

## 1.4. CONTEXTE PAYSAGER ET PATRIMONIAL

### 1.4.1. CONTEXTE GENERAL

L'aire d'étude se situe dans la plaine alluviale du Roussillon qui débouche sur la mer Méditerranée. Ce vaste territoire arbore un relief plat largement exploité par l'activité agricole principalement incarnée par les vignes, et les cultures maraîchères et fruitières. Il est traversé par trois fleuves méditerranéens l'Agly, la Têt et le Tech qui ont contribué à sa formation et à sa géomorphologie actuelle.

Ce vaste espace subit une pression foncière accrue alimentée notamment par l'extension de l'agglomération de Perpignan. La ville de Villeneuve de la Raho est directement concernée, car elle appartient à la première couronne de cette agglomération consommatrice d'espaces.

La commune de Villeneuve de la Raho s'étend sur la plaine alluviale récente et les collines et bassins sur faciès calcaréo-marneux dominant, formant un paysage collinaire de cuestas et de dépressions.

Le secteur d'étude est une traduction spatiale de ce phénomène, marqué au Nord-Est par une cuesta surplombant le lit du Réart et au Sud-Est par la dépression inondable des *Estanyots*.

### 1.4.2. L'OCCUPATION DES SOLS

L'activité agricole est en net recul sur le département, et plus particulièrement sur la 1<sup>ère</sup> couronne de l'agglomération, y compris sur la commune de Villeneuve de la Raho, expliquant le développement de vastes zones en friche.

Le territoire couvert par l'opération d'aménagement est découpé en deux entités par la voie communale n°7 :

- **Le secteur Ouest « Els ROCS » est essentiellement en friche**

Sur la limite Nord, le Réart est bordé d'une ripisylve, relativement fragile, composée de frênes riverains.

Les parcelles du secteur dénommé *Els Rocs* sont quasi-exclusivement en friche, à l'exception d'une parcelle en vigne.

Des espaces, autour du Mas Richemont et sur le talus Nord, sont boisés d'essences méditerranéennes (pins) et pour le talus d'espèces végétales rares (*voir partie Environnement*).

Des haies, parfois en mauvais état, découpent cet espace.

- **Le secteur Est « Els ESTANYOTS » entre friche et vignes**

Ce secteur est composé essentiellement de parcelles en friche et de vignes.

Une étroite ripisylve caractérise la berge du Réart, accompagnée d'une zone rudérale, encombrée de divers détrit.

Le long de la voie communale n°7, les vignes arrachées ont laissé la place à de nombreuses parcelles en friche.

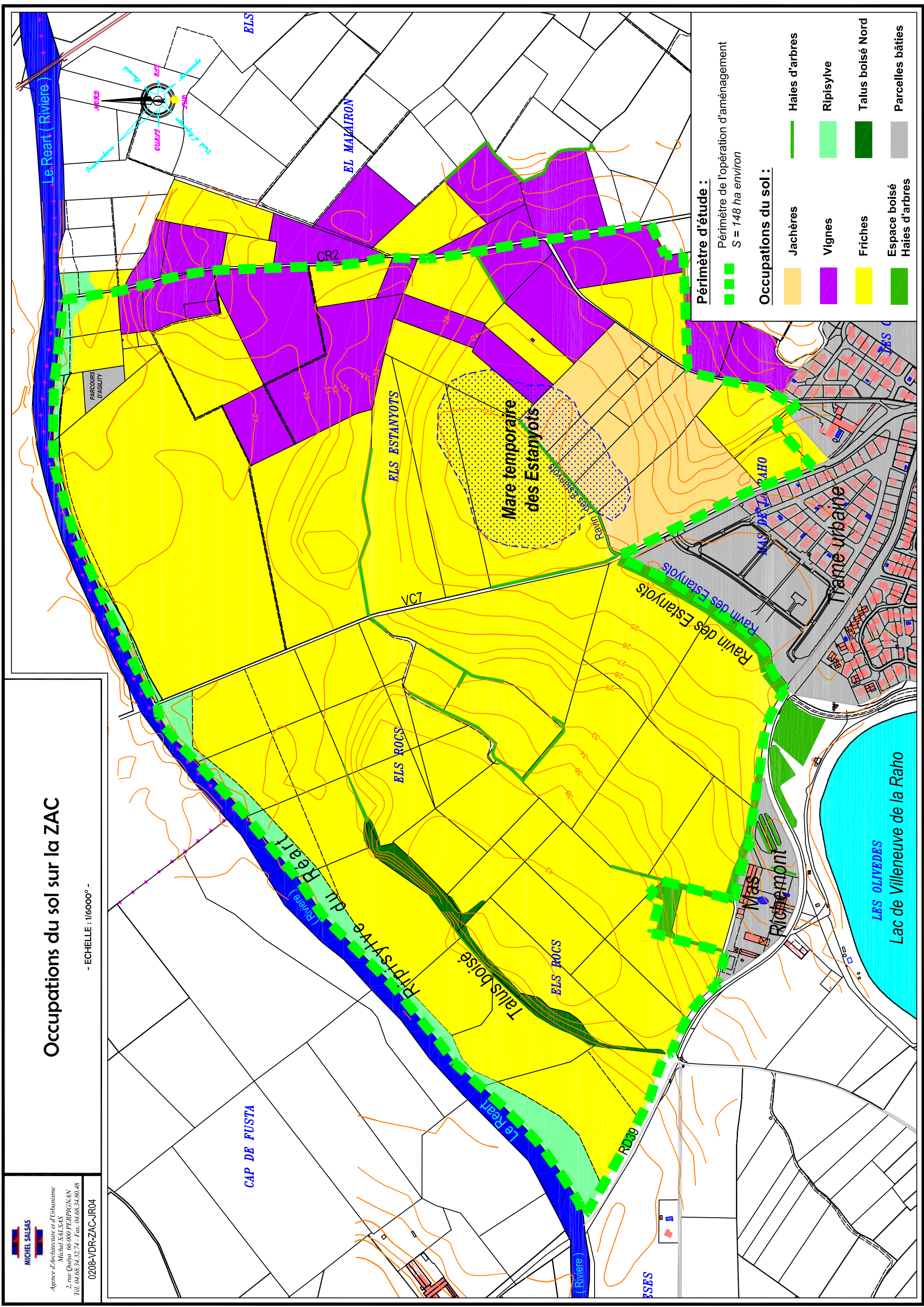
Quelques parcelles, à proximité du mas de la Raho, ont fait l'objet d'un récent arrachage de la vigne et sont classées en jachère sur la carte d'occupation des sols.

Les vignobles sont concentrés sur la partie Est de ce secteur, le long du chemin rural n°2.

Un parcours canin d'agility est installé à proximité des berges du Réart.

# Occupations du sol sur la ZAC

- ECHELLE : 1/6000° -



### 1.4.3. COMPOSANTES PAYSAGERES DE L' AIRE D'ETUDE

Les composantes paysagères qui définissent l'aire d'étude sont directement liées aux modes d'occupation des sols, qu'ils soient d'origine anthropique (habitat, infrastructures ...) ou naturel (espaces boisés, réseau hydrographique ...).

#### 1.4.3.1. La trame rurale

- ✓ **Le parcellaire viticole** : concentrée sur la partie est de l'aire d'étude, celui-ci se réduit peu à peu, faisant l'objet régulier de campagne d'arrachage.



P1 : Parcellaire viticole



P2 : Large étendue en friche sur la partie ouest de la ZAC

- ✓ **Reliquats de haies des limites parcellaires** :



P3 : Haie d'amandiers

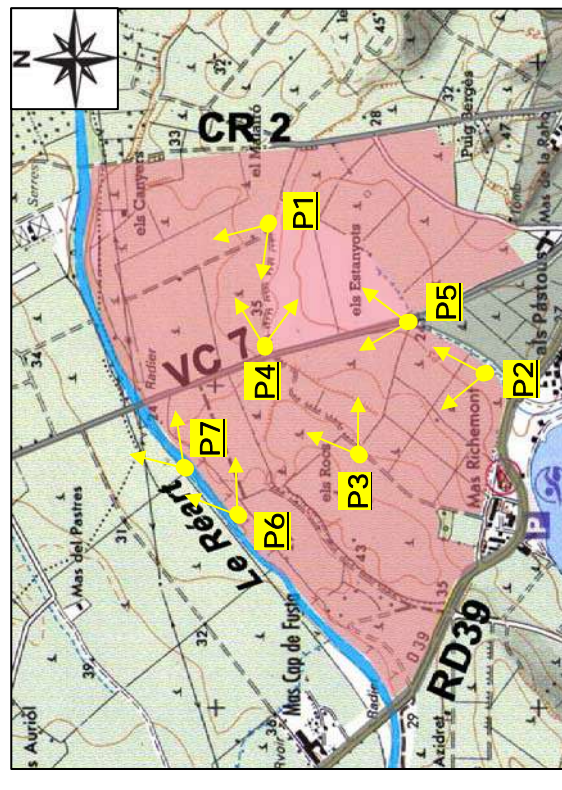


P4 : Haie d'oliviers



P5 : Haie de cyprès le long de la VC7

#### PLAN DE SITUATION



#### 1.4.3.2. La trame du milieu naturel et semi-naturel

- ✓ **Le Réart et sa ripisylve** : ce cours d'eau constitue la limite Nord de la ZAC. La ripisylve, relativement fragile, est faiblement boisée.



P6 : La végétation clairsemée riveraine du Réart

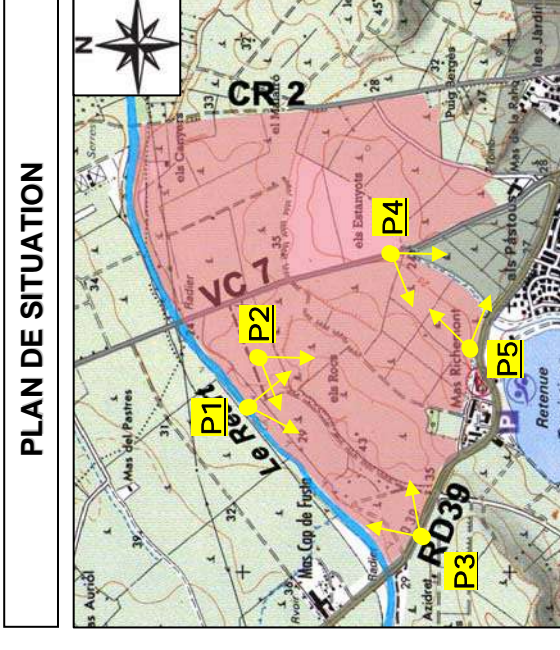


P7 : Le lit sablonneux du Réart

- ✓ **La cuesta** : vestige géologique des anciennes couches sédimentaires. Au nord, le front forme un abrupt délié faisant face au lit du Réart. La partie sud forme une pente doucement inclinée vers le ravin des *Estanyots*. La cuesta, largement arborée, constitue un point d'appel paysager sur cette large étendue dénudée.



P1 : La cuesta vue depuis le Réart forme un front arboré, découpé de chemins et parcours de véhicules tout terrains



P2 : La cuesta côté VC7



P3 : La cuesta côté RD39

- ✓ **Le ravin des Estanyots** : bordé d'arbres de hautes tiges, il établit un écran végétal entre la ZAC et l'urbanisation récente du village.



P4 : Le ravin au droit de la VC7, en direction de la RD39



P5 : Le ravin au droit de la RD39

- ✓ **La dépression des Estanyots** : terrain en friche formant une large cuvette, temporairement inondée. Les terrains sont drainés par le ravin des Estanyots, dont la végétation riveraine forme une haie arborée.



Village

P1 : La dépression des Estanyots, en second-plan le village de Villeneuve de la Raho

### 1.4.3.3. Le cadre bâti

- ✓ **Le Mas Richemont** : élément paysager structurant, issu de l'activité agricole du site. Ce mas est composé de plusieurs bâtiments aux volumes importants, comprenant logements, une maison de maître, de dépendances, et d'un parc d'arbres de hautes tiges. Le mas établit la transition paysagère entre le lac et les terrains de l'aire d'étude.



P2 : Vue lointaine du Mas Richemont



P3 : Dépendances Nord du Mas Richemont depuis parking du lac



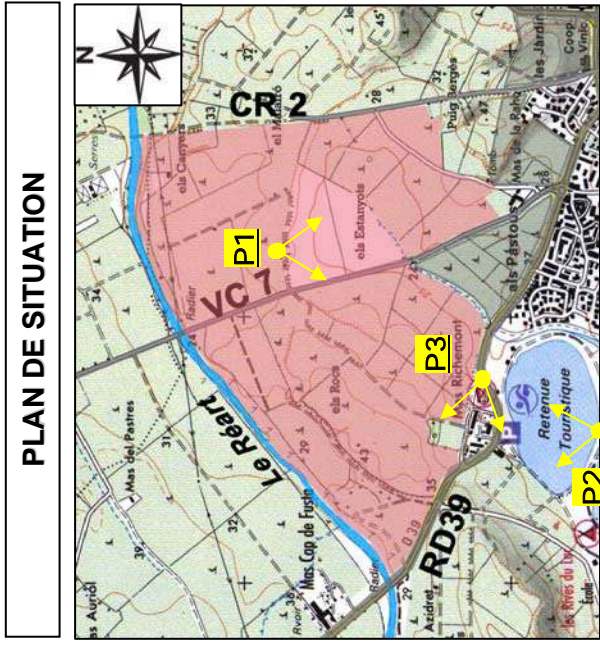
P4 : Façade Nord de la dépendance Nord



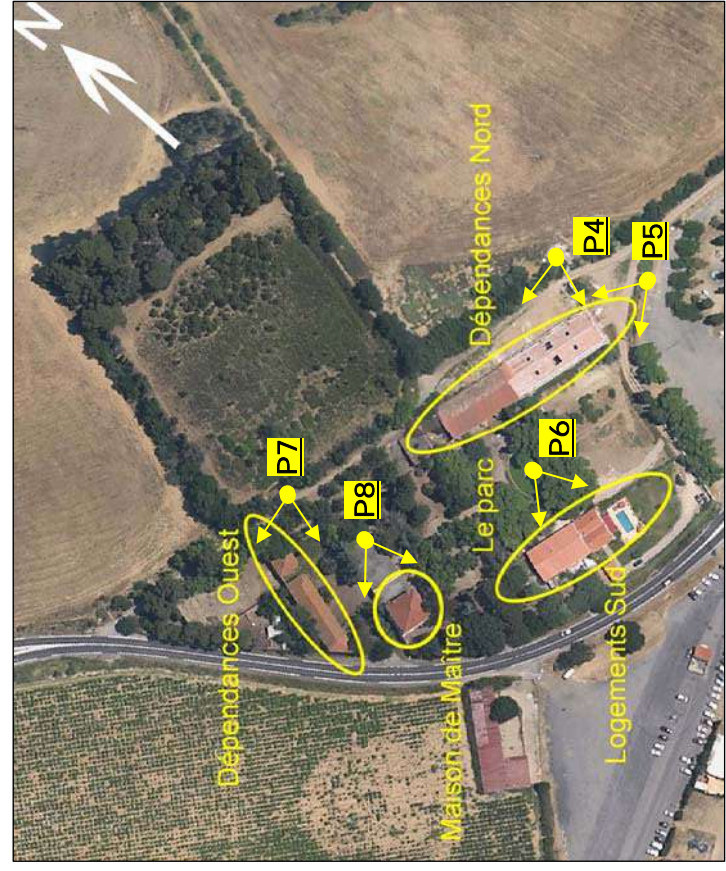
P5 : Pignon Est de la dépendance Nord



P6 : Façade Nord des logements « Sud »



PLAN DE SITUATION



✓ **Le Mas Richemont (suite)**



P7 : façade Est des Dépendances Ouest

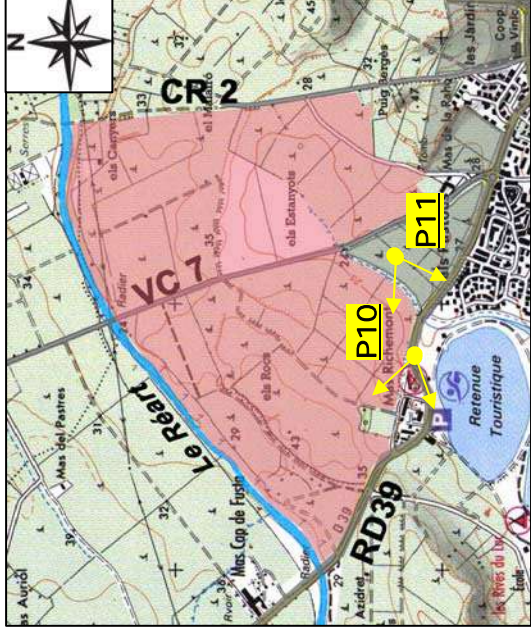


P8 : Maison de Maître du Mas Richemont



P9 : Fontaine du parc

**PLAN DE SITUATION**



✓ **L'urbanisation existante :** le bâti récent, s'est développé depuis la colline, où s'était installé le village primitif, vers la plaine. Les nouvelles constructions, s'étendent jusqu'au ravin des Estanyots, assurant ainsi la continuité urbaine entre l'aire d'étude et le vieux village. La végétation riveraine du ravin des Estanyots et l'espace boisé classé assure une zone tampon entre le lotissement et l'aire d'étude de la ZAC.



P10 : Vue sur l'urbanisation nouvelle en bordure du ravin des Estanyots : le lotissement les Rives du Lac

Un chemin piéton relie l'urbanisation récente située aux abords du ravin des Estanyots vers le village



P11 : Chemin piéton reliant les lotissements et le village



P12 : Chemin piéton dans le lotissement les Rives du Lac



P13 : Chemin piéton en attente aux abords du ravin des Estanyots

✓ **Le parc de stationnement du lac :** situé en continuité du Mas Richemont, cet espace, destiné aux usagers du lac de Villeneuve de la Raho, constitue un parc de stationnement complémentaire (180 places) de celui existant de l'autre côté de la RD39. Des plantations de peupliers agrémentent cet espace, mais contribuent à former un large écran végétal, fermant la perspective vers le lac depuis les terrains de l'aire d'étude. Ce parking est destiné à être réaménagé dans le cadre du projet d'aménagement du lac de Villeneuve de la Raho.



P11 : Vue sur le parking du Lac au droit de l'aire d'étude de l'opération d'aménagement

#### 1.4.4. PERCEPTIONS PAYSAGERES

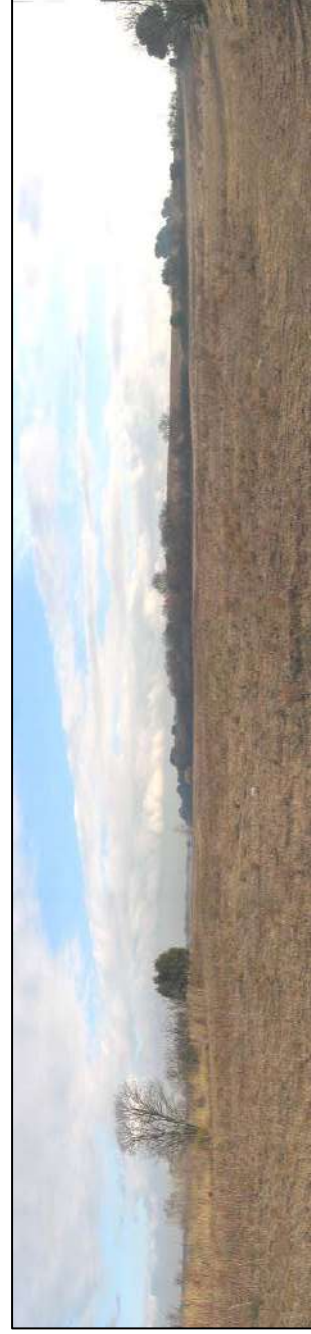
Les terrains vallonnés de la ZAC s'établissent sur une plaine à la topographie relativement plane. Ainsi, depuis les hauteurs du site, un vaste panorama s'ouvre depuis le village de Villeneuve de la Raho perché sur une colline jusqu'aux massifs montagneux ceinturant le Roussillon : massif du Canigou, des Albères, des Corbières.

##### 1.4.4.1. Les perceptions visuelles du site

L'absence de relief significatif à proximité réduit notablement les points de vue sur l'aire d'étude. Les perceptions visuelles éloignées du site sont principalement limitées aux hauteurs du village et aux collines bordant le lac de Villeneuve de la Raho. Les haies, notamment celles du Mas Richemont ainsi que celle de la cuesta surplombant le Réart et du Ravin des Estanyots masquent une partie de l'aire d'étude. Les perceptions visuelles rapprochées sont plus fréquentes depuis les principales routes qui traversent ou jouxtent la zone d'étude.

- Sur la VC7 qui traverse la zone d'étude, la quasi-totalité des terrains sont visibles. Depuis cette même voie entre le Mas Palégy et le Réart, les terrains Nord sont bien visibles.

- Depuis la RD39, après le passage à gué du Réart, la partie Ouest du site est visible (bords du Réart, cuesta).

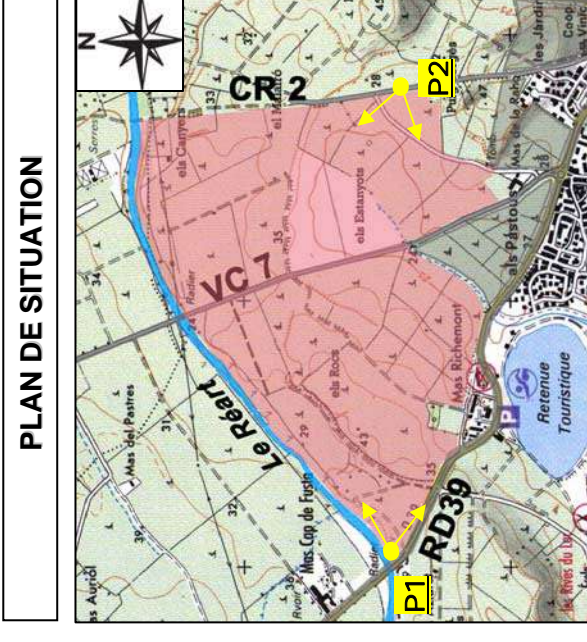


P1 : Depuis la RD39, vue sur les parties basses du Réart

- Depuis le Chemin rural n°2, cette voie permet une vue sur la partie Sud-Est (secteur « Estanyots »).



P2 : depuis le CR2, vue sur l'aire de la ZAC

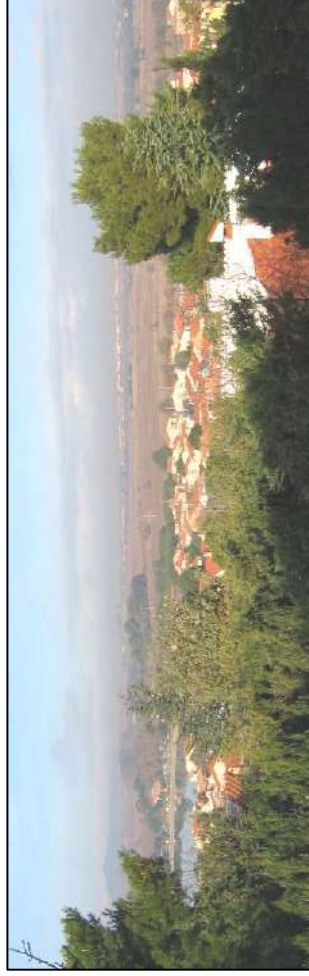




- Depuis les hauteurs du village de Villeneuve de la Raho



P1 : Depuis les reliefs autour du lac, vue sur l'aire d'étude



P2 : Depuis les hauteurs du village, vue sur l'aire d'étude

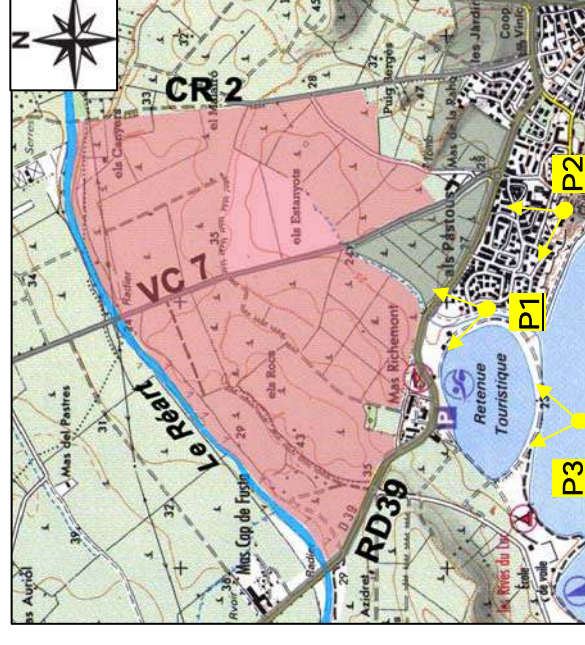
Depuis les collines autour du Lac, la perception sera réduite en raison des écrans végétaux. Le village situé plus en hauteur permet de découvrir une partie de l'aire d'étude depuis les immeubles existants, cependant depuis le site est difficilement perceptible depuis le réseau viaire du village.

- Depuis les collines autour du Lac



Vue depuis les hauteurs du lac sur l'aire de la ZAC

PLAN DE SITUATION



Depuis les hauteurs de la Liantia sur le parcours sportif du lac, l'aire de la ZAC est perceptible, principalement à l'ouest du Mas Richemont, sur le revers de la cuesta. Sur la partie à l'Est du Mas, sur une topographie aplanie, le front végétal masque l'essentiel des terrains.

**L'aire de la ZAC sera essentiellement visible en perception rapprochée principalement depuis la VC7 et dans une moindre mesure depuis la RD39 et en perception éloignée depuis le village et les collines surplombant le lac.**

### 1.4.4.2. Les perceptions paysagères depuis le site

- Vues vers le sud : village et lac



P1 : Vue depuis le centre de la partie ouest vers le village



P2 : Vue depuis le centre de la partie ouest vers le lac

- Vue lointaine vers Perpignan



P3 : Vue depuis la cuesta vers le nord en direction de Perpignan

- Vue lointaine vers le massif du Canigou

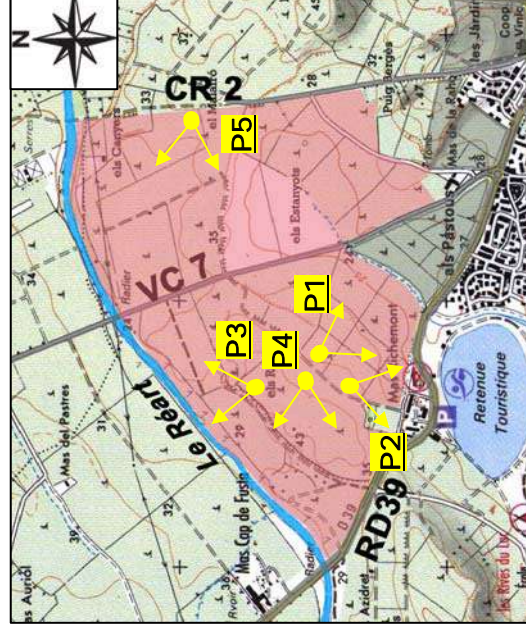


P4 : Vue sur le massif du Canigou depuis Els Roos

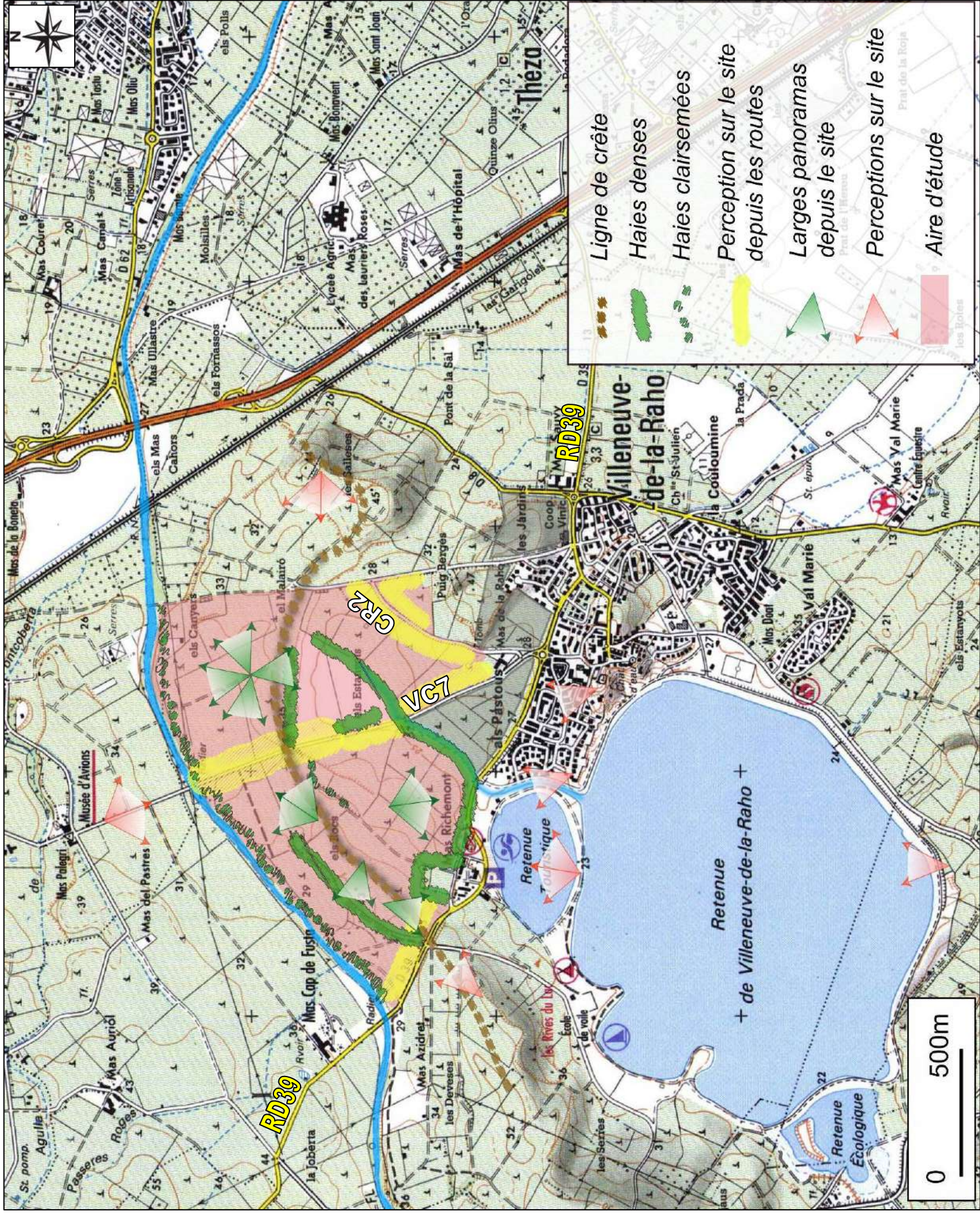


P5 : Vue sur le massif du Canigou depuis Els Estanyots au droit du CR2

### PLAN DE SITUATION



### Les principales sensibilités paysagères



Source : IGN 2548 OT

De larges panoramas s'ouvrent depuis le site vers les massifs environnants : Canigou, Albères, Aspres, Capcir et Corbières, ainsi que vers le Lac de Villeneuve de la Raho, son village et les entités urbaines de Perpignan et Cabestany.

Des perceptions lointaines sur le site depuis les reliefs avoisinants :

- Les collines ceinturant le lac de Villeneuve de la Raho,
- Les hauteurs du village,
- Les collines à l'Est des Salleses

Egalement des perceptions et des visibilitées depuis les principales voies de communication :

- La RD39, entre le gué du Réart et le Mas Richemont,
- La VC7, entre le Réart et le village, ainsi que depuis le Mas Palégrgy,
- Le long du CR2 qui traverse le site et constitue également plus au Nord la limite Est, mais dont la vocation est la desserte agricole.

Le couvert végétal au sein de l'aire d'étude, principalement constitué de haies arborescentes ou arbustives :

- Les berges du Réart, végétation clairsemée,
- Le talus boisé des Roccs, avec un secteur plus clairsemé proche de le RD39,
- Un bois important autour du mas Richemont, prolongé d'une haie jusqu'au ravin des Estanyots,
- Une végétation riveraine du ravin des Estanyots bien développée, formant un important masque végétal, se prolongeant sur la partie des Estanyots sous une forme arbustive clairsemée,
- Une haie de cyprès le long de la VC7, au droit de la mare des Estanyots,
- Un talus arbustif d'oliviers sauvages sur la ligne de crête surplombant la dépression des Estanyots.

---

## **1.4.5. PATRIMOINE ET ARCHEOLOGIE**

---

### **1.4.5.1. Monument historique**

La chapelle Saint-Julien, datant du XIII<sup>ème</sup> siècle, a été classée Monuments Historiques par arrêté du 2 mai 1912.

Le périmètre de protection de ce monument est situé en dehors de l'aire de la ZAC et n'engendre donc aucune prescription.

### **1.4.5.2. Sites archéologiques**

Le périmètre de l'opération d'aménagement englobe 6 sites archéologiques et un 7<sup>e</sup> partiellement :

- N°7 : vestiges d'habitat gallo-romain ;
- N°10 : vestiges d'occupation du paléolithique moyen ;
- N°24 : vestiges d'occupation du paléolithique ancien à moyen ;
- N°25 : vestiges d'habitat du néolithique ;
- N°26 : vestiges d'occupation du paléolithique ancien ;
- N°27 : vestiges de campement du paléolithique ancien à moyen ;
- N°28 partiellement : vestiges d'occupation du paléolithique ancien à moyen.

Ce recensement reflète l'état actuel des connaissances et ne préjuge en rien d'éventuelles découvertes à venir.

Toute autorisation d'utilisation du sol est susceptible d'être soumise à des prescriptions visant à la protection du patrimoine archéologique.

Des fouilles archéologiques préventives seront menées suivant la réglementation en vigueur.



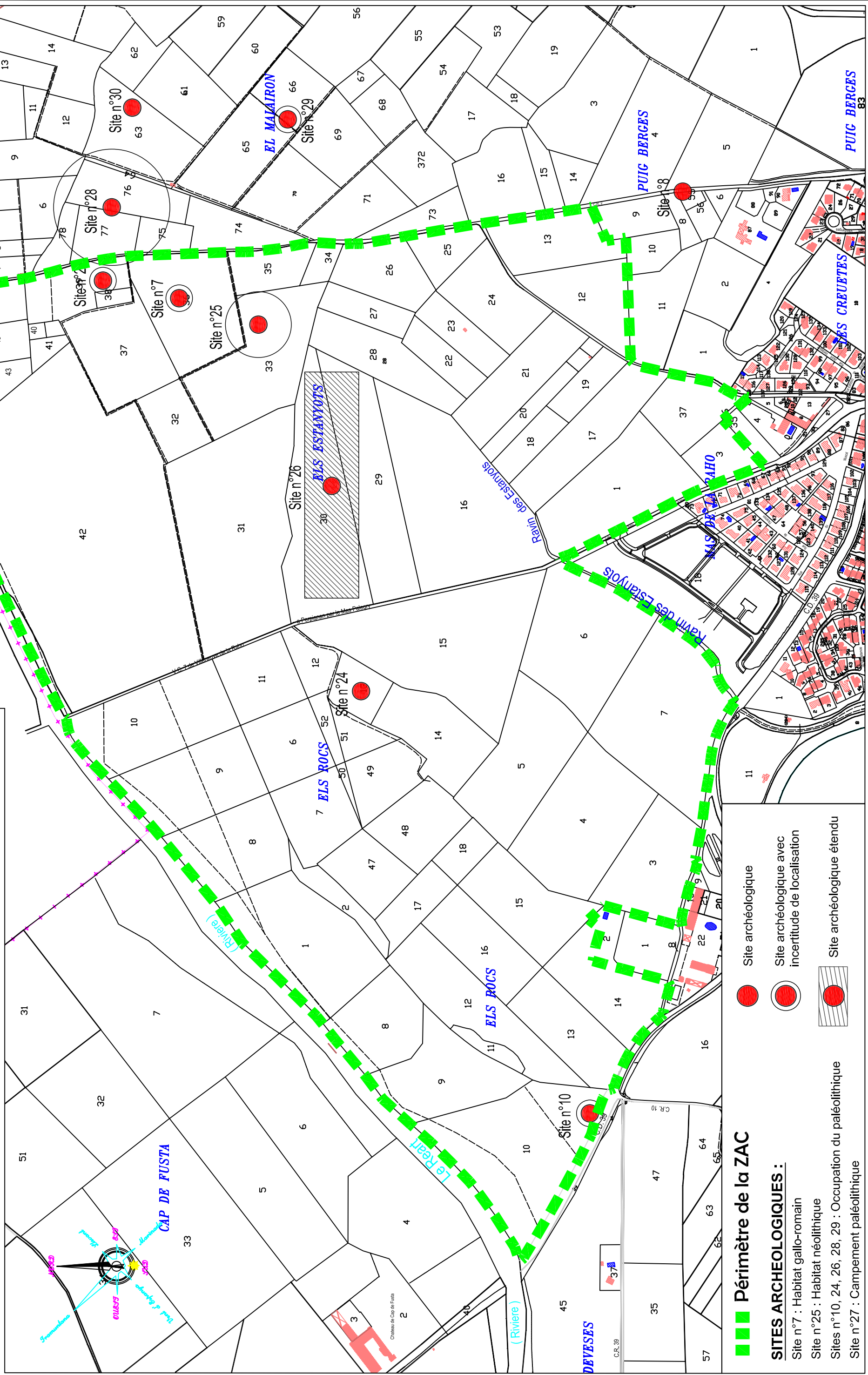
Agence d'Architecture et d'Urbanisme  
**MICHEL SALSAS**  
 2, rue Quirca 66 000 PERPIGNAN  
 Tél. 04.68.34.32.74 - Fax. 04.68.34.80.48

0208-VDR-ZAC-JR02

# SITES ARCHEOLOGIQUES RECENSES

Source : DRAC - Languedoc-Roussillon

- ECHELLE : 1/6000° -



## ■ Périmètre de la ZAC

### SITES ARCHEOLOGIQUES :

- Site n°7 : Habitat gallo-romain
- Site n°25 : Habitat néolithique
- Sites n°10, 24, 26, 28, 29 : Occupation du paléolithique
- Site n°27 : Campement paléolithique
- Site archéologique
- Site archéologique avec incertitude de localisation
- ▨ Site archéologique étendu

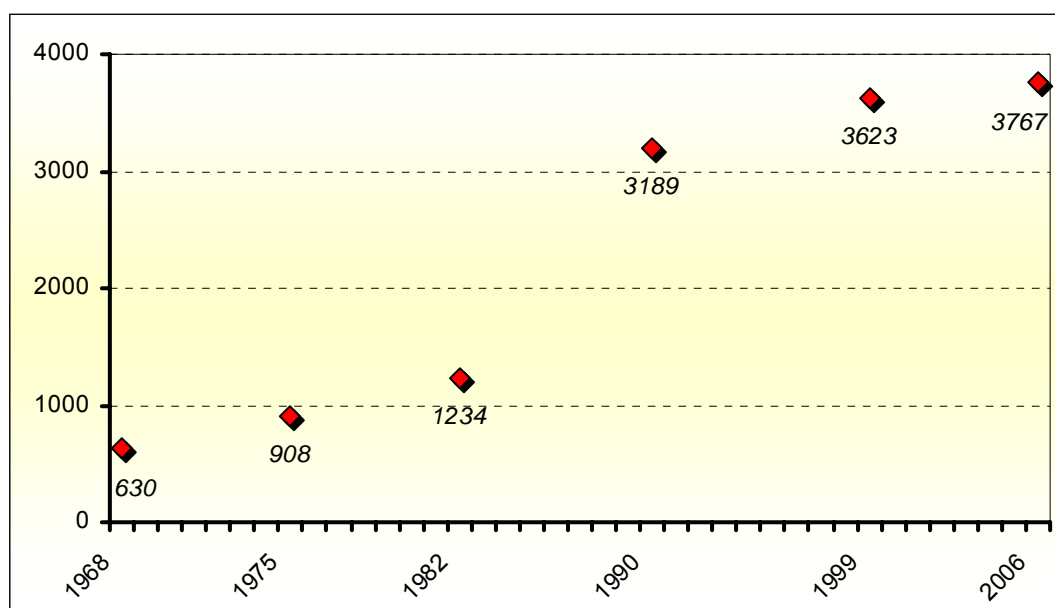
## 1.5. CONTEXTE ECONOMIQUE ET HUMAIN

### 1.5.1. LA DEMOGRAPHIE

#### 1.5.1.1. Évolution de la population

Lors de la dernière enquête de l'INSEE de 2006, la population de Villeneuve de la Raho était estimée à 3 767 habitants. Le recensement général réalisé en 1999, faisait mention de 3 623 habitants.

#### Évolution de la population de Villeneuve de la Raho de 1968 à 2006



Source : INSEE - RGP1999 et recensement provisoire 2006

La commune de Villeneuve de la Raho a connu une croissance exceptionnelle de 1982 à 1990, avec un taux de croissance annuelle de 12,5 %. Sur cette même période, le nombre de logements a été multiplié par 3.

Depuis 1990, l'évolution s'est ralentie entre 1 % et 1,5 % de croissance annuelle. De 1999 à 2006, la population s'est accrue de 144 habitants.

#### Tableau d'évolution de la population de 1982 à 1999

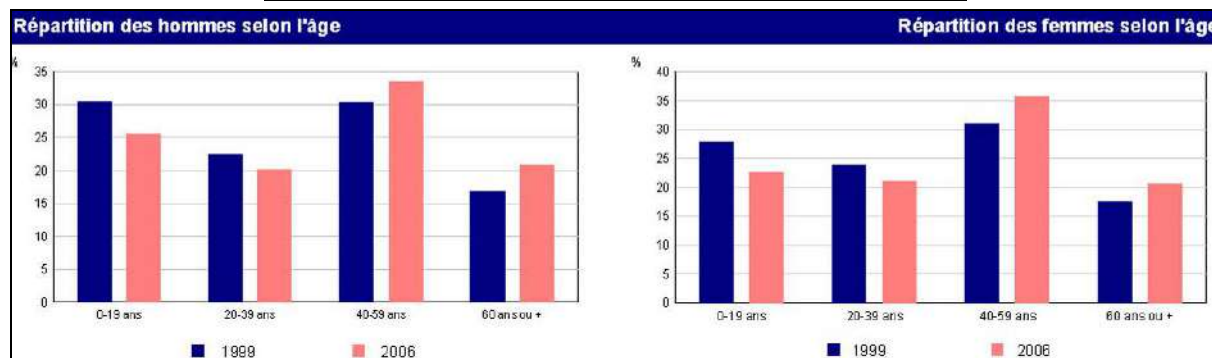
Années	Taux d'évolution global		Taux d'évolution dû au solde migratoire	Taux d'évolution dû au solde naturel	Taux de natalité pour mille	Taux de mortalité pour mille
	En nombre	En %	En %	En %		
1990-1999	436	+1,43%	0,89%	0,55%	10,4	5
1982-1990	1955	+12,59%	11,49%	1,10%	18,1	7,1

Source : INSEE - RGP1999

La croissance démographique résulte essentiellement de l'installation de nouveaux habitants.

### 1.5.1.2. Répartition par classes d'âge

#### Répartition de la population par classes d'âges en 2006



Source : INSEE, Enquête annuelle de recensement 2006

La population de Villeneuve de la Raho est en phase de vieillissement, avec les classes d'âge les plus jeunes en régression et l'augmentation des classes les plus âgées.

La part la plus importante est représentée par la tranche d'âge des 40 – 59 ans. La part des jeunes diminue mais demeure cependant importante à environ 25%, supérieure à la moyenne départementale (21%). La tranche des plus de 60 ans est en progression à plus de 20%, nettement inférieure aux 29% du département.

## 1.5.2. L'HABITAT

### 1.5.2.1. Les résidences principales

Les résidences principales représentent l'essentiel du parc avec 94% des logements.

Le parc de résidences principales était constitué de 1 487 logements en 2006, soit 173 résidences supplémentaires depuis 1999.

Les résidences principales sont en majorité des maisons individuelles (92%).

#### **Nombre moyen d'occupants par résidence principale en 1999**

Pour l'ensemble des résidences principales	Pour les résidences principales construites après 1990
2,8	3

Source : INSEE - RGP1999

Les phénomènes de décohabitation, le maintien des personnes âgées à domicile et les couples « sans vie conjointe » expliquent une tendance générale à la réduction du nombre moyen d'occupants. Selon les projections INSEE, le nombre moyen d'occupants devrait chuter à 2,11 sur le territoire de la Communauté d'agglomération Perpignan-Méditerranée dont fait partie la commune de Villeneuve de la Raho.

Le parc de logements apparaît récent, avec seulement 5% des logements antérieur à 1949, et plus de 80% postérieurs à 1975.

### 1.5.2.2. Les résidences secondaires

Le nombre de résidences secondaires s'est accru depuis 1999, de 46 à 58 logements, attestant de l'attractivité de la commune. Les résidences secondaires représentent 3,6% en 2006.

### 1.5.2.3. Le logement social

La commune recense 125 logements sociaux en septembre 2003, représentant environ 8,5% des résidences principales recensées en 2006.

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Perpignan Méditerranée indique une production moyenne de 30 résidences principales par an, comprenant 6 logements locatifs sociaux, soit environ 20%.

Dans le cadre de la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat, la commune de Villeneuve de la Raho a approuvé, par délibération du 18 mai 2006, la signature d'une convention bilatérale pour la période 2006 – 2008 (*cf. page 62*) avec la Communauté d'Agglomération Perpignan Méditerranée.

Cette convention précisait un objectif quantitatif de 6 logements locatifs sociaux pour l'année 2006, à réaliser à partir de l'année 2007. La commune imposera pour les opérations de plus de 5 logements, tout promoteur se verra imposer la réalisation de 5 à 20% de logements sociaux.

#### A noter que :

- Depuis la loi du 5 mars 2007 relative au droit sur le logement opposable, la commune de Villeneuve de la Raho doit satisfaire à **l'objectif de 20% de logements locatifs sociaux du parc de résidences principales à compter du 1er janvier 2008**, suivant l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitat.
- Le **Programme Local de l'Habitat est en cours de révision** pour prendre en compte les nouveaux objectifs de production de logements sociaux et les nouvelles communes adhérentes de la Communauté d'agglomération.

### 1.5.3. LA POPULATION ACTIVE

---

A l'enquête annuelle de 2006 de l'INSEE, la commune comptait 1 802 actifs, dont 1 594 ayant un emploi et 208 chômeurs.

#### 1.5.3.1. Les formes d'emploi

La part de la population active ayant un emploi par rapport à la population totale atteint 42% en 2006. Le taux de chômage est de 11,5%.



<b>Type d'activité (INSEE 2006)</b>	<b>2006</b>	<b>1999</b>
<b>Population</b>	<b>3 767</b>	<b>3 623</b>
Actifs	1 807	1 613
Actifs occupés (%)	42,4	39,1
Chômeurs (%)	5,5	5,4
<b>Inactifs</b>	<b>1 960</b>	<b>2 010</b>
Retraités ou préretraités (%)	21,4	15,1
Elèves, étudiants, stagiaires non rémunérés (%)	8,3	11,2
Autres inactifs	22,2	29,1

En 1999, la répartition des actifs par forme d'emploi est la suivante :

- 60% en contrat à durée indéterminée ;
- 25% titulaires de la fonction publique ;
- 6,5% en contrat à durée déterminée ;
- 3% en emploi aidé ;
- 4% en apprentissage ;
- 0,33% en intérim.

#### **1.5.3.2. Lieu de travail - domicile**

Les résultats statistiques de 1999, révèlent que 81% des actifs travaillent en dehors de la commune. Cette situation résulte de la proximité de Perpignan qui fournit la majorité des emplois.

Le mode privilégié de transport domicile-travail reste la voiture particulière à près de 88%. Les transports en commun totalisant seulement 0,2% des déplacements.

#### **1.5.3.3. Répartition des emplois par catégorie socioprofessionnelle**

Les actifs de la commune s'organisent comme suit :

- 35% d'employés ;
- 15% d'ouvriers ;
- 26% de professions intermédiaires ;
- 9% d'artisans, de commerçants et chefs d'entreprises ;
- 13% de cadres et professions intellectuelles supérieures ;
- 1% d'agriculteurs exploitants.

## 1.5.4. LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET AGRICOLES

### 1.5.4.1. L'agriculture

L'activité agricole se caractérise principalement par la viticulture, avec la présence de cave particulière notamment les domaines du Mas Cap de Fouste et celui du Mas Sauvy, et la présence d'une cave coopérative au village.

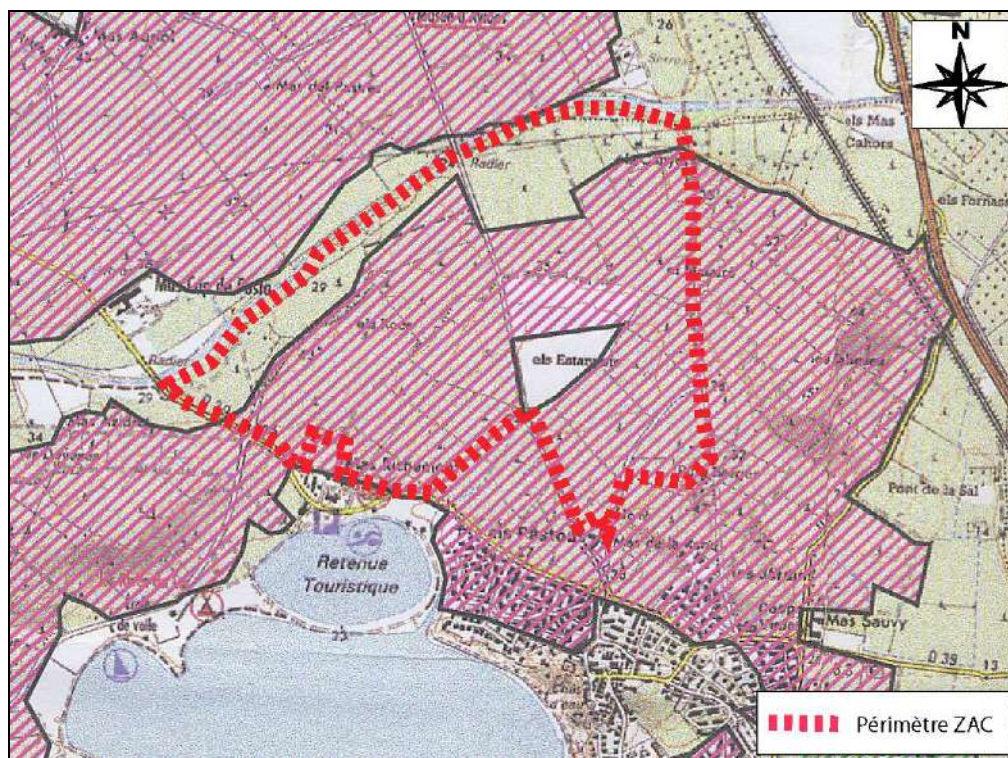
La commune de Villeneuve de la Raho appartient à l'aire géographique des AOC viticoles suivantes :

- Coteaux du Languedoc (Aire régionale- vins secs rouges, rosés, blancs), décret du 30/04/07 ;
- Côtes du Roussillon (vins secs rouges, rosés, blancs) ainsi que dans la dénomination Côtes du Roussillon « Les Aspres » (vins secs rouges) ;
- Grand Roussillon, (vins doux naturels) ;
- Rivesaltes (vins doux naturels) ;
- Muscat de Rivesaltes (vins doux naturels).

La surface agricole utilisée des exploitations<sup>4</sup> est estimée à 419 ha pour l'année 2000, mais celle-ci inclut également des superficies extra-communales.

La superficie en vigne sur la commune en 2006 était estimée à environ 350 ha<sup>5</sup>, dont environ 250 ha de cépages potentiellement en appellation.

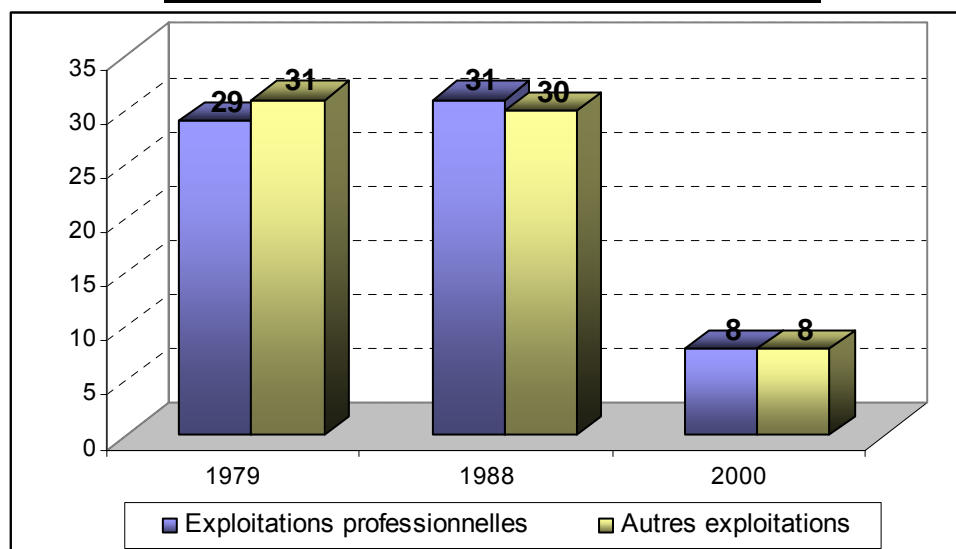
**Illustration 12 : Zonage AOC Côtes du Roussillon sur la ZAC**  
Hachures rouges



Source : INAO

<sup>4</sup> Il s'agit des superficies agricoles d'exploitations dont le siège est situé sur la commune, différentes des superficies effectivement en culture sur la commune.

<sup>5</sup> Source : INAO

**Évolution du nombre d'exploitations de 1979 à 2000**

Source : INSEE Recensement Général Population 1999

L'évolution du nombre d'exploitations agricoles dénote une importante crise entre 1988 et 2000, avec une réduction de 73% du nombre total d'exploitations, dégringolant de 64 en 1988 à 16 en 2000.

La superficie en culture a également suivi cette chute, avec des superficies agricoles divisées par deux entre 1982 et 2000 et des superficies en vigne qui subissent une baisse de l'ordre de 55%.

Cet état de fait se traduit sur le finage communal par le développement de nombreuses friches aux abords du village et du Réart.

Sur l'aire d'étude de la ZAC, la déprise agricole est bien visible avec la présence de nombreuses friches et des parcelles en vigne récemment arrachées.

**Tableau de synthèse de l'agriculture sur la commune de Villeneuve de la Raho**

Paramètres	1979	1988	2000
Nombre total d'exploitations	60	61	16
Exploitations professionnelles (1)	29	31	8
Superficie agricole utilisée en ha	888	827	419
Terres labourables en ha	49	32	114
Vignes en ha	698	627	286
dont vignes d'appellation	548	531	169
Vergers 6 espèces	30	65	18
dont pêcher et nectarinier	5	23	c
Légumes frais et pommes de terre en ha	3	c	c
Superficie fourragère principale en ha (2)	115	93	c
dont superficie toujours en herbe en ha	107	93	c
Total volailles (nombre d'exploitations)	4	c	0
Population familiale active sur les exploitations (3)	170	155	45

Source : RGA 1979-1988-2000

(1) : exploitations dont le nombre d'UTA (unité de travail annuel) est égal ou supérieur à 0,75 et la marge brute standard est égale ou supérieure à 12 hectares équivalents blé.

(2) : somme des fourrages et des superficies toujours en herbe.

(3) : la population familiale active comprend toutes les personnes, membres de la famille du chef d'exploitation ou des coexploitants (y compris ceux-ci), travaillant sur l'exploitation.

c : résultat confidentiels non publié, par application de la loi sur le secret statistique.

#### **1.5.4.2. Autres activités**

A proximité immédiate de la ZAC, l'activité touristique est générée par l'animation liée à la retenue touristique de Villeneuve de la Raho : baignade, activités nautiques (école de voile), bar-restaurant, jeux pour enfants, camping, pêche, ...

Une zone artisanale dynamique et en constante progression est située à proximité du cimetière, sur la partie sud-est du village.

A noter un practice de golf permet l'initiation et l'entraînement, localisé le long de la RD8, en direction de la commune de Montescot.

### **1.5.5. LES PRINCIPAUX EQUIPEMENTS**

---

#### **1.5.5.1. Les équipements scolaires et périscolaires**

La commune dispose du groupe scolaire « Alfred Sauvy » de 16 classes (6 en maternelle et 10 en élémentaire) équipée d'une cantine scolaire, d'une garderie périscolaire et d'un service de ramassage scolaire.

Le groupe scolaire compte 360 enfants, dont 130 enfants en maternelle et 230 enfants en élémentaire. L'école dispose de capacité d'extension dans ses locaux. Quatre nouvelles classes destinées aux centre de loisirs vont être construites, pouvant être affectées à l'usage scolaire suivant les besoins. Les terrains attenants peuvent également supporter une extension du groupe scolaire.

A noter que la commune ne dispose pas de crèche.

#### **1.5.5.2. Les équipements socioculturels**

Le village est pourvu d'une école de musique, d'une salle de spectacle, d'une bibliothèque, d'une salle polyvalente en cours de réalisation, d'un centre aéré...

#### **1.5.5.3. Les équipements sportifs et de loisirs**

La commune bénéficie d'une base de plein-air et de loisirs, d'une plage avec un espace de baignade aménagée, d'une base nautique, de sentiers et de circuits sportifs, de terrains de jeux, d'un tennis club, un terrain de rugby/football, d'un centre équestre...

Un complexe polyvalent devrait être bientôt réalisé avec pour vocation l'exercice et le développement des activités sportives. La salle polyvalente sera sise à côté d'un complexe sportif qui comprendra un terrain polyvalent (football et rugby). Le bâtiment accueillera les activités sportives nouvelles : basket-ball et hand-ball.

#### **1.5.5.4. Les commerces et services**

Villeneuve de la Raho est relativement bien équipé avec un bureau de poste, une pharmacie, un laboratoire d'analyses médicales, un cabinet médical, une pharmacie, des

pompes funèbres, une banque, un café, une boulangerie, deux salons de coiffure, deux ambulances, deux restaurants...

### 1.5.6. LES INFRASTRUCTURES ROUTIERES ET LES DEPLACEMENTS

#### 1.5.6.1. Le réseau routier

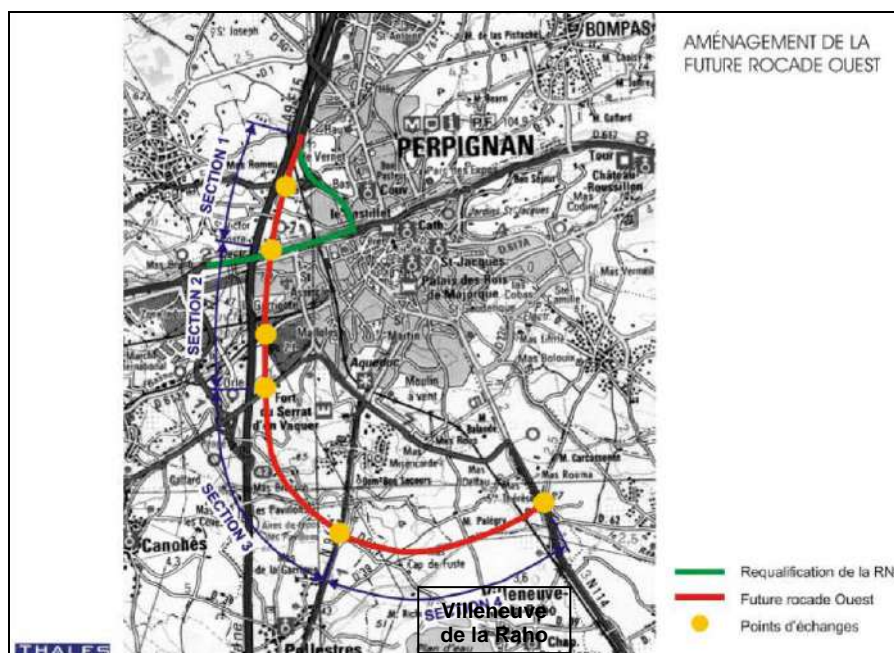
Deux voies de communications importantes encadrent le territoire communal, il s'agit de deux anciennes routes nationales dorénavant classées dans le domaine départemental : la RD900 (mja<sup>6</sup> : 30 000 véhicules/jour) à l'ouest et la RD914 (mja :38 000 véhicules/jour) à l'est.

Depuis ces axes importants, la commune est bien irriguée par trois routes :

- La **RD39** qui relie la RD900 (*ex route nationale n°9*) à la RD914 (*ex route nationale n°114*) en traversant le village marquée par une circulation estimée à 6 425 véhicules en moyenne journalière annuelle 2006<sup>7</sup>, en diminution depuis 2005 (6 500 véhicules/jour). Un pont est prévu pour remplacer le passage à gué du Réart.
- La **VC7** est un axe de communication entre Perpignan et Villeneuve de la Raho. Cette voie est classée d'intérêt communautaire par la Communauté d'Agglomération de Perpignan Méditerranée. Un pont est également prévu pour remplacer le passage à gué du Réart.
- La **RD8** dessert les communes périurbaines du sud de la plaine du Roussillon (5 500 véhicules/jour).

Un **projet de rocade** permettra à terme de contourner le centre de Perpignan et de desservir les communes du sud de l'agglomération.

#### Illustration 13 : Le projet de la future rocade ouest de Perpignan

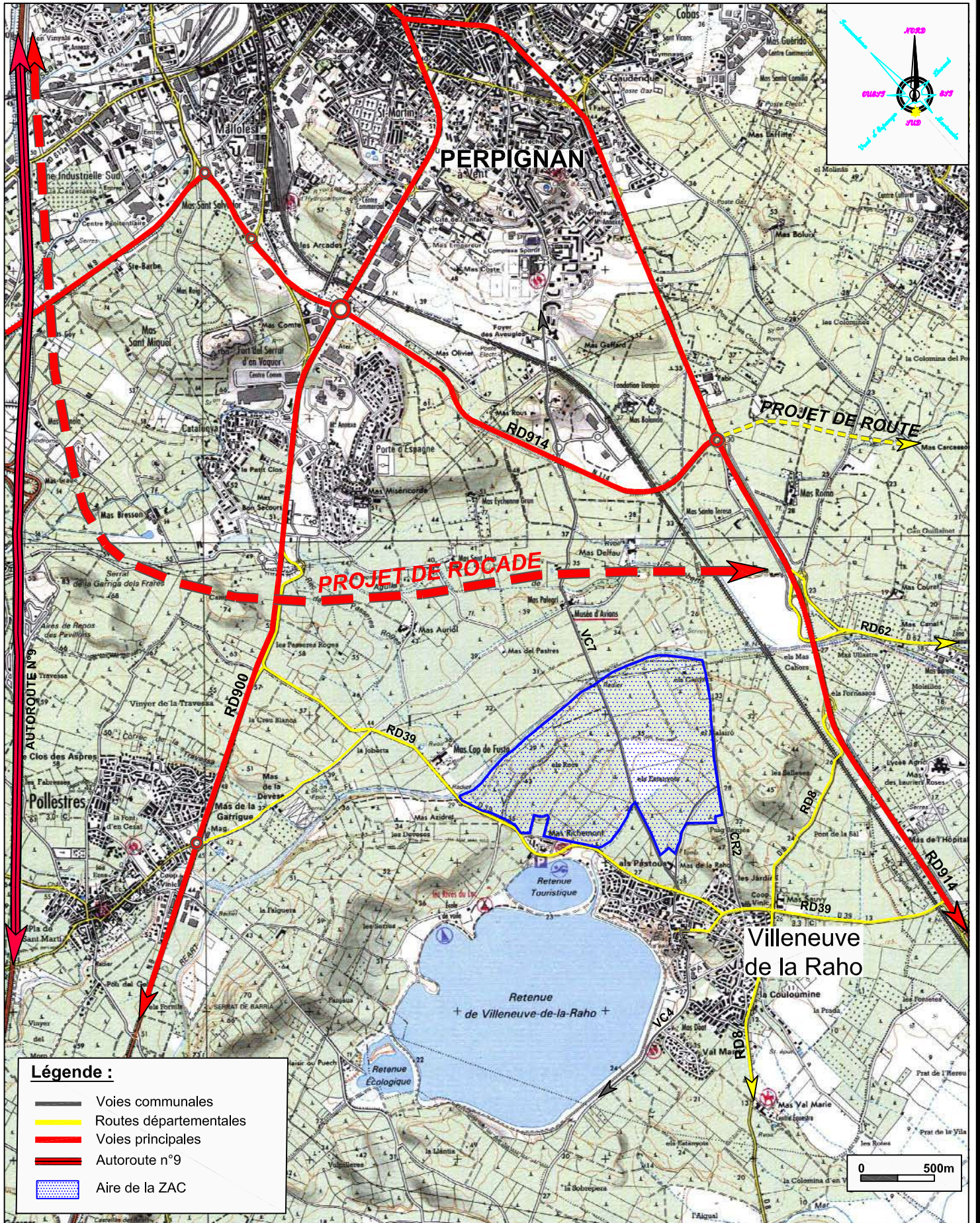


<sup>6</sup> Mja : moyenne journalière annuelle

<sup>7</sup> Comptage réalisé au niveau du mas du Cap de Fousté

# Les principales infrastructures routières

Source : Planche IGN 2548 OT



### 1.5.6.2. Les transports collectifs

L'agglomération dispose d'un réseau étendu de transports collectifs, géré par la Compagnie de Transport Perpignan Méditerranée.

La commune de Villeneuve de la Raho est desservie par la ligne régulière n°4 « El Vivès - Europe - Villeneuve de la Raho », reliant la commune au centre Perpignan.

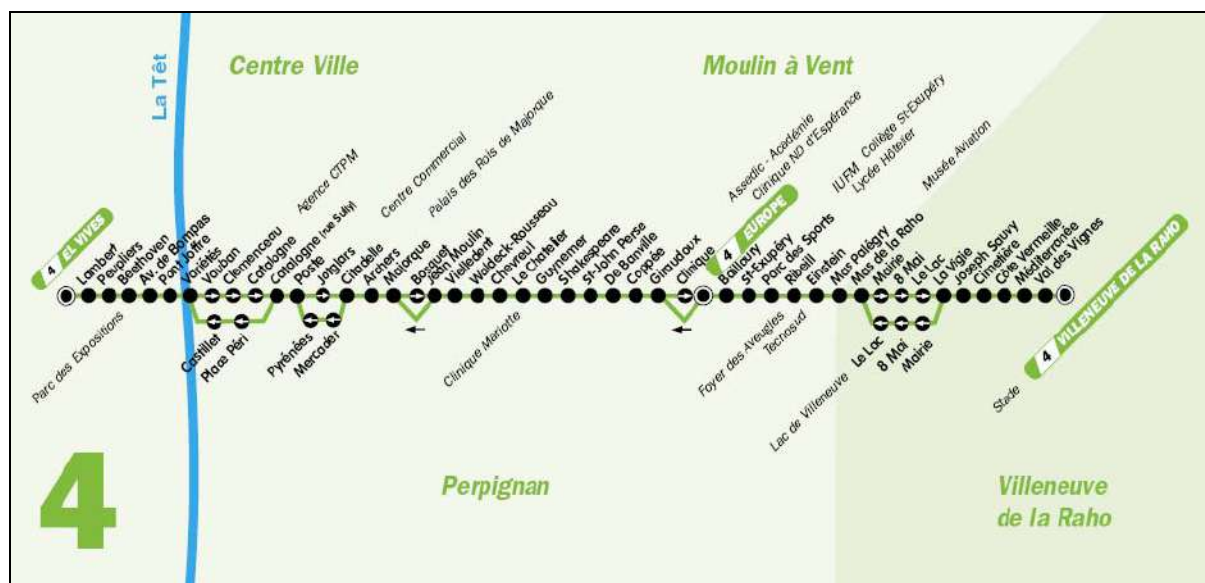
Les bus effectuent 13 rotations par jour, avec un 1<sup>er</sup> départ à 7h20 et le dernier retour à 19h11 depuis l'arrêt Vauban à Perpignan.

A noter que le groupement pour l'insertion des personnes handicapées physiques du Languedoc Roussillon (G.I.H.P.) propose un service à la demande aux personnes lourdement handicapées qui ne peuvent utiliser les transports publics, avec des tarifs comparables à ceux du transport public.



Extrait du Plan du réseau de transports de l'Agglomération 2007/2008

#### Liste des arrêts de bus de la ligne n°4 El Vives – Villeneuve de la Raho



La Communauté d'Agglomération a également développé un réseau de parcs relais localisés aux principales entrées de la ville, dont ceux du Mas Balande et des Arcades peuvent intéresser les habitants de Villeneuve de la Raho. Ces parcs bénéficient d'une desserte directe par une ligne de transports urbains en direction du centre ville, avec une fréquence de 10 à 15 minutes en heures de pointe et d'une tarification combinée stationnement et transports.

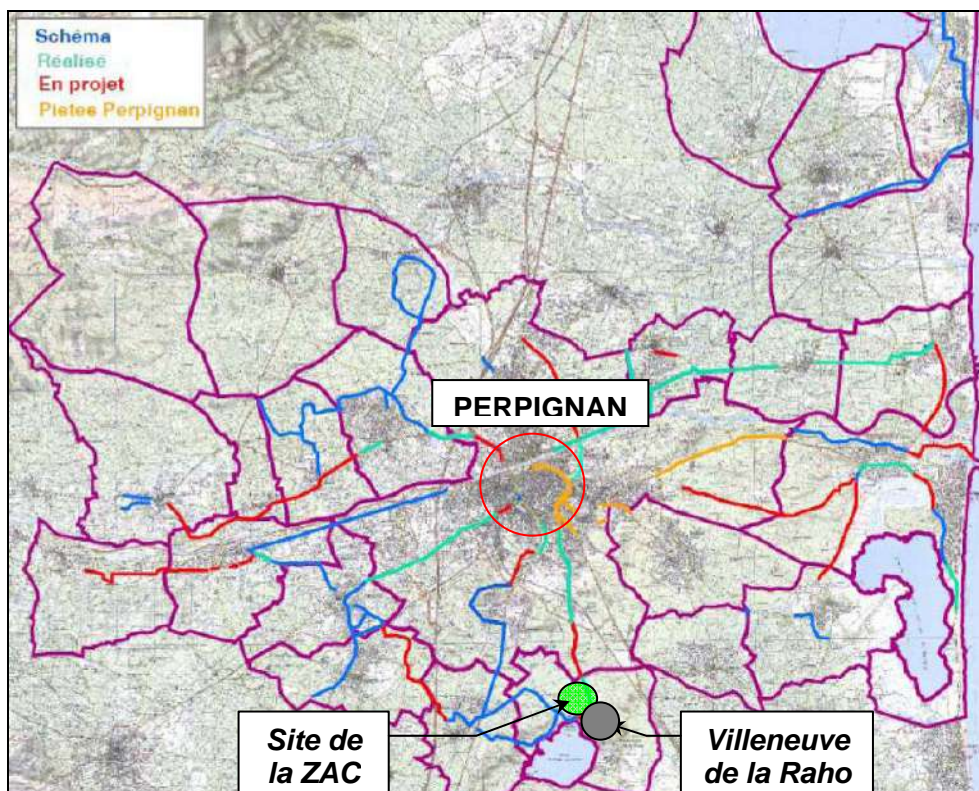
### 1.5.6.3. Les pistes cyclables

Un Schéma Communautaire des Pistes Cyclables a été approuvé par le Conseil de Communauté fin 2003. Il vise à définir une vision à long terme du développement des aménagements et une volonté d'agir pour l'avenir de manière cohérente sur l'ensemble du territoire.

Ce Schéma traduit la volonté de développer ce mode de déplacement, à la fois agréable et respectueux de l'environnement. Des pistes sont en cours de réalisation pour aboutir à l'ouverture d'itinéraires cohérents et fonctionnels.

Le projet prévoit la réalisation d'équipements adaptés aux besoins soit 135 kilomètres de pistes, en grande majorité en site propre, reliant toutes les communes de l'Agglomération.

#### Les pistes cyclables sur l'agglomération de Perpignan



*Extrait du Plan de Déplacements Urbains de la Communauté d'Agglomération Perpignan Méditerranée*

En l'état actuel, la commune de Villeneuve de la Raho est reliée à la commune de Perpignan par des pistes cyclables en site propre le long de la voie communale n°7. Sur cet itinéraire, seul un tronçon à l'entrée du village reste à réaliser.

Le schéma prévoit également deux liaisons jusqu'à la commune de Pollestres :

- une piste cyclable le long de la RD39 ;
- un deuxième itinéraire longeant le lac.

Le site de la ZAC est donc traversé par une piste cyclable, établie le long de la VC7. La ZAC sera à terme également longée par le projet de piste cyclable sur la RD39.



## 1.6. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

### 1.6.1. LE DOCUMENT D'URBANISME COMMUNAL

Le document d'urbanisme en vigueur est le Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé par délibération du Conseil municipal du 11 octobre 1994.

Le Plan d'Occupation des Sols est en cours de révision, visant notamment à le transformer en Plan Local d'Urbanisme (PLU) conformément à la loi Solidarité et Renouvellement Urbain et à formuler le projet de développement de la commune pour les années à venir, y compris sur le complexe golfique envisagé.

Les terrains objets de la ZAC sont actuellement classés en :

- 2NAg : urbanisation nouvelle du projet de golf ;
- NDg : prévus pour l'aménagement des parcours de golf et des équipements nécessaires à son exploitation ;
- NC : zone naturelle agricole.

Ces zones ou secteurs ne correspondent plus au projet urbain tel que présenté dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration.

L'aire d'étude est concernée dans le POS par des espaces boisés classés, à protéger ou à créer, et par des emplacements réservés le long du ravin des *Estanyots*, le long de la VC7 et à proximité du Mas Richemont.

Le projet de PLU intégrera le projet d'aménagement et modifiera ainsi le zonage destiné au complexe golfique.

Le complexe golfique, suivant le nouveau projet, devient ainsi une véritable coupure verte entre les urbanisations de Perpignan et de Villeneuve de la Raho, conformément au principe d'une ceinture verte d'agglomération.

Le Plan Local d'Urbanisme en cours d'élaboration instituera une nouvelle classification des zones :

- Les zones NA, d'urbanisation future, deviennent les zones à urbaniser « AU » ;
- Les zones NC, espaces agricoles, deviennent les zones agricoles « A » ;
- Les zones ND, espaces naturels, deviennent les zones naturelles « N ».