des connaissances. Il ne préjuge en rien d'éventuelles découvertes à venir et est susceptible de mise à jour.

En application du décret 86-192 du 5 février 1986 et des circulaires n° 8784 du 12 octobre 1987 et n° 2771 du 20 octobre 1993, doit être transmis pour avis au Conservateur régional de l'Archéologie toute demande d'utilisation du sol, ainsi que de certificat d'urbanisme concernant en dehors des secteurs objets de la liste et de la carte des zones archéologique sensibles, les projets dont l'assiette correspond à des terrains de plus d'un hectare d'emprise.

Conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine, il convient de déclarer tout vestige archéologique qui pourrait être découvert à l'occasion des travaux.

Rappel des textes législatifs et règlementaires applicables à l'ensemble du territoire communal :

- Loi du 27 septembre 1941, faisant obligation de signaler toute découverte archéologique, modifiée par le décret n° 94-722 du 27 mai 1994 ;
- Loi du 15 juillet 1980, aggravant la pénalité en cas de destruction des éléments du patrimoine archéologique ;
- Le décret du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme ;
- La loi 2001-89 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive ;
- Le décret 2002-89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive ;
- Loi n° 2003-707 du 1er août 2003 modifiant la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive ;
- Article 322-2 du Code pénal.

Dans le cadre de la loi validée le 27 septembre 1941 portant sur la réglementation des fouilles archéologiques, du décret n° 86-192 du 5 février 1986 sur l'intervention des conservateurs régionaux de l'archéologie sur les opérations soumises à l'autorisation de lotir et du décret n° 93-245 du 25 février 1993 sur la prise en compte du patrimoine culturel lors de la réalisation d'étude d'impact, le Service Régional de l'Archéologie de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) sera consulté.

Les Monuments Historiques

La loi du 31 mai 1913 relative à la protection des monuments historiques modifiée par le décret n° 96-541 du 14 juin 1996 et complétée par la loi du 27 septembre 1941 et la circulaire n° 87-84 du 12 octobre 1987 définit deux types de protection, l'immeuble classé et l'immeuble inscrit, au titre de monument historique.

La protection au titre des Monuments Historiques, constitue une Servitude d'Utilité Publique (SUP AC1), qui implique un périmètre de protection de 500 mètres autour des monuments historiques.

Sur le territoire de Latour-Bas-Elne, aucun monument n'est classé ou inscrit au titre des Monuments Historiques. Aucune Servitude d'Utilité Publique AC1 ne concerne le territoire communal.

VII.2.B. LE PATRIMOINE VERNACULAIRE

Latour-Bas-Elne dispose d'un patrimoine vernaculaire qui participe pleinement à son identité.

Edifice à nef unique, cette église se localise au centre du tissu urbain historique développé sous forme de Cellere. Plusieurs étapes de construction sont observables.

A l'origine, il s'agissait d'une tour de la cellera (espace protégé autour de l'église). Cette fortification évolue en château au XIIème siècle, puis devient une tour de défense au XIIIème siècle. La base du clocher-tour apparait comme l'un des derniers vestiges.

L'agglomération s'organise autour de cette ancienne tour de vigie dont la vocation était de prévenir les incursions mauresques (938), (les Maures, connus depuis l'Antiquité comme étant des populations autochtones de l'Occident nord-africain).

Par la suite, la construction de l'église s'est poursuivie avec l'ajout de deux chapelles à la fin du Moyen-âge et de deux autres au XIXème siècle.

L'édifice est composé d'un appareil de galets et de cairous, avec un chaînage d'angle en pierre de taille. Il est couvert de toitures à deux pentes.

En 1901, le Conseil Municipal décida d'installer une horloge. C'est à cette période que le clocher mur fut transformé en clocher tour de plan semi-circulaire. Elle contient trois cloches

en bronze, servant pour le culte et l'horloge. Au dernier étage du clocher, plusieurs cadrans d'horloge furent installés, pour que l'heure soit visible par l'ensemble des habitants de la commune.

Les murs extérieurs ont bénéficié de travaux d'embellissement, en 1999-2000, laissant apparaître ses origines romanes.

A la fin de l'année 2005, l'intérieur de l'église fut restauré entièrement (enduits, électricité, chauffage, conservation des objets mobiliers ...).

Aperçus de l'église Saint Jacques

Latour-Bas-Elne dispose également d'éléments plus ponctuels participant également à son patrimoine vernaculaire, tels que le platane séculaire (situé place de la Fontaine), le lavoir (localisé face à la Mairie, à côté de la bibliothèque), un calvaire (avenue d'Elne).

Calvaire de Latour-Bas-Elne

Localisation des éléments du patrimoine vernaculaire de Latour-Bas-Elne

Source : Info Concept

Le bâti pittoresque, existant à hauteur de la *cellera* et dans le centre historique du village, fait aussi la part belle au patrimoine identitaire communal. Notons que la Maison du terroir envisagée (projet Odysséa) en centre ancien associé aux démarches déjà envisagées par la commune en matière de réhabilitation de vieilles bâtisses participent pleinement à l'embellissement / valorisation de ce patrimoine.

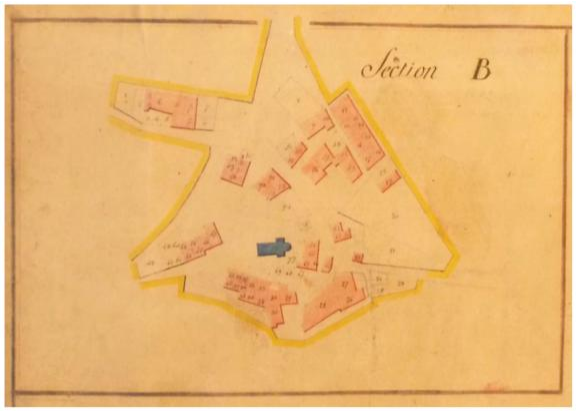
VII. 3. MORPHOLOGIE URBAINE

La morphologie urbaine est le résultat des conditions historiques, politiques, culturelles (et notamment architecturales) dans lesquelles la ville a été créée et s'est agrandie. Elle est le fruit d'une évolution spontanée ou planifiée par la volonté des pouvoirs publics.

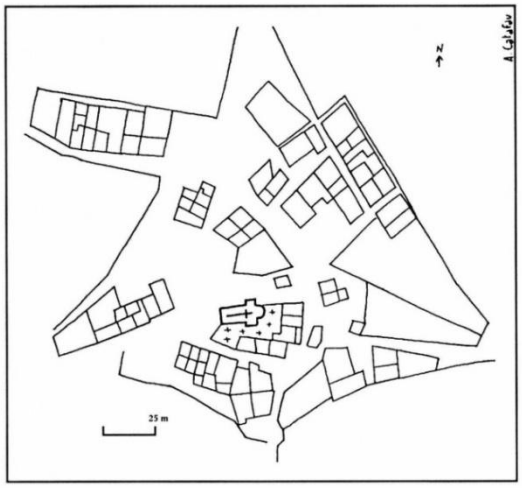
La « *Cellera* », a joué un rôle majeur dans la naissance du village de Latour-Bas-Elne. Elle a été formée spontanément sur l'aire consacrée autour de l'église, dans un mouvement de recherche de sécurité. Protégé par l'église, un cercle de 30 pas constituait un espace de refuge pour les paysans et leurs récoltes (contre les pillages).

Les *Celleres* sont très souvent fortifiées, avec un tissu viaire radioconcentrique autour de l'église ou du château, souvent très étroit, créant ainsi des noyaux autour desquels se développent par la suite les villages.

Plan Napoléonien et plan cadastral de Latour-Bas-Elne



Plan Napoléonien de la Cellera

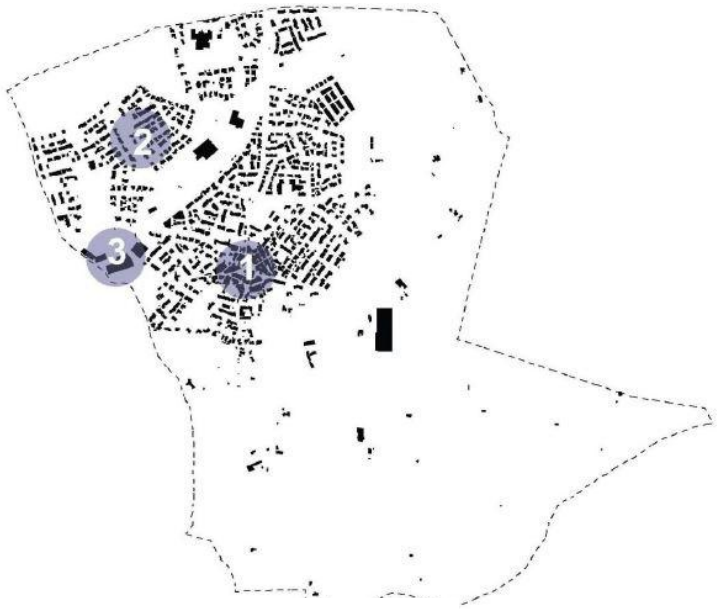


Source : Extrait de l'étude réalisée par l'Agence b+p urbanisme paysage (annexe n°6h du dossier de PLU), qui a servi à l'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier de PLU)

Photographies du bâti traditionnel du centre ancien

Le village de Latour-Bas-Elne initialement regroupé autour de la *Cellere* et de l'église villageoise, connait une évolution urbaine mesurée, jusqu'au début du XX^{ème} siècle. L'urbanisation se développe en direction de la RD 40, et l'a franchie lors de la dernière décennie.

Les premiers lotissements sont construits sur d'importantes parcelles, provoquant une certaine artificialisation des sols et une consommation de l'espace. Les extensions depuis les années 1960 se réalisent en lien avec l'avènement du lotissement.



1 – tissu ancien – habitat dense concentré autour de l'église
2 – tissu récent – secteur pavillonnaire avec habitat en grappe le long d'un important réseau viaire
3 – tissu récent / entrée de ville – secteur commercial avec constructions diffuses et consommatrices d'espaces

Source : Extrait de l'étude réalisée par l'Agence b+p urbanisme paysage (annexe n°6h du dossier de PLU), qui a servi à l'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier de PLU)

Photographies du tissu pavillonnaire récent

Les typologies urbaines qui en résultent sont marquées et dissociées :

- Le village médiéval organisé autour de l'église, dont la structure est encore visible, est caractérisée par un tissu dense et compact. Les parcelles sont imbriquées et irrégulières.

- Les extensions du XX^{ème} siècle correspondent à des parcelles plus amples. Les maisons, au volume simple et compact, sont souvent accompagnées d'un jardin et/ou d'une cour.

- L'habitat pavillonnaire récent (depuis les années 80), implanté souvent en milieu de parcelle, est généralement composé de plusieurs petits volumes ;

- Le secteur commercial situé le long de la RD 40 depuis la limite avec la commune d'Elne jusqu'à Saint-Cyprien.

Le village est aujourd'hui constitué de quatre entités urbaines principales :

- Le centre ancien, implanté sur une petite colline qui s'enroule autour de 'ensemble bâti constitué par l'église.

- Au-delà, au Nord-ouest et au Nord-est du centre ancien, une urbanisation se déploie, sous forme de lotissements pavillonnaires limités par les correcs de L'Aspre et du Capdal. Ses limites seront rapidement franchies et des nouveaux secteurs s'installeront toujours sous la forme pavillonnaire.

- Plus diffus le secteur Sud est jonché de propriétés isolées associées généralement à une exploitation agricole ou maraichère.

- Au Nord-ouest mitoyen avec la commune de Saint Cyprien, les équipements commerciaux et de services côtoient les quartiers les plus récents, toujours sur le modèle pavillonnaire.

La RD 40 constitue l'infrastructure majeure de Latour-Bas-Elne, autour duquel se joue la vie économique de la commune. Corrélativement, cet axe s'inscrit en plein parcours touristique et dessert des secteurs d'habitations existants et à venir.

En sus, l'avenue d'Elne et l'avenue de la Mer forment l'axe traversant majeur du tissu urbain, reliant le centre historique aux RD 40 et RD 81. Les principaux bâtiments représentatifs de la commune se trouvent sur cet axe : église, Mairie, la Poste, etc. Ces bâtiments emblématiques ont été mis en valeur ou confortés par moyen de projets d'aménagement (parvis et abords de l'église, aire de stationnement…).

La commune a également entamé les travaux nécessaires à la rénovation du centre ancien dont notamment :

- La mise aux normes PMR de l'ensemble de bâtiments publics ;

- Un programme annuel de rénovation de la voirie urbaine ;

- La mise en LEDS de l'éclairage urbain qui s'étend aux quartiers plus récents qui entourent le centre ancien ;

- La création de nombreux stationnements à l'intérieur et en périphérique du centre ancien pour faciliter sa fréquentation.

Photographies de la zone économique le long de la RD 40

▲ L'évolution du tissu urbain selon les périodes de constructions est perceptible et constitue un témoin de l'histoire communale.

▲ Les dernières opérations réalisées sur la commune ou en cours de réalisation ont été réalisées sous la forme de lotissements, tout en présentant une certaine densité.

VII. 4. ENTREES DE VILLE

La politique des entrées de Ville vise à identifier et requalifier le paysage des périphéries urbaines, dégradées par des zones d'activités diverses et une urbanisation mal maîtrisée.

Le cas d'une petite commune comme Latour Bas-Elne présente plusieurs facettes du paysage des entrées de Ville (paysage de commerces, quartiers pavillonnaires...) et montre déjà les difficultés de tels programmes d'aménagement.

Les entrées de Ville sont des secteurs stratégiques qu'il convient de mettre en valeur, elles sont le support d'une image de marque d'autant qu'elles constituent un remède urbanistique à la crise des quartiers périphériques.

"L'entrée" (de Ville) "n'est pas une porte, elle n'est pas un lieu géographique précis de la ville. Elle est un parcours à travers le paysage que l'on veut porteur d'un message." *Éric Verdeil, chercheur au CNRS spécialiste de géographie urbaine.*

Le territoire communal compte plusieurs entrées de Ville. Leur analyse suivante s'attachera à dissocier les entrées de Ville principales et secondaires afin d'être la plus fine possible.

Les entrées de Ville

Ci-contre repérage des entrées de ville:

entrées principales sur la RD 40

entrées secondaires

Source : Extrait de l'étude réalisée par l'Agence b+p urbanisme paysage (annexe n°6h du dossier de PLU), qui a servi à l'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier de PLU)

VII.4.A. ENTREES DE VILLE PRINCIPALES SUR LA RD 40

La RD 40 est l'axe structurant majeur autour duquel s'organise la vie économique de la commune. L'urbanisation a franchi cet axe ces dernières décennies et atteint les limites administratives au Nord. L'impact produit sur la circulation de la RD 40 n'est pas négligeable.

De nouveaux dispositifs routiers prennent place pour assurer les circulations des véhicules et des piétons.

Pour définir plus précisément les particularités d'image et usage de cette « entrée de ville » qui s'étend comme un ruban en traversant le territoire communal, trois séquences ont été identifiées en partant du Sud vers le Nord.

Séquence 1

Elle se déploie à partir de la limite administrative avec la commune d'Elne et le giratoire existant au croisement de la RD 40 et de l'avenue d'Elne, qui mène vers le centre ancien.

De grande fréquentation commerciale, le secteur manque de site propre et de sécurité pour les piétons et modes de déplacements doux, avec une absence de signalétique appropriée annonçant l'appartenance au territoire de Latour-Bas-Elne et les diverses directions vers les lieux d'intérêt du village. En sus, il est également relevé l'absence d'aménagement qualitatif concernant le traitement des surfaces, l'éclairage et la végétalisation.

A noter que la future réalisation d'un giratoire (par le Conseil Départemental), au milieu de la séquence 1 identifiée, permettra de désenclaver les quartiers récents situés au Nord et le centre commercial qui s'est installé en continuité du supermarché Intermarché, pionnier dans le secteur.

Séquence 2

Depuis le giratoire de l'avenue d'Elne jusqu'au giratoire de l'avenue de Saint Cyprien, cette séquence présente deux abords parfaitement identifiables :

- Côté Nord-Ouest, présence de commerces, services et grandes surfaces (relativement récents) avec des façades banalisées et des aires de stationnement pauvrement végétalisées. Le bassin de rétention des eaux pluviales occupe une surface importante sans aucune volonté paysagère qui puisse réduire l'image peu valorisante de ses abords ;
- Côté Sud-Est, la ville arrive en bordure de la RD 40, avec une frontière matérialisée par les clôtures maçonnées (qui limitent les fonds de parcelles) et doublées par un

cheminement doux peu visible et identifiable mais qui joue un rôle majeur de maillage piétonnier au sein du tissu urbain (liaison vers le centre historique, les espaces sportifs…).

Séquence 3

Entre le giratoire de l'avenue de Saint Cyprien et la limite administrative avec la commune de Saint Cyprien, cette séquence se caractérise par une tranche d'indifférence spatiale.

Un mur de contention des parcelles définit la rive Ouest. L'absence de signalétiques, végétaux et tous autres éléments permettant d'identifier les limites de la commune, font de cette séquence un lieu de passage très banal.

A noter que cette séquence est en évolution, avec la création récente d'un giratoire améliorant la circulation entre les deux communes et désenclavant aussi les aménagements des quartiers sur le secteur de l'Aspres.

▲ Des pistes de réflexion pourront être proposées dans le cadre du PLU pour améliorer qualitativement et sécuriser cette entrée de Ville.

▲ Le Conseil Départemental, associé à la démarche de PLU dans le cadre des Personnes Publiques Associées, sera également associé lors de l'amélioration des entrées de Ville le long de la RD 40.

VII.4.B. ENTREES DE VILLE SECONDAIRES

Entrée de Ville Nord-Ouest

Cette entrée secondaire correspond à l'ancienne route reliant Saint-Cyprien à Elne : chemin du Moulin et chemin de Saint-Cyprien.

Schématisation de l'Entrée de Ville Nord-Ouest

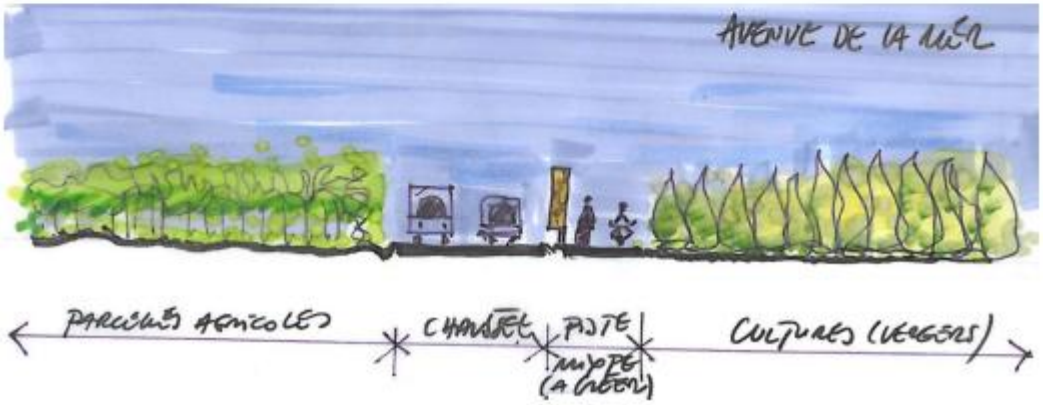
Source : Extrait de l'étude réalisée par l'Agence b+p urbanisme paysage (annexe n°6h du dossier de PLU), qui a servi à l'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier de PLU)

Le caractère végétal de ce secteur à une place importante malgré une urbanisation récente, et il serait judicieux de le maintenir dans un intérêt général. Le tronçon à l'Ouest du giratoire est actuellement soumis à la pression foncière et ses rives sont en évolution.

Entrée de Ville Sud

Cette entrée de Ville relie Latour-Bas-Elne à la RD 81 et au-delà vers le littoral méditerranéen. Elle traverse les terres agricoles de la commune.

Schématisation de l'entrée de Ville Sud



Source : Extrait de l'étude réalisée par l'Agence b+p urbanisme paysage (annexe n°6h du dossier de PLU), qui a servi à l'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier de PLU)

▲ Des pistes de réflexion pourront être proposées dans le cadre du PLU pour améliorer qualitativement et sécuriser ces deux entrée de Ville.

VII. 5. ANALYSE DE LA CAPACITE ET DES DISPOSITIONS FAVORISANT LA DENSIFICATION ET LA MUTATION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES BATIS

Chapitre réalisé en partie par l'Agence b + p urbanisme / paysage en charge des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

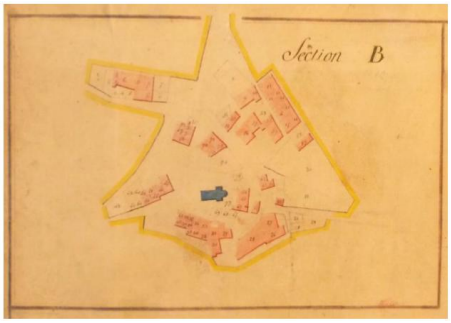
L'article L. 122-1-2 modifié par la Loi ALUR, intègre un nouvel alinéa qui prévoit que le rapport de présentation du SCoT « identifie, en prenant en compte la qualité des paysages et du patrimoine architectural, les espaces dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent analyser les capacités de densification et de mutation en application de l'article L. 123-1-2 ».

Dans le cadre de la révision du PLU et afin de s'inscrire dans l'esprit de la Loi ALUR, l'étude qui suit porte sur les capacités résiduelles de densification ou de renouvellement du tissu urbain ainsi que sur les dispositions possibles en faveur de leur mobilisation sur l'ensemble du territoire communal.

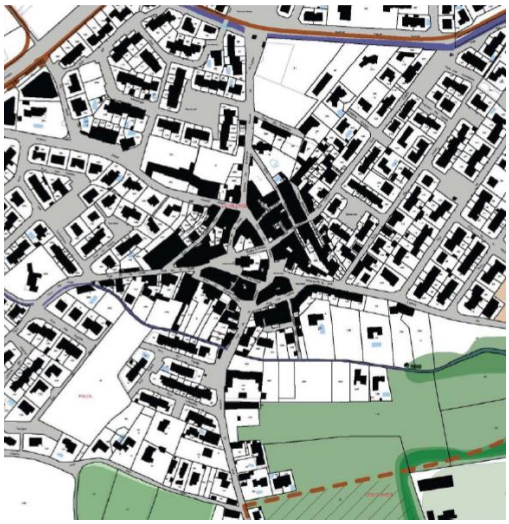
Situation et contexte

Le village, initialement regroupé autour de la *cellera* et de l'église, connaît une extension mesurée jusqu'au début du XXe siècle, la situation évolue en direction de la route départementale RD 40, axe territoriale principal de la ville, jusqu'à l'a franchir dans la dernière décennie avec les extensions de l'habitat pavillonnaire et l'installation des activités économiques sur la limite nord.

Les extensions urbaines vers le sud se sont développées dans le temps suivant les possibilités foncières restreintes à cause du fort impact du PPRI.



Plan napoléonien de la Cellera



Occupation

Le structure médiévale est encore lisible, les quartiers ont pris place en continuité directe du centre historique, la plupart sous forme d'étalement urbain.

Accès

Le centre ancien est traversé par les axes historiques majeurs constitué par l'avenue d'Elne, l'avenue de la Mer, la rue de la Poste, la rue Voltaire…

rue Saint-Jacques

rue du château d'eau

impassse du porche

rue de la poste

Objectifs

Les bâtiments emblématiques ont été mis en valeur ou confortés par moyen de projets d'aménagement, le parvis et abords de l'église ont été aménagés et la Salle des Fêtes compte maintenant un parking exclusif. Un projet d'aménagement urbain reste possible si la commune souhaite s'investir sur les immeubles vacants comme moyen d'augmenter l'offre de logements à l'intérieur du centre ancien.

Démarche durable

- Accessibilité PMR pour tous les bâtiments publics.
- Plantation ou remplacement des voiries et des espaces publics avec essences locales, peu consommatrices d'eau.
- Privilégier les surfaces absorbantes pour le revêtement de sentiers doux.
- Favoriser les énergies renouvelables (panneaux solaires en toiture, etc.)
- Matériaux recyclables dans les constructions.
- Eclairage public avec des technologies de type LED.

Capacité et dispositions favorisant la densification et la mutation de l'ensemble des espaces bâtis

La question du renouvellement ou de la revitalisation urbaine du centre-bourg a pour objectif d'améliorer le cadre de vie de ses habitants, en confortant la présence d'équipements publics et de services. Il s'agit aussi de requalifier les espaces publics pour offrir des lieux au service de la vie collective, et donc de restituer l'espace public nécessaire aux fonctions sociales, récréatives et urbaines.

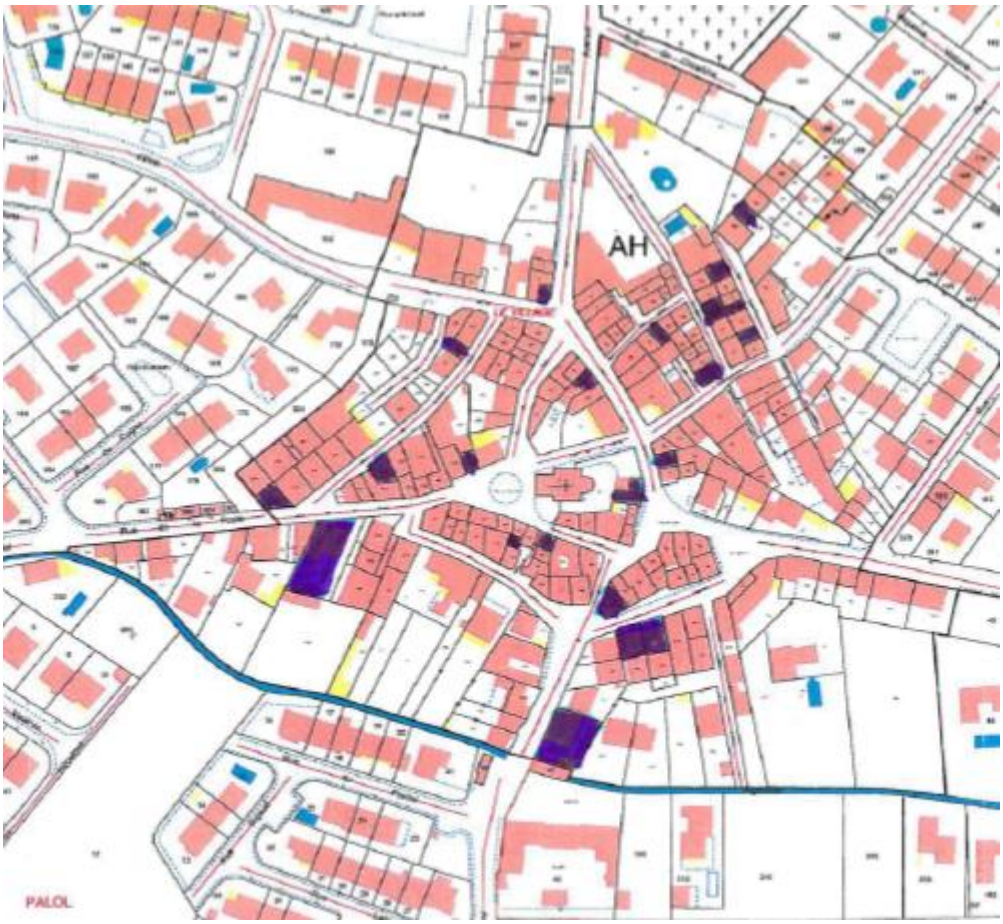
L'ambition de la commune est, d'une façon générale, la rénovation, la requalification, la préservation ou encore la valorisation de son propre bâti, dans le périmètre du centre historique, et la redynamisation de l'activité commerciale et touristique.

En effet, conforter le tissu urbain existant :

- **c'est limiter la consommation des espaces naturels et agricoles**
- **c'est apporter une réponse appropriée aux aspirations des habitants à mieux vivre ensemble.**
- **La commune a entamé les travaux nécessaires à la rénovation du centre ancien qui inclut les travaux tels que :**
- **la mise aux normes PMR de l'ensemble de bâtiments publics**
- **un programme annuel de rénovation de la voirie urbaine**

- **la mise en LED de l'éclairage urbain qui s'étend aux quartiers plus récents qui entourent le centre ancien**
- **la création de nombreux stationnements à l'intérieur et en périphérique du centre ancien pour faciliter la fréquentation.**

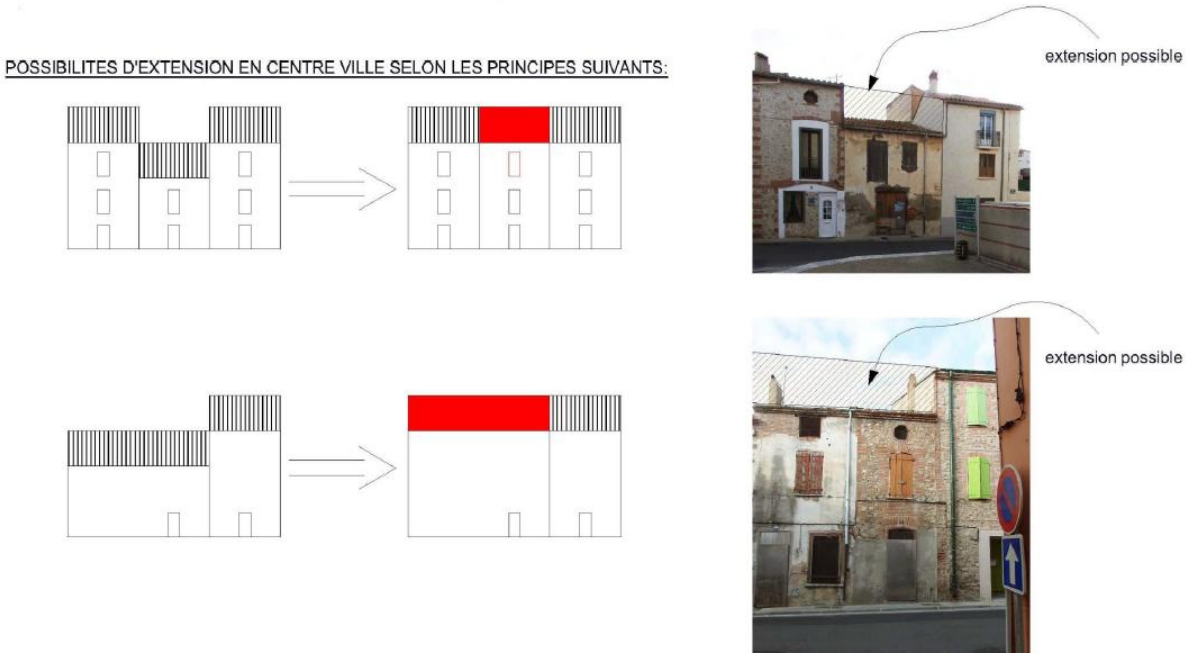
Plan indicatif des immeubles vacants sur le centre historique



Source : Mairie Latour-Bas-Elne

Dans le périmètre du centre ancien les immeubles vacants privés laissent envisager la possibilité de rénovation et de densification.

Une proposition par rapport à la hauteur des constructions concernera directement le parcellaire médiéval qui peut se densifier et devenir plus attractif pour les propriétaires ou les potentiels acquéreurs.



Source : Agence b + p urbanisme / paysage

Analyse du foncier disponible dans les zones urbanisées

La commune de Latour-Bas-Elne a entrepris un travail d'identification des dents creuses dans les espaces urbanisés afin de pouvoir quantifier celles correspondant réellement à la définition d'une dent creuse et offrant des potentialités foncières effectives. Ce travail a été réalisé par la commune, en lien avec le bureau d'études Info Concept, de manière à identifier et tenter de localiser les dents creuses potentielles.

Certaines parcelles actuellement non bâties sont concernées par le dépôt d'un ou de plusieurs permis de construire et de ce fait, elles n'ont pas été identifiées comme des dents creuses puisque leurs urbanisations devraient être effectives d'ici à l'approbation du PLU (quand bien même les constructions ne sont pas visibles sur le plan cadastral).

NB : ces constructions sont soit intégrées dans les estimations communales de 2015 (si le permis de construire a été déposé avant juin 2015) soit dans les estimations anticipées en POS fermé (2017).

La commune de Latour-Bas-Elne connaît une croissance dynamique de sa population qui se traduit par de nouvelles constructions, ainsi que par le dépôt de permis de construire pendant l'élaboration du présent document d'urbanisme. De ce fait, il est certain que de nouvelles constructions aboutiront avant l'approbation du dossier de PLU, tout comme la délivrance de permis de construire accordés.

Le plan de cadastral utilisé fait toutefois apparaître les découpages parcellaires de certains lotissements, qui n'apparaissaient pas sur le dernier document transmis par le service du cadastre de l'Etat. Ce cadastre mis à jour figurera sur les plans du dossier de PLU (plan de zonage et autres plans insérés en annexe).

Les secteurs urbanisés de Latour-Bas-Elne compte plusieurs unités foncières, à savoir plusieurs parcelles contigües appartenant à un même propriétaire. Ces parcelles ne peuvent être considérées comme des dents creuses dès lors qu'une construction est présente sur au moins l'une des terrains.

Les parcelles actuellement concernées par des occupations du sol ne faisant pas l'objet d'une localisation sur le cadastre ont également été déduite du travail de comptabilisation

des dents creuses : à l'image des aires de stationnement, espaces verts, espaces publics, jardin d'agrément…

Ce travail de quantification des parcelles a été réalisé au niveau du village de Latour-Bas-Elne de manière exhaustive.

Le potentiel en logements dans les dents creuses localisées dans les zones urbanisées, présenté ci-après, est issu d'un travail au cas par cas *in situ*, à partir d'une simulation d'implantation des futures constructions par dents creuses, respectant les densités du tissu urbain existant environnant, et prenant en compte la topographie de chaque dent creuse.

Identification du foncier disponible dans les zones urbanisées

Source : Mairie Latour-Bas-Elne – Info Concept

De manière effective, les dents creuses pourraient accueillir environ 12 constructions au niveau du village de Latour-Bas-Elne.

NB : Les dents creuses positionnés sur les dernières opérations immobilières sont comptabilisées dans les estimations anticipées en POS fermé (2017).

▲ Les possibilités foncières restantes dans l'empreinte bâtie sont minimes et à ce titre ne pourront permettre le développement urbain de la commune dans le cadre du présent document d'urbanisme. Ces possibilités sont trop minimes pour asseoir le futur développement urbain de Latour Bas Elne (le projet communal ne peut s'appuyer sur ces disponibilités) ni permettre la réappropriation fonctionnelle de la ville.

Le foncier, une problématique au cœur de la décision

En fonction des différents scénarii démographiques exposés dans le chapitre supra, les besoins en termes de foncier peuvent être estimés ci-dessous. Le présent chapitre, en corrélation avec le chapitre « VII. 6. Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (CENAF) et justification des objectifs », a pour finalité de servir de **base aux choix politiques** et qui sont **nécessaires** à la **formulation des orientations inscrites dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (pièce n°2 du dossier de PLU).

Rappel sur les limites méthodologiques du recours aux différents scenarii démographiques

Tout d'abord, les **scénarii repris ici sont des projections démographiques et non des prévisions**. Ces projections sont établies sur la base de données purement démographiques avec un prolongement des tendances passées.

Dans un souci de transparence globale et afin de prendre en compte les dernières opérations réalisées sur la commune, ces trois scénarii seront appliqués sur plusieurs données de base :

- La population officielle (INSEE – 2013) ;
- La population estimée (par la commune) pour l'année 2015 (prenant en compte l'apport de population induit par les opérations réalisées) ;
- La population estimée en POS fermé (c'est-à-dire intégrant l'apport de population induit par les opérations en cours ou autorisées sous la base du POS), soit la population à l'approbation du POS (en 2017).

Cette estimation de la population en 2015 permet d'intégrer au plus juste (sur la base des informations disponibles et mobilisables pour cette période) les dernières évolutions connues sur le territoire. Elle permet également de projeter les différents besoins de la commune au plus près de la période de mise en œuvre du PLU.

La méthode retenue s'attache donc à réaliser une **comparaison des différents scenarii sur la base de ces trois sources de données** :

- la population officielle de 2013 basée sur les données INSEE,
- la population communale estimée en 2015.
- la population communale estimée en POS fermé (2017).

➢ **Les projections n'ont pas la prétention de prévoir l'avenir. Elles se contentent, avec plus ou moins de réussite, de fournir une aide à la réflexion et à la décision quand arrive l'heure des choix dont elles sont le préalable et non pas la justification. Elles permettent en outre une transition entre les éléments issus du diagnostic de territoire et les choix effectués par la commune. Les scénarii à venir méritent ainsi d'être pris à leur juste valeur, c'est-à-dire comme une source d'enseignements.**

➢ **Rappelons, avec toute la prudence que cela comporte, qu'il s'agit ici d'hypothèses qui ne peuvent être assimilées à une programmation opérationnelle ou à un devenir certain du territoire. Il s'agit de potentialités, le document de PLU constituant un document de prospective et non de prévision ou de certitudes.**

Pour rappel, l'étude du foncier disponible actuellement dans le tissu urbain a conclut que les potentialités existantes (à savoir de l'ordre de 12 constructions) n'étaient pas suffisantes pour assurer le développement urbain de la commune.

Corrélativement, le dernier recensement INSEE de 2013 fait état d'une part de logements vacants de6 %, identifiés sur l'ensemble de son parc immobilier. Ces ratios de logements vacants ne permettent pas à la commune de prendre appui sur le parc actuel de logements pour son projet de territoire et son développement à venir. Rappelons à ce sujet

qu'il convient de conserver un taux de logements vacants suffisant pour éviter toute « tension » sur le marché immobilier.

Ces possibilités sont trop minimes pour asseoir le futur développement urbain de Latour-Bas-Elne (le projet communal ne peut s'appuyer sur ces disponibilités) ni permettre la réappropriation fonctionnelle du village.

▲ Les besoins spécifiques liés au point mort (conservation du niveau actuel de la population) sont de :

- 220 logements supplémentaires à l'horizon 10 ans ;
- 330 logements supplémentaires d'ici 15 ans.

▲ **Les besoins en logements (besoins liés au point mort compris), selon le scénario auxquels on se réfère et selon la source de données étudiées, sont compris entre :**

- **617 et 1 761 logements supplémentaires à l'horizon 10 ans ;**
- **1 041 et 2 988 logements supplémentaires d'ici 15 ans.**

▲ **Afin de répondre à ces besoins estimés en matière de logements, la commune doit proposer des secteurs de développement, et produire un foncier suffisant pour la réalisation de ces nouveaux logements. Elle pourra s'appuyer à la marge sur le peu de dents creuses restantes dans l'empreinte bâtie existante qui représentent des potentialités en matière d'urbanisation (toutefois à la marge : seulement 12 constructions possibles dans les dents creuses répertoriées). L'ensemble de ces potentialités permettra de répondre aux besoins en logements des futures populations et des populations locales (desserrement des ménages) aussi bien à court qu'à long terme, soit à l'échéance du PLU.**

▲ **En outre, la commune ne peut pas s'appuyer sur les logements vacants pour assurer la réappropriation fonctionnelle du village et répondre aux besoins en logements. Elle doit donc nécessairement produire un foncier pour assurer la viabilité et la cohérence de son projet de territoire.**

▲ **Ainsi au-delà de la cohérence fonctionnelle, le parti d'aménagement devra aussi répondre aux besoins en logement (accroissement démographique et point mort) ce qui passe nécessairement par la production d'une nouvelle offre en foncier.**

L'analyse suivante se base sur un objectif de densité compris entre 20 et 25 logements à l'hectare qui sera respecter dans la définition du PLU de Latour-Bas-Elne (il est important de noter que cet objectif est à apprécier à l'échelle supra communale et q'il se nuance selon les sites et les circonstances locales.. Toutefois, aucun cadre réglementaire n'indique à l'heure actuelle la démarche à suivre afin de prendre en compte la densité, exprimée en logements par hectare, dans la définition des besoins. En effet, la notion de production de logements par hectare est une notion qui ne trouve pas de définition juridique en droit et qui est sujette à des approximations variant selon la méthodologie retenue.

La notion de logements par hectare associe et croise deux éléments distincts, bien que liés, à savoir la production de logement et la consommation de l'espace.

Le contexte national actuel de pénurie de logements impose de fait aux documents d'urbanisme d'intégrer une réflexion nécessaire sur la production de nouveaux logements afin de satisfaire la demande en ce domaine. Cette production de logements induit

indéniablement une consommation de l'espace (le parc immobilier existant et les possibilités restantes en foncier dans le tissu urbain étant insuffisants pour satisfaire cette production de logements), qui doit être gérée économiquement pour respecter le cadre législatif et réglementaire actuel.

La notion de logements par hectare, dans son utilisation, tente, sans aboutir, de répondre à la politique du logement ainsi qu'à celle d'économie de l'espace en estimant une surface à consommer pour l'habitat. Cette notion de logements par hectare ne pouvant s'asseoir sur une notion juridique fondée, il convient d'être vigilant quant à l'approche et l'intégration de cette notion dans le présent document d'urbanisme.

Le PLU de Latour-Bas-Elne intégrera cette notion approximative afin d'estimer dans les besoins, le foncier nécessaire pour répondre aux besoins en matière de logements, tout en notant bien le caractère hasardeux de la démarche, les limites fortes de cette estimation et en tentant de comprendre cette notion par des outils mobilisables par le PLU.

Les estimations suivantes (qui ne peuvent être assimilées à des prédictions, notamment du fait des points précédemment évoqués) sont inscrites à titre informatif pour aider à la définition des choix politiques et dans un souci de transparence et de compréhension par le plus grand nombre.

L'objectif de 20 logements par hectare inscrit pour l'ensemble du SCOT Plaine du Roussillon signifie qu'un logement peut être réalisé sur une surface de 500 mètres carré. Bien qu'une maison individuelle puisse accueillir jusqu'à trois logements (selon la définition juridique), l'analyse se limitera à intégrer un logement dans une construction individuelle, soit sur une parcelle de 500 mètres carré.

L'objectif de 25 logements par hectare inscrit pour l'ensemble du SCOT Plaine du Roussillon signifie qu'un logement peut être réalisé sur une surface de 400 mètres carré. Bien qu'une maison individuelle puisse accueillir jusqu'à trois logements (selon la définition juridique), l'analyse se limitera à intégrer un logement dans une construction individuelle, soit sur une parcelle de 400 mètres carré.

La densité à l'hectare, notion de « logements à l'hectare », est seulement une notion théorique, qui n'est d'ailleurs ni juridique ni technique. En effet, elle ne trouve aucun fondement juridique dans le Code de l'Urbanisme et ne fait pas partie des outils prévus par le Code de l'Urbanisme pour gérer la densité.

Il s'agit d'un outil de communication utilisé dans le cadre de la définition des besoins, (intégrer au rapport de présentation uniquement pour aider la compréhension des besoins et du projet communal par la suite) mais qui ne peut se limiter à être appliqué de manière numérique simplement et sans réflexion d'ensemble associée. En effet, un projet de développement cohérent ne peut être réalisé que sur la base d'une analyse paysagère, fonctionnelle, et morphologique ne pouvant se résumer à une simple application de calculs numériques qui ne peuvent, par définition, tenir compte des spécificités *in situ* et des possibilités de construire effectives.

Le PLU comporte des documents qui servent aux explications, justifications et analyses, puis d'autres documents constitutifs qui sont eux juridiques et auxquels le Code de l'Urbanisme attribue un contenu déterminé. La notion de densité à l'hectare ne sera donc utilisée seulement dans les documents servant aux explications, aux justifications et aux analyses.

Partant des chiffres officiels de l'INSEE de 2013 (recensement)

Scénario bas

+ 1,40 % / an

HORIZON 2027
736 logements supplémentaires *
=> 36,8 hectares pour 20 logements/ha
=> 29,4 hectares pour 25 logements/ha

HORIZON 2032
1 137 logements supplémentaires *
=> 56,9 hectares pour 20 logements/ha
=> 45,5 hectares pour 25 logements/ha

Scénario médian

+ 2,24 % / an

HORIZON 2027
916 logements supplémentaires *
=> 45,8 hectares pour 20 logements/ha
=> 36,64 hectares pour 25 logements/ha

HORIZON 2032
1 435 logements supplémentaires *
=> 71,8 hectares pour 20 logements/ha
=> 57,4 hectares pour 25 logements/ha

Scénario haut

+ 5,31 % / an

HORIZON 2027
1 761 logements supplémentaires *
=> 88,1 hectares pour 20 logements/ha
=> 70,5 hectares pour 25 logements/ha

HORIZON 2032
2 988 logements supplémentaires *
=> 149,4 hectares pour 20 logements/ha
=> 119,5 hectares pour 25 logements/ha

Partant de l'estimation communale en 2015

Scénario bas

+ 1,40 % / an

HORIZON 2027
617 logements supplémentaires *
=> 30,9 hectares pour 20 logements/ha
=> 24,7 hectares pour 25 logements/ha

HORIZON 2032
1 041 logements supplémentaires *
=> 52,1 hectares pour 20 logements/ha
=> 41,6 hectares pour 25 logements/ha

Scénario médian

+ 2,24 % / an

HORIZON 2027
782 logements supplémentaires *
=> 39,1 hectares pour 20 logements/ha
=> 31,3 hectares pour 25 logements/ha

HORIZON 2032
1 327 logements supplémentaires *
=> 66,4 hectares pour 20 logements/ha
=> 53,1 hectares pour 25 logements/ha

Scénario haut

+ 5,31 % / an

HORIZON 2027
1 528 logements supplémentaires *
=> 76,4 hectares pour 20 logements/ha
=> 61,1 hectares pour 25 logements/ha

HORIZON 2032
2 756 logements supplémentaires *
=> 137,8 hectares pour 20 logements/ha
=> 110,2 hectares pour 25 logements/ha

Partant de la projection estimée par la commune sur la base du POS fermé

Scénario bas

+ 1,40 % / an

HORIZON 2027
708 logements supplémentaires *
=> 35,4 hectares pour 20 logements/ha
=> 28,3 hectares pour 25 logements/ha

HORIZON 2032
1 181 logements supplémentaires *
=> 59,1 hectares pour 20 logements/ha
=> 47,2 hectares pour 25 logements/ha

Scénario médian

+ 2,24 % / an

HORIZON 2027
965 logements supplémentaires *
=> 48,3 hectares pour 20 logements/ha
=> 38,6 hectares pour 25 logements/ha

HORIZON 2032
1 471 logements supplémentaires *
=> 73,6 hectares pour 20 logements/ha
=> 58,8 hectares pour 25 logements/ha

Scénario haut

+ 5,31 % / an

HORIZON 2027
1 552 logements supplémentaires *
=> 77,6 hectares pour 20 logements/ha
=> 62,1 hectares pour 25 logements/ha

HORIZON 2032
2 861 logements supplémentaires *
=> 143,1 hectares pour 20 logements/ha
=> 114,4 hectares pour 25 logements/ha

** Logements supplémentaires : besoins en logements liés aux hypothèses de développement démographique ajoutés aux besoins spécifiques en logements liés au calcul du point mort (de l'ordre de 24,5 logements par an).*

▲ Ce constat, à mettre en relation avec le chapitre « VII. 6. Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (CENAF) et justification des objectifs », contribuera à la définition d'un parti d'aménagement cohérent faisant le compromis véritablement transversal entre les objectifs de production de logement, la consommation raisonnée et économe de l'espace et la prise en compte des possibilités de construction in situ et des spécificités locales.

VII. 6. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CENAF) ET JUSTIFICATION DES OBJECTIFS

Chapitre réalisé par le bureau d'études CRB Environnement en charge de l'Etat Initial de l'Environnement.

VII.6.A. PRISE DE CONSCIENCE

En France, entre 1992 et 2004, alors que la croissance démographique a été de 5,5%, la surface artificialisée a augmenté de 16%. Ainsi, les conclusions du Grenelle-Environnement ont acté le chiffre de 60 000 ha par an nouvellement urbanisés en France, ce qui correspond à la surface d'un département moyen tous les dix ans...[18]

Cette consommation d'espace engendre une destruction irréversible des espaces naturels ou agricoles par la construction des zones urbanisées (habitat, activités, infrastructures, équipements…).

Une consommation trop importante de cette ressource naturelle, potentiellement productive selon la valeur agronomique des sols et potentiellement riche en biodiversité s'il s'agit d'un milieu naturel, peut être fortement préjudiciable pour l'activité agricole et le fonctionnement des écosystèmes ; mal maitrisée elle provoque également la fragmentation des territoires.

De ce fait le législateur, à travers trois textes, tient à mieux encadrer le développement urbain :

- La loi Grenelle II - Engagement National pour l'Environnement - du 12 juillet 2010 : les PLU et les SCoT doivent fournir une analyse de la consommation passée d'espaces naturels, agricoles et forestiers, et déterminer des objectifs de consommation économe de l'espace pour le futur.

- La loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche du 27 juillet 2010 : création des CDCEA (Commission Départementale de la Consommation d'Espaces Agricoles), qui sont amenées à donner un avis sur les documents d'urbanisme, et de l'ONCEA (Observatoire National de la Consommation d'Espaces Agricoles), qui a pour objectif d'élaborer des outils pour suivre la consommation d'espace.

[18] Source : Ministère de l'environnement et du développement durable

- La loi ALUR du 24 mars 2014 renforce les deux lois précédentes en visant à limiter le mitage et l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser : identification des potentiels de densification des zones déjà urbanisées et retour à l'état agricole ou naturel des zones 2AU non urbanisées au bout de 9 ans.

Donc dans le cadre de sa révision de POS, la commune doit établir une analyse de la consommation foncière de son territoire sur les 10 années passées ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme, comme l'indique l'article L. 151-4 du Code de l'Urbanisme.

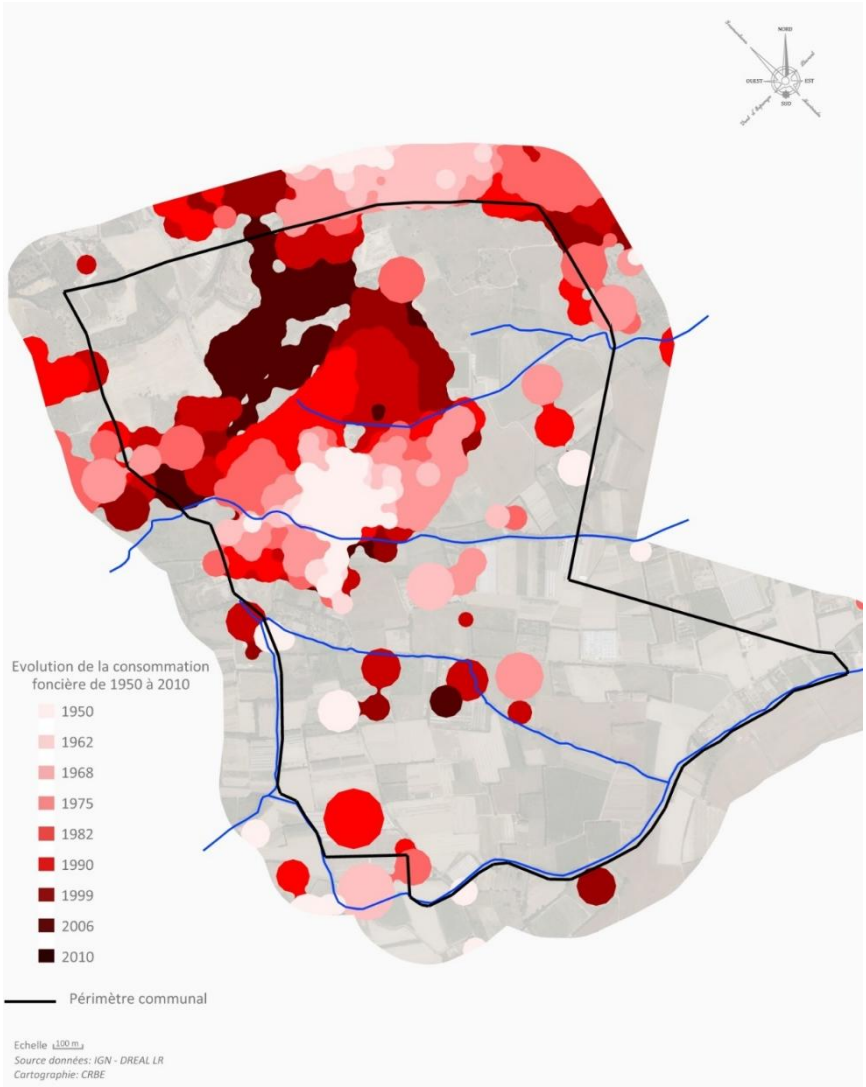
VII.6.B. CAS DE LATOUR-BAS-ELNE

Etalement urbain depuis 1950

L'évolution de l'artificialisation des sols est évaluée grâce aux données de la DREAL Languedoc Roussillon sur la tâche urbaine (habitations et activités).

La carte ci-après présente l'évolution de la consommation d'espace entre 1950 et 2010 pour les bâtiments à usage d'habitation et d'activités.

Etalement urbain entre 1950 et 2010



Source : CRB Environnement

L'étalement urbain résidentiel a été construit à partir des fichiers fiscaux Majic qui contiennent la déclaration de l'année de la première construction des locaux sur la parcelle. Le traitement de ces données parcellaires permet d'obtenir une "tache urbaine" à différentes années selon la méthode d'érosion dilatation (40m-15m)[19].

Il est toutefois à noter que les données Majic ont leur limite d'utilisation ; ayant un objectif fiscal, les surfaces ne donnant pas lieu à taxation ne sont pas prises en compte (infrastructures routières, ferrées, carrières, casse auto, stockage de voiture sous les ombrières solaires…)

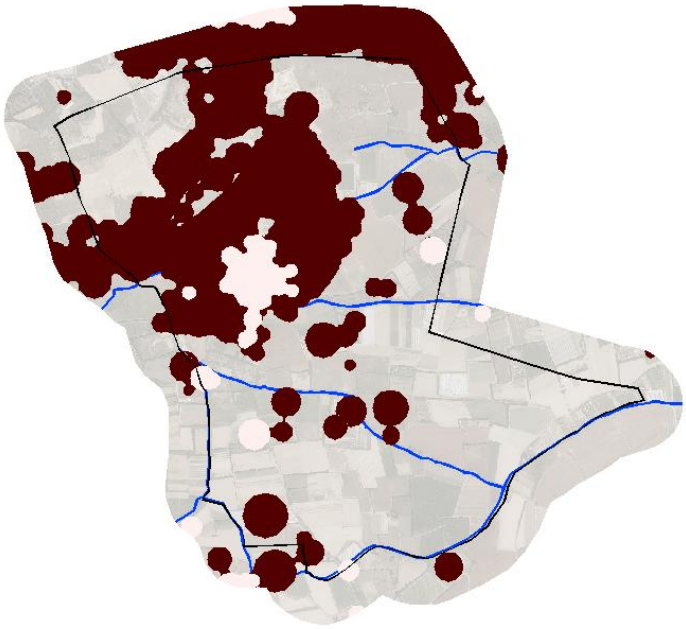
En 1950 l'urbanisation de Latour-Bas-Elne se cantonne au noyau urbain qu'est le village. La commune ne subit pas de véritable croissance pendant les vingt années qui suivent. C'est dans les années 1975 que l'étalement urbain commence à être prégnant avec un développement marqué du village sur ces franges Est et Ouest.

Les années 80 voient la confirmation de l'extension à l'Ouest et dans les années 90, l'habitat résidentiel se développe tout le long et au Sud de la route départementale vers l'Est. Les années 2000 voient un franc développement de la tâche urbaine à l'Est, formant maintenant une couronne autour du vieux village. C'est aussi à ce moment que l'urbanisation commence à s'installer au Nord de la route départementale et en limite communale avec St Cyprien au Nord.

De 2000 à 2010 l'extension résidentielle se poursuit à l'Est et au Nord de la RD40 avec l'apparition supplémentaire d'une zone d'activités commerciales de ce côté de la route.

L'accroissement de la tâche urbaine a été croissant depuis les années 80.

Tâche urbaine en 1950 et en 2010



Source : CRB Environnemnt

105 ha de terres ont été artificialisées en 60 ans.

[19] Distance préconisée par le CETE

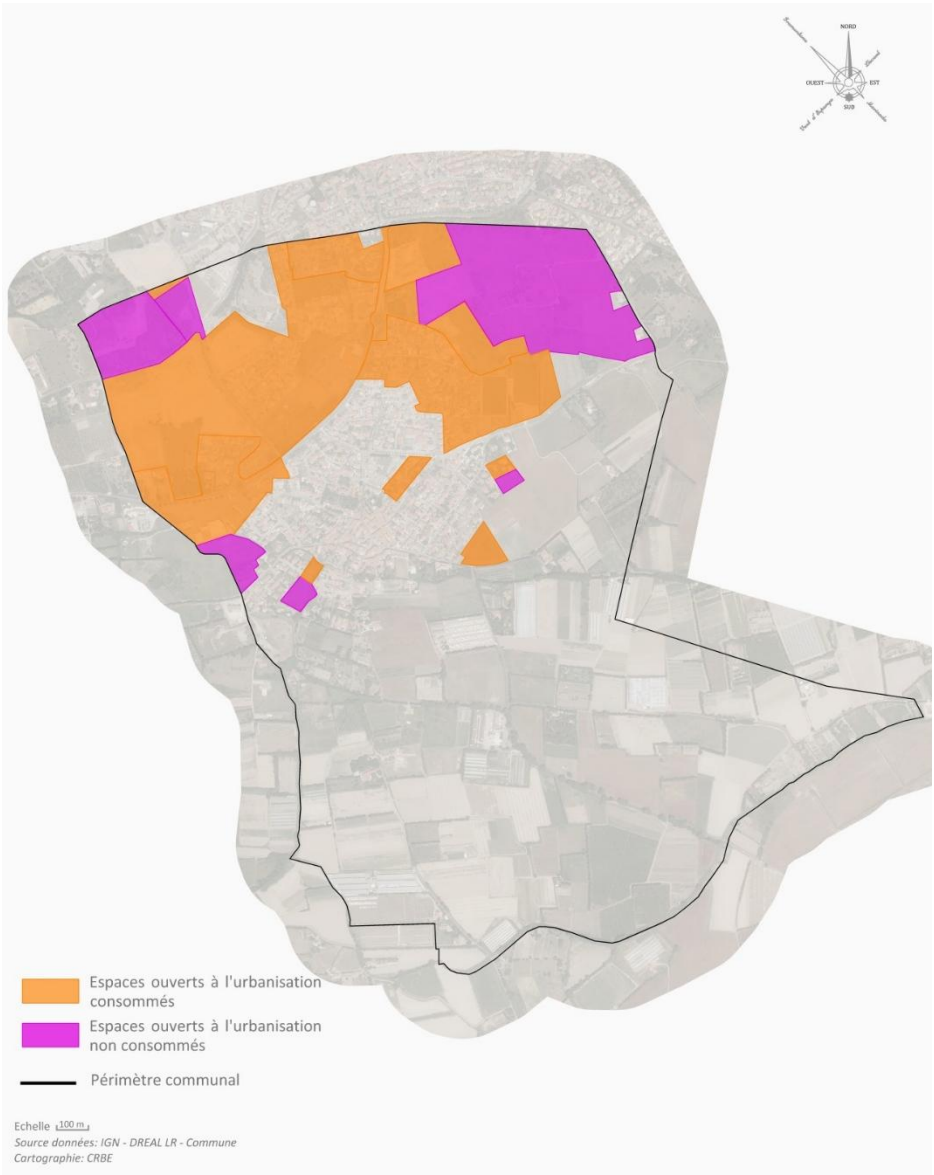
Consommation de foncier sur la durée de vie du POS (1982-2015)

Toutes les zones NA du POS ont été recensées. En 1982, année d'approbation du POS, 101 ha était prévus à l'urbanisation.

Aujourd'hui en 2015, sur ces 101 ha, 70 ha ont été utilisés (soit 70%), pour l'extension urbaine à vocation d'habitat mais aussi pour les activités économiques.

En 33 ans, ce sont 70 ha qui ont été consommés soit, 2,1 ha/an.

Consommation foncière durant le POS



Source : IGN – DREAL LR – Commune

Artificialisation des sols ces 10 dernières années

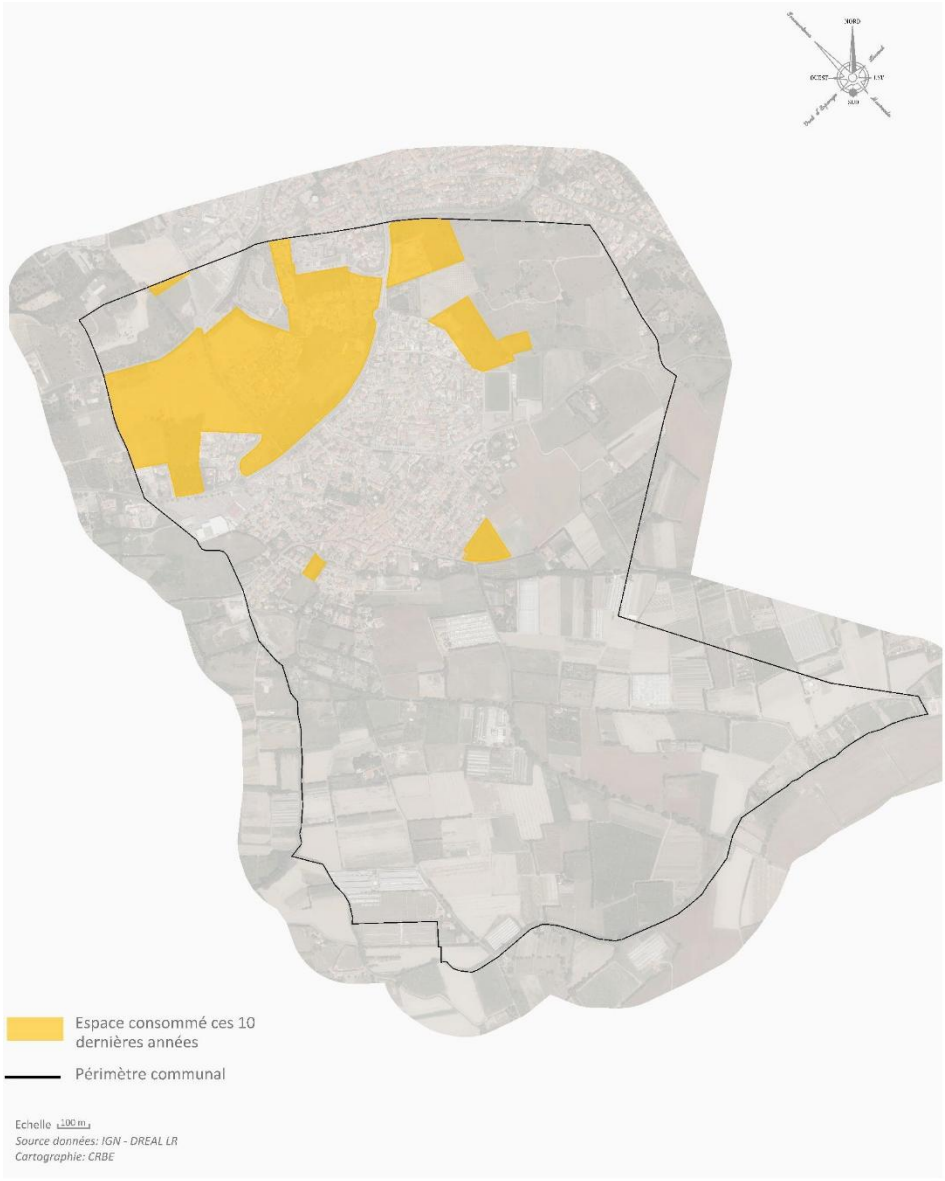
Afin de préciser la tendance de la consommation foncière sur le territoire communal une analyse supplémentaire a été effectuée.

Un recensement a été réalisé auprès de la mairie, afin de localiser toutes les opérations qui ont conduit à l'artificialisation du territoire depuis 10 ans, soit depuis 2005.

Sont considérés comme artificialisation des sols sur la commune ces dix dernières années :

- Les nouveaux lotissements au Nord de la RD40 ;
- La zone commerciale du Casino ;
- La zone d'activités de Saint-Cyprien dont une petite partie se trouve sur la commune ;
- Le village de vacances à l'Est de la RD40 ;
- Les deux lotissements en cours de réalisation au lieu-dit de l'Aspre : la colline des poètes et les coteaux de l'Aspre ;
- Le lotissement Avenue de la Mer qui a fait l'objet de la dernière modification du POS et dont le projet d'aménagement est en cours.

Artificialisation des sols depuis 2005



Source : IGN – DREAL LR

L'espace total consommé sur la commune est de 41,3 ha et a été utilisé aux fins suivantes :

Type d'utilisation	Superficie (ha)
Habitat	34,1
Economie	7,5
TOTAL	**41,6**

La totalité des espaces consommés étaient agricoles ; qui sont le socle du territoire communal.

La consommation de foncier a donc été de 41 ha ces dix dernières années (dont 34 ha pour l'habitat), soit une moyenne de 4,1 ha par an.

On note que ces dix dernières années la consommation d'espace a été relativement importante dans le sens où elle représente le double de l'espace consommé les vingt premières années de vie du POS.

▲ Le rythme d'artificialisation des sols ces dix dernières années a été particulièrement important. Cette consommation d'espace s'est faite sur des espaces agricoles péri-urbains en friches (pour le développement de l'habitat principalement, mais aussi pour le développement économique et commercial).

▲ Si la commune maintient le même rythme d'artificialisation (4,1 ha/an) constaté ces dix dernières années, 61,5 ha seraient consommés à l'échéance du PLU, soit dans 15 ans. Son territoire serait alors artificialisé sur la moitié de sa superficie ; elle se doit donc de faire un effort de réduction de son rythme d'artificialisation

▲ Corrélativement, le risque d'inondation qui concerne notamment le Sud de son territoire va permettre de fait, de contenir l'étalement urbain. L'artificialisation reste toutefois possible dans des secteurs inondables, sous certaines conditions.

▲ Compte tenu des consommations foncières déjà réalisées, les enjeux suivants sont à prendre en compte dans le projet de territoire de LATOUR-BAS-ELNE :

- **Réinvestir le tissu urbain existant, combler des dents creuses, densifier, etc.** ;
- **Réduire le rythme d'artificialisation du territoire et tendre vers la consommation foncière plus modérée.**

A l'échéance du PLU (2032), il serait donc souhaitable de réduire le rythme d'artificialisation des sols d'au moins 30 % : enveloppe consommable de 43 ha pour 15 ans.

A l'avenir, si la commune maintient le même rythme d'artificialisation (4,1 ha/an), à l'échéance du PLU, soit dans 10 ans, elle aura consommé 41 ha. Son territoire sera alors artificialisé sur la moitié de sa superficie ; elle se doit donc de faire un effort de réduction de son rythme d'artificialisation.

Toutefois, le risque d'inondation qui couvre une large partie Sud de son territoire va permettre de fait, de contenir l'étalement urbain. L'artificialisation reste toutefois possible dans des secteurs inondables.

Compte tenu des consommations foncières déjà réalisées, les enjeux suivants sont à prendre en compte :

- Réinvestir le tissu urbain existant, combler des dents creuses, transformer les locaux non résidentiels, densifier…
- Réduire le rythme d'artificialisation du territoire et tendre vers la consommation foncière plus modérée se rapprochant de celle qui a eu lieu durant le POS.
  A l'échéance du PLU (2025), il serait donc souhaitable de réduire le rythme d'artificialisation des sols d'au moins 30 %, soit 2,9 ha/an. Ce qui donne pour 10 ans une enveloppe consommable de 29 ha ou pour 15 ans de 43 ha.

ANNEXES DU DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT :

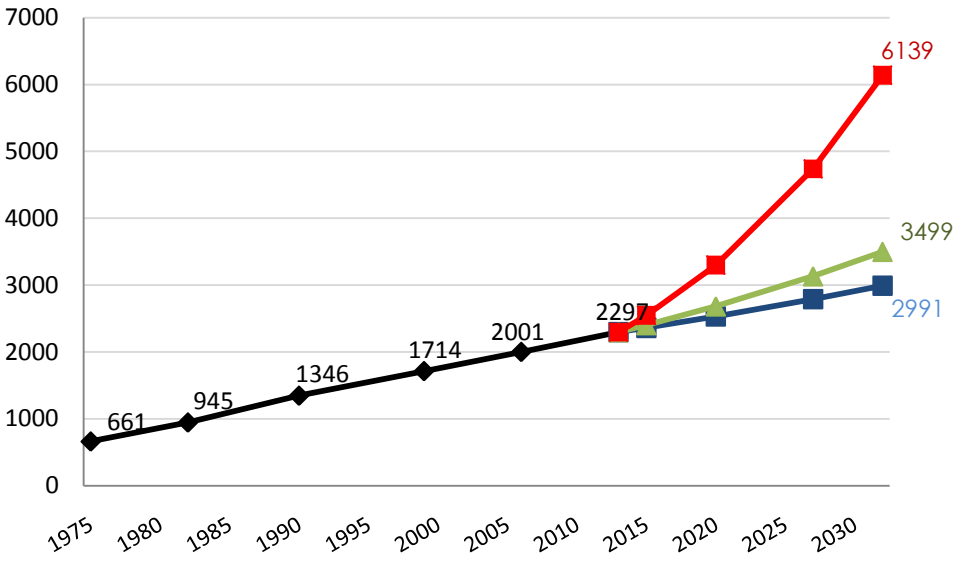
Annexe 1. Détails des calculs des hypothèses de développement démographique à l'horizon 10 et 15 ans

Annexe 2. Détails des calculs du point mort

Annexe 3. Détails des calculs des besoins en logements à l'horizon 10 et 15 ans

ANNEXE 1. DETAILS DES CALCULS DES HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE A L'HORIZON 10 ET 15 ANS

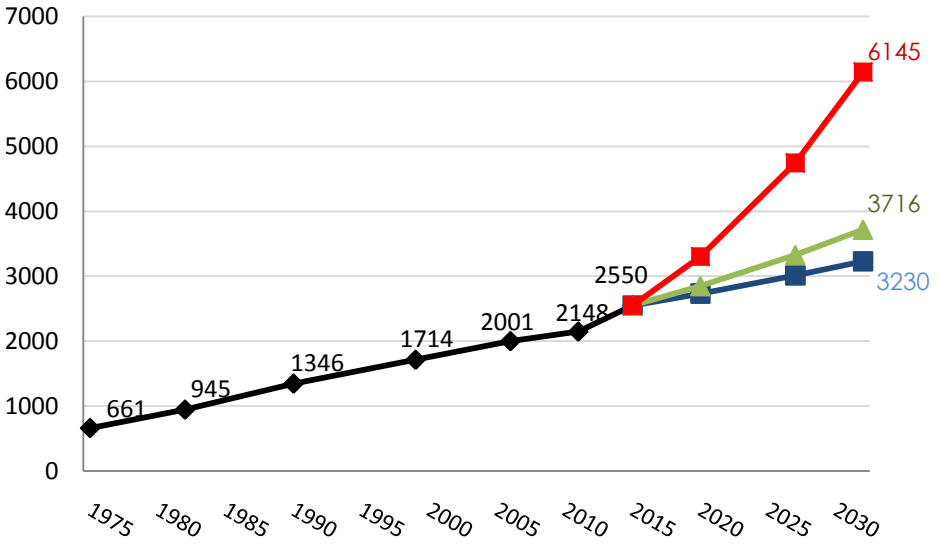
Hypothèses de développement démographique basées sur la population officielle de 2013 (recensement INSEE)



	1975	1982	1990	1999	2006	2013	2015	2020	2027	2032
Evolution réelle	661	945	1346	1714	2001	2297				
Scénario bas (1,40 % / an)						2297	2362	2532	2791	2991
Scénario médian (2,24 % / an)						2297	2401	2682	3132	3499
Scénario haut (5,31 % / an)						2297	2547	3300	4740	6139

Source : INSEE – Mairie de Latour-Bas-Elne – Info Concept

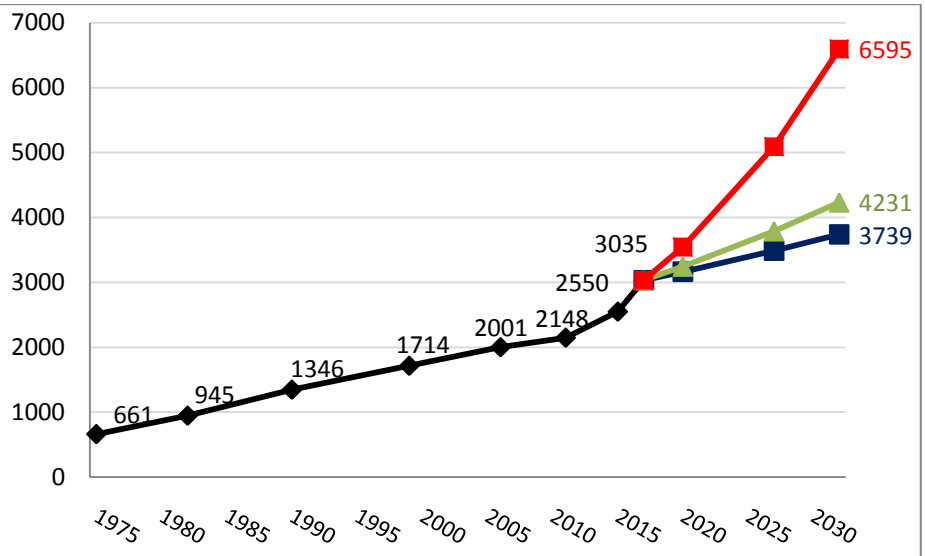
Hypothèses de développement démographique basées sur la population estimée en 2015 (estimation communale)



	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2015	2020	2027	2032
Evolution réelle	661	945	1346	1714	2001	2148	2550			
Scénario bas (1,40 % / an)							2550	2734	3013	3230
Scénario médian (2,24 % / an)							2550	2849	3327	3716
Scénario haut (5,31 % / an)							2550	3303	4744	6145

Source : INSEE – Mairie de Latour-Bas-Elne – Info Concept

Hypothèses de développement démographique basées sur l'estimation anticipée de la population en POS fermé (2017)



	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2015	2017	2020	2027	2032
Evolution réelle	661	945	1346	1714	2001	2148	2550	3035			
Scénario bas (1,40 % / an)								3035	3164	3488	3739
Scénario médian (2,24 % / an)								3035	3244	3788	4231
Scénario haut (5,31 % / an)								3035	3545	5092	6595

Source : INSEE – Mairie de Latour-Bas-Elne – Info Concept

Les projections présentées reportent les données statistiques de l'INSEE ou les données constatées à l'échelle « Plaine du Roussillon » et se veulent indépendantes de la volonté des élus. Elles sont développées à titre d'information et ne peuvent être représentatives de la réalité future du territoire communal. Grâce aux différents relevés issus des recensements généraux de l'INSEE, nous pourrons ainsi entrevoir les évolutions possibles (et non prévisibles rappelons-le) de la commune.

Ainsi, les taux de variation utilisés et les projections démographiques qui en découlent permettent de développer plusieurs hypothèses de développement, partant de différentes données de base pour plus de transparence et de réalité :

➲ Le « scénario bas » correspond à l'application du taux de croissance constaté à l'échelle du SCOT « Plaine du Roussillon » sur les dix années passées. Une croissance annuelle de 1,40 % amène à estimer une population permanente :

- de 2 791 habitants à l'horizon 2027 et de 2 991 habitants à l'horizon 2032, sur la base de la population officielle de 2013 selon l'INSEE (2 297 habitants), soit un apport démographique de 694 habitants d'ici 15 ans.
- de 3 013 habitants à l'horizon 2027 et de 3 230 habitants à l'horizon 2032, sur la base de la population estimée en 2015 par la commune de Latour-Bas-Elne (2 550 habitants), soit un apport démographique de 680 habitants d'ici 2032.
- de 3 488 habitants à l'horizon 2027 et de 3 739 habitants à l'horizon 2032, sur la base de la population projetée en POS fermé (estimation communale : 3 035 habitants), soit un apport démographique de 704 habitants d'ici 2032.

➲ Le « scénario médian » correspond à l'application du taux de croissance démographique enregistré sur la commune de Latour-Bas-Elne entre 1999 et 2006. Une croissance annuelle de 2,24 % amène à estimer une population permanente :

- de 3 132 habitants à l'horizon 2027 et de 3 499 habitants à l'horizon 2032, sur la base de la population officielle en 2013 selon l'INSEE (2 297 habitants), soit un apport démographique de 1 202 habitants d'ici 15 ans.
- de 3 327 habitants à l'horizon 2027 et de 3 716 habitants à l'horizon 2032, sur la base de la population estimée en 2015 par la commune de Latour-Bas-Elne (2 550 habitants), soit un apport démographique de 1 166 habitants d'ici 2032.
- de 3 788 habitants à l'horizon 2027 et de 4 231 habitants à l'horizon 2032, sur la base de la population projetée en POS fermé (estimation communale : 3 035 habitants), soit un apport démographique de 1 196 habitants d'ici 2032.

➲ Le « scénario haut » correspond à l'application du taux de croissance démographique enregistré sur la commune entre 2011 et 2012. Une croissance annuelle de 5,31 % amène à estimer une population permanente :

- de 4 740 habitants à l'horizon 2027 et de 6 139 habitants à l'horizon 2032, sur la base de la population officielle en 2013 selon l'INSEE (2 297 habitants), soit un apport démographique de 3 842 habitants d'ici 15 ans.
- de 4 744 habitants à l'horizon 2027 et de 6 145 habitants à l'horizon 2032, sur la base de la population estimée en 2015 par la commune de Latour-Bas-Elne (2 550 habitants), soit un apport démographique de 3 595 habitants d'ici 2032.
- de 5 092 habitants à l'horizon 2027 et de 6 595 habitants à l'horizon 2032, sur la base de la population projetée en POS fermé (estimation communale : 3 035 habitants), soit un apport démographique de 3 560 habitants d'ici 2032.

A noter que la comparaison des projections des hypothèses de développement démographique pour l'année 2015 sur la base de la population officielle en 2013 avec la population recensée en 2015 par la Mairie souligne que la dynamique actuelle d'évolution de la population correspond au « scénario haut » (+ 5,31 % par an). **L'attractivité communale de ces dernières années se traduit par un besoin démographique important.**

ANNEXE 2. DETAILS DES CALCULS DU POINT MORT

Calcul du point mort selon la méthode de calcul de l'AURCA

Le calcul du point mort, selon la méthode communiquée par l'AURCA, a été réalisé sur la base :

- Des données communiquées par l'AURCA (source Filocom) pour la période 2003-2013 ;
- Des données INSEE et des données communales pour la période 2006-2015.

Ce calcul du point mort prend en compte :

- le phénomène de desserrement de la population => décohabitation des ménages (*divorces, départs des jeunes du foyer familial, etc.*) ;
- le renouvellement du parc => *logements abandonnés, détruits ou transformés ;*
- les variations du nombre de résidences secondaires et de logements vacants.

Synthèse du calcul du point mort selon l'AURCA

	Données AURCA Période analysée 2003-2013	Données INSEE Période analysée 2006-2015	Moyenne du point mort selon la méthode de calcul de l'AURCA
Besoins spécifiques en logements liés au point mort	*20 logements par an**	*21 logements par an*	**21**

Source : AURCA – Mairie de Latour-Bas-Elne – Info Concept

Calcul du point mort selon la méthode de calcul basée sur celle de l'INSEE (évolution de la taille moyenne des ménages)

Afin de prendre en compte les évolutions sociales et sociétales, la méthodologie de l'INSEE s'attache à multiplier les indicateurs : décohabitation, taux de divorce, etc. Si ce mode de calcul permet d'affiner les projections, celui-ci n'est possible qu'à une échelle bien plus large que l'échelle communale pour laquelle il est difficile, voire impossible, de disposer de données équivalentes.

La présente méthode de calcul du point mort est liée à l'évolution du nombre de ménage, effet levier sur la demande en logement.

Rappel : Plus que tout autre indicateur, l'évolution de la taille moyenne des ménages fait figure d'aide à la compréhension. Cette démarche n'est pas à proprement parler une projection, puisqu'elle n'agrège pas plusieurs indicateurs, tels que :

- le vieillissement de la population qui aurait accéléré la baisse observée, hypothèse possible au regard de l'évolution qui caractérise la commune et le pays en général. Toutefois, comment le retranscrire à l'échelle communale ?

- ou, au contraire, le rajeunissement des composantes de la population communale qui attire aussi les jeunes couples (ce qui revient à l'inverse à faire abstraction du vieillissement) ;

- ou des composantes sociétales difficilement quantifiables (*évolution du taux de divorce, familles monoparentales, rythme de décohabitation des jeunes, etc.*).

▲ Prendre en compte l'évolution projetée de la taille moyenne des ménages impose donc de nombreuses réserves, mais est nécessaire à la définition des besoins en logements de la commune à l'horizon 10/15 ans.

Une baisse significative de la Taille Moyenne des Ménages (TMM) depuis 1999

	1999	2006	2012	2013	2015	2017*	Evolution
Populations permanentes	*1 714*	*2 001*	2 262	2 297	2 550	3 035	***Croissance constante***
Nombre de ménages	636	*768*	921	952	1 188	1 383	***Croissance constante***
TMM	*2,7*	*2,6*	2,5	2,4	2,2	2,2	***Diminution constante***

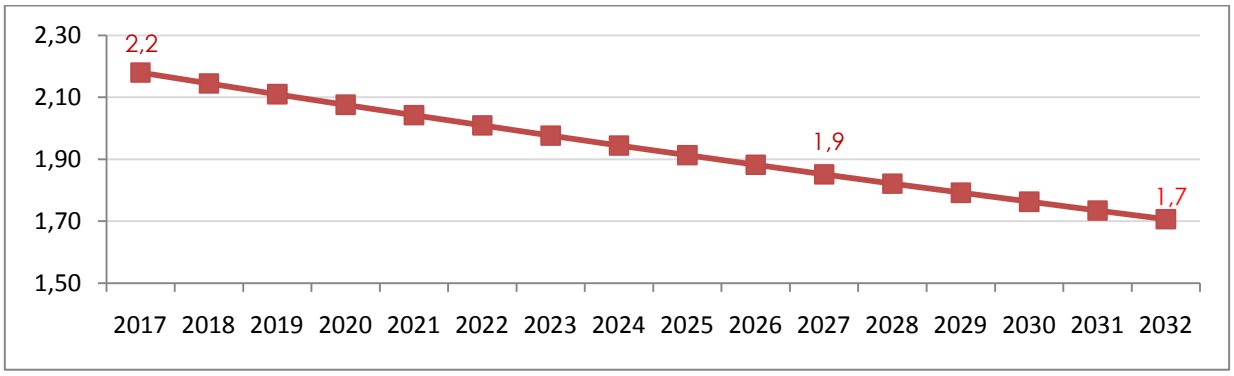
** Hypothèse en POS fermé : c'est-à-dire en effectuant la simulation d'une urbanisation des zones constructibles autorisées à ce jour mais non réalisées en 2015, à l'instant t. Cette hypothèse propose une idée de la population à l'approbation du PLU, supposée en 2017.*

Source : INSEE – Mairie de Latour-Bas-Elne -Info Concept

Notons que les données projetées sur la base du POS fermé (opérations en cours ou à venir d'ici l'approbation du PLU), sous-entende une stabilisation de la TMM (TMM estimée en 2017 : 2,2). Afin d'intégrer cette tendance, il convient ici de projeter, à l'échéance du PLU, l'évolution de la TMM estimée entre 2006 et 2017 (- 1,62 % par an).

A l'image des projections démographiques, la méthode est de reproduire les tendances observées dans le passé.

Evolution projetée de la TMM



Source : INSEE – Mairie de Latour-Bas-Elne -Info Concept

▲ La TMM est estimée à :
- **1,9 personne par logement en 2027 ;**
- **1,7 personne par logement en 2032.**

Au regard du graphique ci-dessus, pour une population équivalente :

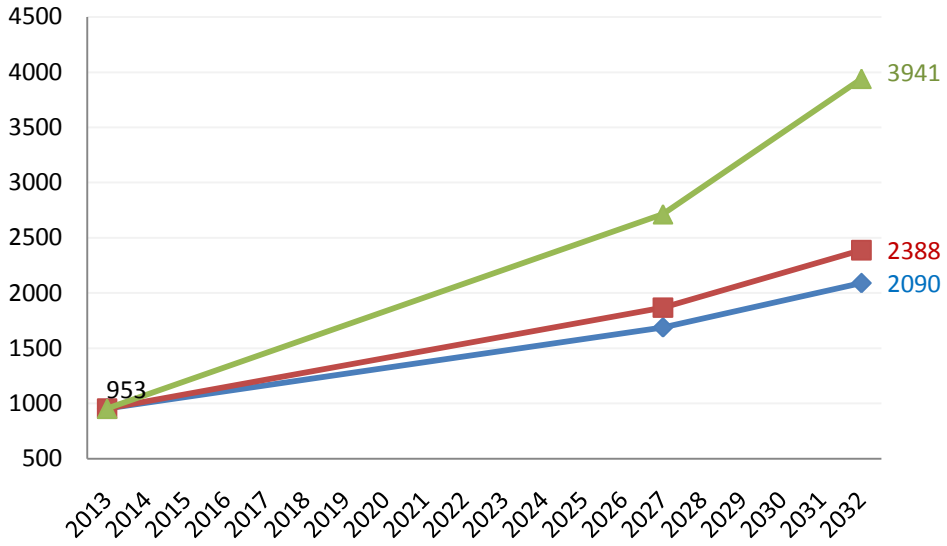
- sur la base de 2 297 habitants (*population officielle communiquée par l'INSEE pour l'année 2013*), les ménages évolueraient de 953 à :
  - 1 209 ménages à l'horizon 10 ans, soit + 256 ménages sur cette période ;
  - 1 351 ménages à l'horizon 15 ans, soit + 398 ménages sur cette période.
- sur la base de 2 550 habitants (*population communale estimée pour l'année 2015*), les ménages évolueraient de 1 188 à :
  - 1 342 ménages à l'horizon 10 ans, soit + 154 ménages sur cette période ;
  - 1 500 ménages à l'horizon 15 ans, soit + 312 ménages sur cette période.
- sur la base de 3 191 habitants (*hypothèse de population en POS fermé : simulation d'une urbanisation effective des constructions en cours ou à venir, sur la base des zones constructibles autorisées dans le POS*), les ménages évolueraient de 1 462 à :
  - 1 679 ménages à l'horizon 10 ans, soit + 217 ménages sur cette période ;
  - 1 773 ménages à l'horizon 15 ans, soit + 311 ménages sur cette période.

▲ Selon l'application de la méthodologie de calcul basée sur celle de l'INSEE, les besoins spécifiques en logements liés au point mort sont évalués à une moyenne de **23 logements par an**. Il convient donc de ne pas produire en dessous de 23 logements par an pour maintenir la population à son niveau actuel, dans le cadre du projet de PLU.

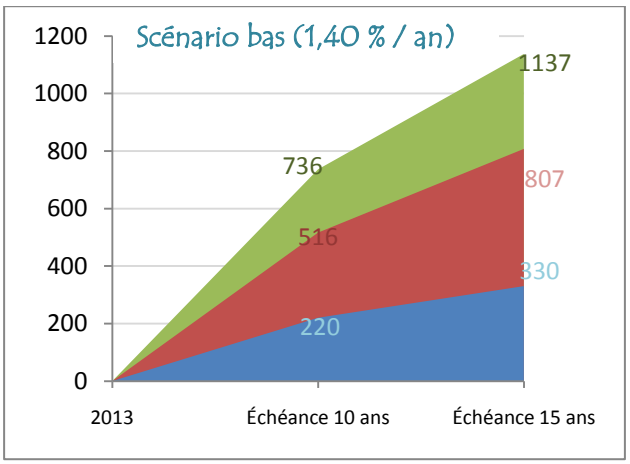
▲ Tout logement créé au-delà du point mort permet d'accueillir de nouveaux ménages ayant pour effet d'accroître la population.

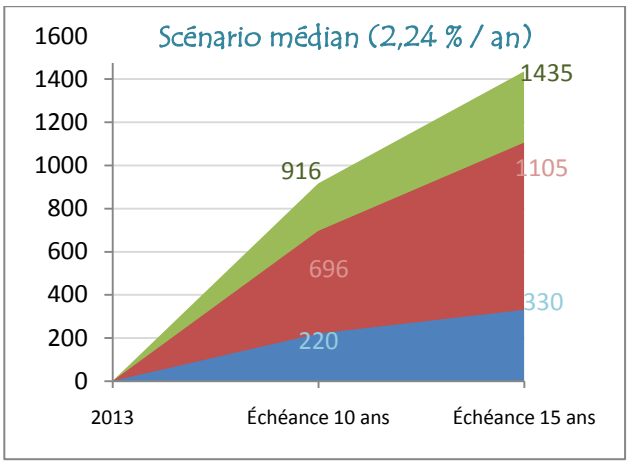
ANNEXE 3. DETAILS DES CALCULS DES BESOINS EN LOGEMENTS A L'HORIZON 10 ET 15 ANS

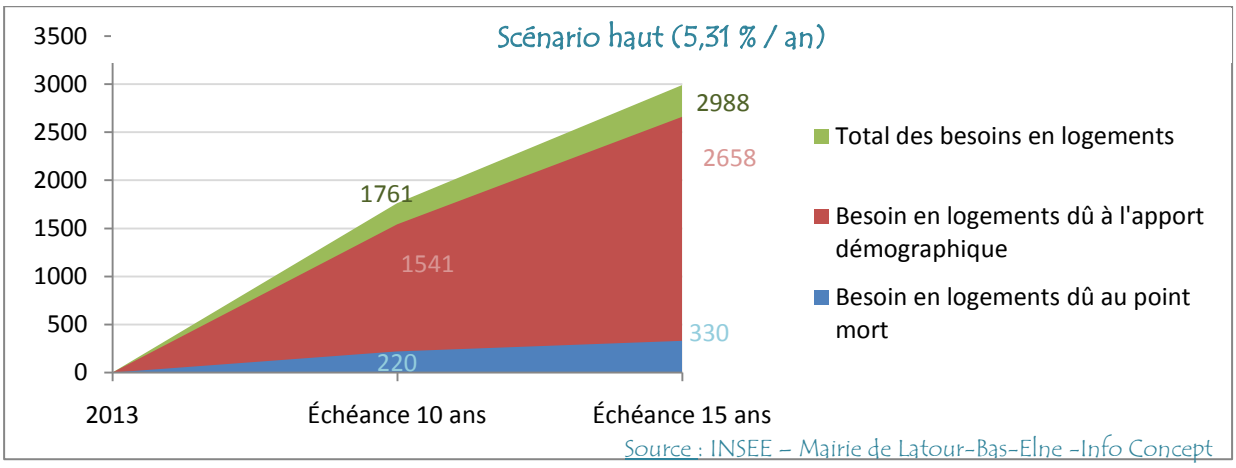
Evolution projetée des besoins en logements basée sur les données officielles de 2013 (recensement INSEE)



	01/01/2013	Echéance 10 ans	Echéance 15 ans
Scénario bas (1,40 % / an)	953	1689	2090
Scénario médian (2,24 % / an)	953	1869	2388
Scénario haut (5,31 % / an)	953	2714	3941

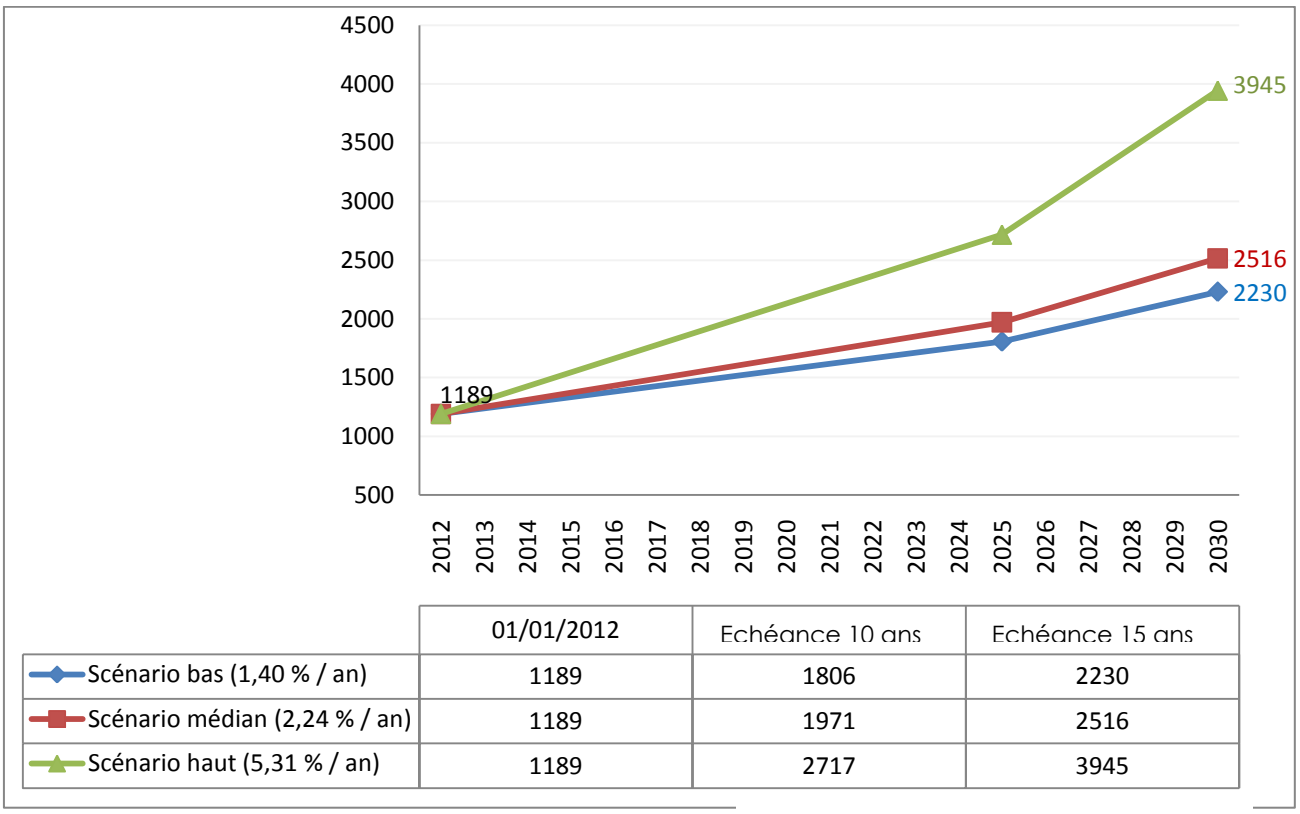




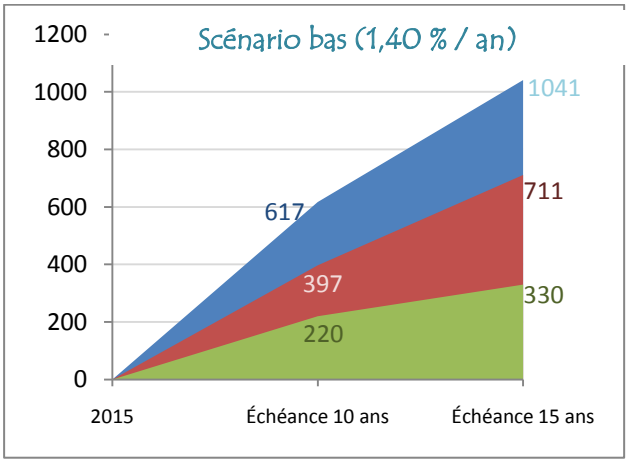


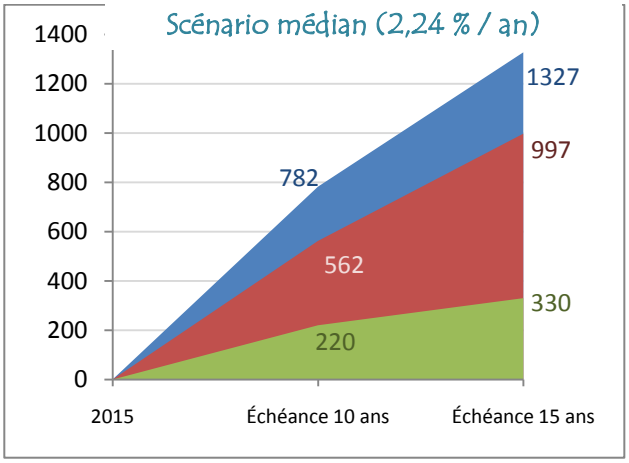
Source : INSEE – Mairie de Latour-Bas-Elne -Info Concept

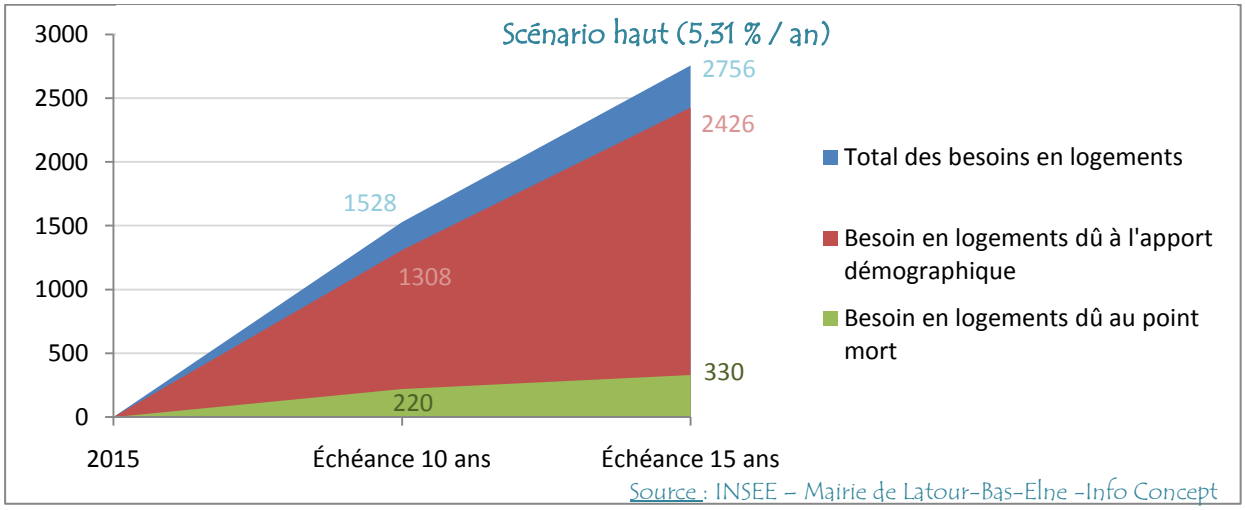
Evolution projetée des besoins en logements basée sur les estimations communales en 2015 (données communales)



	01/01/2012	Echéance 10 ans	Echéance 15 ans
Scénario bas (1,40 % / an)	1189	1806	2230
Scénario médian (2,24 % / an)	1189	1971	2516
Scénario haut (5,31 % / an)	1189	2717	3945

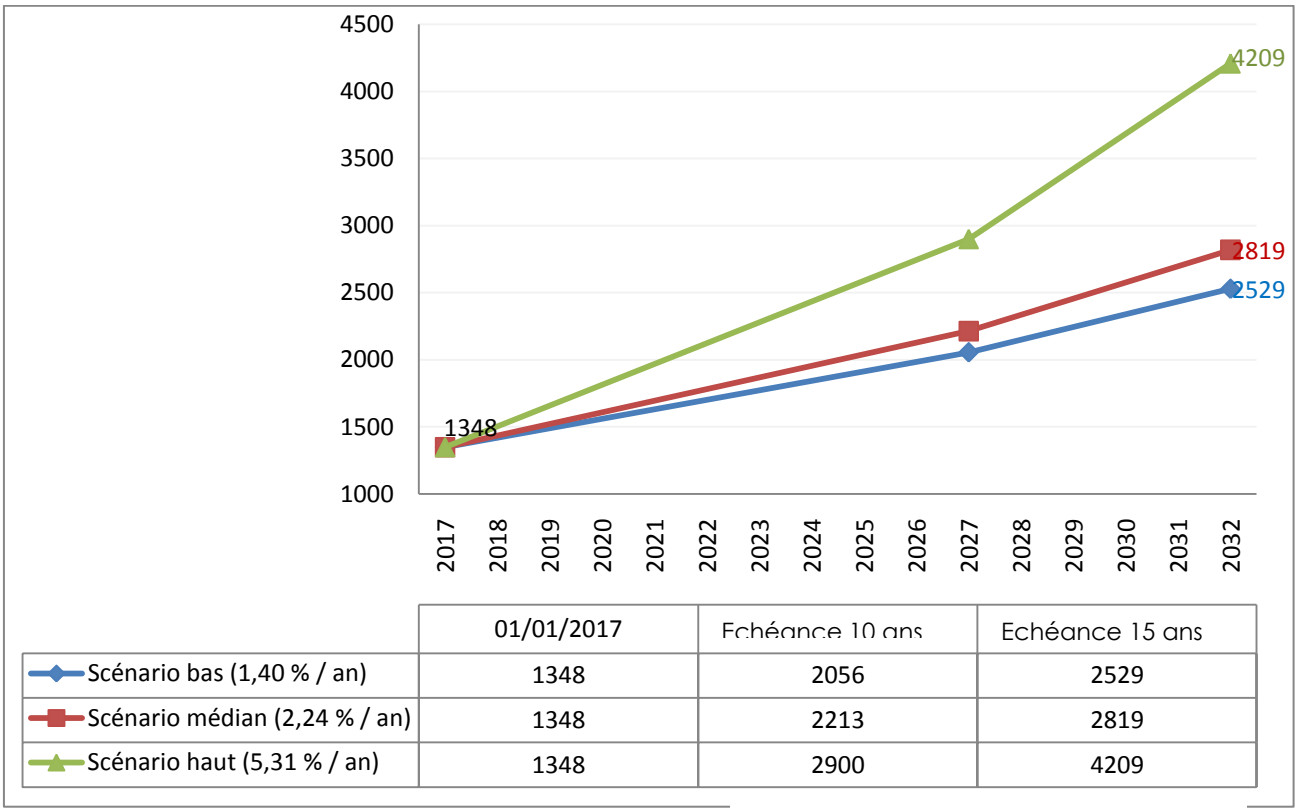




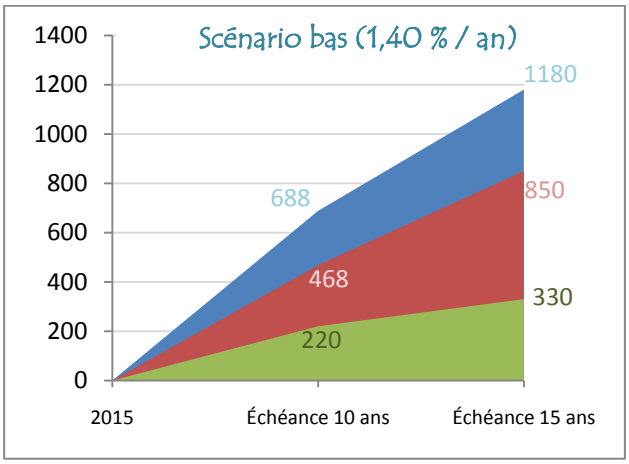


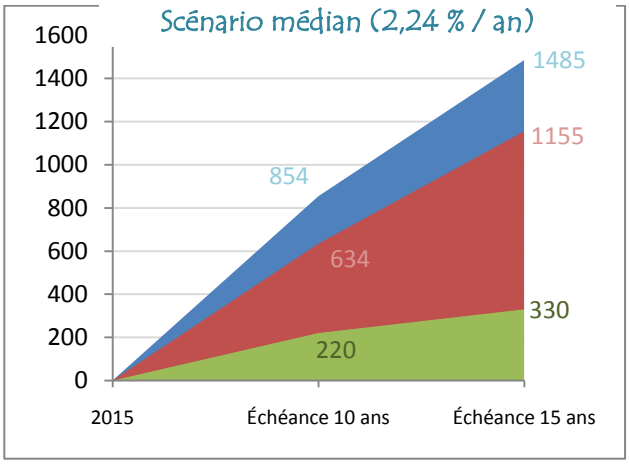
Source : INSEE – Mairie de Latour-Bas-Elne -Info Concept

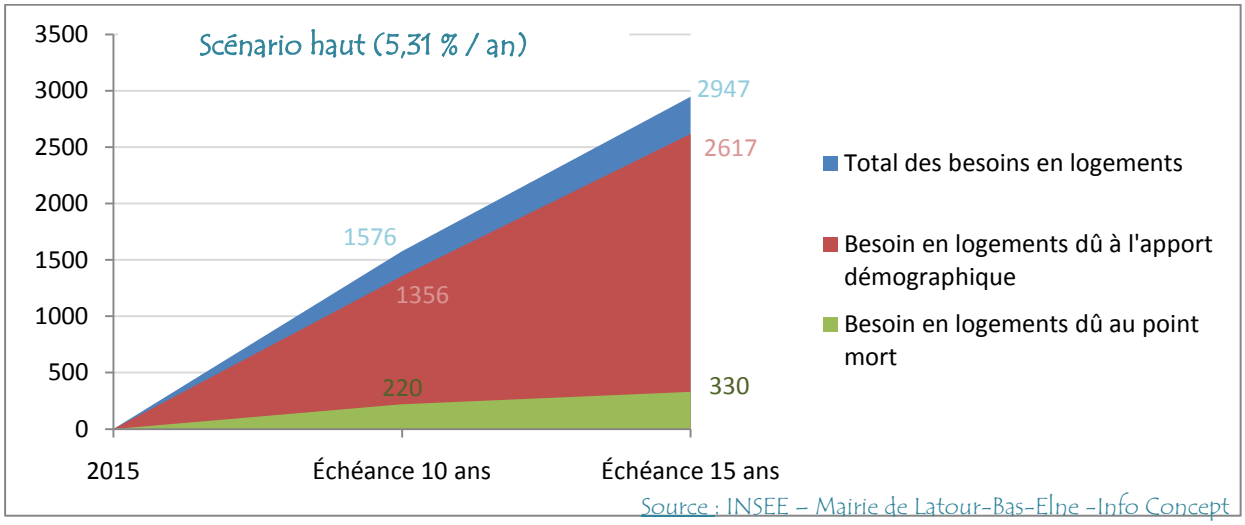
Evolution projetée des besoins en logements basée sur les estimations anticipées en POS fermé (2017)



	01/01/2017	Echéance 10 ans	Echéance 15 ans
Scénario bas (1,40 % / an)	1348	2056	2529
Scénario médian (2,24 % / an)	1348	2213	2819
Scénario haut (5,31 % / an)	1348	2900	4209







Source : INSEE – Mairie de Latour-Bas-Elne -Info Concept

Le besoin en logements (besoins liés aux hypothèses de développement démographique et besoins liés au point mort confondus) de la commune de Latour-Bas-Elne est estimé entre :

- **688 et 1 761 résidences principales supplémentaires d'ici 10 ans** (dont 220 logements répondant aux besoins spécifiques du point mort), selon le scénario auquel on se rapporte ;
- **1 041 et 2 988 résidences principales supplémentaires d'ici 15 ans** (dont 330 logements répondant aux besoins spécifiques du point mort), selon le scénario auquel on se rapporte.