

C
A
U
E
CONSEIL D'ARCHITECTURE D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT
10 RUE DU THÉÂTRE 66000 PERPIGNAN T. 04 68 34 12 37 F. 04 68 34 80 90 cauepyreneesorientales@gmail.com



Schéma territorial de l'habitat et des paysages

PAYS PYRENEES MEDITERRANEE

A - Le Pays Pyrénées-Méditerranée : un territoire riche de paysage variés

PROPOS INTRODUCTIFS

Objectifs de l'étude

Au niveau stratégique :

- ✚ Définir la politique de l'habitat dans les 10 ans à venir en mettant l'accent sur :
 - les aspects quantitatifs et qualitatifs des besoins en logements (volume, typologie, confort, environnement, situation, patrimoine),
 - la stratégie foncière à adopter en fonction des contextes locaux,
 - les stratégies de requalification du parc existant,
 - les problèmes de logement des plus démunis.

Cette politique devra notamment mener à une meilleure prise en compte des besoins en logements dans les documents d'urbanisme, PLU en particulier.

- ✚ Promouvoir la protection, la gestion, la valorisation et l'aménagement des paysages urbains et ruraux en les remettant au cœur des politiques publiques :
 - renforcer l'identité architecturale et paysagère du Pays et définir les axes paysagers thématiques des micro-territoires ;
 - favoriser l'émergence d'opérations d'aménagement novatrices (formes urbaines, procédés de construction, mobilité, etc).
- ✚ Elaborer une stratégie globale de développement raisonné favorisant le respect de l'environnement, du cadre de vie, des usages, du patrimoine bâti et paysager, de la maîtrise de l'énergie en misant notamment sur le développement économique des filières B.T.P, EnR et tourisme sur le territoire (notamment par la définition d'actions de formation ou de communication).

- ✚ Développer la coopération transfrontalière en élaborant et en mettant en œuvre des programmes communs de mise en valeur de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages.
- ✚ Promouvoir la concertation entre les instances représentatives membres du Pays, l'AURCA et le CAUE avec la population :
 - sensibiliser et renforcer l'implication des élus sur les problématiques de l'habitat et du paysage,
 - créer un réseau d'échange territorial (connaissances, pratiques...)
 - initier les habitants aux nouvelles pratiques en matière d'urbanisme et de gestion des paysages et les impliquer dans le développement du territoire.

Au niveau opérationnel :

- ✚ Contribuer à la politique de l'habitat à partir d'une approche participative ;
- ✚ Outiller les documents de planification et de programmation qui couvrent pleinement ou partiellement les territoires du Pays ; inciter en particulier les EPCI à se doter d'un PLH ;
- ✚ Mettre en synergie les acteurs du territoire autour d'actions réalistes et portées par tous.

Les Établissements Publics de Coopération Intercommunale

au 1^{er} janvier 2012

PERIMETRES

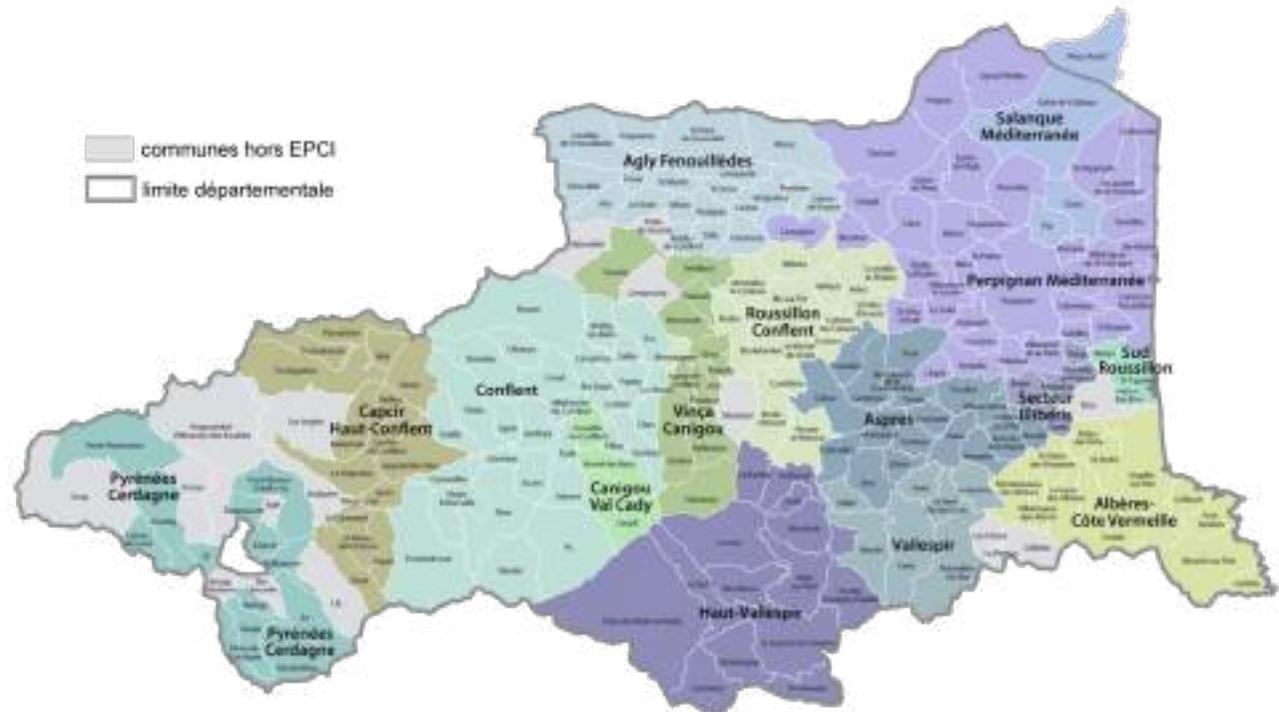
Sur un territoire vaste comme le Pays, plusieurs périmètres d'analyse se dégagent. Plaine du Roussillon, Côte-Vermeille, Albères, Vallespir, Aspres...

Le maillage politique des EPCI est évidemment pertinent comme échelle privilégiée de l'action (évaluation des documents et actions existantes, potentiel d'intervention futur...).

Pour rappel, le Pays comprend cinq EPCI.

Les communautés de communes :

- CC Haut-Vallespir
 - CC Vallespir
 - CC Albères-Côte Vermeille
 - CC Aspres
 - CC Secteur d'Illobès
- et quatre communes isolées dont Elne.



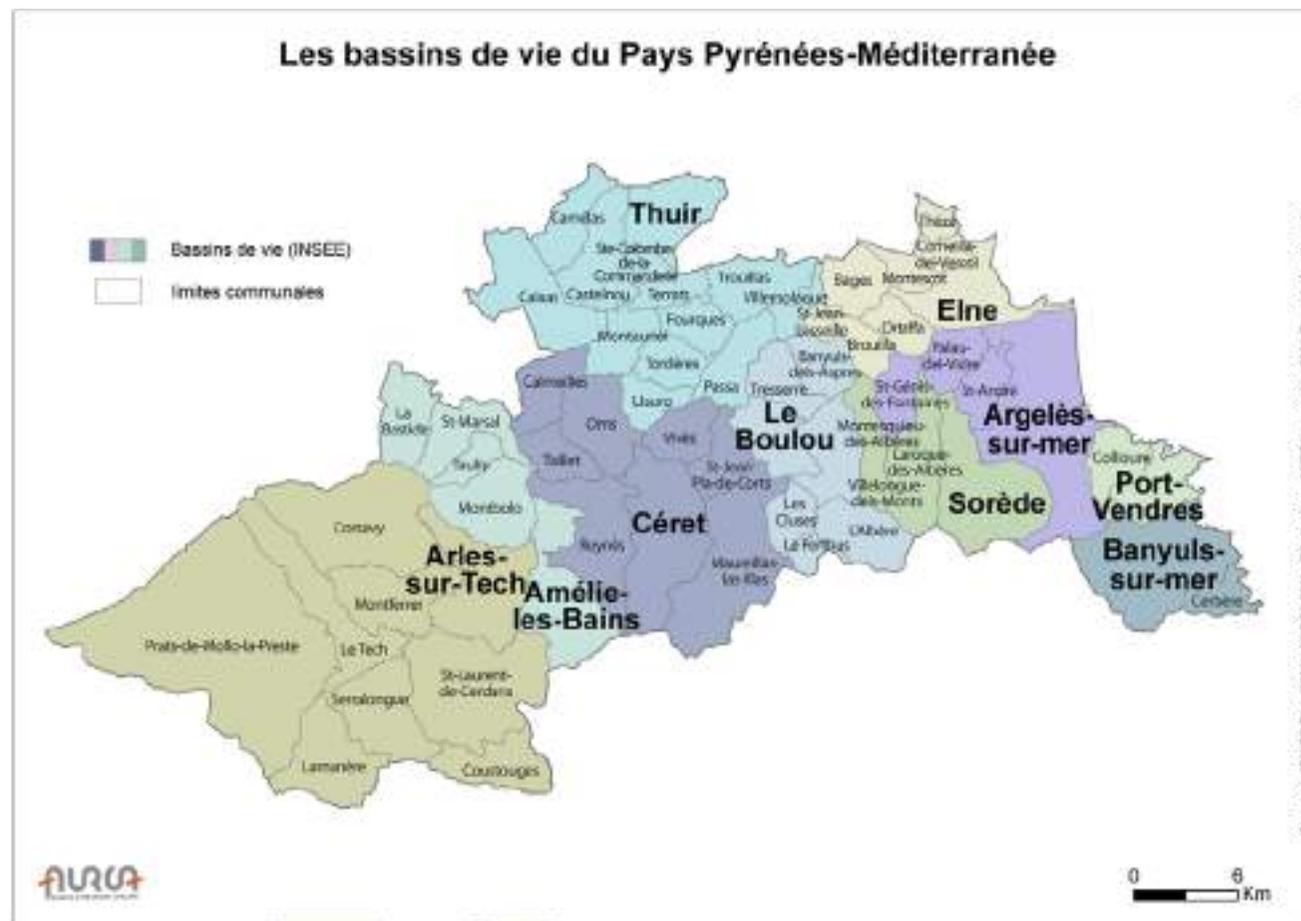
Les EPCI des Pyrénées-Orientales sont des communautés de communes, sauf la communauté d'agglomération Perpignan Méditerranée
*La commune de Pisu appartient au département de l'Aude. Elle a rejoint la communauté de communes de Salanque Méditerranée au 1^{er} janvier 2012.

0 10 Km

L'analyse fonctionnelle des logiques d'habitat est appréhendée à l'échelle des bassins de vie. Ces micro-territoires délimités par l'INSEE sont des territoires sur lesquels les habitants ont accès à la fois aux équipements de la vie courante (poste, supermarché, banque, médecin...) et à l'emploi. Il y a 10 bassins de vie qui regroupent plusieurs communes et leur pôle structurant.

L'approche paysagère nécessite pour sa part une entrée spécifique. Sept entités paysagères ont donc été identifiées pour les besoins de l'étude. Elles seront détaillées dans le développement à venir.

La complémentarité entre l'approche paysagère et celle en matière d'habitat est effective dans le sens où l'approche paysagère s'inspire du territoire et relève ses potentialités et ses limites alors que l'approche en matière d'habitat étudie les caractéristiques et les besoins des habitants.



SCHEMA TERRITORIAL DE L'HABITAT ET DES PAYSAGES - PAYS PYRENEES MEDITERRANEE

PLAN D'ENSEMBLE DU DIAGNOSTIC

A - Un territoire attractif riche de paysages variés

B - Paysage, nature, forêt et agriculture : des notions intimement mêlées dans l'espace rural

C - Paysage bâti et voies de communication : des liens qui se délitent dans les espaces urbains et périurbains

D - La politique du logement : une offre en décalage avec les besoins

E - Synthèse du diagnostic et mise en lumière des enjeux

LIVRE I DEMOGRAPHIE ET HABITAT

VOLET 1 - LE PAYS PYRENEES-MEDITERRANEE : TERRITOIRE ATTRACTIF ET CONSEQUENCES SUR L'HABITAT

I Un territoire qui historiquement joue la carte de l'accueil et demeure attractif tant pour les vacanciers que pour de nouveaux résidents

- 1) Une croissance démographique forte mais déséquilibrée
 - a- Un développement soutenu mais inégalement réparti sur le territoire
 - b- Le territoire se révèle fortement attractif pour les ménages âgés de 40 ans et plus
- 2) Une fréquentation touristique pilier de l'économie locale mais qui peut se révéler antagoniste avec les besoins des occupants permanents et la préservation du territoire
 - a- Une tradition d'accueil touristique ancrée qui continue de progresser
 - b- Le développement du parc de résidences secondaires contrarie le fonctionnement des marchés du logement permanent

II- Le Pays Pyrénées Méditerranée jouit d'une attractivité économique qui lui garantit une autonomie relative mais le lien habitat/emploi demeure fragile

- 1) Structuration urbaine et accessibilité : impact sur les logiques d'habitat
- 2) Conséquence de l'interdépendance existante entre les micro-territoires du Pays et entre le Pays et les pôles d'emploi extérieurs, la gestion des déplacements domicile-travail est à prendre en compte dans les politiques de développement de l'habitat

III- Ses paysages caractéristiques participent à son attractivité

- 1) La plaine et le littoral
- 2) La Côte Vermeille
- 3) Les Albères
- 4) L'Aspre viticole
- 5) Le massif des Aspres
- 6) La porte du Vallespir
- 7) Le Haut Vallespir

IV- Les logiques de développement du territoire esquissées pour demain

- 1) Rappel des principaux documents à prendre en considération
- 2) Tableau de synthèse des orientations, objectifs retenus dans les SCOTs, le PCET et le PDH

- I- Un territoire qui historiquement joue la carte de l'accueil et demeure attractif tant pour les vacanciers que pour les nouveaux résidents**
- II- Situé entre deux agglomérations d'envergure régionale, le Pays Pyrénées-Méditerranée jouit d'une attractivité
- III- Ses paysages caractéristiques participent à son attractivité économique qui lui garantit une autonomie relative mais le lien habitat / emploi demeure fragile
- IV- Les logiques de développement du territoire esquissées pour demain

Le PPM: UN TERRITOIRE ATTRACTIF, RICHE DE PAYSAGES VARIES

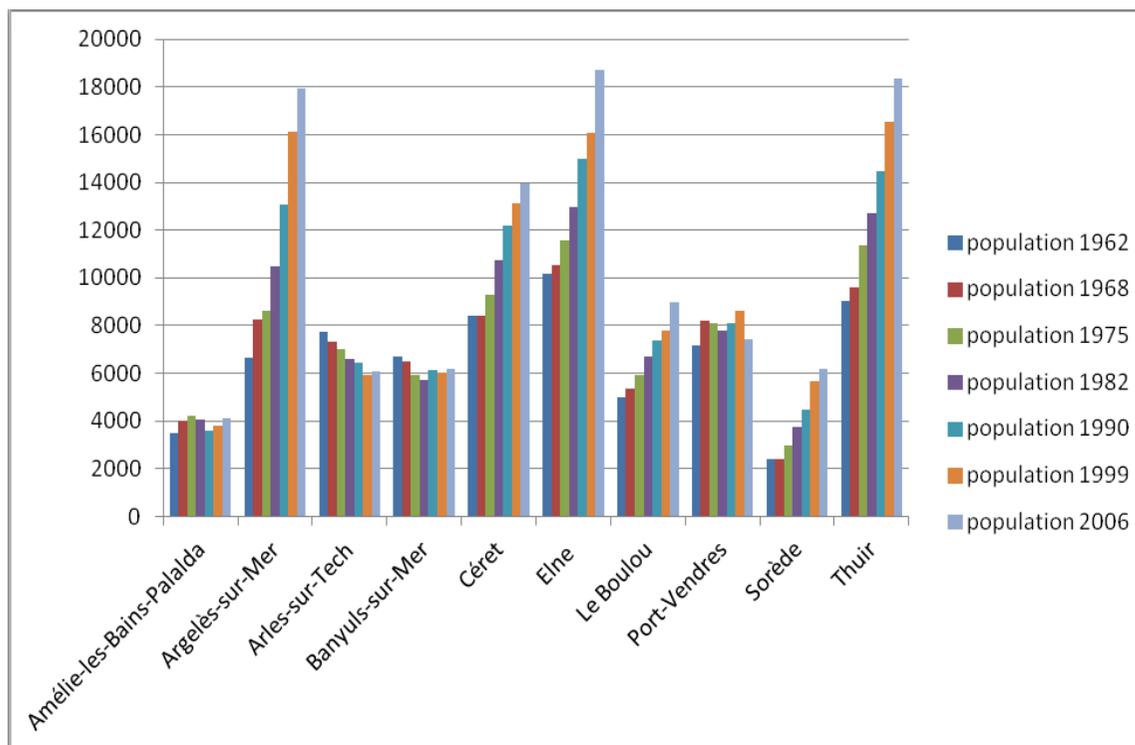
I- Un territoire qui historiquement joue la carte de l'accueil et demeure attractif tant pour les vacanciers que pour de nouveaux résidents

1) Une croissance démographique forte mais déséquilibrée

a- Un développement soutenu mais inégalement réparti sur le territoire

Le territoire du Pays connaît une croissance démographique régulière. Entre 1962 et 2006, la population a augmenté de plus de 60%, passant de 67 000 à près de 108 000 habitants. En 2009, le Pays Pyrénées-Méditerranée représente 25% de la population départementale. Son dynamisme démographique repose exclusivement sur les flux migratoires, son solde naturel étant négatif de manière récurrente. **Sa croissance démographique repose donc sur l'attractivité du territoire et non sur sa jeunesse.**

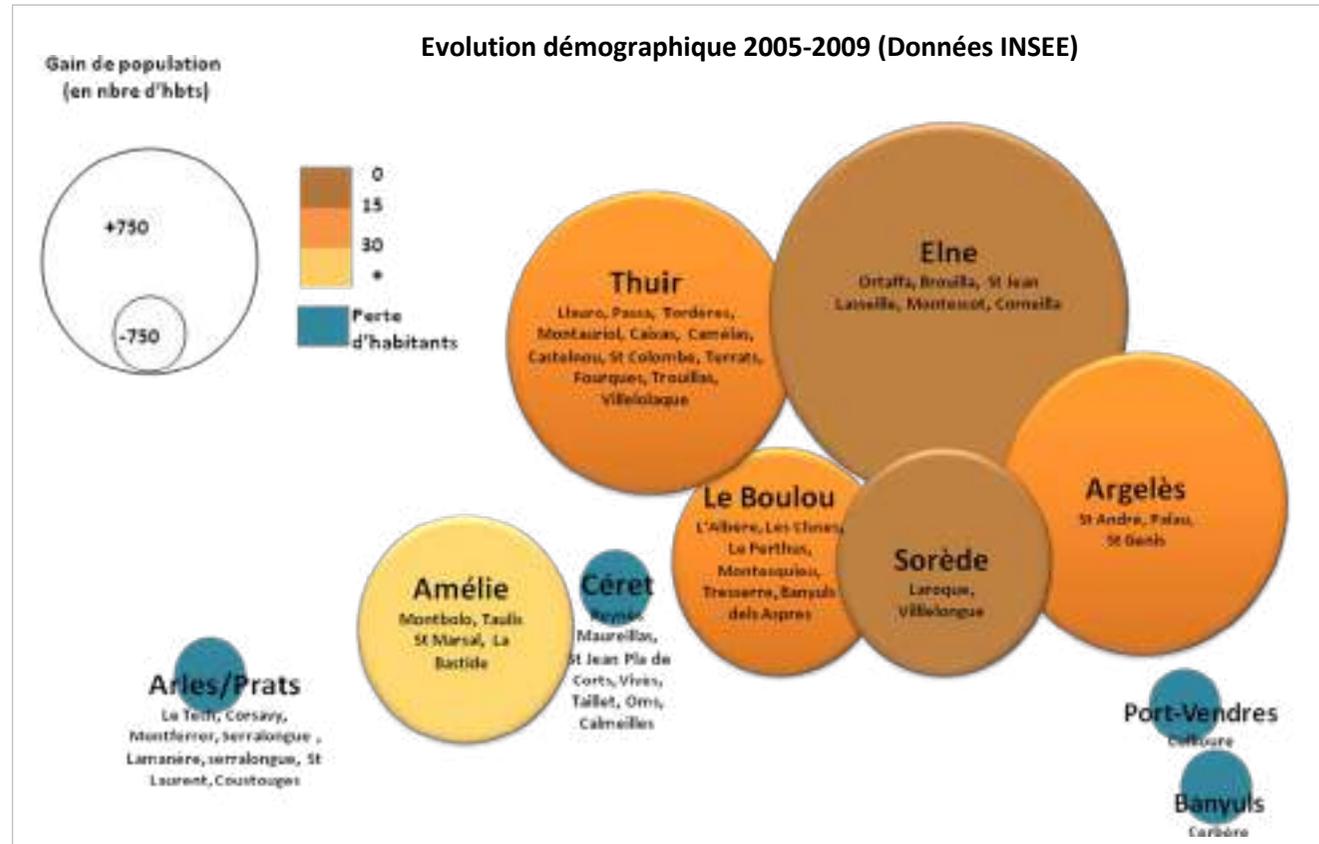
Evolution démographique des bassins de vie entre 1962 et 2006 (source INSEE)



On note que les variations de population se font en dent de scie. La croissance est exponentielle dans les bassins de vie d'Argelès-sur-Mer, Thuir ou Elne ; timide dans certains bassins, tels qu'Amélie-les-bains ; voire régressive dans les bassins d'Arles-sur-Tech, Banyuls-sur-Mer ou encore Port-Vendres.

Entre 2005 et 2009, le Pays a gagné 3 500 habitants. Il a capté 17% de la croissance départementale, les flux les plus dynamiques concernent l'agglomération perpignanaise. L'observation des flux sur cette courte période renforce globalement les tendances esquissées dans les années 1980- 90. C'est essentiellement la partie nord du Pays ainsi que les bassins de vie d'Argelès et de Sorède qui ont le plus bénéficié de la croissance en raison de leur proximité avec l'aire urbaine perpignanaise notamment, mais également de l'attractivité du littoral. Au sud, la Côte Vermeille et le secteur de Céret (pourtant siège de la sous-préfecture) et Arles-sur-Tech perdent des habitants, cumulant des problématiques d'accessibilité, de disponibilité foncière et d'effritement des filières d'emploi traditionnelles. Proportionnellement à la population déjà en place sur le territoire, les gains les plus forts concernent les bassins de vie de Sorède et Elne (1 nouvel habitant pour 13 recensés en 2005) ; ils sont plus faibles à Amélie-les-Bains (1 nouvel habitant pour 35 recensés en 2005). L'accroissement démographique se fait dans le sillage de l'agglomération perpignanaise (Illibéris) et/ou de manière préférentielle dans les secteurs les mieux desservis par les infrastructures routières (villages des Albères).

On peut noter qu'Amélie-les-Bains tire son épingle du jeu et rayonne au cœur du Vallespir.



Si la croissance démographique est globalement dynamique, on distingue deux types de territoires :

- Des secteurs prisés soumis à une forte pression où les gains démographiques sont supérieurs à 1,4% par an : Aspres (1,4), Bassin d'Argelès (1,6), Albères (1,8), Illibéris (1,9).
- Des secteurs moins impactés par le développement et où le ralentissement de la croissance se confirme lorsque qu'elle n'est pas négative. On peut décliner ces territoires en deux sous ensembles : le bassin de vie d'Arles sur Tech/Prats de Mollo et celui de la Côte Vermeille.

b- Le territoire se révèle fortement attractif pour les ménages âgés de 40 ans et plus

Selon L'INSEE entre 2002 et 2007, près de 13 800 personnes venant d'un département autre que celui des Pyrénées-Orientales se sont installées dans une des communes du territoire, tandis que 4 600 ont quitté le territoire.

L'analyse de ces flux révèle que **le territoire est attractif pour toutes les catégories de personnes, toutefois certaines d'entre elles ne se fixent pas durablement. Le premier impact concerne la structure par âge.**

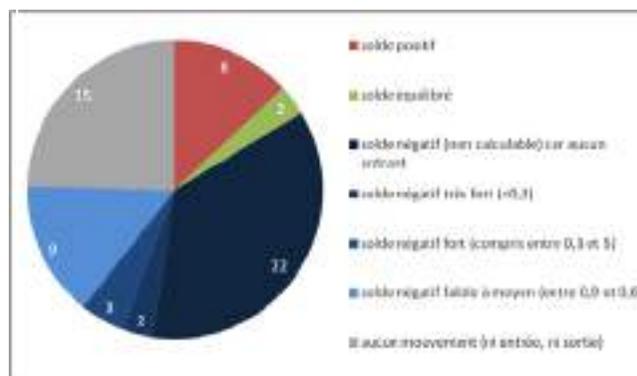
Les moins de 25 ans représentent 2% des flux entrants (environ 350 personnes) et 16% des flux sortants (environ 800 personnes).

2 communes sur 5 n'ont accueilli aucun jeune de -25 ans, parmi lesquelles Arles-sur-Tech, Banyuls-dels-Aspres, Corneilla-del-Vercol, Laroque-des-Albères, Maureillas-las-Illas, Saint-Genis-des-fontaines, Saint-Jean-Pla-de-Corts... Le solde est défavorable dans les communes de Collioure, Céret ou encore Villelongue-dels-Monts. Seules huit communes enregistrent un solde positif qui porte cependant sur des flux peu volumineux : Port-Vendres, Prats-de-Mollo, Saint-André, Saint-Laurent-de-Cerdans ou encore Trouillas. L'offre souvent insuffisante en emplois et inadaptée en logements peut justifier une partie de ces mouvements.

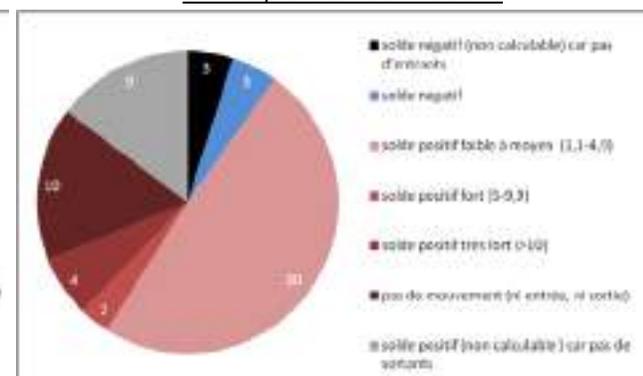
Les plus importants volumes migratoires concernent la catégorie des 25-39 ans : 3700 entrants, 1500 sortants. C'est cette catégorie qui pèse le plus lourd dans les flux sortants, soit 33%. Toutefois, contrairement au solde des moins de 25 ans, ces départs sont nettement compensés par les flux entrants.

On remarque que la quasi-totalité des communes enregistrent un excédent positif pour les classes d'âge 40-54 et 55-64 ans.

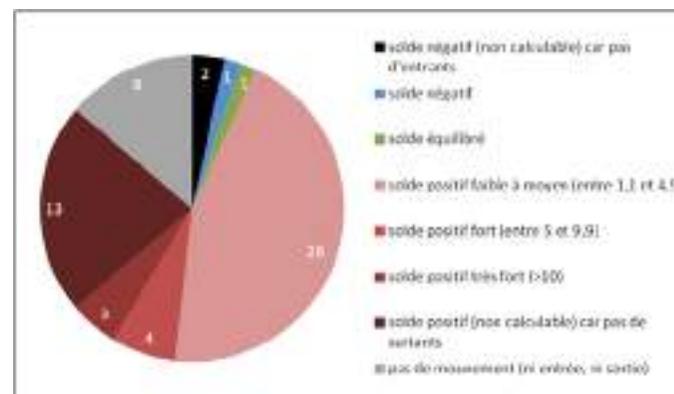
entrées/sorties des moins de 25 ans



entrées/sorties des 25-39 ans



entrées/sorties des 40-54 ans



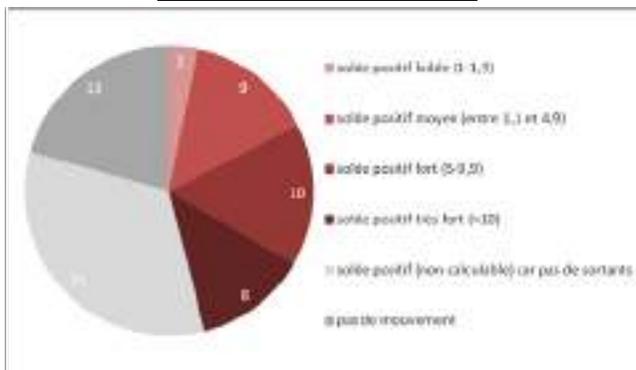
(Source INSEE 2001-2006)

Chez les 55-64 ans, il n'y a aucun flux sortant dans plus d'un tiers des communes. C'est également pour cette catégorie que l'on recense le plus grand nombre de communes ayant un solde positif élevé. Cela concerne en particulier des entités au sein desquelles l'offre en logements est relativement bien structurée et permet de répondre aux souhaits de mobilité résidentielle au sein d'une même commune (achat d'un logement plus petit ou plus proche du centre ville) : Banyuls-sur-Mer, Thuir, Le Boulou ou Villelongue-del-Monts.

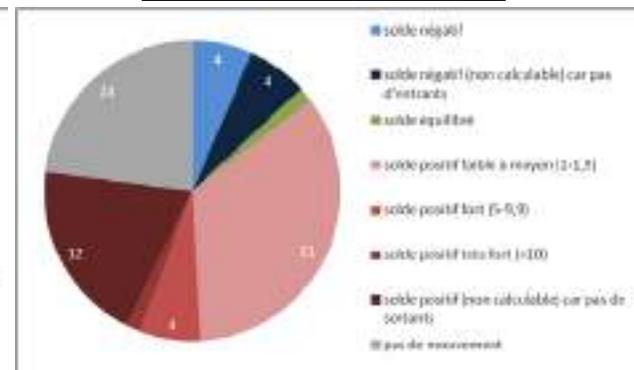
Entre 65 et 79 ans, les entrées conservent un relatif dynamisme (1 900 entrées/550 sorties), pour se tarir au-delà de 80 ans.

Ce sont les villes pôles, dotées d'équipements de santé (médecins, EHPAD,...) qui attirent les entrants âgés de 80 ans et plus. 70% d'entre eux s'installent à Elne, Amélie-les Bains, Thuir, Port-Vendres, Céret, Argelès-sur-Mer, Saint-André ou Sorède.

entrées/sorties des 55-64 ans

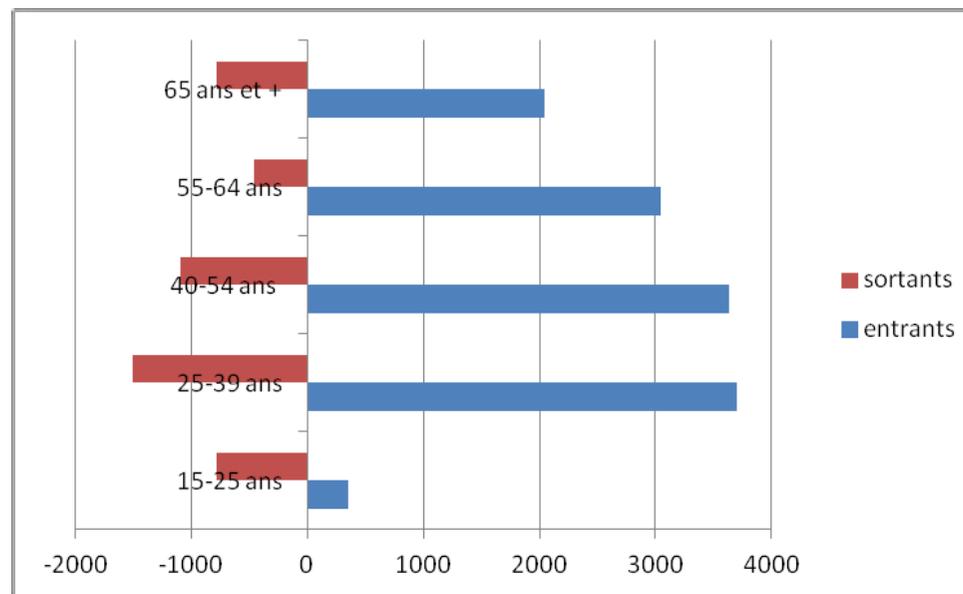


entrées/sorties des 65 ans et plus



Synthèse entrées/sorties par tranche d'âge

En synthèse, on peut donc retenir que la pyramide des âges des entrées et sorties se déforme au profit des classes d'âge les plus avancées.



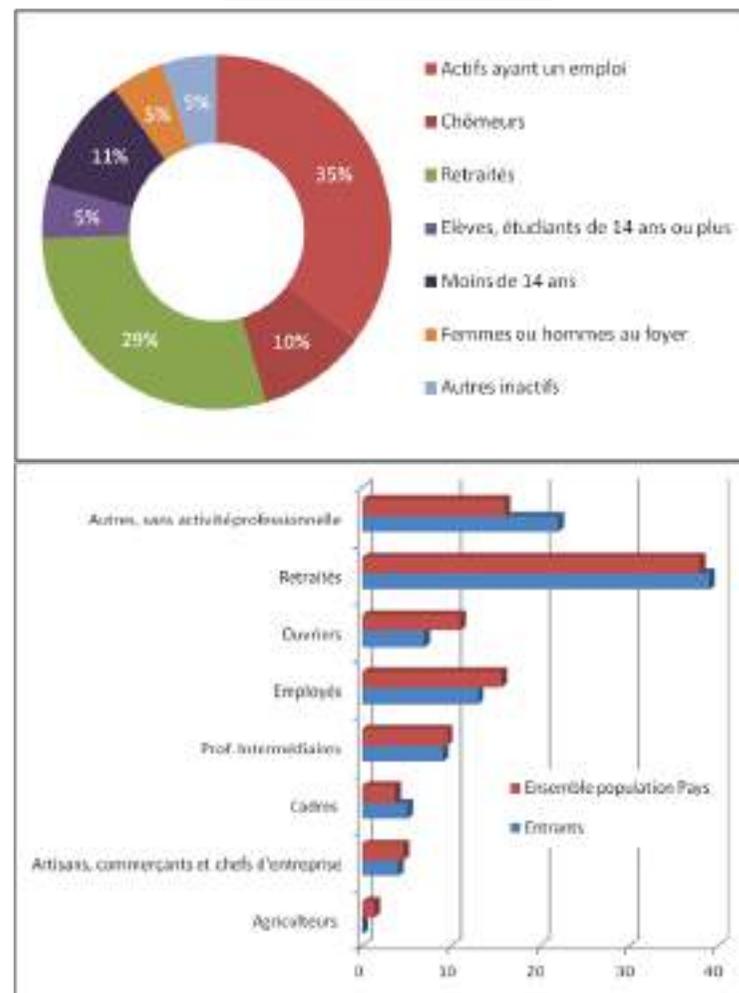
(Source INSEE 2001-2006)

L'activité des entrants est logiquement conditionnée par leur âge moyen. 16% sont élèves ou étudiants, près d'une personne sur deux est active (dont 78% ont un emploi), 10% des personnes en âge de travailler sont inactives (hommes ou femmes au foyer par exemple), une personne sur trois est à la retraite. La population qui décide de s'installer sur le territoire a un profil globalement similaire à celui de la population en place.

La pyramide des âges de la population accueillie se déforme en faveur des personnes âgées de 40 ans et plus. L'accueil de retraités est particulièrement marqué. Si le potentiel de revenus générés par les retraités peut créer de l'activité et de l'emploi, ce déséquilibre peut aussi impacter les autres catégories de la population. Certains quartiers résidentiels, prisés par les retraités aisés, peuvent devenir inaccessibles pour les jeunes ménages et les familles. La trop faible mixité en matière de structure par âge peut également venir contrarier certains projets collectifs ou contribuer à la fermeture de certains équipements (écoles...). Tout miser sur ce que l'on appelle le « grey power » (pouvoir économique et social des personnes âgées) pour alimenter l'économie résidentielle peut dans certains cas verrouiller le territoire et pénaliser les autres dynamiques de développement.

Offre de logements et âge des entrants sont deux variables qui interagissent l'une sur l'autre, les orientations de développement du parc de logements sur le territoire du Pays peuvent influencer les caractéristiques de la population entrante.

CSP des entrants (INSEE 2007)



- 2) Une fréquentation touristique pilier de l'économie locale mais qui peut se révéler antagoniste avec les besoins des occupants permanents et la préservation du territoire

a- Une tradition d'accueil touristique ancrée qui continue de progresser

Si l'attractivité résidentielle ne se dément pas, la ferveur touristique dont jouit le département participe également à la fréquentation forte que connaît le territoire du Pays.

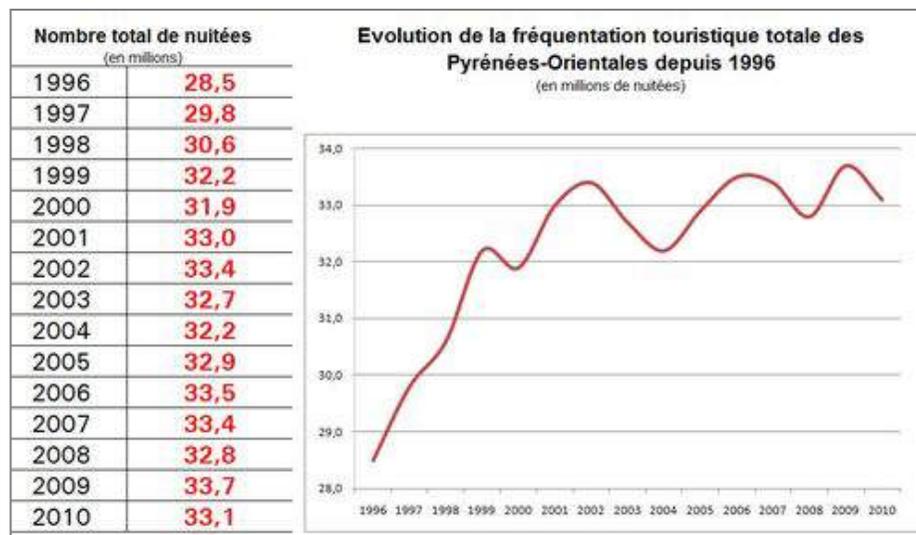
Depuis 10 ans, le nombre total de nuitées départementales dépasse les 30 millions. Près de la moitié de ces nuitées concerne le littoral.

Bien que l'on ne dispose pas de données localisées sur le niveau de fréquentation par micro territoires, le recensement des structures d'accueil existantes sur le Pays permet d'entrevoir les mouvements touristiques.

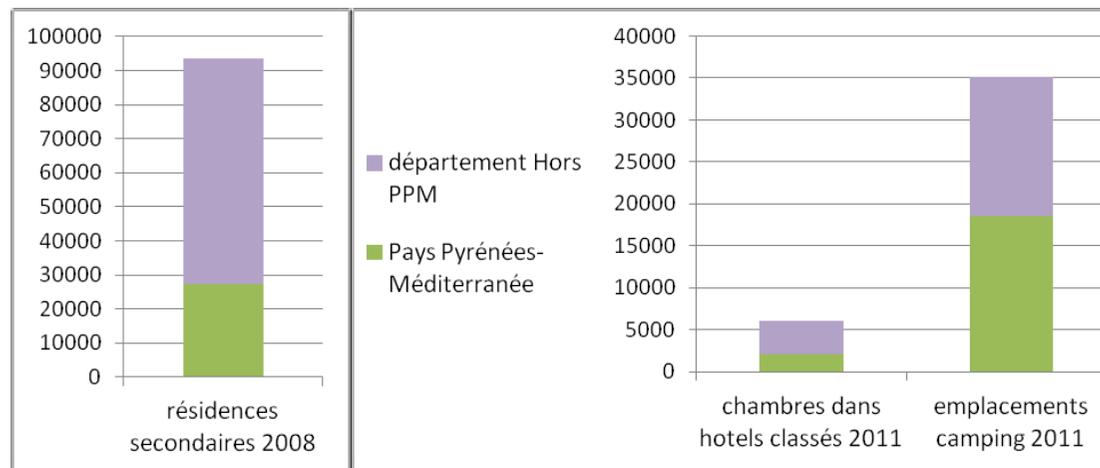
En 2011, le Pays compte :

- 83 hôtels classés, soit 40% de l'effectif départemental et 35% du nombre de chambres ;
- 101 campings, soit 50% de l'effectif départemental et 18 500 emplacements (soit 52% de l'ensemble départemental) ;

27 000 résidences secondaires. 1/3 des résidences secondaires dans le département se situent donc sur le territoire du Pays (2008).



Hébergements marchands et non marchands existants sur le territoire des Pays (source INSEE)



b- Le développement du parc de résidences secondaires contrarie le fonctionnement des marchés du logement permanent

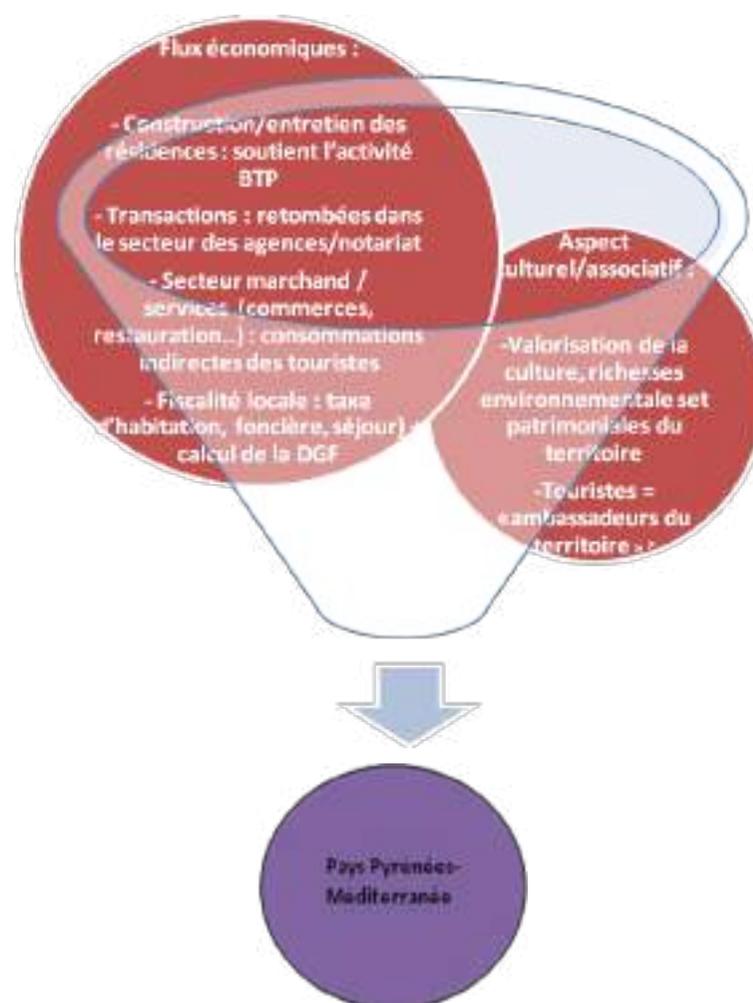
Les résidences secondaires ont été au cœur des politiques de développement de l'hébergement touristique des années 1960 à 1985. De 1968 à 1990, près de 10 000 résidences secondaires ont été créées sur le territoire du Pays. Depuis 1999, on note un tassement du phénomène bien que ce type de logements continue de progresser (800 unités supplémentaires au cours des 10 dernières années). Sur cette période, le taux de croissance des résidences secondaires a été quatre fois moins important que celui des résidences principales.

En 2009, le Pays compte 22 700 résidences secondaires. Ce parc est concentré sur le littoral, puis se retrouve au sein des pôles structurants de l'intérieur du Pays (Amélie, Arles, Le Boulou, Céret, Prats) et dans l'espace rural (communes dont la population est inférieure à 2 000 habitants).

On peut rappeler l'**impact positif joué par les résidences secondaires** sur un territoire : développement économique, enrichissement culturel et social pour le territoire.

Cependant, **la surreprésentation des résidences secondaires et la pression que peut exercer le désir de ménages en quête de pied-à-terre pour une villégiature perturbe les rouages du marché de l'habitat permanent.**

Impact positif joué par les résidences secondaires sur le territoire



➤ **La pression sur les prix du logement a pour conséquence d'enrayer les parcours résidentiels des résidents permanents et de créer des clivages sociaux.**

- sur le marché locatif,

L'écart de prix entre le loyer hebdomadaire auquel peut être louée une résidence secondaire et la rentabilité mensuelle d'un logement locatif (une résidence secondaire peut rapporter quatre fois le montant d'un loyer locatif classique) crée une **concurrence qui produit d'importantes difficultés d'accès au logement pour les salariés permanents comme les saisonniers.**

	Parc de villégiature	Parc permanent	Parc permanent de comparaison
Locations	<p>Prix moyen hebdomadaire selon saison</p> <p>T1/2 : 200/500€ T3 : 300/600€ T4 et plus : 800-1700€</p>	<p>Loyer moyen mensuel SCOT Littoral : 10€/m²</p> <p>Loyer médian mensuel sur la CC Albères Côte Vermeille : (le secteur où les prix sont, en moyenne, les plus onéreux)</p> <p>Studio/T1: 380€ T2 : 470€ T3 : 580€ T4 : 650€ T5 : 920€</p>	<p>Loyer moyen mensuel PMCA : 10,1€/m²</p> <p>PMCA hors Perpignan : 9,9€/m²</p>

Source AURCA, sélection de sites internet de petites annonces pour location de vacances (Abritel, Amivac, location et vacances...)/ Clameur 2011

Exemples

Location vacances THEZA (66 Pyrénées-Orientales)

2 personnes. Studio dans villa. Rez-de-chaussée.

Mer à 5 kilomètres. Campagne, dans village. Calme assuré. Saint Cyprien à 5 km. Canet à 10 km. Collioure à 20 km. A proximité : Tous commerces. Equitation. Pêche. Lac. Randonnées. Plan d'eau. Golf. Voile. Tennis. Thermalisme. Restaurants.

26m². 1 canapé lit. 1 salle d'eau. 1 WC. Cuisine séparée. Coin cuisine. Séjour. Exposition Sud-est. Cour privative de 30 m². Studio neuf indépendant à l'intérieur d'une belle propriété avec cour privative et situé en bordure de village

300 € / 450 € par semaine, selon saison. Tarif dégressif selon durée.

Location vacances BANYULS-SUR-MER (66 Pyrénées-Orientales)

4 personnes maximum. Appartement dans résidence. 2ème étage.

Mer à 150 mètres. Vue mer. Vue port. ARGELES SUR MER à 18 km. COLLIOURE à 12 km. ESPAGNE (Port-Bou, rosas, Gérone...) à 20 km. A proximité : Tous commerces. Pêche. Randonnées. Thermalisme. Parc de loisirs. Kayak. Restaurants. Discothèque. Ce beau village de la cote vermeille est plein de richesses à vous faire découvrir : plages de galets gris, criques sauvages, randonnées, centre de thalassothérapie, aquarium, musée, site des Paulilles, plongée, jet-ski, pédalos, les produits de la région comme le vin Banyuls/Collioure, ses anchois etc...

31m². 1 chambre. 1 lit 2 personnes. 1 canapé lit. 1 salle d'eau. 1 WC. Coin cuisine. Séjour. Exposition Est. 1 terrasse. Salon de jardin. Parking privé. Appartement sympa dans résidence calme avec sa belle terrasse vue sur la baie de la Marena...

250 € / 650 € par semaine, selon saison.

Location vacances ARLES-SUR-TECH (66 Pyrénées Orientales)

8-10 personnes maximum. Villa luxueuse.

Mer à 40 kilomètres. En montagne. Altitude 400 mètres. Vue montagnes. Campagne, dans village. Amelie des Bains, Ville Thermale prisée à 2 km. Céret, musée d'art moderne, marché artisanale à 10 km. Barcelone à 180 km. A proximité : Tous commerces. Equitation. Rivière. Escalade. Tennis. Thermalisme. Kayak. Restaurants. Discothèque.

170m² sur terrain de 900m². 4 chambres. 4 lits 2 personnes. 1 canapé lit. 2 salles de bain. 3 WC. Cuisine séparée. Séjour.

3 terrasses. Jardin privatif de 900m². Salon de jardin. Barbecue. Garage. Parking privé. Draps fournis. **Piscine.**

1700 € / 1900 € par semaine, selon saison.

- sur le marché des transactions foncières et immobilières

On constate, en particulier sur les produits neufs situés dans les zones les plus recherchées (vue sur mer, proximité site touristique...), que **les prix des futures résidences secondaires atteignent le niveau du marché des logements permanents de standing**. C'est particulièrement le cas pour les logements de petite taille et sur la façade littorale. Le renchérissement des prix sur ce type de produits s'explique notamment par le profil des acquéreurs, constitué pour une large part d'investisseurs étrangers et de résidents français d'âge mûr à fort pouvoir d'achat.

	Parc de villégiature	Parc permanent	Parc permanent de comparaison
Achat	Argelès-sur-Mer	Argelès-sur-Mer	Pyrénées-Orientales
Exemples d'appartements neufs	Studio : 4400€/m ² T2 : 3600-4750€/m ² T3 : 3150€/m ² T4 : 2450-3300€/m ²	Studio : 3800/3900€/m ² T2 : 3400-3950€/m ² T3 : 3110-3770€/m ² T4 : pas de données	Studio : 3800€/m ² T2 : 3290€/m ² T3 : 3020€/m ² T4 : 3260€/m ²

(Source AURCA, sélection de sites internet de petites annonces pour vente : www.bmkey.com, publi.fr, explorimmo.com, immotrovit.fr... avec spécification dans l'annonce d'une formule du type « idéal résidence secondaire ou investisseur ») /Perval-Immoprix 2011

A titre d'exemple, l'écart de prix entre les acquisitions des étrangers et celles des provinciaux était de 55 % en 1998 et demeure de 49 % en 2005, attestant de la persistance d'un flux d'acquéreurs étrangers à fort pouvoir d'achat (statistiques observées sur la France entière).

Vente F5

Argelès-sur-Mer 370 000 €*



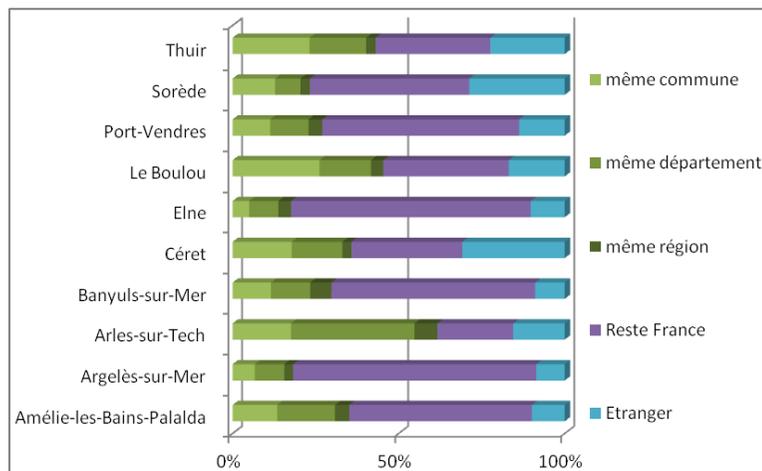
INCROYABLE : une villa sur un toit !

Programme neuf : T5 à partir de 370 000€ (selon disponibilités). Idéalement située entre plage et village, c'est dans un écrin méditerranéen exceptionnel que la résidence se déploie, arborant de belles façades aux tonalités claires. Élégante et lumineuse, elle se compose d'appartements jusqu'au T5 bien orientés, s'ouvrant sur un parc paysager et accueillant une belle piscine pour le plaisir des résidents. Desservis par ascenseur et prolongés de larges terrasses et balcons, ces appartements offrent un maximum de confort et vous combleront à coup sûr. N'hésitez pas à nous contacter, nos prix sont direct promoteur.

Sur le territoire du Pays, les propriétaires de résidences secondaires demeurant à l'étranger représentent 12,5% de l'ensemble. Ce chiffre varie de 8 à 30% selon les bassins de vie : moins de 10% pour les bassins de Banyuls, Amélie, Argelès, entre 10 et 15% pour ceux d'Arles sur Tech, Elne, Port-Vendres, entre 16 et 24% pour Le Boulou ou Thuir et plus de 25% pour les communes des bassins de Sorède et Céret.

La présence sur le marché foncier et immobilier d'acquéreurs aux ressources si hétérogènes induit l'impossibilité pour d'importantes catégories de la population d'accéder à la propriété dans de bonnes conditions, dans les lieux de forte fréquentation touristique, avec pour effet un risque réel d'éviction d'une partie de la population active, tout particulièrement des jeunes. De même, cela peut renforcer localement les difficultés pour les organismes de l'habitat social à accroître leur offre. La prudence des organismes à s'engager dans la construction neuve est renforcée en zone touristique du fait du niveau plus élevé auquel les opérations doivent trouver leur équilibre et de leur tendance à dégrader aussi bien les résultats (loyers de sortie) que le niveau de solvabilité de leur clientèle.

Enfin, plus généralement, elle accentue le risque d'apparition de clivages sociaux en matière de fréquentation touristique (ségrégation géographique reproduisant des schémas existants pour le logement permanent dans les zones urbaines), les prix du foncier et de l'immobilier rendant de fait inaccessible le séjour dans certaines zones touristiques.



Origine géographique des propriétaires de résidences secondaires par bassins de vie en 2009 (source FILOCOM/AURCA 2009)

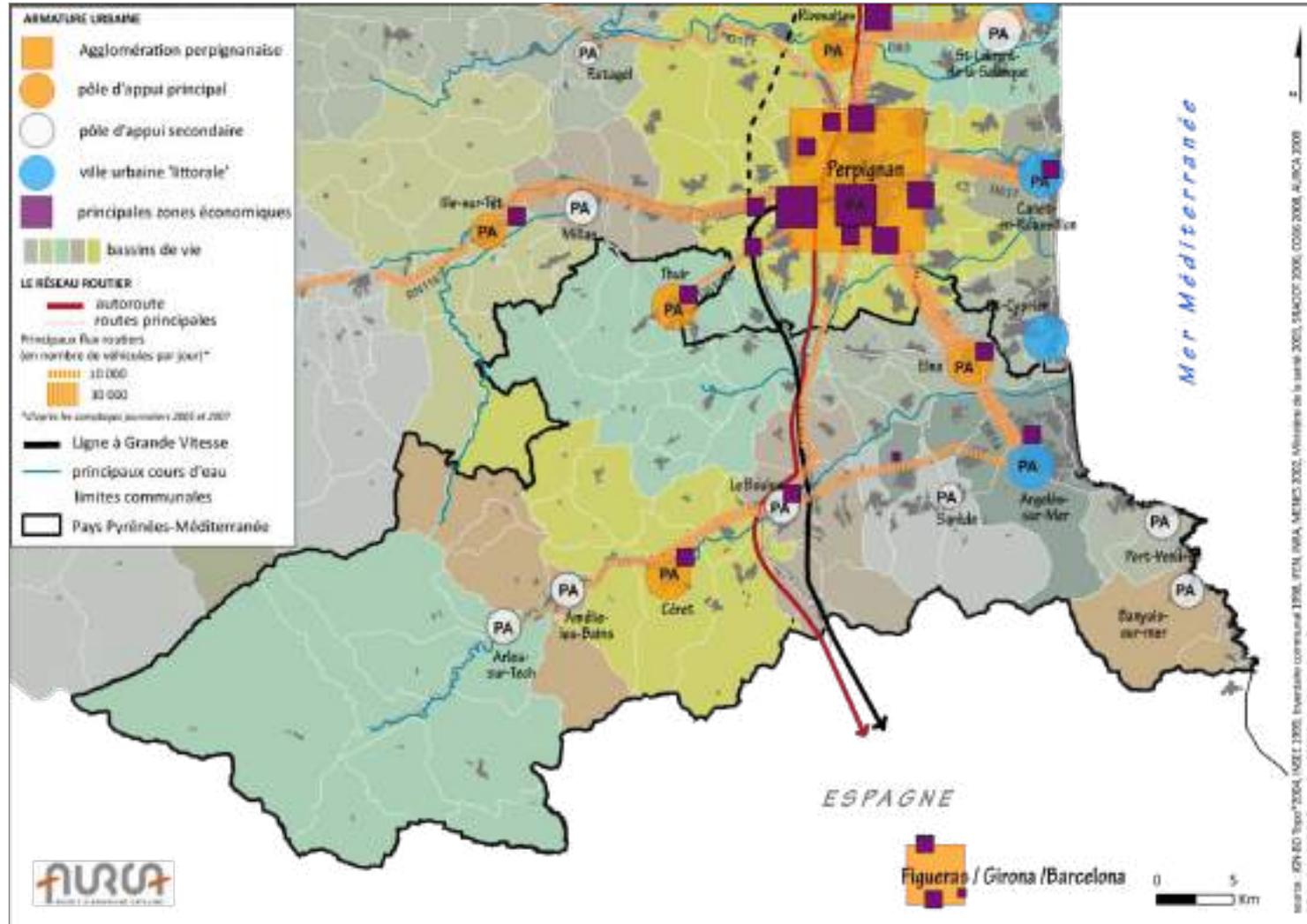
➤ **Le déséquilibre en volume de l'offre et de la production de logements selon leur destination (résidences principales/résidences secondaires) peut aboutir à une carence de l'offre en habitat permanent.**

Dans leur parc de logement respectif, les résidences secondaires pèsent significativement sur le marché du logement du littoral (1 logement sur 2). En Vallespir/Haut Vallespir, elles représentent un logement sur quatre, un sur cinq dans les Albères. On peut souligner qu'au cours des 10 dernières années, l'augmentation du parc a été la plus soutenue sur le secteur Aspres/Illibéris, là où le parc est le moins représenté.

Secteurs	Poids dans le parc de logement (2009)	Evolution au cours des 10 dernières années, en volume (1999-2009)
Littoral	47%	0,5%
Albères	21%	11,7%
Aspres/Illibéris	9%	14,2%
Vallespir/ Haut Vallespir	25%	5,8%
Ensemble Pays	29%	3,7%

Principales caractéristiques du parc de résidences secondaires (Source AURCA/Filocom 2009)

Interrelation entre le Pays Pyrénées Méditerranée et l'agglomération perpignanaise



- I- Un territoire qui historiquement joue la carte de l'accueil et demeure attractif tant pour les vacanciers que pour les nouveaux résidents
- II- **Situé entre deux agglomérations d'envergure régionale, le Pays Pyrénées-Méditerranée jouit d'une attractivité**
- III- Ses paysages caractéristiques participent à son attractivité économique qui lui garantit une autonomie relative mais le lien habitat / emploi demeure fragile
- IV- Les logiques de développement du territoire esquissées pour demain

II- Le Pays Pyrénées Méditerranée jouit d'une attractivité économique qui lui garantit une autonomie relative mais le lien habitat/emploi demeure fragile.

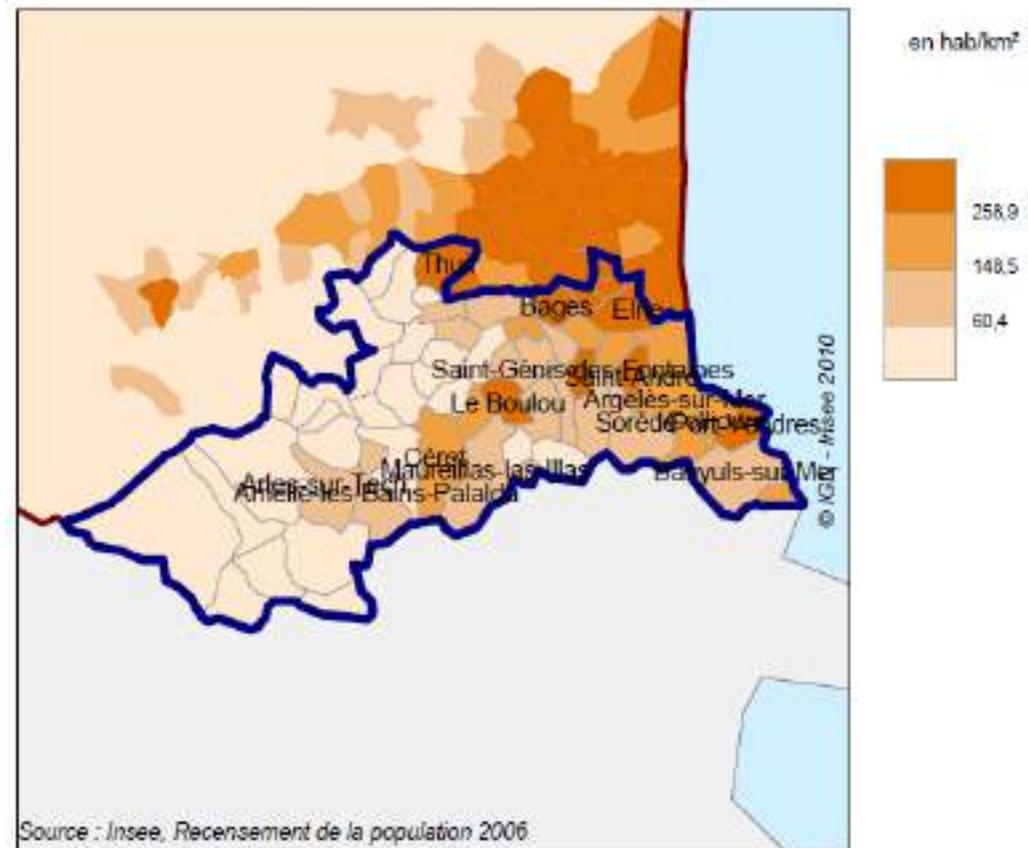
- 1) Structuration urbaine et accessibilité : impact sur les logiques d'habitat.

Près des 2/3 des communes du Pays comptent moins de 2 000 habitants. Nous sommes donc sur un territoire à caractère globalement rural à tendance périurbaine.

Il présente une densité plus faible que sur l'ensemble du département (80 habitants/km², contre 105 pour les Pyrénées-Orientales). Le Pays est composé d'un ensemble de micro territoires très vastes et peu peuplés dans le massif forestier ou les zones de montagne et **quatre principaux pôles d'emploi** situés à l'est : **Elne, Thuir, Argelès-sur-Mer**, exception faite du pôle de **Céret**.

Le territoire apparaît cependant comme un territoire relativement bien maillé.

Le Pays compte 10 bassins de vie, c'est-à-dire 10 micro territoires sur lesquels les habitants ont accès à la fois aux équipements de la vie courante et à l'emploi (services concurrentiels et non concurrentiels : maison de retraite, poste, grande surface, banque... ; équipements de santé ou liés à l'éducation...). Ce nombre élevé de bassins de vie au sein du territoire démontre un maillage urbain structuré. La plupart des villes-pôles des bassins de vie jouent le rôle de pôle secondaire ou de pôle d'appui à l'échelle du Pays.

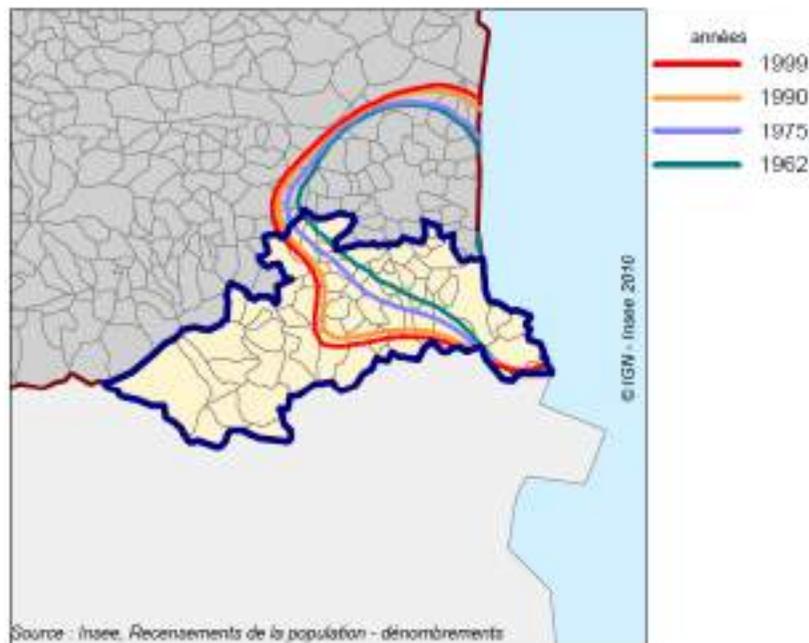


Densité de population en 2006, source INSEE

L'armature urbaine est globalement héritée de l'histoire. Bien que la hiérarchie ait évolué, on retrouve parmi les dix villes les plus peuplées aujourd'hui, **huit communes qui se démarquaient déjà en 1962 : Argelès-sur-Mer, Céret, Thuir, Elne, Le Boulou, Banyuls-sur-Mer, Port-Vendres et Amélie-les-Bains**. Globalement, depuis cette période la Côte Vermeille a enregistré un recul important tandis qu'Argelès-sur-Mer s'est affirmé comme pôle structurant du territoire. C'est aujourd'hui la ville la plus peuplée du territoire, avec plus de 10 000 habitants (elle était en 6ème position en 1962). **Le territoire fonctionne en relative indépendance par rapport à Perpignan, les pôles offrant plus d'emplois que le nombre d'actifs recensés**. Ce constat est à minorer en ce qui concerne les bassins de vie d'Elne et Thuir.

Entre 1962 et 1999, l'observation des seuils de densité marque une progression diffuse du tissu urbain vers le rural répondant à une logique de « tache d'huile » et non de polarités. Récemment, on a vu émerger parmi les dix villes les plus peuplées, deux villes qui ne sont pas à proprement parler des pôles structurants de petite échelle, il s'agit de Sorède et Bages.

Seuil de densité à 80 hab/km² (évolution entre 1962 et 1999)



Plusieurs dynamiques de développement se dessinent au sein du Pays.

Les franges nord du territoire sont de plus en plus associées et dépendantes du développement de Perpignan, en particulier le bassin de vie de Thuir. Ce sont des espaces de desserrement résidentiel dont le devenir sera sans doute soumis aux dynamiques métropolitaines, au risque d'être totalement absorbés par elles.

Les bassins de vie de la Côte Vermeille regroupent des communes attractives qui fonctionnent en relative autonomie les unes par rapport aux autres, ainsi que par rapport aux autres communes du Pays. Leur fonctionnement peut toutefois s'avérer excluante pour une partie de la population si l'offre de logements n'y est pas la plus diversifiée possible.

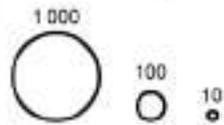
Au centre du Pays, les bassins de vie d'Argelès et du Boulou constituent un réseau de communes interdépendantes. Celui-ci jouit d'un bon dynamisme même si on note une très forte tendance à la spécialisation des fonctions économiques pour les pôles résidentiels, et des fonctions d'accueil pour les communes périphériques.

Les territoires du Haut Vallespir constituent quant à eux des espaces à l'écart. Deux scénarii sont possibles dans les années à venir : soit ils subissent un enclavement de plus en plus marqué, soit ils s'inscrivent, suivant des logiques de solidarités économique en chaîne, dans une politique de relance avec les territoires du bas Vallespir et développent dans ce cas une politique de l'habitat inter complémentaire.

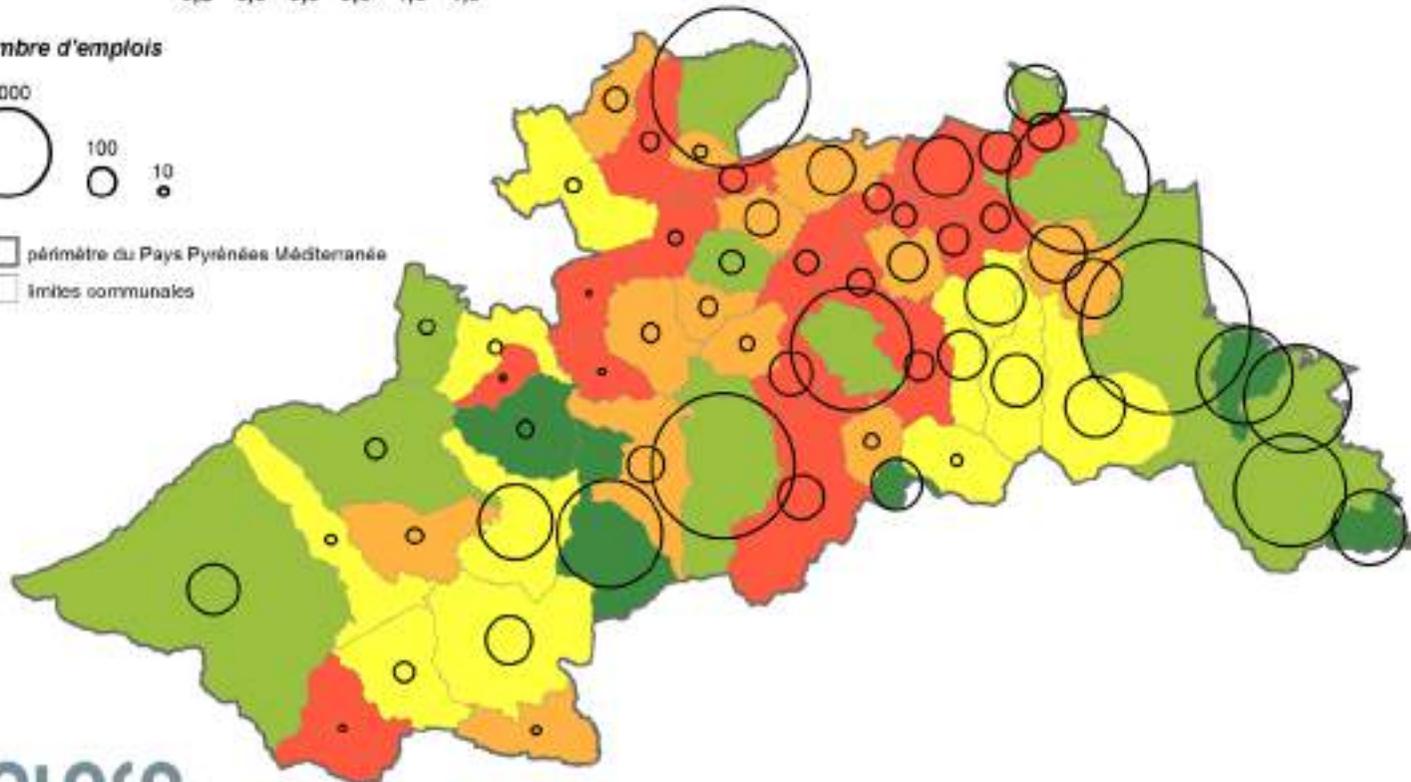
Dynamisme économique du Pays Pyrénées Méditerranée en 2008



Nombre d'emplois



□ périmètre du Pays Pyrénées Méditerranée
□ limites communales



Sources : IGN BD Topo©2011, INSEE 2008, AURCA 2011, Réalisation AURCA/Novembre 2011. Tous droits réservés.

- 2) Conséquence de l'interdépendance existant entre les micro-territoires du Pays et entre le Pays et les pôles d'emploi extérieurs, la gestion des déplacements domicile-travail est à prendre en compte dans les politiques de développement futures de l'habitat

En 2008, on comptabilise, selon l'INSEE, 29 300 emplois sur l'ensemble du Pays. Les principaux pôles d'emplois sont Argelès (3 800 emplois), Thuir (3 300 emplois), Céret (2720), Elne (2600), Le Boulou (1950), Banyuls-sur-Mer (1650) Amélie-les Bains (1500), Collioure (1200), Cerbère et Arles-sur-Tech (700 emplois chacun).

Dans la quasi totalité de ces pôles, l'offre d'emploi est supérieure à un emploi par actif. Ailleurs, la multiplication des mobilités engendre un découplage entre lieu d'emploi et lieu d'habitat. **Dans certains secteurs, le Pays accuse un déséquilibre habitants/emplois important : c'est le cas dans les Albères, le massif des Aspres et le bas Vallespir.** Le fait que l'on se trouve sur un territoire à dominante rurale donne une appréhension ambivalente. L'éloignement géographique est ressenti comme acceptable lorsqu'il ne découle pas d'un choix perçu comme volontaire. Malgré les distances, l'espace est perçu comme accessible ; en dépit de l'éloignement, la mobilité est préférée à la proximité, l'accès à une qualité résidentielle (un habitat abordable de faible densité) prévalant.

Tous bassins de vie confondus, ce sont 70% des actifs résidant dans le Pays qui y travaillent.

Si 43% des actifs du Pays travaillent dans leur commune de résidence, seul un tiers des communes pourvoit au besoin en emploi d'au moins 50% de ses résidents.

Part des actifs travaillant dans sa commune de résidence	Supérieur ou égal à 25%	Entre 25 et 49%	Entre 50 et 75%	Plus de 75%
Nombre de communes	23	21	15	2

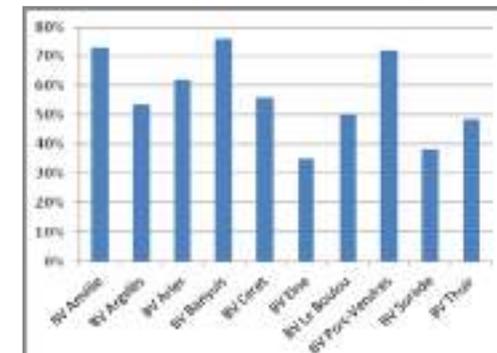
(Source AURCA/INSEE)

Dans 44 des 61 communes, moins de 50% des actifs travaillent sur leur commune de résidence. Toutefois, dans ce cas, celle-ci reste une fois sur deux la principale commune de destination des flux.

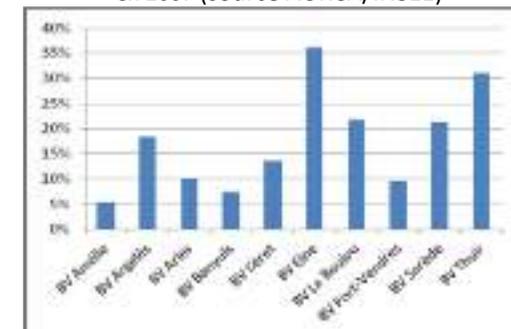
Un actif sur deux travaille dans son bassin de vie de résidence. On constate que les bassins les plus enclavés géographiquement sont également ceux qui enregistrent le meilleur rapport actifs/emplois de proximité. Les bassins de vie de Banyuls, Port-Vendres et Amélie-les-Bains emploient ainsi plus de 70% des actifs du secteur. On note également que d'étroites relations domicile-lieu de travail existent entre bassins voisins. Ainsi les actifs sortant du bassin d'Amélie se rendent prioritairement dans le bassin de Céret ou d'Arles-sur-Tech, ceux sortant du bassin d'Arles-sur-Tech travaillent essentiellement dans le bassin d'Amélie.

Un actif sur cinq occupe un emploi sur la commune de Perpignan, soit 7 300 personnes. Les secteurs les plus attirés par la capitale départementale sont sans surprise l'Illobérès et les Aspres (un résident actif sur trois). Ces deux entités sont d'ailleurs incluses dans l'aire urbaine perpignanaise (ville d'Elne exclue). On peut souligner que les bassins de Sorède et Le Boulou sont également fortement attirés par Perpignan. En effet, les reports de travailleurs ne se réalisent pas massivement au profit des bassins voisins de Céret ou d'Argelès-sur-Mer mais en faveur de Perpignan.

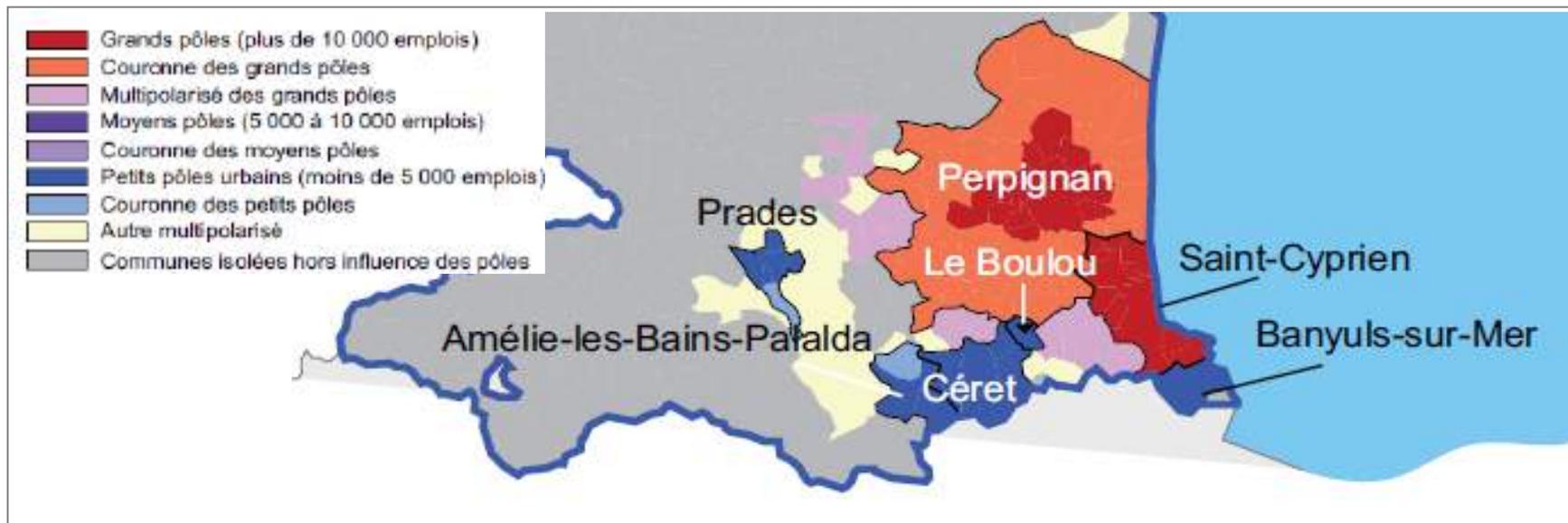
Part des actifs travaillant dans leur bassin de vie en 2007 (source AURCA/INSEE)



Part des actifs du Pays travaillant dans la commune de Perpignan en 2007 (source AURCA/INSEE)



Zonage des aires urbaines (source INSEE)



Définition et méthodologie des aires urbaines :

Le zonage en aires urbaines 2010 a pour objectif d'avoir une vision des aires d'influences des villes (au sens des agglomérations, ou unités urbaines) sur le territoire. Ce nouveau zonage est basé sur les données du recensement de population 2008 et plus particulièrement l'emploi et les déplacements domicile travail. La méthode d'élaboration de ce zonage consiste dans un premier temps à retenir les unités urbaines de plus de 1 500 emplois qualifiés de pôles. Parmi ceux-ci, on distingue les grands pôles urbains (unités urbaines de plus de 10 000 emplois), les moyens pôles (unités urbaines de 5 000 à 10 000 emplois) et les petits pôles (unités urbaines de 1 500 à 5 000 emplois). La seconde étape consiste à définir les couronnes des pôles urbains, c'est à dire l'ensemble des communes ou unités urbaines dont au moins 40 % des actifs résidents travaillent dans le pôle et les communes attirées par celui-ci par un processus itératif. L'ensemble constitué par un pôle urbain et sa couronne est appelé « aire urbaine ». Certaines communes ou unités urbaines ne sont pas attirées par une seule aire urbaine, mais par plusieurs. On définit le concept de communes multipolarisées des aires comme les communes ou unités urbaines dont au moins 40 % des actifs résidents travaillent dans plusieurs grandes aires urbaines, sans attendre ce seuil avec une seule d'entre elles. L'ensemble constitué par les couronnes des pôles urbains et les communes multipolarisées des aires constituent l'espace périurbain. Les communes restantes sont nommées « communes hors influence des pôles ».

La carte de synthèse ci-dessus présente les principaux pôles d'emploi, ainsi que leurs aires de rayonnement. Le Pays se caractérise par une présence marquée des pôles urbains au sein de son territoire, signe de relative autonomie en termes de marché de l'emploi. On constate toutefois qu'un tiers des communes viennent grossir les couronnes de ces pôles urbains (soit 23 communes), tandis que 12 communes s'inscrivent dans le sillon de deux pôles d'emploi.

Le lien emploi/habitat est complexe. La présence de pôles d'emplois sur le territoire structure des petits bassins d'emploi qui s'inscrivent sur des territoires plus élargis, refluant parfois au delà des limites géographiques du Pays. **Ainsi, 5 300 actifs entrent chaque jour sur le territoire du Pays pour y exercer leur emploi.** Un tiers résident à Perpignan (1670 actifs), près de la moitié sont issus de la communauté d'agglomération (Llupia, Villeneuve-de-la-Raho, Canet, Toulouges, Cabestany). Près de 500 actifs sont originaires de Saint-Cyprien.

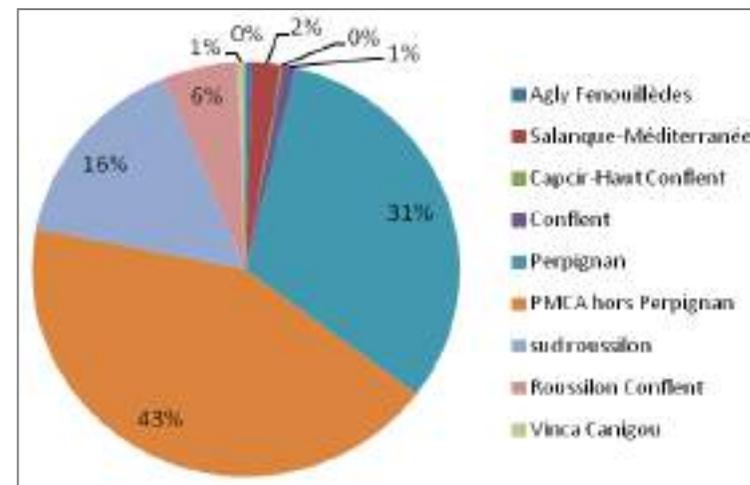
Au sein des territoires, les choix résidentiels des ménages sont donc variables et peuvent conduire à s'éloigner des pôles d'emplois pour diverses raisons :

- Situation 1 : le ménage est composé de bi-actifs travaillant dans deux pôles d'emplois différents (exemple un des actifs travaille à Perpignan, l'autre à Argelès), le choix résidentiel peut favoriser :
 - o la proximité du lieu de travail d'un des deux actifs, dans ce cas, ils résideront dans un des deux pôles pourvoyeur d'emploi,
 - o ou inversement se traduire un positionnement intermédiaire entre les deux lieux de travail.
- Situation 2 : Les membres du ménage travaillent dans le même pôle d'emploi mais le manque d'attractivité résidentielle de certaines communes les amènent à s'éloigner de leur lieu de travail : trop faible diversité de l'offre ou la qualité des logements, niveau des marchés trop élevé.... Ils se dirigent alors vers d'autres bassins du Pays ou au-delà de ses limites géographiques.

Répartition des communes du Pays suivant les différents types de zonage (INSEE 2008)

Type de zonage (en nb sur le territoire)	Communes incluses dans ce type de zonage
Grand pôle urbain (1)	8
Couronne grand pôle urbain (1)	22
Petit pôle urbain (3)	8
Couronne petit pôle urbain(1)	1
Comm. multipolarisée grand pôle urbain (2)	5
Commune multipolarisée autres pôles (3)	7
Aucune polarisation	10

Répartition des actifs ne résidant pas au sein du Pays selon leur origine géographique (AURCA/INSEE 2008)



Le découplage entre lieu d'habitat et lieu d'emploi affirme l'interdépendance des territoires. Elle génère une dépendance accrue face à la concentration de l'emploi dans les pôles surtout lorsque ceux-ci sont extérieurs au territoire.

Le schéma de l'habitat doit répondre à des questions stratégiques :

Vaut-il mieux définir l'accueil de population en priorisant l'objectif « 1 actif/1 emploi » (population en place et à venir en la calibrant), si oui, à quelle échelle ? ou décider d'accueillir des actifs en assumant les migrations pendulaires induites par le déséquilibre accueil/emploi ?

Quelle attitude et quelle stratégie adopter par rapport aux flux d'actifs extérieurs qui viennent travailler le Pays ?

Quelle offre de logements déployer pour se montrer attractif pour ces populations ?

- I- Un territoire qui historiquement joue la carte de l'accueil et demeure attractif tant pour les vacanciers que pour les nouveaux résidents
- II- Situé entre deux agglomérations d'envergure régionale, le Pays Pyrénées-Méditerranée jouit d'une attractivité
- III- **Ses paysages caractéristiques participent à son attractivité économique qui lui garantit une autonomie relative mais le lien habitat / emploi demeure fragile**
- IV- Les logiques de développement du territoire esquissées pour demain

III- SES PAYSAGES CARACTÉRISTIQUES PARTICIPENT À SON ATTRACTIVITÉ

Les entités et sous-entités de paysage

La plaine et le littoral

La Côte Vermeille

Les Albères

L'Aspre viticole

La porte du Vallespir

Le massif des Aspres

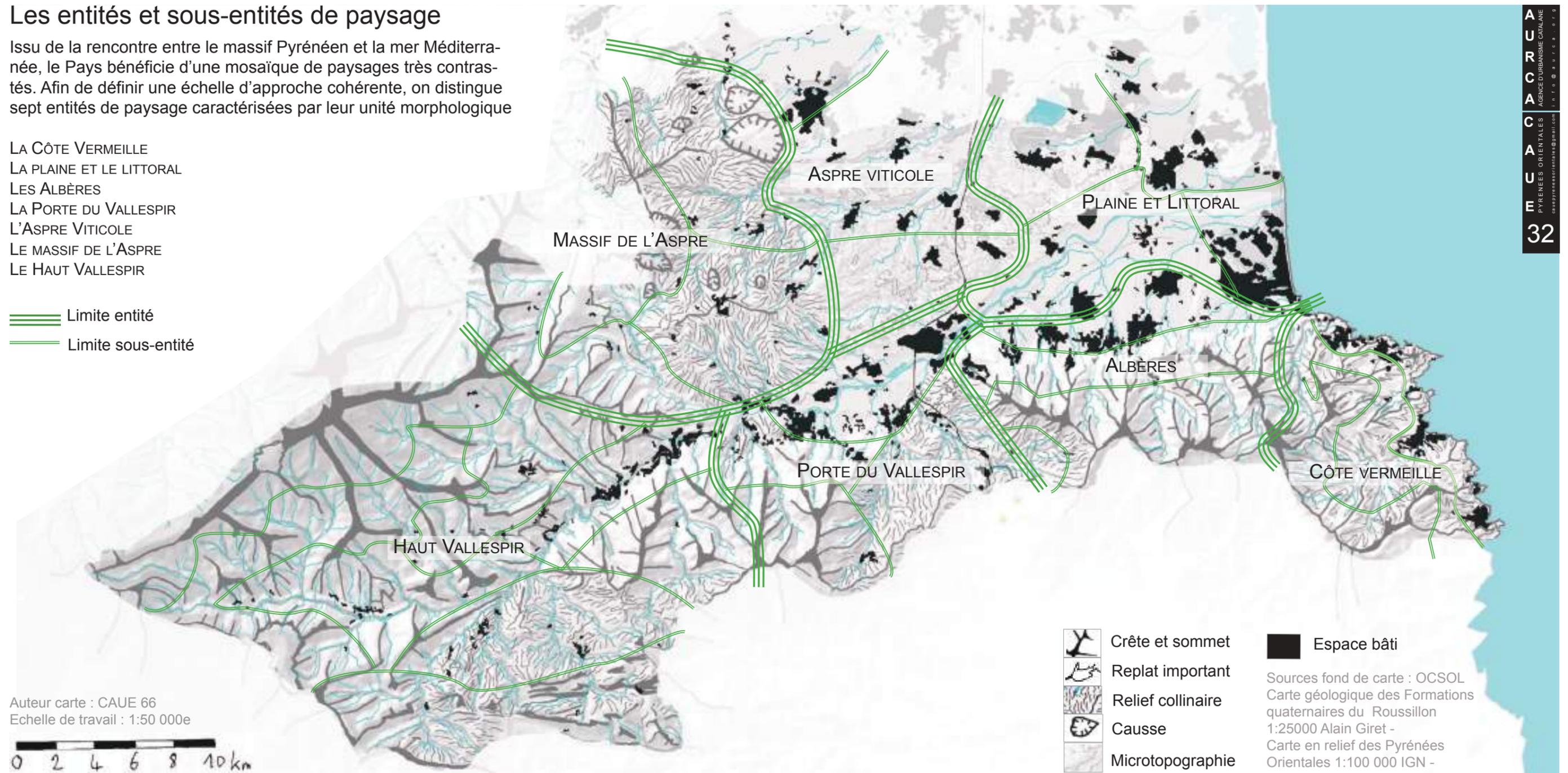
Le haut Vallespir

Les entités et sous-entités de paysage

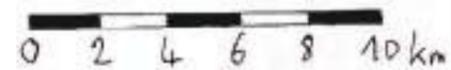
Issu de la rencontre entre le massif Pyrénéen et la mer Méditerranée, le Pays bénéficie d'une mosaïque de paysages très contrastés. Afin de définir une échelle d'approche cohérente, on distingue sept entités de paysage caractérisées par leur unité morphologique

LA CÔTE VERMEILLE
 LA PLAINE ET LE LITTORAL
 LES ALBÈRES
 LA PORTE DU VALLESPİR
 L'ASPRE VITICOLE
 LE MASSIF DE L'ASPRE
 LE HAUT VALLESPİR

==== Limite entité
 ——— Limite sous-entité



Auteur carte : CAUE 66
 Echelle de travail : 1:50 000e



Crête et sommet
 Replat important
 Relief collinaire
 Causse
 Microtopographie

Espace bâti

Sources fond de carte : OCSOL
 Carte géologique des Formations quaternaires du Roussillon 1:25000 Alain Giret -
 Carte en relief des Pyrénées Orientales 1:100 000 IGN -

On peut affiner la description des entités en les découpant en sous-entités qui se distinguent principalement par des variations dans l'occupation du sol. Des familles de paysage peuvent ainsi être identifiées :

LES PAYSAGES DE VALLÉE MONTAGNARDE

- . Moyenne vallée du Tech
- . Haute vallée du Tech

LES PAYSAGES FORESTIERS D'ALTITUDE

- . Cime des Albères
- . Vallées de l'Ample et du Boules
- . Cimes du roc de France Massifs de Belmatx
- . Massif forestier du Haut Vallespir

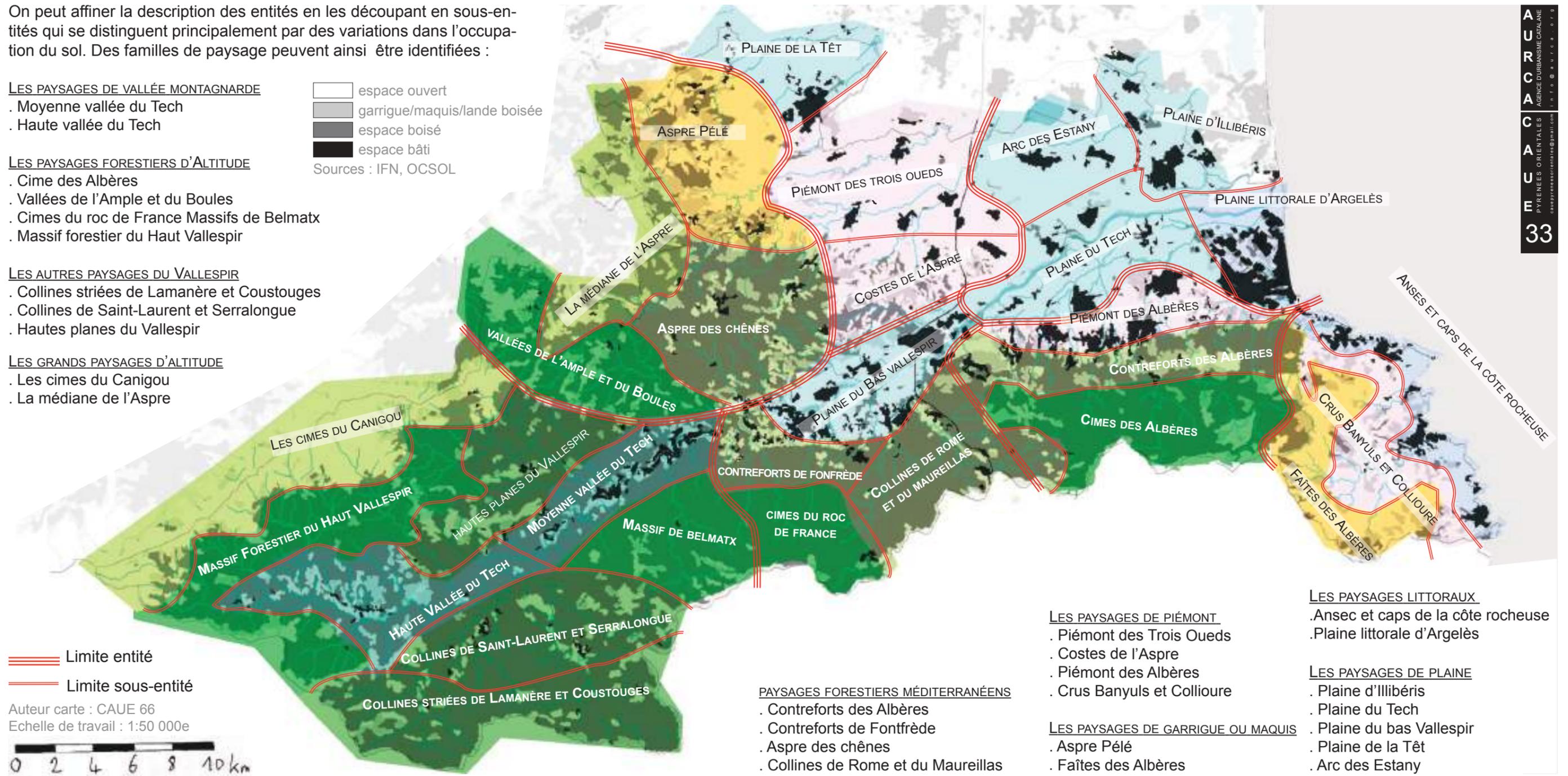
LES AUTRES PAYSAGES DU VALLESPIR

- . Collines striées de Lamanère et Coustouges
- . Collines de Saint-Laurent et Serralongue
- . Hautes planes du Vallespir

LES GRANDS PAYSAGES D'ALTITUDE

- . Les cimes du Canigou
- . La médiane de l'Aspre

-  espace ouvert
 -  garrigue/maquis/lande boisée
 -  espace boisé
 -  espace bâti
- Sources : IFN, OCSOL



-  Limite entité
-  Limite sous-entité

Auteur carte : CAUE 66
Echelle de travail : 1:50 000e



PAYSAGES FORESTIERS MÉDITERRANÉENS

- . Contreforts des Albères
- . Contreforts de Fontfrède
- . Aspre des chênes
- . Collines de Rome et du Maureillas

LES PAYSAGES DE PIÉMONT

- . Piémont des Trois Oueds
- . Costes de l'Aspre
- . Piémont des Albères
- . Crus Banyuls et Collioure

LES PAYSAGES DE GARRIGUE OU MAQUIS

- . Aspre Pélé
- . Faïtes des Albères

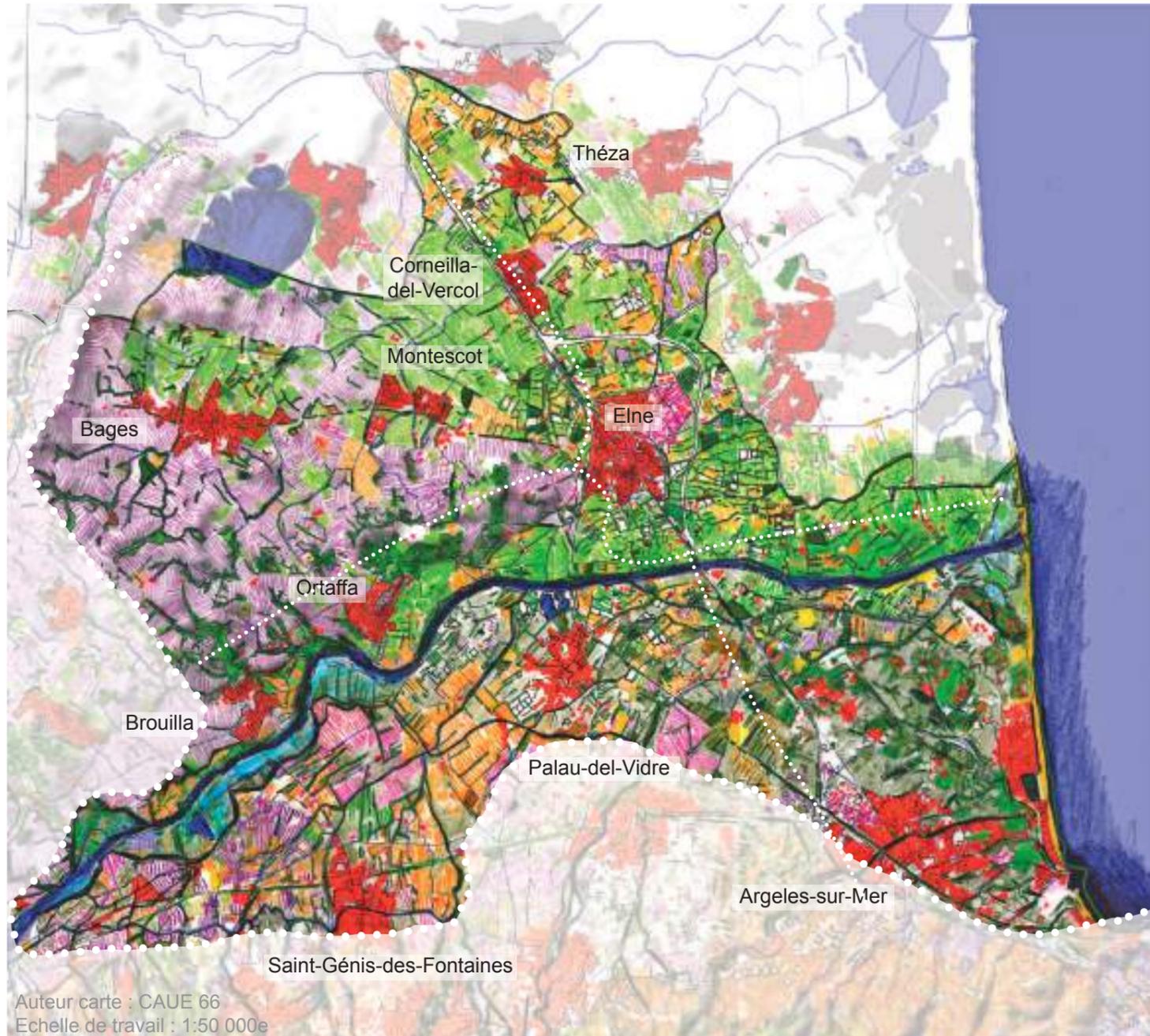
LES PAYSAGES LITTORAUX

- . Ansec et caps de la côte rocheuse
- . Plaine littorale d'Argelès

LES PAYSAGES DE PLAINE

- . Plaine d'Illibérès
- . Plaine du Tech
- . Plaine du bas Vallespir
- . Plaine de la Têt
- . Arc des Estany

La Plaine et le Littoral



- PAYSAGES BÂTIS**
- bâti dense
 - zone d'activité
 - bâti dispersé
 - camping
- PAYSAGES AGRICOLES**
- verger
 - vignes
 - friche
 - maraîchage/polyculture
 - bocage
- PAYSAGES DE L'EAU**
- plage littorale
 - fleuve
 - étang
 - canal/cours d'eau
- PAYSAGES BOISÉS**
- boisement chêne liège
 - boisement chêne vert
- 0 0.5 1 1.5 2km

Géographie, géologie, hydrographie :

- Les paysages alluvionnaires sont caractérisés par leur horizontalité (1). Se succèdent depuis la mer : le cordon littoral, les formations lagunaires, les alluvions actuelles et enfin les basses terrasses du Tech légèrement surélevées par les coteaux. Un réseau d'irrigation dense s'étend dans les plaines du Tech et d'Il-Ilbérís.

- L'arc des Estany se démarque par une microtopographie remarquable : dépressions fermées de Bages et Montescot drainées par l'agouille de la Mar et son chevelu de canaux secondaires ; reliefs pliocènes qui encadrent ces dépressions, armés par les hautes terrasses du Tech et de la Canterrane (2).

Occupation du sol

- Occupation mixte dans le regatiu : maraîchage en pleine terre et sous serre (3), arboriculture (4), élevage ; trame bocagère de l'eau et du vent de densité variable.

- Elevage dans les prades avec un bocage spécifique (5), vignes sur versants entrecoupés de ravins boisés de chênes verts et liège (6).

Trame urbaine et viaire

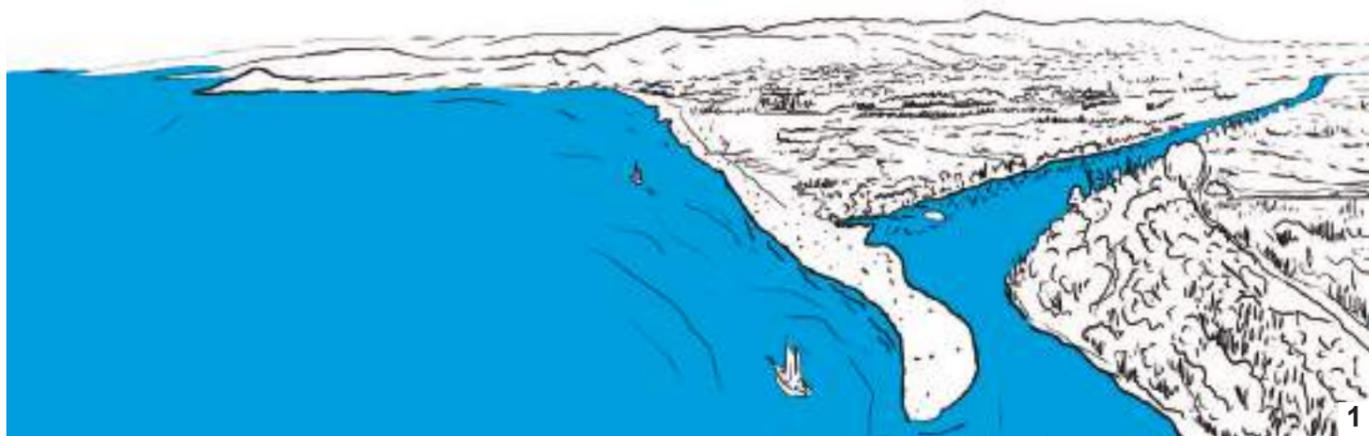
- Implantation traditionnelle des villages et mas sur les buttes, le contour des dépressions fermées et les coteaux du Tech (7).

- Développement important des villes rattachées au grand axe de circulation Nord-Sud D114 / voie ferrée : Argelès-sur-Mer (8) - avec implantation d'une cité balnéaire et diffusion des campings – et Elne (9).

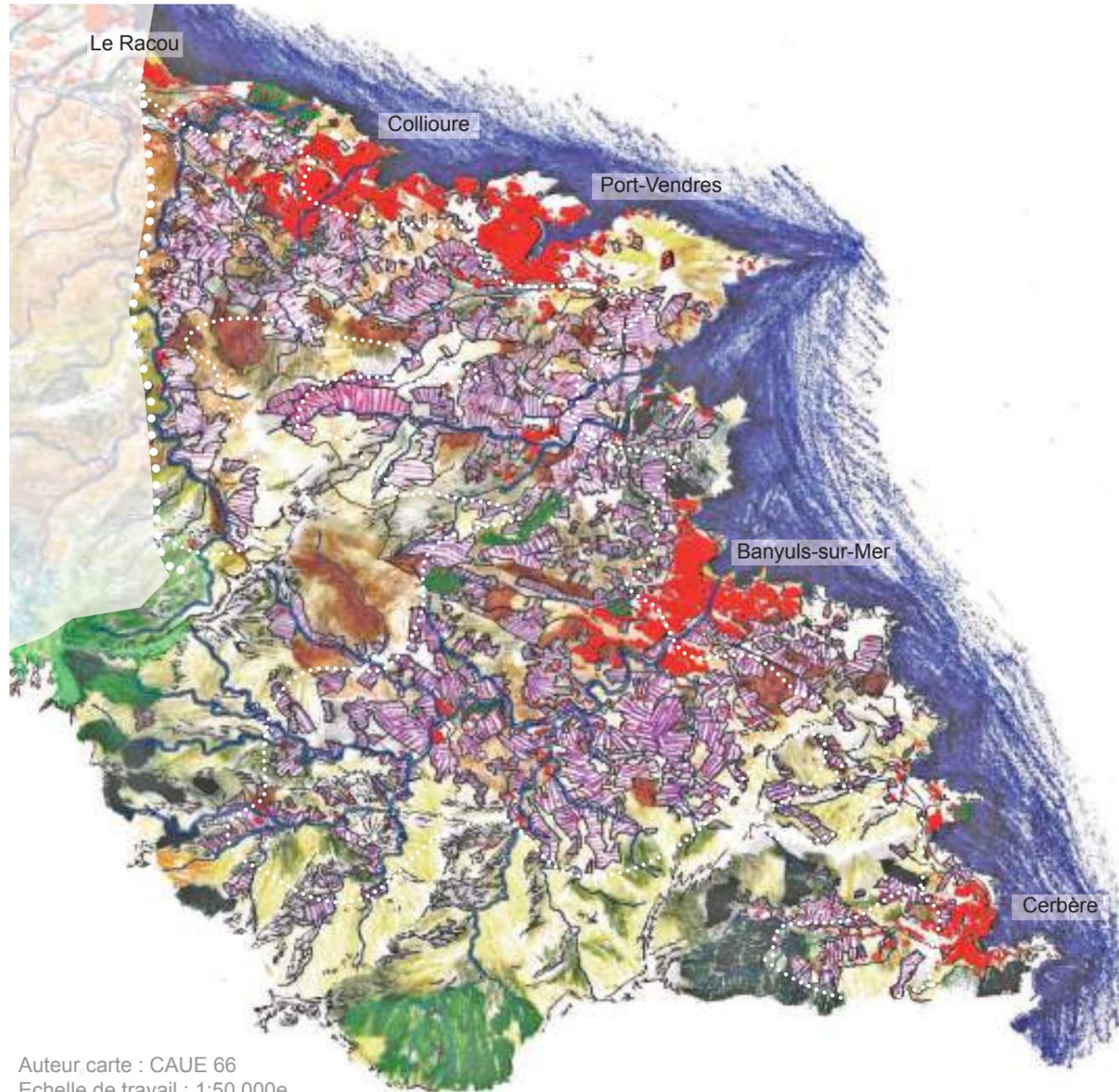
- Développement important des autres villages le long des routes secondaires Est-Ouest.

PREMIÈRE APPROCHE PAYSAGÈRE

Les subtiles variations paysagères qu'induit l'adaptation des pratiques agricoles à la microtopographie souffrent du développement tous azimuts de l'urbanisation. La qualité des paysages de la plaine et du littoral se découvre en s'écartant des principales voiries et zones urbaines, mais, bien qu'étant la plus habitée, cette entité est la moins bien pourvue en cheminements doux. La valorisation de la diversité des paysages de l'eau offre une issue face à la banalisation rapide de l'image ce territoire : cordon dunaire, graus et prairies humides de l'arrière-côte, intimité du bocage et agriculture-jardin dans le regatiu et surprise intérieure des prades dans les dépressions humides.



La Côte Vermeille



Auteur carte : CAUE 66
Echelle de travail : 1:50 000e



Géographie, géologie, hydrographie :

- Extrémité de la montagne pyrénéenne qui plonge dans la Méditerranée (1). Sols schisteux squelettiques, profondément érodés, en creux.
- Les crêtes se déploient depuis le Pic Sailfort jusqu'à la mer où elles s'arriment en de nombreux caps. Ces arêtes aiguisées par l'érosion compartimentent l'entité en six principaux bassins (2).

Occupation du sol

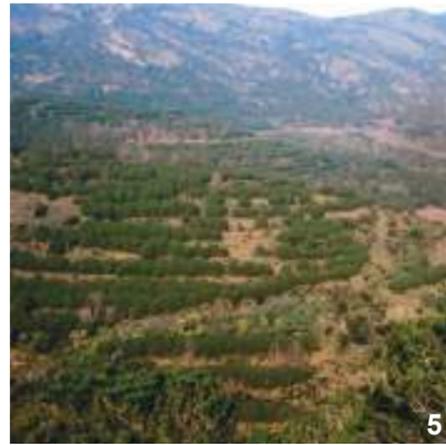
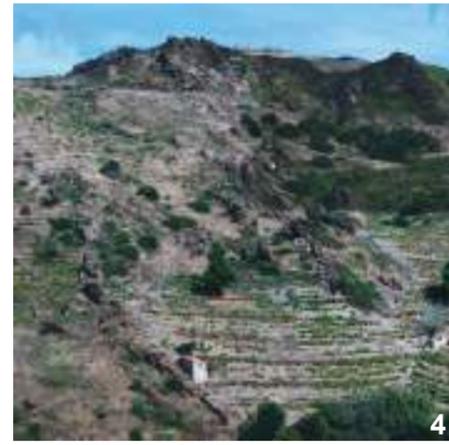
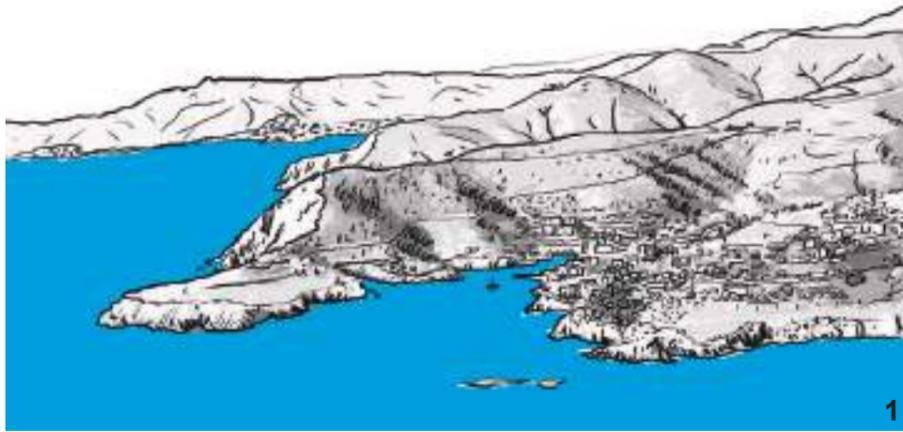
- Le schiste constitue un socle dont la couleur brune est omniprésente (3) car les conditions climatiques extrêmes induisent un faible couvert végétal (4). Quelques bosquets de chêne liège, chêne vert et massifs plantés de résineux (5).
- Vignoble des Crus Banyuls et Collioure, structuré par des terrasses et agouilles en pierre sèche qui architecturent les versants (6, 7 et 8).

Trame urbaine et viaire

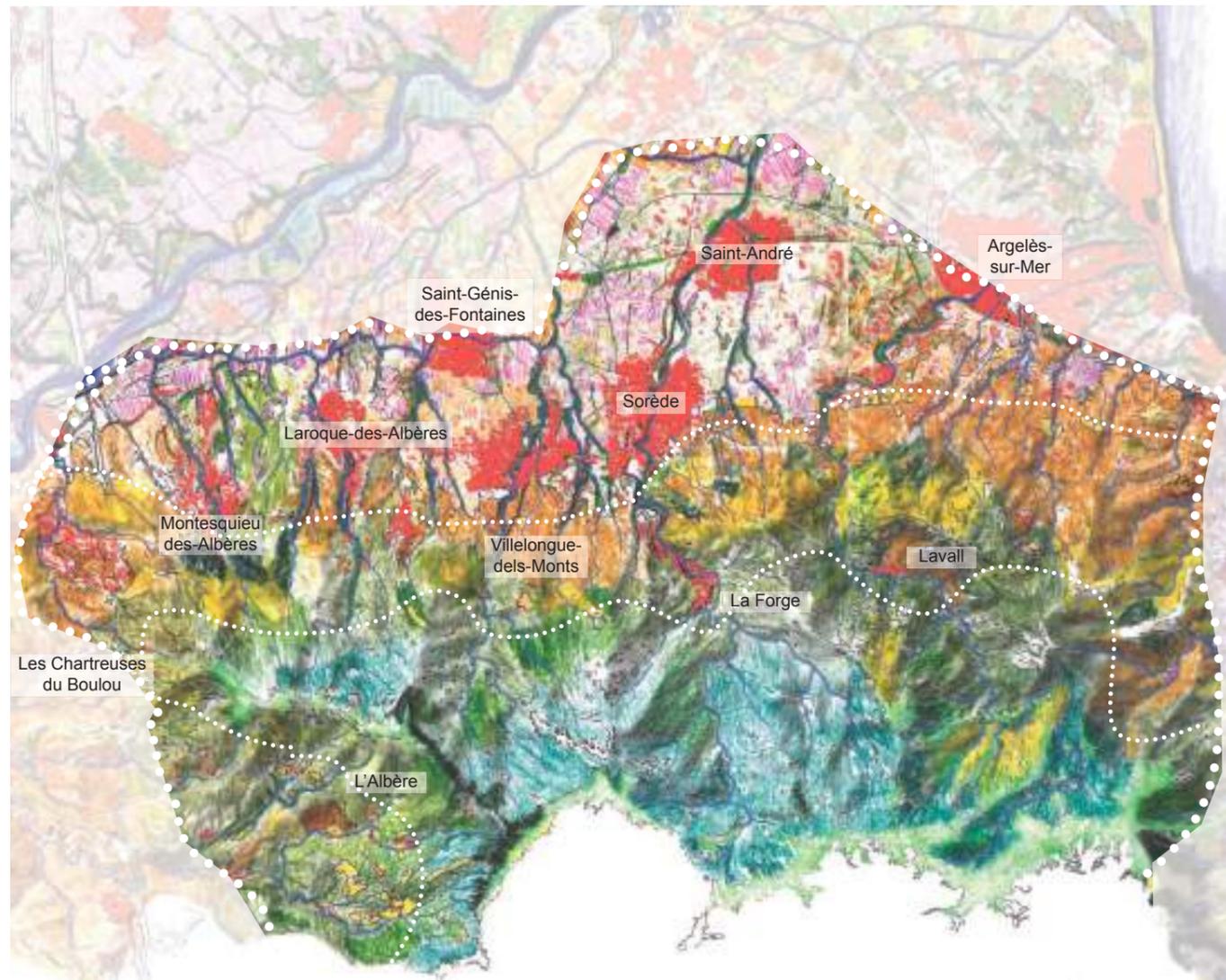
- Implantation traditionnelle des villages dans les anses, à l'embouchure des petits fleuves côtiers, hameaux importants le long des vallées.
- Patrimoine militaire important, dont les éléments positionnés en crêtes marquent les horizons. Eléments industriels et ferroviaires notables.
- Développement de l'habitat relativement contraint par la Loi Littoral. Eléments denses sur le front de mer, pavillonnaires au second plan (9 et 10), peu de mitage bâti. Duplication de la route littorale.

PREMIÈRE APPROCHE PAYSAGÈRE

La Côte Vermeille est une entité consciente de ses paysages exceptionnels. L'attachement à un vignoble unique, le bridage de la loi littoral et les protections naturalistes ont permis de freiner la consommation d'espace. L'exigence qualitative qui apparaît dans les opérations récentes d'aménagement du littoral doit se généraliser à l'ensemble du linéaire côtier. Un enjeu majeur est la structuration des arrières de l'urbanisation : qualification de la limite avec le vignoble, valorisation des fleuves côtiers, réattribution des délaissés industriels et ferroviaires. Sur les hauteurs, l'enjeu est à l'intégration des grandes plantations de résineux et à la valorisation en tant que belvédère et repère des nombreux éléments bâtis qui s'égrènent sur les crêtes.



Les Albères



Auteur carte : CAUE 66
Echelle de travail : 1:50 000e



Géographie, géologie, hydrographie :

- Rupture topographique entre la plaine du Tech et le relief abrupt du massif des Albères (1).
- Montagne charpentée par la crête limitrophe à l'Est, qui bifurque vers le Boulou à l'Ouest. Crêtes secondaires orientées Nord Sud. Entrées des vallées corsetées par les contreforts, têtes de bassin formant de vastes amphithéâtres.
- Piémont constitué de cônes de déjections. Légèrments bombés au centre, plus ondulés aux extrémités Est et Ouest, entaillés par les nombreux ravins N-S. Petits canaux arrosant les horts des villages.

Occupation du sol

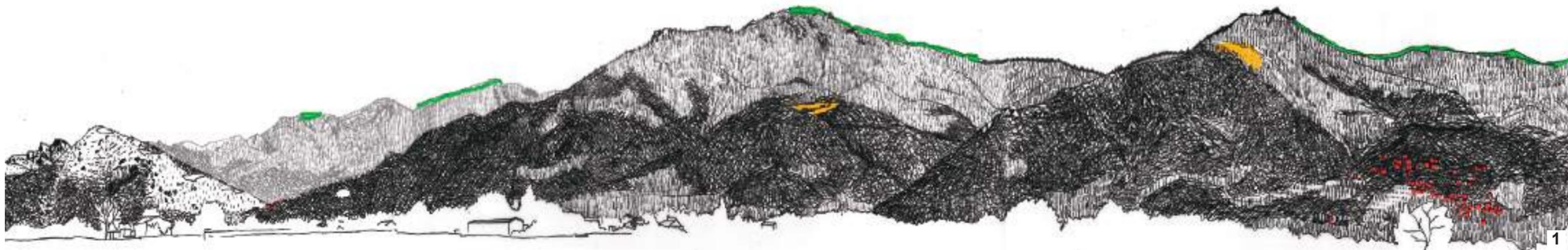
- Déprise ancienne du vignoble de piémont. Friches omniprésentes, certaines ont évolué en bosquets (2). Ponctuellement, patûres et vergers secs ont pris le relai de l'entretien de l'espace (3).
- Sur le massif, étagement altitudinal de la forêt (4): suberaie (5), micocoulier et chêne vert sur les contreforts puis châtaignier, chêne pubescent et autres feuillus, enfin hêtre et conifères sur les hauteurs.
- Ouverture des estives (6), ainsi que des contreforts Est (7) soumis à l'influence du climat méditerranéen. L'ensemble tend à se refermer.

Trame urbaine et viaire

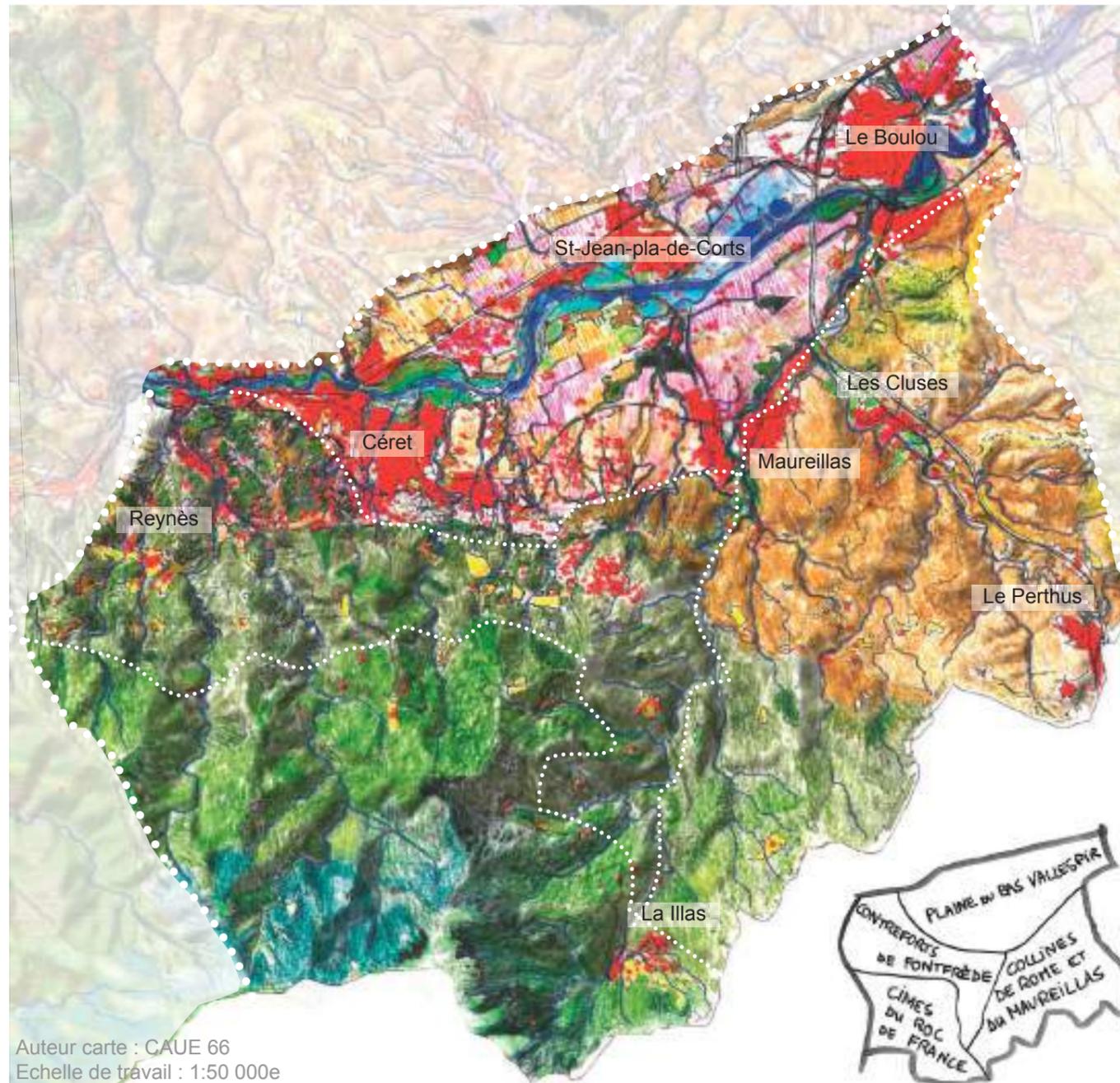
- Implantation traditionnelle des villages en promontoire sur le haut piémont. Nombreux mas sur la ligne de rupture de pente et disséminés sur les contreforts (7), rejoints dans les années 70 par des lotissements isolés (8).
- Développement très important de l'urbanisation par l'étalement pavillonnaire et l'habitat diffus. Sentiment de couloir urbain continu sur le haut piémont (9). En contrebas duplication au calibrage autoroutier de la route des platanes.

PREMIÈRE APPROCHE PAYSAGÈRE

L'imposant horizon des Albères offre un fond paysager grandiose qui semble inaltérable, mais l'image du piémont a été profondément transformée. Urbanisation galopante et crise viticole ont généré un paysage morcelé. Malgré quelques surprises de diversification agricole ou de maintien d'un ensemble viticole conséquent, la perception de l'environnement se limite souvent à une ou quelques parcelles. Les massifs forestiers, dont la diversité naturaliste est remarquable sont plébiscités pour les loisirs. A l'interface, les contreforts tenus par les contraintes DFCI doivent relever le défi d'un pied de massif habité et entretenu.



La Porte du Vallespir



Auteur carte : CAUE 66
Echelle de travail : 1:50 000e



PAYSAGES BÂTIS

- bâti dense
- bâti dispersé

PAYSAGES AGRICOLES

- verger
- vigne
- friche
- jardins
- clairière
- crête ouverte

PAYSAGES DE L'EAU

- fleuve
- étang
- canal / cours d'eau

PAYSAGES FORESTIERS

- garrigue non boisée
- boisement de chêne liège
- boisement de chêne vert
- boisement châtaignier / feuillus
- boisement de hêtre
- boisement de résineux



Géographie, géologie, hydrographie :

- Petite plaine cernée par les Aspres au Nord, les Albères au Sud (1), traversée par le Tech dont les boucles ménagent un ample lit majeur délimité par des coteaux. Ses nombreux ravins affluents découpent les terrasses anciennes et cônes de déjection qui occupent le reste de la plaine (2). Important réseau de canaux.
- Côté massif, les vallées de Maureillas et de la Vaillère embrassent l'imposante silhouette des massifs de Fontfrède, des Salines et du Roc de France. A l'est, reliefs granitiques plus doux, vallonnés.

Occupation du sol

- Dans la plaine, vergers (cerisiers, mimosas), élevage et vigne (3). Enfrichement important. Les piémonts autrefois cultivés sont désormais largement boisés
- Sur le massif, étagement altitudinal de la forêt : suberaie et chêne vert sur les contreforts et les collines puis forêt intermédiaire de feuillus dominée par le châtaignier. Hêtre et conifères sur les hauteurs (4).
- Rares ouvertures sur les massifs : quelques clairières associées aux villages et principaux mas dans les zones collinaires (5), et le long des vallées. Fermeture des crêtes principales, seul un liseré d'estive se maintient sur les plus hauts sommets.

Trame urbaine et viaire

- Implantation traditionnelle des villages et mas en promontoire sur les coteaux du Tech et sur le contour de la plaine (6).
- Deux voies historiques de qualité, plantées de platanes : D115/ voie ferrée et D618.
- Diffusion tous azimuts de l'urbanisation : extensions pavillonnaires, habitat dispersé, zones d'activités et multiplication des infrastructures (7).

PREMIÈRE APPROCHE PAYSAGÈRE

L'entité Porte du Vallespir, avec sa petite plaine délimitée par le relief est le témoin le plus probant de l'impasse vers laquelle tendent les principes d'aménagement actuels. La consommation d'espace par l'étalement urbain et la multiplication des infrastructures a largement entamé les qualités paysagères de l'entité. Un renversement du regard est nécessaire pour ramener au premier plan la mise en valeur de la vallée du Tech et des plaines de Villargeil et d'Aubiry qui constituent les derniers ensembles agricoles conséquents. De même que dans les Albères, la valorisation de haut massif forestier, très prisé par les promeneurs, passe par la revitalisation de l'interface que constituent les reliefs collinaires.



1



2



3



4



5

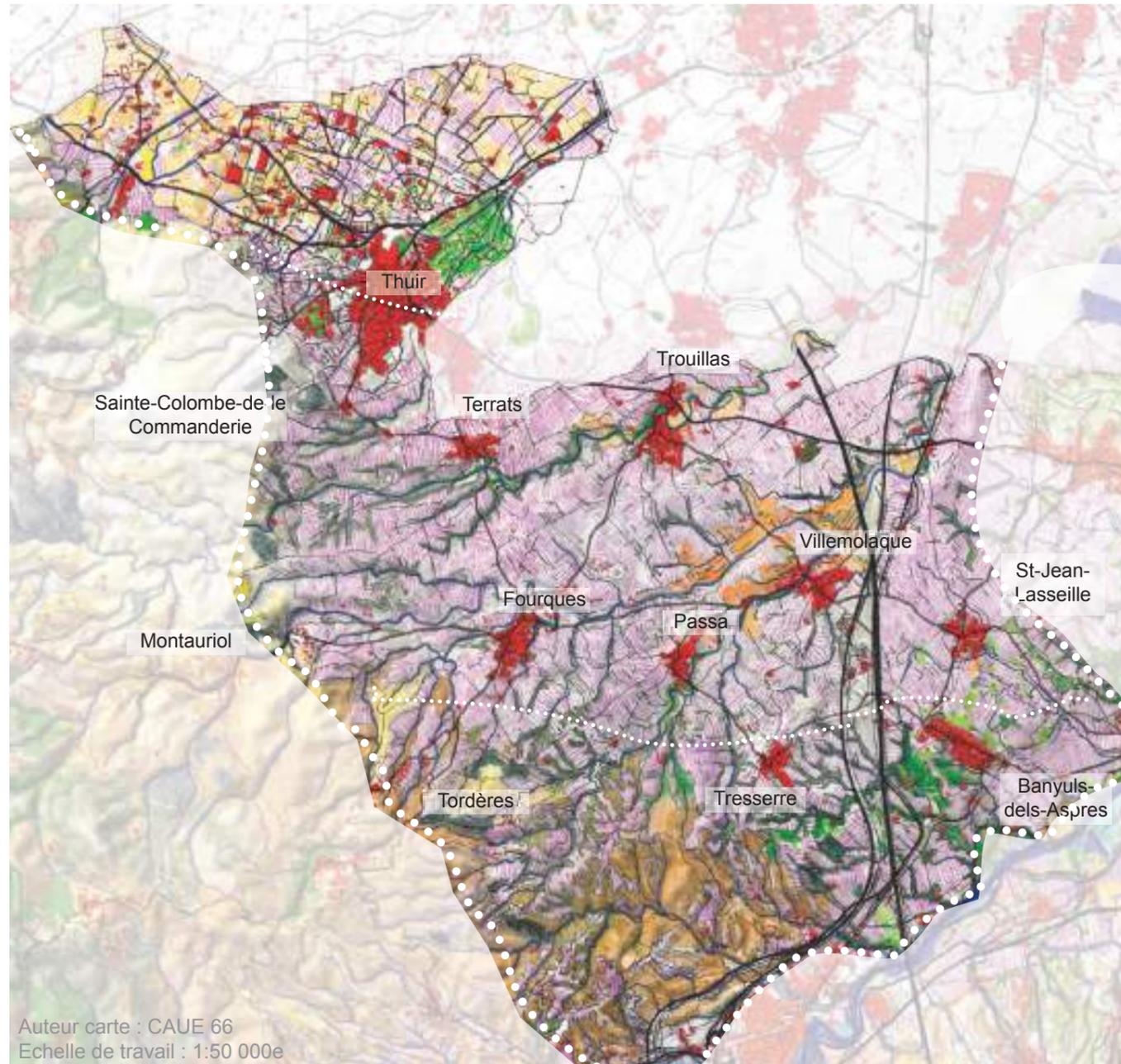


6



7

L'Aspre viticole



PAYSAGES BÂTIS

-  bâti dense
-  bâti dispersé

PAYSAGES DE L'EAU

-  canal / cours d'eau

PAYSAGES AGRICOLES

-  vigne
-  verger
-  friche
-  prade

PAYSAGES FORESTIERS

-  garrigue non boisée
-  boisement de chêne liège
-  boisement de chêne vert
-  boisement feuillus
-  boisement de résineux



Géographie, géologie, hydrographie :

- Substrat pliocène légèrement vallonné (1). Relief nuancé par des buttes et petites dépressions fermées dont l'ampleur topographique est plus affirmée. Motifs d'érosion omniprésents (2).
- Au Nord, plaine de Thuir assise sur les basses terrasses alluviales de la Têt, quadrillée par ses affluents et le réseau dense des canaux d'irrigation de Thuir et Perpignan. Au centre, trois oueds encaissés se démarquent (3) : Canterranne, Réart et rivière de Passa. Partie sud incisée à l'extrême par de multiples ravins secs.

Occupation du sol

- Dans la plaine alluviale : vergers, maraîchage plein champ et sous serres, élevage et vigne (4). Paysage d'élevage spécifique dans la prade de Thuir (5).
- Coeur de l'Aspre viticole très ouvert, entretenu par la monoculture de la vigne, les boisements se cantonnent à de fins ravins et talus (6). Déprise récente : friches jeunes notamment autour des villages et le long des infrastructures. Noyaux arboricoles dans le sillon des trois oueds.
- Au sud, les ouvertures agricoles prennent une forme lobée, se pliant pour s'adapter au maillage hydraulique très dense (7). Vers l'Ouest, le rapport espace ouvert/ espace boisé s'inverse : la suberaie s'impose.

Trame urbaine et viaire

- Implantation traditionnelle des villages en promontoire (8). A l'exception de Thuir, les villes de l'Aspre viticole ont eu une croissance modérée relativement aux autres noyaux bâtis de la plaine. Dans la plaine de la Têt, développement de l'habitat dispersé au détriment des mas (9).
- Impact conséquent des 3 grandes infrastructures traversant le piémont viticole du nord au sud : la RN9, l'autoroute Catalane et la LGV (10).

PREMIÈRE APPROCHE PAYSAGÈRE

L'Aspre viticole s'illustre par une certaine résistance à la pression urbaine qui a permis le maintien de la structure rurale. Face à la remise en cause actuelle du modèle viticole, il faut proposer un nouveau paysage assumé pour éviter un scénario d'étalement urbain similaire à celui du piémont des Albères. Une des priorités paysagères est le maintien de la lisibilité de la microtopographie (buttes). La diversification agricole peut par ailleurs permettre de révéler les paysages de l'eau : vallées et petites dépressions éoliennes. L'entité doit s'appuyer sur ses spécificités de pays sec, notamment en prenant conscience de la qualité paysagère des motifs d'érosion. Des exigences paysagères doivent être établies vis à vis du grand axe infrastructurel.



1



2



3



4



5



6



7



8

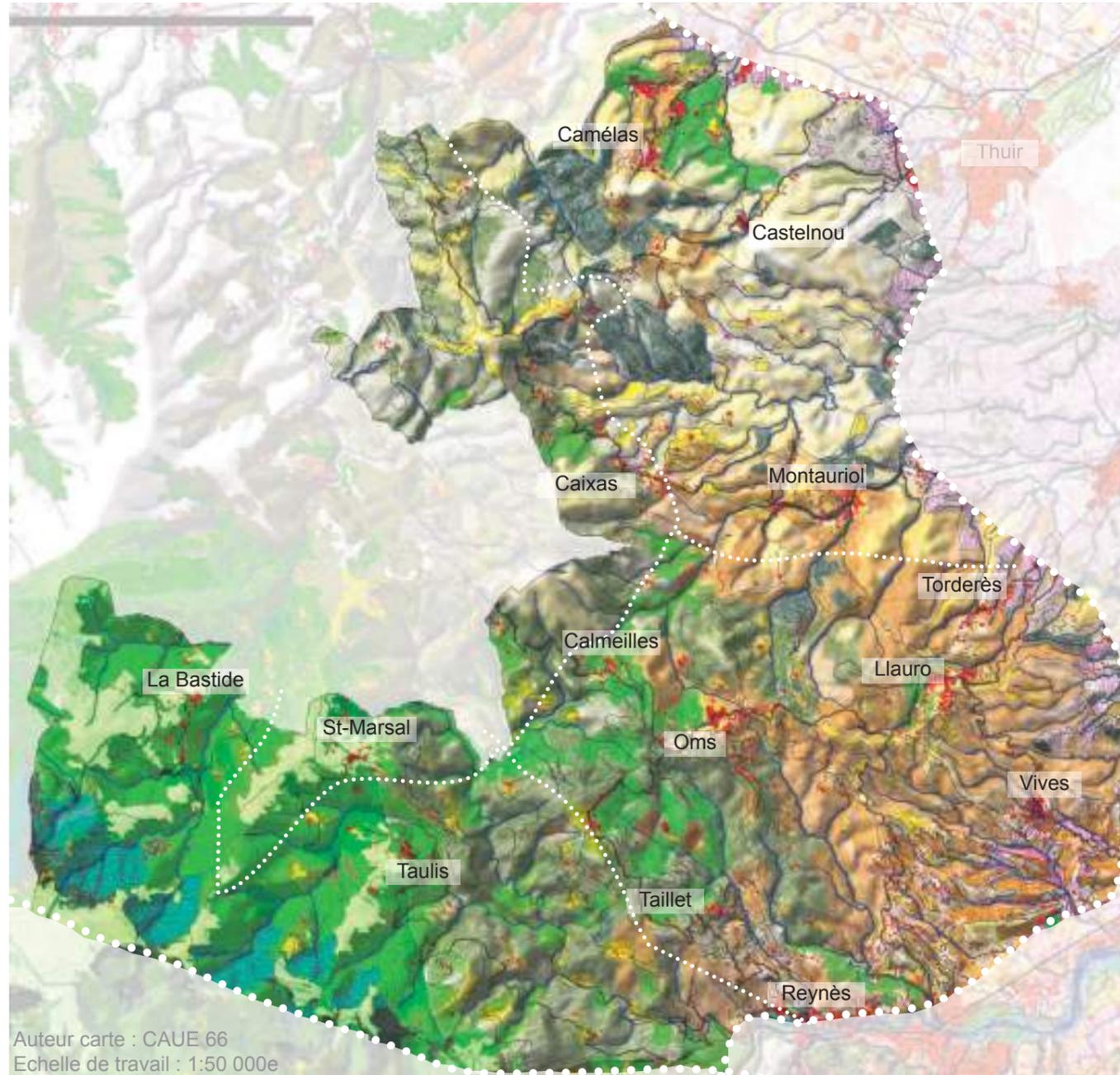


9



10

Le massif de l'Aspre



Géographie, géologie, hydrographie :

- Longues collines schisteuses aux croupes aplanies et versants abrupts. Deux crêtes secondaires Est-Ouest, peu perceptibles, séparent les bassins intérieurs du Réart et de la Canterrane des pentes drainées par les affluents du Tech et de la Têt (1).
- Causses calcaires se distinguant du socle schisteux par leur forme tabulaire. Ils constituent les principaux points hauts souvent armés de falaises rocheuses (1).
- Relief plus charpenté en montant vers les vallées de l'Ample et du Boulès. La nature du socle évolue : micaschite et granite (2).

Occupation du sol

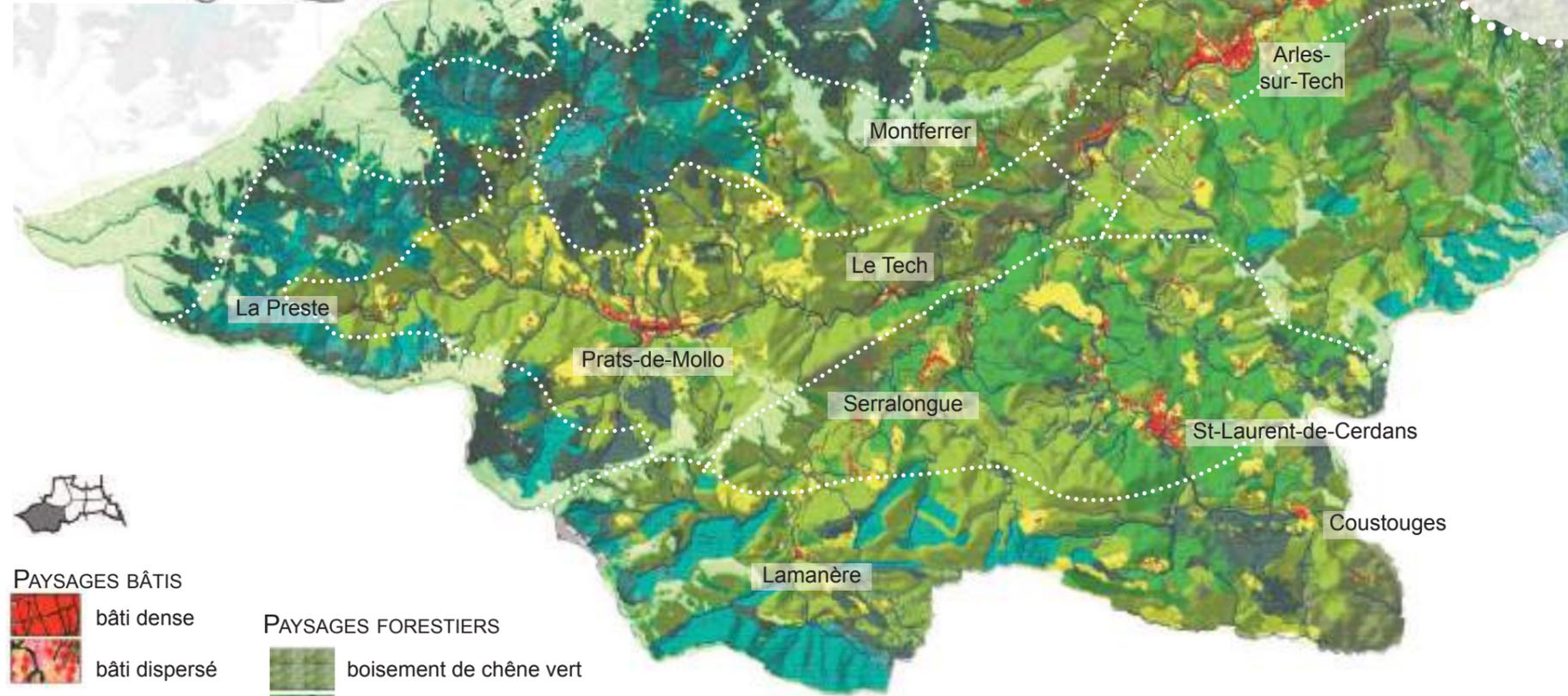
- Au Nord, végétation rase (3) : maquis et garrigue avec trois massifs boisés isolés. L'un profite d'une situation abritée, les autres résultent de plantations de résineux (4).
 - Au Sud, taux de boisement très important, succession progressive suberaie (5), chênaie verte puis forêt caduque. Dégradé végétal plus rapide sur les hautes vallées : rares châtaigniers puis hêtraie en altitude (6).
 - Fermeture en cours des principales crêtes qui se déploient depuis le pic de l'Estelle. Recul du nombre et de l'ampleur des clairières agricoles. Maintien ponctuel d'ouvertures en partie basse par la gestion DFCI.
- Trame urbaine et viaire**
- implantation traditionnelle des villages variée : le long des vallées qui pénètrent le massif, en rebord des hautes plaines, et en contrebas des crêtes secondaires (7 et 8).
 - Nombreux mas, hameaux et chapelles, forme traditionnelle de bâti dispersé. Localement le long des routes, taches d'habitat diffus (9 et 10).

PREMIÈRE APPROCHE PAYSAGÈRE

Caractérisée par un relief moins spectaculaire que celui des Albères, cette entité de contrefort peut au premier abord sembler monotone. On constate d'ailleurs l'absence de réseau de chemins balisés. Les dynamiques spatiales en cours banalisent les paysages et suppriment les repères : régression des espaces ouverts, implantation de grands massifs résineux et mitage par l'urbanisation diffuse. La gestion des espaces doit être réamorcée par les habitants, en associant valorisation du bois et du liège, projets d'élevage et accueil touristique. Au delà de la protection incendie, elle doit s'engager dans la révélation de l'armature topographique et le maintien, voire la réouverture, des grandes clairières accompagnant les noyaux villageois.



Le Haut Vallespir



PAYSAGES BÂTIS



PAYSAGES OUVERTS



PAYSAGES FORESTIERS



Auteur carte : CAUE 66
Echelle de travail : 1:50 000e



Géographie, géologie, hydrographie :

- Massif constituant la partie haute du bassin versant du Tech. Pentes du Canigou très charpentées, reliefs moindres au Sud (1).
- Massifs les plus charpentés constitués de gneiss : cimes et hautes vallées du Canigou, massif de Belmatx. Reliefs granitiques plus doux autour de Saint-Laurent-de-Cerdans, Serralongue, sur le pla Guillem ou à Corsavy. Entre ces poches, notamment le long de la vallée du Tech, série de Canaveilles : micaschistes striés de bandes calcaires qui arment les reliefs.
- En limite sud, amorce des formations sédimentaires de la Zone Sud Pyrénéenne (2). Affleurements rocheux remarquables et orientation E-O du relief collinaire. Enclave sédimentaire au niveau d'Amélie-les-Bains.

Occupation du sol

- Entité très boisée, en grande partie plantée pour la RTM. Chênaie verte dans les zones les plus abritées, forêt caduque (frêne, chêne pubescent) au coeur de l'entité, avec une prépondérance de la châtaigneraie sur la moitié sud. Hêtraie et résineux sur les hauteurs (3).
- Ouverture sommitale des estives (4). Rétractation des espaces maintenus ouverts par l'élevage (crêtes secondaires et hautes planes). Quelques clairières importantes en fond de vallée ou sur les replats (5).

Trame urbaine et viaire

- Principaux pôles urbains en fond de vallée : continuum bâti de la moyenne vallée du Tech (6), de Céret à Arles-sur-Tech, bourgs importants de Prats-de-Mollo et Saint-Laurent-de-Cerdans.
- Villages de Corsavy, Serralongue et Montferrer implantés en rebord des hautes planes (7). Nombreux mas et hameaux, forme traditionnelle d'habitat dispersé. Habitat diffus contemporain le long des principales routes.

PREMIÈRE APPROCHE PAYSAGÈRE

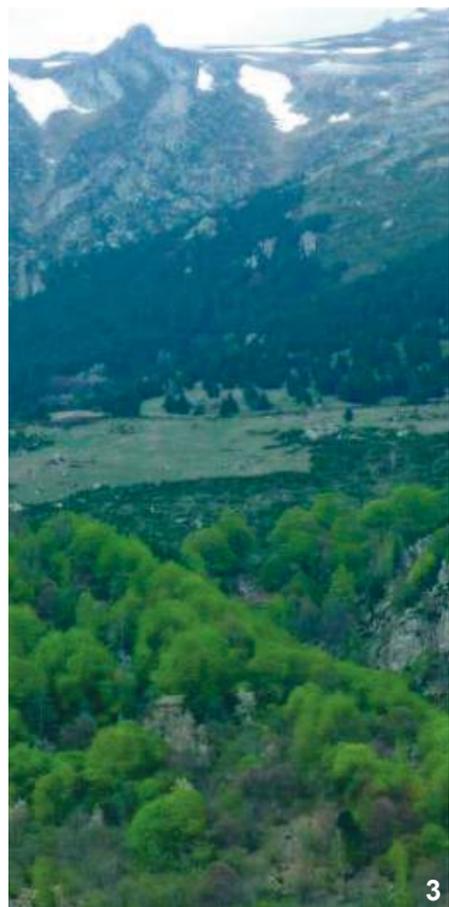
Le paysage de cette entité reculée et extrêmement boisée se révèle sur les hauteurs dégagées par le pâturage. Le maintien et la restauration d'un équilibre entre espaces boisés et ouverts constitue un enjeu paysager majeur dans un contexte pastoral difficile. La lisibilité des vallées et la valorisation du patrimoine de l'eau domestiquée, en particulier sur le Tech, est à travailler. Le manteau forestier est d'une diversité remarquable, sa gestion est à encourager et cadrer. L'entité bénéficie d'un patrimoine multiple : industriel, minier, militaire et RTM dont la valorisation appuierait le développement du tourisme vert.



1



2



3



4



5



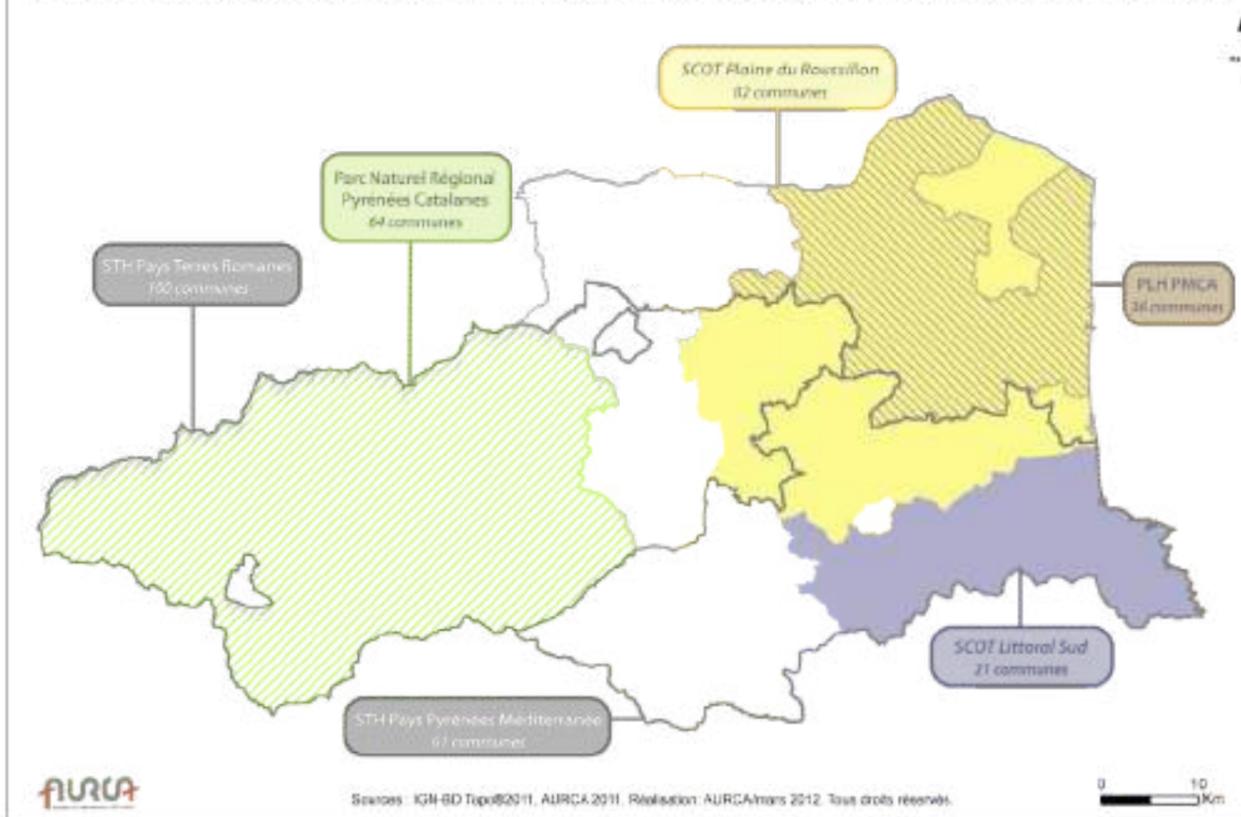
6



7

- I- Un territoire qui historiquement joue la carte de l'accueil et demeure attractif tant pour les vacanciers que pour les nouveaux résidents
- II- Situé entre deux agglomérations d'envergure régionale, le Pays Pyrénées-Méditerranée jouit d'une attractivité
- III- Ses paysages caractéristiques participent à son attractivité économique qui lui garantit une autonomie relative mais le lien habitat / emploi demeure fragile
- IV- Les logiques de développement du territoire esquissées pour demain**

Documents de planification et plans d'action en cours en 2012 dans les Pyrénées-Orientales



Les documents opposables sur le territoire du Pays Pyrénées-Méditerranée



**IV- LES LOGIQUES DE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE
ESQUISSEES POUR DEMAIN**

**RAPPEL DES PRINCIPAUX DOCUMENTS A PRENDRE EN
CONSIDERATION**

Le schéma de l'habitat doit tenir compte ou être compatible avec de nombreux documents d'urbanisme ou plans d'action :

-le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire du Languedoc Roussillon et ses trois paris (l'accueil, de la mobilité et de l'ouverture) définissent les cadres de la politique de l'habitat mené à l'échelle régionale : assurer une répartition équilibrée des habitants et de l'emploi sur le territoire, reconquérir le périurbain, développer des formes urbaines durables et un l'habitat renouvelable.

-Le Plan Départemental de l'Habitat fixe des orientations et objectifs indicatifs et parfois les territoires prioritaires d'intervention en matière de gestion du foncier et de l'urbanisme, de production de logements, en particulier sociaux et de promotion d'un habitat durable.

-Le Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées est une feuille de route qui définit des objectifs et surtout des moyens d'actions communs aux différents acteurs de l'habitat départementaux dans 4 domaines : il sera important d'en tenir compte dans la définition du futur programme d'action du STH.

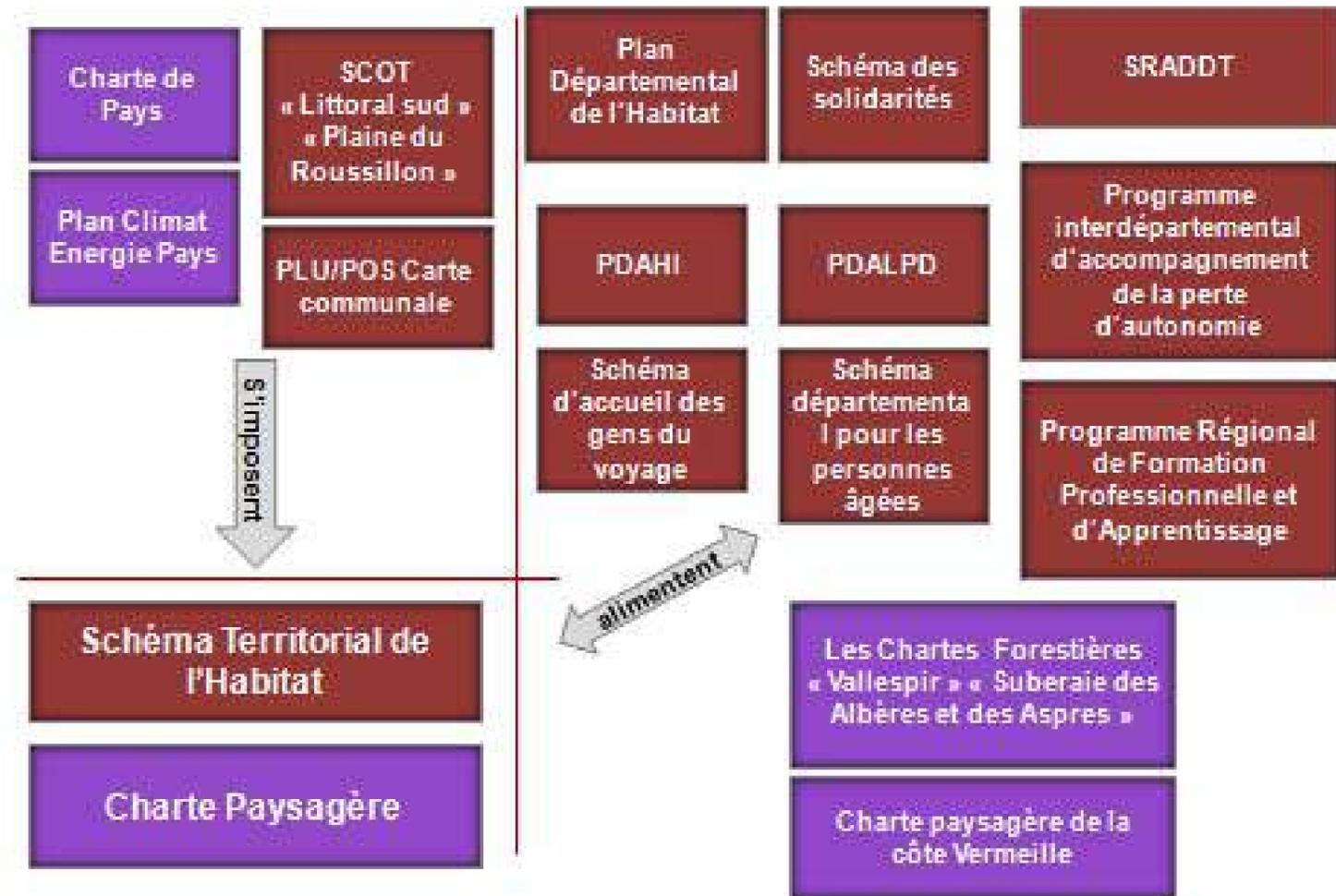
-Les Schémas de Cohérence Territoriale « Plaine du Roussillon » et « Littoral Sud » en cours d'élaboration.

-La Charte du Pays et le projet de territoire ont pour objet d'apporter une alternative à l'attraction de Perpignan. Elle est basée sur la création d'une entité autonome qui s'appuie sur la cohérence d'une action économique et fonctionnelle associant territoires littoraux, de montagne et de piémont.

-Le Plan Climat Energie Territorial du Pays est un projet territorial de développement durable dont la finalité première est la lutte contre le changement climatique. Il s'articule autour de 4 axes : appuyer les démarches d'aménagement intégré, cultiver les conditions d'une mobilité durable, optimiser le potentiel énergétique du patrimoine bâti, accompagner les mutations du tissu économique local.

-Les documents d'urbanisme communaux (PLU, carte communale, plan local de déplacements...) qui doivent décliner les orientations du STH.

- Le Schéma directeur de la Côte Vermeille qui est applicable jusqu'en décembre 2012.



1) Tableau de synthèse des orientations, objectifs retenus dans les SCOTs, le PCET et le PDH

	SCOT PLAINE du ROUSSILLON	SCOT LITTORAL SUD / Atelier littoral	PCET Pays Pyrénées-Méditerranée	PDH 66
Armature	<ul style="list-style-type: none"> - Renforcement de Perpignan et du cœur d'agglomération, principe de rééquilibrage du peuplement et de contrepoids : instauration des pôles d'équilibre (Thuir, Elne, Ille-sur-Têt, Rivesaltes) = croissance majorée - Polarisation des activités et des équipements - Organisation de petits bassins de vie. 	<p>Polarisation du territoire autour de deux pivots : Argelès et le binôme Le Boulou-Céret (50% de l'accueil de population, 50% de la création d'emplois) = croissance majorée.</p>		<ul style="list-style-type: none"> -Assurer la coordination des projets communaux et intercommunaux pour un développement équilibré du territoire. -Se doter de documents de planification et de programmation adaptés aux enjeux des territoires et à la typologie urbaine de la commune (PLH notamment).
Croissance démographique	<ul style="list-style-type: none"> - Accompagner la croissance démographique estimée à 1,3% par an entre 2010 et 2020. - Produire 48000 logements dans les 15 prochaines années - Répartition des objectifs par EPCI - Permettre aux petites communes d'atteindre une taille critique. 	<ul style="list-style-type: none"> - Reconnaître à chaque commune le droit à un développement équilibré : promouvoir un développement tenant compte des logiques d'accessibilité, de patrimoine naturel et paysager... Un taux de croissance démographique moyen annuel de 1% sur la période 2012-2027 est retenu. Majoration possible jusqu'à 1,3% si les conditions de développement du territoire le permettent (transports, emplois...) - Développer une politique d'accueil en direction des jeunes ménages et des actifs. 	<ul style="list-style-type: none"> - Conserver les terres non urbanisées en proportion de la capacité d'accueil de la commune. 	

	SCOT PLAINE du ROUSSILLON	SCOT LITTORAL SUD / Atelier littoral	PCET Pays Pyrénées-Méditerranée	PDH 66
Renouvellement urbain	<ul style="list-style-type: none"> - Lutter contre la vacance (reconquête partielle des 4 000 logements vacants), accompagner la résidentialisation des résidences secondaires, - Densifier et restructurer des zones faiblement urbanisées- Reconnaître le potentiel de renouvellement urbain. 	<ul style="list-style-type: none"> - Redonner aux cœurs de villes et villages un rôle essentiel dans la vie urbaine ; Valoriser le patrimoine bâti, requalifier et aménager les espaces publics, travailler l'image des centres anciens : > en tachant de remettre 1 200 logements vacants sur le marché > en visant la réhabilitation de 1 900 logements jugés dégradés. 	<ul style="list-style-type: none"> - Prioriser la réhabilitation par rapport à la construction voire reconstruire la ville sur la ville. - Doubler le rythme des rénovations (logements avant 1990) de manière à viser une réduction des consommations de 20 à 50%. 	<ul style="list-style-type: none"> -Mener des actions de diversification de l'offre au sein des quartiers, en particulier dans les centres anciens par le conventionnement des logements du parc privé, dégradés ou non. La mobilisation du parc vacant sera également appréciée Par priorité : P1 : Bassin de vie Amélie, Arles, Céret P2 : BV de Thuir, Elne, Le Boulou, Sorède, Argelès P3 : BVde Port-Vendres, Banyuls -Renforcer les dispositifs existants de lutte contre l'habitat indigne pour améliorer leur efficacité. -Encourager la réhabilitation des résidences secondaires existantes et produire une offre de logements modulables et attractifs.
Extension d'urbanisation	<ul style="list-style-type: none"> - Définir des sites stratégiques d'urbanisation pour le SCOT - Définition de 22 secteurs de projets stratégiques à vocation d'habitat avec dispositions particulières (notamment densité minimale). - Développer les politiques d'intervention foncière. 			<ul style="list-style-type: none"> -Appuyer la mise en œuvre par les communes ou les EPCI d'une politique foncière -Se montrer exigeant sur la qualité environnementale et urbaine de l'ensemble des projets de constructions, quelle que soit leur destination.



Valorisation du centre ancien (Palau del Vidre)



Immeuble réhabilité (Amélie-les-Bains)



Aménagement d'un espace public (Le Boulou)



Logement vacant et dégradé

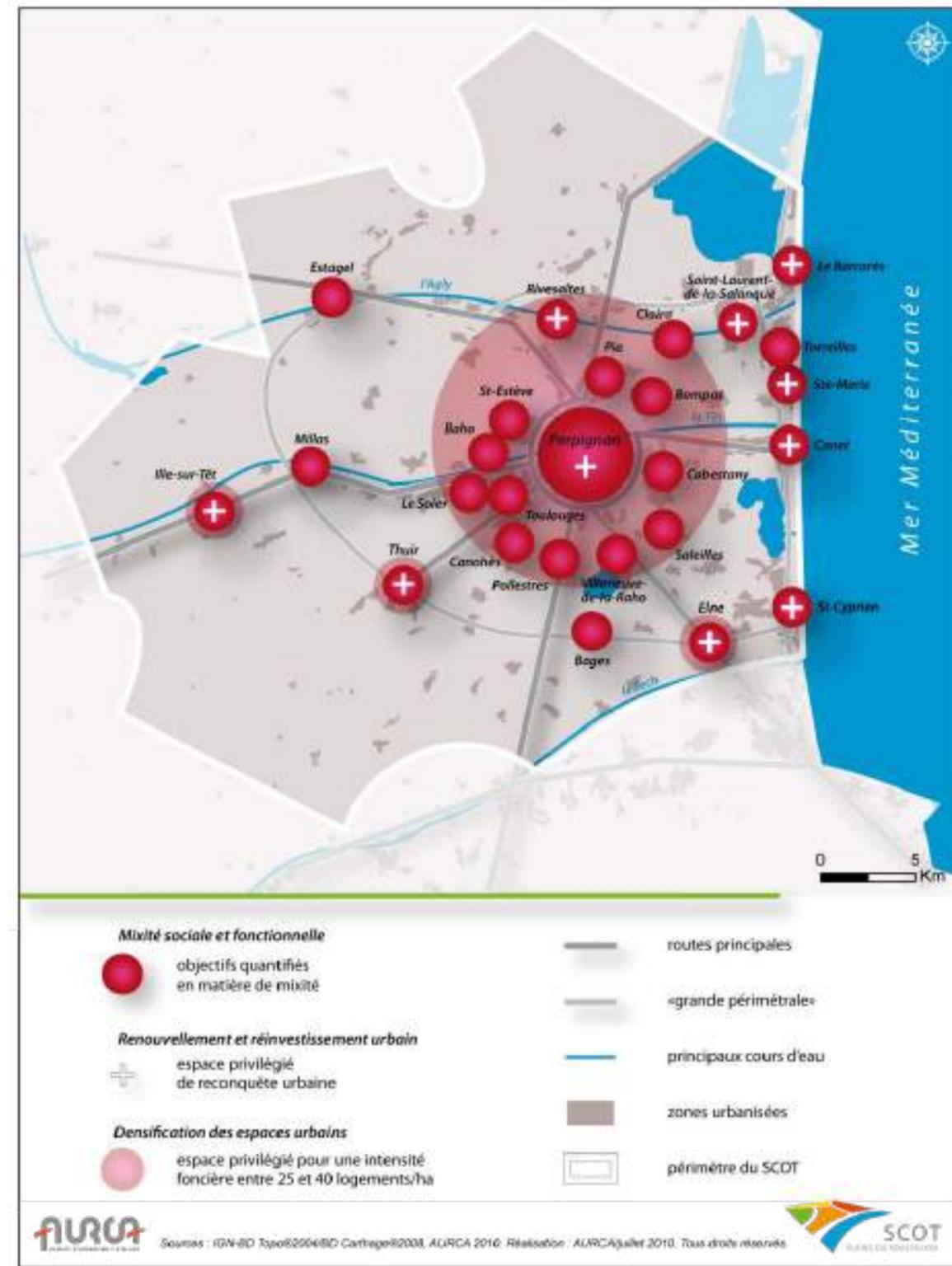
	SCOT PLAINE du ROUSSILLON	SCOT LITTORAL SUD / Atelier littoral	PCET Pays Pyrénées-Méditerranée	PDH 66
Volet social de l'habitat	<ul style="list-style-type: none"> - Prévoir une part comprise entre 20 et 30% de l'offre totale sur les opérations les plus importantes (+ 3000 m² SHON ou + 30 logements) dans les villes de plus de 3500 habitants. - Tendre vers une part de 20% d'accession sociale à la propriété (lotissements communaux/PSLA). 	<ul style="list-style-type: none"> - Viser un objectif de construction d'environ 1 500 logements sur le territoire (passer ainsi d'un taux d'équipement de 8 à 10% du parc de RP) - Promouvoir l'accession sociale à la propriété sur la Côte Vermeille (15% de la production neuve) et sur les pôles structurants (20%). 	<ul style="list-style-type: none"> - Accompagner les personnes en situation de précarité énergétique. 	<ul style="list-style-type: none"> -Se fixer des objectifs de production ambitieux et territorialisés (parc public) et assurer un bilan annuel de l'évolution de la production : Période 2011-2016, objectifs indicatifs : Bassin Albères-CV : +640 LLS Bassin Vallespir : 365 LLS -Favoriser la vente à leurs occupants des logements sociaux publics hors zones tendues (<i>BV Thuir uniquement</i>).
Offre en logements « ordinaire »	<ul style="list-style-type: none"> - Tendre vers une production de 15% de logements locatifs dans l'ensemble des communes - Pour les communes de plus de 3500 habitants, recommandations d'une part de logements en accession intermédiaire au moins égale à 20% de l'offre. 	<p>Permettre aux habitants d'accéder à un logement à chaque étape de leur vie :</p> <ul style="list-style-type: none"> > en produisant 25 à 30% de petits logements dans tout nouveau programme s'il est situé dans ou à proximité des cœurs de villages (priorité secteur Albères) > en favorisant la constitution d'une offre nouvelle constituée de 20% de logements locatifs privés (priorité secteur Albères/Vallespir) et 15% sur les pôles structurants. 		<p>Soutenir la production de logements en accession sociale dans les zones en tension</p> <p>Par priorité :</p> <ul style="list-style-type: none"> P1 : BV Amélie, Port-Vendres, Banyuls P2 : BV Le Boulou, Argelès Céret P3 : BV Thuir, Elne, Arles, Sorède, <ul style="list-style-type: none"> -Mobiliser les communes sur la mise en œuvre d'opérations d'accession intermédiaires - Améliorer les conditions d'accueil des travailleurs saisonniers.
Densité dans l'habitat et formes urbaines	<ul style="list-style-type: none"> - Viser un objectif moyen de 25 logements à l'hectare en le modulant de la manière suivante : 25 à 50 log/Ha en cœur d'agglomération et dans les pôles d'équilibre, 20 à 25 logements dans les autres communes - Economiser 450 ha de terres essentiellement agricoles. 	<p>Rechercher un objectif communal moyen de 25 logements/hectare (à moduler suivant les opérations). Les pôles structurants devront s'astreindre à respecter une densité moyenne de 30 logements/hectare.</p>		



Logements collectifs (Villelongue dels Monts)



Logements collectifs et maisons individuelles (Corneilla-del-Vercol)



	SCOT PLAINE du ROUSSILLON	SCOT LITTORAL SUD / Atelier littoral	PCET Pays Pyrénées-Méditerranée	PDH 66
Démarche durable	<ul style="list-style-type: none"> - Promouvoir les éco quartiers et les démarches durables type Approche environnementale de l'urbanisme - Développer les outils de maîtrise foncière - Promouvoir le renouvellement urbain. - Fixer les zones d'étalement urbain diffus. 	<ul style="list-style-type: none"> - Réfléchir à la mise en œuvre d'une politique foncière - Préférer systématiquement le renouvellement urbain aux extensions : déclinaison des ambitions communales de croissance par un niveau maximal de consommation foncière en extension. 	<ul style="list-style-type: none"> - Droit au soleil pour les logements passifs / confort d'été - Développer les actions de formation <ul style="list-style-type: none"> > pour accompagner les entreprises dans les évolutions réglementaires ou l'amélioration de leur indépendance énergétique mais aussi le développement des compétences des employeurs/employés du bâtiment. > pour augmenter les compétences en matière de gestion technique des bâtiments, de comptabilité énergétique ou de manière plus générale sur les sujets de la maîtrise de l'énergie et des énergies renouvelables pour certains métiers (conseillère en économie sociale et familiale, agents immobiliers...). > Viser un niveau d'équipement en énergie renouvelable de 50% (résidentiel et bâtiments publics), solaire thermique et bois énergie en priorité. 	<ul style="list-style-type: none"> - Miser sur le développement des filières, en particulier la filière bois-construction. - Encourager et structurer le développement des entreprises ayant une activité dans l'éco-industrie ou l'éco-service (niches économiques). - Connaître le niveau de performance énergétique du parc de logements. - Intégrer les énergies renouvelables dans les futurs aménagements (neufs et anciens).
Promotion de l'emploi, des services et équipements, apaiser et rationaliser les déplacements	<ul style="list-style-type: none"> - Renforcer une armature multipolaire, favoriser une offre de services appuyée sur la réalité des bassins de vie, construire une stratégie économique inscrite dans le développement durable. - Renouveler l'économie du territoire, s'appuyer sur un réseau de parcs d'activités innovants. - Assurer le rayonnement touristique et culturel du territoire. - Connecter le territoire à la grande vitesse. - Construire un schéma multimodal des déplacements. 	Consolider le maillage territorial des équipements et services (maintenir l'ensemble des services existants et répartir rationnellement l'implantation des commerces et équipements futurs).	Substituer 30% de l'ensemble des déplacements (touristiques, quotidiens, de marchandise) réalisés en voiture particulière ou camion par d'autres modes de déplacement (vélo, voie ferrée, covoiturage...) notamment en centre-bourg.	Améliorer le niveau de qualification des professionnels (salariés des PME, artisans, géomètres, architectes, jeunes en formation initiale) en matière d'éco-construction, en rendant accessible l'offre de formation et en la développant.



Maison individuelle à ossature bois (Vallespir)



Logements collectifs équipés de panneaux photovoltaïques (Perpignan)

MAISON A ENERGIE POSITIVE

INFO → ENERGIE

CONCOURS BEPOS
Bâtiments à Energie Positive

Concepteur, maître d'œuvre et d'ouvrage :
Denis GREBOVAL
06 57 45 19 88

EQUIPE TECHNIQUE
Architecte : Manuel GRAU
04 68 39 45 45

Bureau d'études thermiques
06 47 937 600

PARTENAIRES
04 68 52 99 00

LABEL PROMOTELEC BBC Effinergie en cours
PROMOTELEC N° LP 18206

Descriptif :
Isolation panneaux sandwich Isocob
Chauffe-eau solaire
Photovoltaïque
VMC double flux

Réalisation d'un bâtiment à énergie positive



Hôtel de ville et valorisation de l'espace public (Thuir)



Pôle d'équipements et de services (Villelongue-dels-Monts)

	SCOT PLAINE du ROUSSILLON	SCOT LITTORAL SUD / Atelier littoral	PCET Pays Pyrénées-Méditerranée	PDH 66
Agriculture	<ul style="list-style-type: none"> - Valoriser l'agriculture, notamment l'agriculture de proximité et de qualité : le Roussillon, jardin des métropoles environnantes (en appui avec la plateforme de St Charles) : - Définir des zones à vocation agricole pérenne - Renforcer les synergies entre activités agricoles et touristiques - Fixer les limites durables urbaines et construire des franges rurales. 	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver les espaces à fort potentiel agricole, - Faciliter le renouvellement ou la reprise des exploitations - Renforcer les fonctions environnementales et paysagères de l'espace agricole (maintien des espaces ouverts ayant un rôle dans la prévention des risques incendie, vigne pare feu par exemple ; création d'interface agricole entre les milieux urbains et forestiers...). 	<ul style="list-style-type: none"> - Maintien des espaces agricoles, notamment : > en créant des réserves foncières agricoles - Travailler sur l'ensemble des maillons de la chaîne pour développer l'utilisation des produits locaux - Développer de nouvelles filières et conforter celles qui existent (BRF, alimentation, produits de construction, structuration de la filière bois énergie...) > 50% des fruits et légumes locaux dans le panier de la ménagère > Exploiter localement 100% du potentiel liège et bois énergie du territoire. 	
Paysages (transversal)	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver la qualité des paysages : > en protégeant les espaces agricoles et en veillant à l'articulation cohérente des extensions d'urbanisation avec les quartiers existants pour maîtriser la périurbanisation > en s'appuyant sur les éléments naturels et bâtis structurants dans les aménagements et en instaurant des coulées vertes entre les villages pour valoriser les éléments de l'identité locale. > en prêtant une attention particulière aux conditions de développement de l'urbanisation sur les espaces littoraux et rétro littoraux. 	<ul style="list-style-type: none"> - Garantir la préservation des paysages et accompagner leur évolution : > en protégeant les paysages les plus emblématiques. > en valorisant les structures paysagères fondamentales > en favorisant la lisibilité des interfaces entre zones urbaines et paysages agro-naturels et en renforçant la protection des espaces naturels ou agricoles périurbains afin de réduire la pression foncière > en prescrivant des études paysagères - Encourager l'attractivité paysagère par la découverte du territoire. 	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir les continuités écologiques - Gérer les friches, par exemple avec des PAEN. 	



Cerises prêtes à l'expédition (Céret)



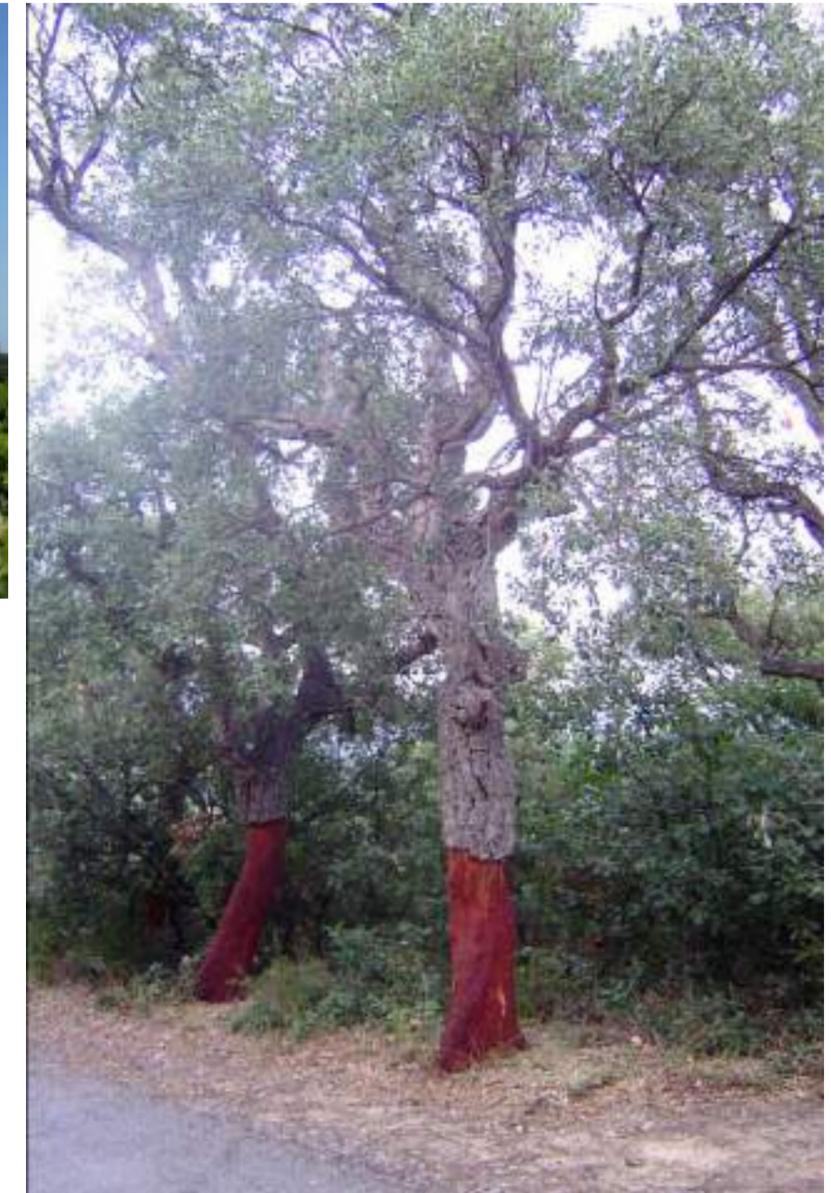
Colline de l'Esparrou (Canet-en-Roussillon)



Elevage bovin au sein du Pays



Jardins Saint-Jacques (Perpignan)



Exploitation de chênes lièges dans le Vallespir

	SCOT PLAINE du ROUSSILLON	SCOT LITTORAL SUD / Atelier littoral	PCET Pays Pyrénées-Méditerranée	PDH 66
Paysages naturels	- Définir le dessein de l'armature verte et bleue (espaces boisés, zones humides, surfaces en eau, espace d'intérêt agricole...) : la définir et la préserver.	- Assurer la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques - Identifier une armature verte et bleue - Réguler les activités humaines en milieu naturel.	- Élaborer une trame verte et bleue à l'échelle du Pays en lien avec les SCOTs.	
Paysages bâtis	- Valoriser et s'inspirer du patrimoine bâti catalan (qualité architecturale des habitations, entrées de ville, traitement des zones d'activités économiques et commerciales...) - Ménager le territoire et construire des villes et villages durables en intégrant la nature en ville notamment.	- Valoriser la nature sous toutes ses formes en milieu urbain > travailler le lien Trame verte et bleue / espaces urbains, > réintroduire le végétal au cœur des projets d'aménagement, > valoriser les approches bioclimatiques dans l'habitat - Gérer et assurer la pertinence paysagère des extensions urbaines > valoriser les silhouettes urbaines, travail sur le lien avec les structures paysagères majeures > instaurer des limites urbaines s'appuyant sur les éléments paysagers > mettre en scène les entrées de ville > contrôler la dispersion et la qualité du bâti isolé - Promouvoir un tourisme qui s'appuie sur le développement des filières et de l'habitat traditionnel (mas) .		
Gouvernance	- Assurer la mise en œuvre et le suivi du SCOT.	- Assurer la mise en œuvre et le suivi du SCOT.	- Mettre en cohérence les deux SCOTs.	



Ruelle végétalisée (Vivès)



Ripisylve du Tech

