

COMMUNE DU BOULOU

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°1

**COMPLÉMENT AU RAPPORT
DE PRÉSENTATION :**

**EXPOSÉ DES MOTIFS
DES CHANGEMENTS APPORTÉS**



SOMMAIRE

Préambule	2
<input type="checkbox"/> Le contexte législatif au moment du lancement de la 1ère modification du PLU	2
<input type="checkbox"/> Le contexte législatif depuis le 01/01/2016	3
<input type="checkbox"/> Objets de la modification n°1 du PLU	4
<input type="checkbox"/> Évaluation Environnementale ?	4
I - EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS	5
1 - OUVERTURE À L'URBANISATION D'UNE PARTIE DE LA ZONE 3AU	5
2 - ADAPTATION DE QUELQUES POINTS DE RÈGLEMENT	7
II - LES CHANGEMENTS APPORTÉS AU DOSSIER DE PLU	8
1 - LES CHANGEMENTS APPORTÉS AU RAPPORT DE PRÉSENTATION	9
a - Sur la partie " Diagnostic"	9
b - Sur le tableau des superficies	12
2 - LES CHANGEMENTS APPORTÉS AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT	13
3 - LES CHANGEMENTS APPORTÉS AU RÈGLEMENT	14
a - L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 3AU	14
b - Les modifications du règlement liées aux évolutions du Code de l'urbanisme	14
4 - LES CHANGEMENTS APPORTÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES	22

Préambule

□ Historique du Document d'urbanisme

La première modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune du BOULOU s'inscrit dans l'évolution du document d'urbanisme approuvé le 1^{er} décembre 2011 ; celui-ci a fait l'objet d'une révision simplifiée approuvée le 17/09/2015.

La première modification du PLU du BOULOU a été engagée par Arrêté du Maire du 03/09/2015, et l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 3AU a été justifiée par DCM du 07/09/2015.

□ Le contexte législatif au moment du lancement de la 1ère modification du PLU

Article L123-13-1

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, **le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque** l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, **la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.**

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, **du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique** ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou **du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.**

NOTA :

Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 art. 139 II : Ces dispositions ne sont pas applicables aux procédures de modification des plans locaux d'urbanisme lorsque le projet de modification a été notifié aux personnes publiques associées à la date de publication de la présente loi.

Article L123-13-2

Sauf dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 127-2, L. 128-1 et L. 128-2, **lorsque le projet de modification a pour effet :**

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Il est soumis à enquête publique par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, **le maire.**

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. Le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont joints au dossier d'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, **du conseil municipal.**

NOTA :

Conformément à l'article 13 21° de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015, l'abrogation de la troisième phrase du sixième alinéa de l'article L. 123-13-2 ne prendra effet qu'à compter de la publication des dispositions réglementaires du livre Ier du code de l'urbanisme.

□ Le contexte législatif depuis le 01/01/2016

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, **le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.**

Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-38

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Article L153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

Objets de la modification n°1 du PLU

Le projet porte sur :

- ✓ L'ouverture à l'urbanisation d'un secteur de la zone 3AU pour permettre en particulier l'implantation d'une nouvelle déchetterie intercommunale et d'activités,
- ✓ La suppression de l'article 14 (COS) dans le règlement de toutes les zones / loi ALUR du 24 mars 2014.
- ✓ Le remplacement des mentions SHOB et SHON par surface de plancher dans le règlement des zones concernées,

Le recours à la procédure de modification est donc justifié.

Évaluation Environnementale ?

Source : <http://www.languedoc-roussillon.developpement-durable.gouv.fr>

A l'échelle européenne, c'est la directive du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement (EIPPE), traduite en droit français par le décret du 27 mai 2005, qui a introduit la démarche d'évaluation environnementale pour les plans et programmes, dont les documents d'urbanisme font partie.

Cette directive n'ayant pas été pleinement traduite en droit français, un nouveau texte était nécessaire pour en compléter la transposition.

C'est dans ce contexte qu'est paru le décret du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme. Les dispositions de ce décret concernent essentiellement le champ d'application de l'évaluation environnementale (et moins son contenu).

Le décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme élargit le champ d'application de l'évaluation environnementale et instaure une procédure d'examen au cas par cas pour les PLU et cartes communales. Entré en vigueur le 1er février 2013, il contient les éléments permettant de déterminer si la procédure d'élaboration ou d'évolution d'un document d'urbanisme est régie par les nouvelles dispositions, et, le cas échéant, de déterminer si la procédure à conduire est soumise ou non à évaluation environnementale.

Dans le cas de la commune du Boulou, commune comportant en tout ou partie un site Natura 2000, l'évaluation environnementale **n'est nécessaire que si le projet entraîne des incidences notables sur Natura 2000 ; s'il n'y a pas d'incidences notables, il n'y a pas nécessité de mener une évaluation environnementale.**

Dans le cadre de cette procédure, il a donc été nécessaire de procéder à une analyse des incidences notables sur Natura 2000 des différents objets de cette modification.

L'étude d'incidence réalisée dans le cadre du PLU de la commune a servi de base à l'étude d'incidence réalisée pour le présent dossier et **il a été démontré que le projet de 1ère modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune du Boulou ne risque pas d'avoir d'incidences notables sur le site Natura 2000 qui concerne son territoire.**

Cette procédure ne doit donc pas faire l'objet d'une évaluation environnementale. L'étude d'incidences Natura 2000 est jointe en annexe au présent dossier.

I - EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

1 - OUVERTURE À L'URBANISATION D'UNE PARTIE DE LA ZONE 3AU

Un projet de déchetterie Intercommunale

La commune du Boulou dispose actuellement d'une déchetterie intercommunale située dans la zone de l'autoport en bordure de l'autoroute A9.

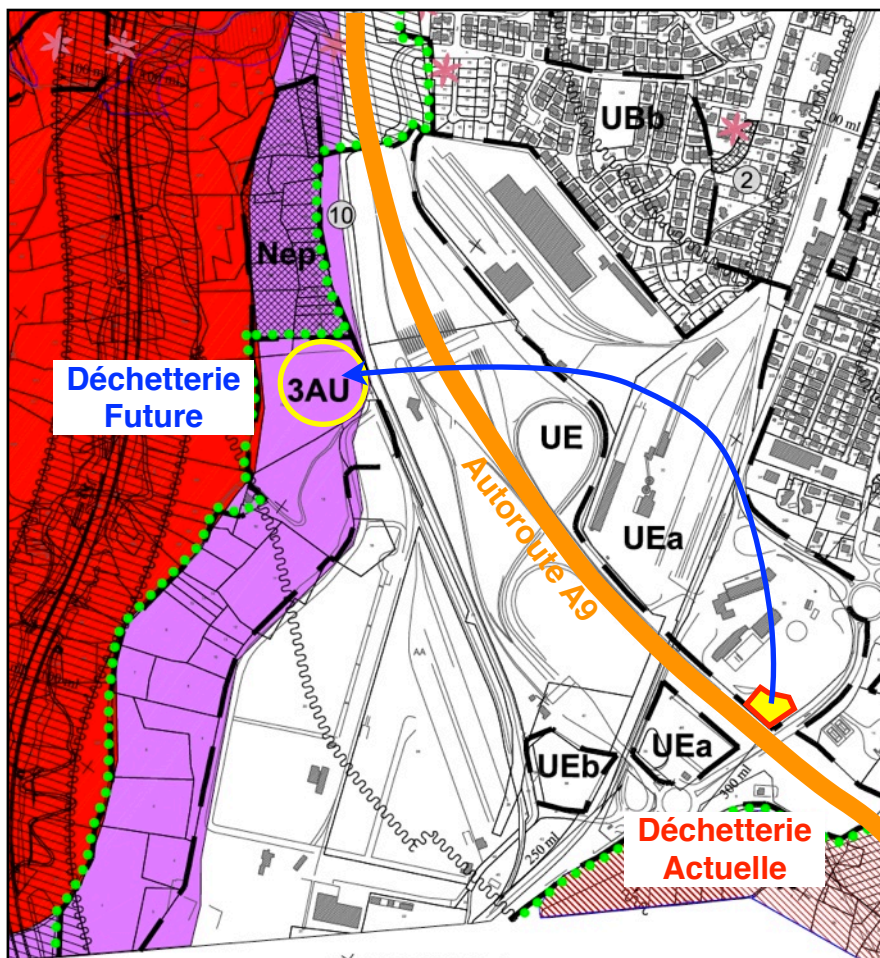
La Société ASF a le projet de doubler la largeur de l'autoroute et a lancé dans ce cadre une procédure d'expropriation des terrains nécessaires, les terrains d'assiette de la déchetterie étant inclus dans le projet.



La Communauté de Communes du Vallespir a donc cherché des terrains afin de créer une nouvelle déchetterie sur le territoire communal, terrains qui soient faciles d'accès pour les habitants du Boulou comme pour ceux des autres communes et en particulier qui permettent d'éviter la traversée du centre ville.

Le PLU du Boulou délimite une zone 3AU bloquée à destination d'activités dont la localisation répond à cette préoccupation de localisation et d'accès.

La Communauté de Communes a donc lancé des études de faisabilité d'une déchetterie intercommunale sur une partie de cette zone 3AU et a également engagé des acquisitions foncières.



Des parcelles ont donc été acquises en vue de la réalisation de ce projet et il est nécessaire de mettre en oeuvre cette modification du PLU pour les ouvrir à l'urbanisation et permettre ainsi la réalisation de ce projet sous l'égide de la Communauté de Communes.

État des lieux et Projet



Les parcelles acquises par la Communautés de Commune se situent en zones 3AU et Nep en bordure d'un morceau d'une voie ferrée appartenant à la commune du Boulou mais utilisée par l'entreprise limitrophe (en zone UE) qui stocke des véhicules neufs en attendant leur transfert.

L'accès au terrain prévu pour la déchetterie sera donc réalisé en décalage pour éviter de traverser cette voie ferrée, par la création d'un rond-point à 3 branches.

D'autre part, la parcelle acquise ayant une superficie beaucoup plus importante que celle nécessaire pour la déchetterie, le reste du terrain sera également ouvert dans le cadre de cette modification et destiné à accueillir des activités comme prévu dans le caractère de la zone 3AU.

Seule la parcelle acquise sera donc ouverte à l'urbanisation dans le cadre de cette modification du PLU et délimitée 3AUa avec un règlement propre. Une orientation d'aménagement permettra de prévoir la suite du développement de la zone 3AU restant bloquée. Cette orientation consistera en un schéma de voiries qui présentera l'accès à la déchetterie, l'accès à la 2ème partie du secteur ouvert et l'accès à la future zone d'activité restant en zone 3AU bloquée.

En ce qui concerne précisément le projet de déchetterie, celui-ci se trouvant à l'entrée de la future zone d'activités, des aménagements paysagers particuliers devront être réalisés dans un objectif d'accompagnement de qualité autour de cet équipement public.

☞ **Le document "Orientations d'aménagement" sera donc complété par une nouvelle orientation d'aménagement pour ce secteur 3AUa ouvert à l'urbanisation, le règlement sera également modifié pour ajouter les règles correspondantes et le document graphique sera modifié en conséquence pour créer un secteur 3AUa ouvert.**

2 - ADAPTATION DE QUELQUES POINTS DE RÈGLEMENT

Il s'agit de la prise en compte des évolutions du Code de l'Urbanisme.

Suppression de l'article 14 (COS)

☞ La Loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 publiée au Journal Officiel du 26.3.2014 comporte de nombreuses dispositions et notamment la suppression du COS.

La suppression de cet outil, qui a eu pour objet de limiter "a priori" les droits à construire, permettra une nouvelle réflexion sur les formes urbaines...

L'entrée en vigueur de cette disposition était immédiate pour toutes les demandes d'autorisations d'urbanisme déposées au lendemain de la publication de la loi au Journal Officiel. La commune doit donc prendre en compte cette nouvelle situation.

Pour mémoire, seules les zones UC et UD étaient dotées d'un COS mais la mention d'un article 14 (Coefficient d'occupation des sols) est présente au règlement de toutes les zones.

☞ **Il convient donc de supprimer l'article 14 relatif au Coefficient d'Occupation des Sols dans toutes les zones.**

Remplacement de SHON et SHOB par surface de plancher

A partir du 1er Mars 2012, dans le cadre de la réforme des permis de construire et les modifications du Code de l'urbanisme les surfaces à prendre en compte lors d'un dépôt de permis de construire ou de déclaration préalable ont changé SHOB (surface hors-oeuvre brute) et SHON (surface hors-oeuvre nette) sont remplacées par une seule notion : la surface de plancher.

NOTA : La surface de plancher correspond à l'ensemble des surfaces de tous les niveaux d'une même construction, mesurés à l'intérieur des murs de façades. Les niveaux s'entendent clos et couverts et certains éléments entreront en déduction de la surface mesurée.

☞ **La mention de Surface Hors Oeuvre Nette est donc supprimée dans l'ensemble du règlement du PLU de la commune du Boulou.**

II - LES CHANGEMENTS APPORTÉS AU DOSSIER DE PLU

La modification envisagée n'a, en elle-même, aucun effet :

- **sur le diagnostic** et ne le modifie donc pas. Cependant, une actualisation des données essentielles connues à ce jour (2012) est ajoutée au dossier de modification afin de mettre à jour le rapport de présentation du PLU.

- **sur l'état initial de l'environnement** et ne le modifie donc pas

Elle s'inscrit dans le cadre des choix retenus pour établir le PADD et ne le modifie pas.

Elle ne modifie pas la vocation générale des zones mais ouvre à l'urbanisation une partie de la zone 3AU, intègre une orientation d'aménagement et un règlement et procède à des modification de certains articles du règlement.

Elle n'a pas d'influence particulière sur l'évaluation des incidences du plan sur l'environnement et la manière dont il prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Le rapport de présentation du PLU approuvé par délibération du Conseil municipal le 1er décembre 2011 donne dans sa partie diagnostic une image complète de la commune exposant notamment les perspectives démographiques, économiques, sociales ainsi que celles relatives à l'habitat et à l'emploi .

La révision simplifiée approuvée en septembre 2015 avait déjà complété les données du diagnostic, une simple mise à jour de celles-ci est donc présentée ci-après pour intégrer les données INSEE disponibles de 2012.

Conformément à l'article R.151-5 du Code de l'urbanisme : *“Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :*

1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;

2° Modifié ;

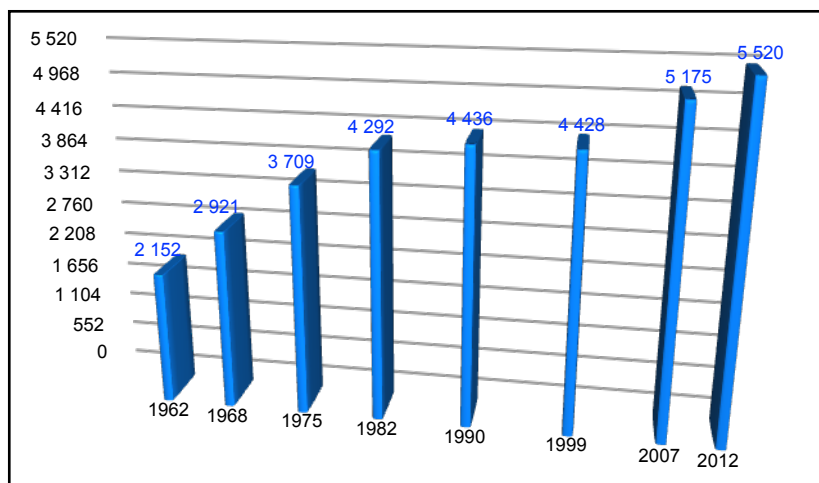
3° Mis en compatibilité.”

Les éléments suivants permettent donc de compléter le rapport de présentation du PLU.

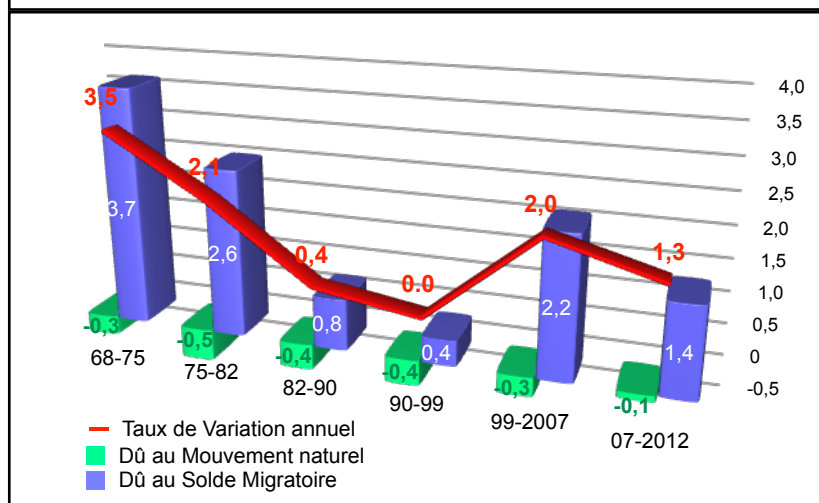
1 - LES CHANGEMENTS APPORTÉS AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

a - Sur la partie " Diagnostic"

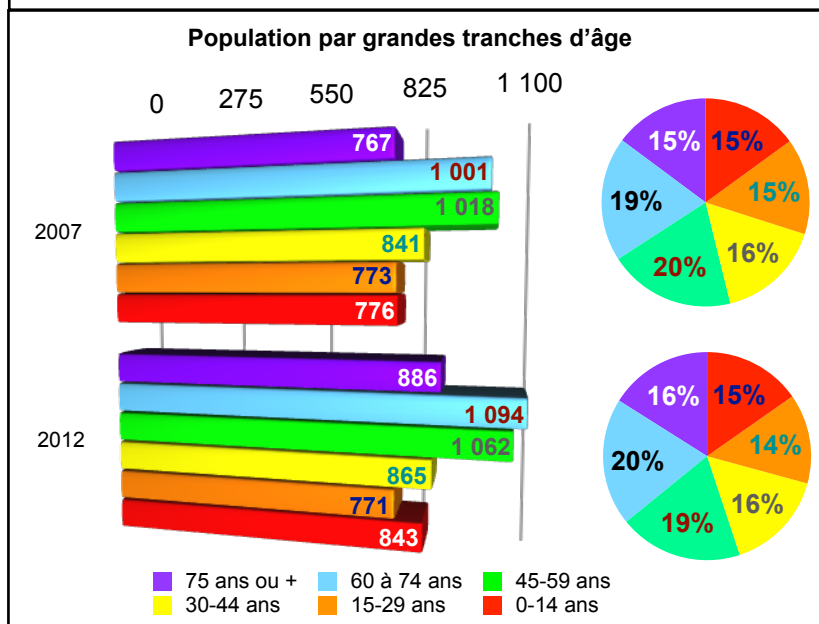
--> Évolution de la population



On assiste à une augmentation très importante de la population, en particulier entre 1962 et 1982 puisque le nombre d'habitants a quasiment doublé en 20 ans. Après 1982, la croissance ralentit et on observe même une légère baisse entre 1990 et 1999 avant de retrouver une très forte augmentation (+783) durant la période intercensitaire suivante pour atteindre **5175 habitants en 2007**.



Cette forte hausse s'est poursuivie au dernier recensement pour atteindre **5520 habitants, chiffre officiel en 2015**.



C'est le mouvement migratoire qui permet l'augmentation de la population car le mouvement naturel est négatif et le solde migratoire permet non seulement de compenser le mouvement naturel négatif mais aussi de faire augmenter fortement le nombre d'habitants grâce à l'arrivée de population extérieure.

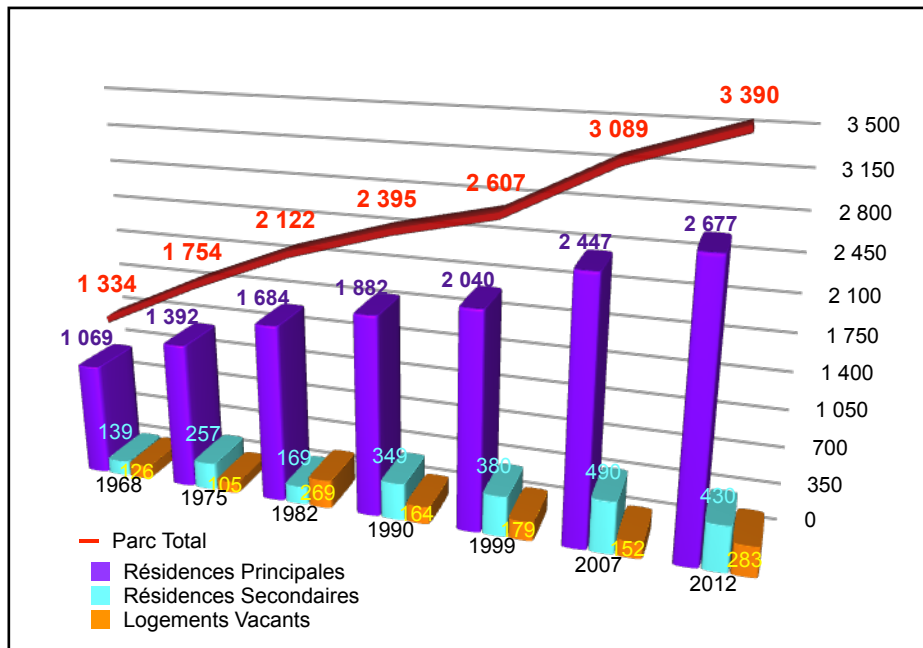
On constate peu d'évolution globalement dans la répartition par âge.

La part des moins de 30 ans baisse de 1% sur la dernière période, c'est donc à surveiller.

Les tranches d'âge les plus représentées sont les 45-59 et les 60-74 ans, ce qui montre une population vieillissante.

Sources : INSEE recensement

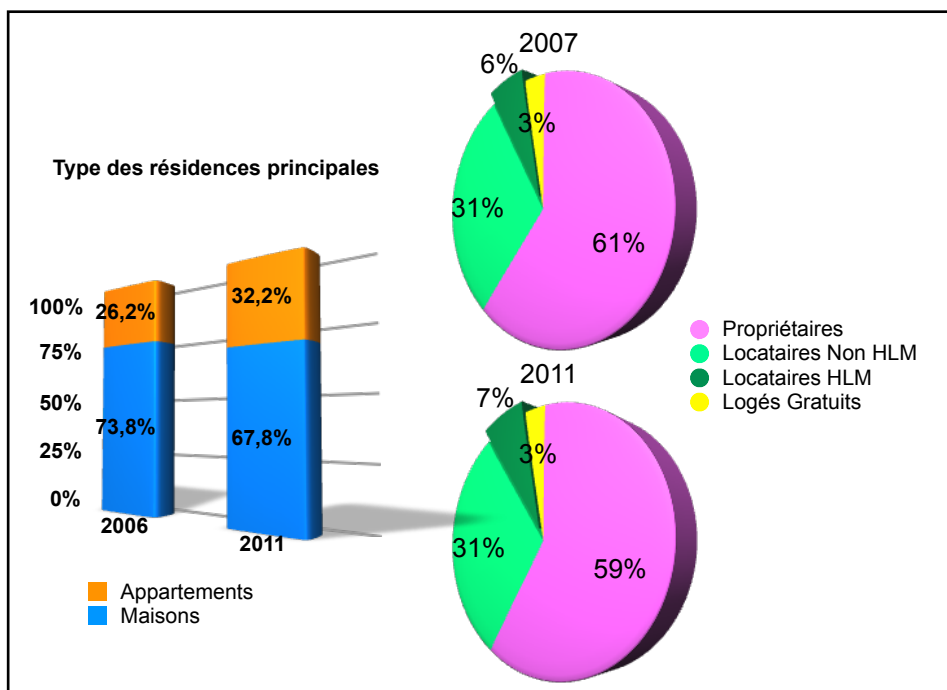
--> Évolution du parc de logements



Les augmentations du nombre de logements aux 2 derniers recensements sont les plus fortes depuis 1968, elles correspondent à la réalisation des derniers quartiers d'extension de la ville.

Le nombre de logements vacants augmente fortement pour atteindre 8,3 % du parc de logements.

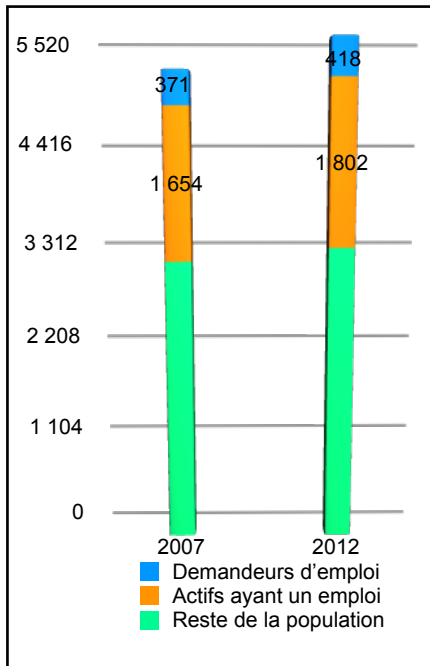
La part des résidences secondaires est bien en rapport avec la caractéristique touristique de la commune 12,7 % du parc total.



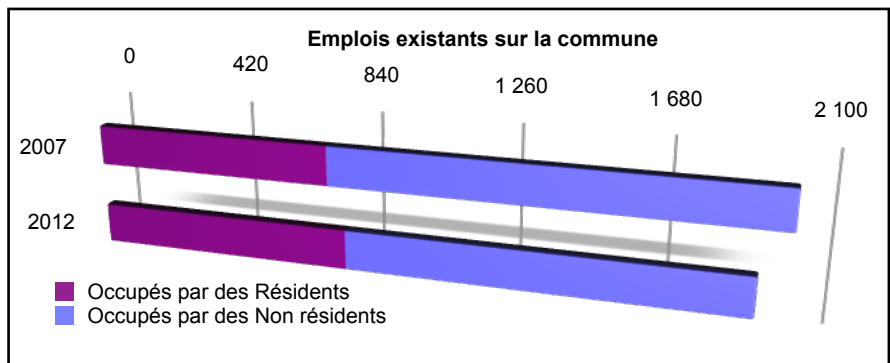
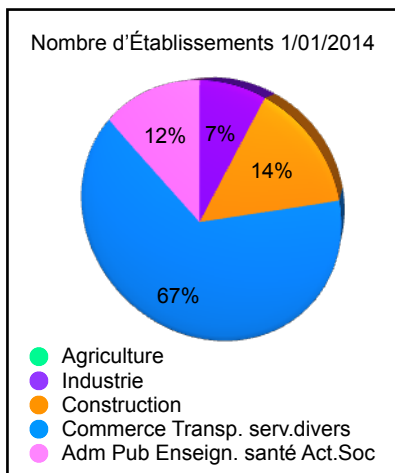
Les résidences principales sont composées en majorité de maisons individuelles, cependant, les appartements sont bien représentés et avec quasiment 1/3 du parc de logements.

En terme de statut d'occupation, on note une bonne représentation des locataires, avec une augmentation des locataires HLM en 2012 : il existe alors 181 logements HLM loués sur la commune.

--> Regard sur les activités et les emplois

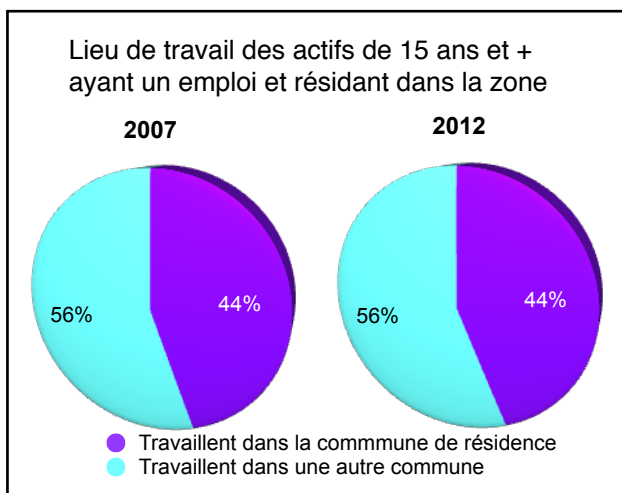


Le nombre de chômeurs est en légère augmentation, malheureusement comme partout ; ce qui donne un taux de chômage de 19 % en 2012 contre 18,5 % en 2007.



On note l'absence d'établissements agricoles sur le territoire communal.

La majorité des emplois existants sur la commune sont occupés par des habitants d'autres communes ; et à l'inverse, une majorité d'actifs ayant un emploi habitent sur la commune et partent chaque jour travailler à l'extérieur de la commune.



Cela génère des migrations pendulaires importantes.

b - Sur le tableau des superficies

Modification du tableau par précision de la superficie du secteur 3AUa ouvert.

TABLEAU AVANT

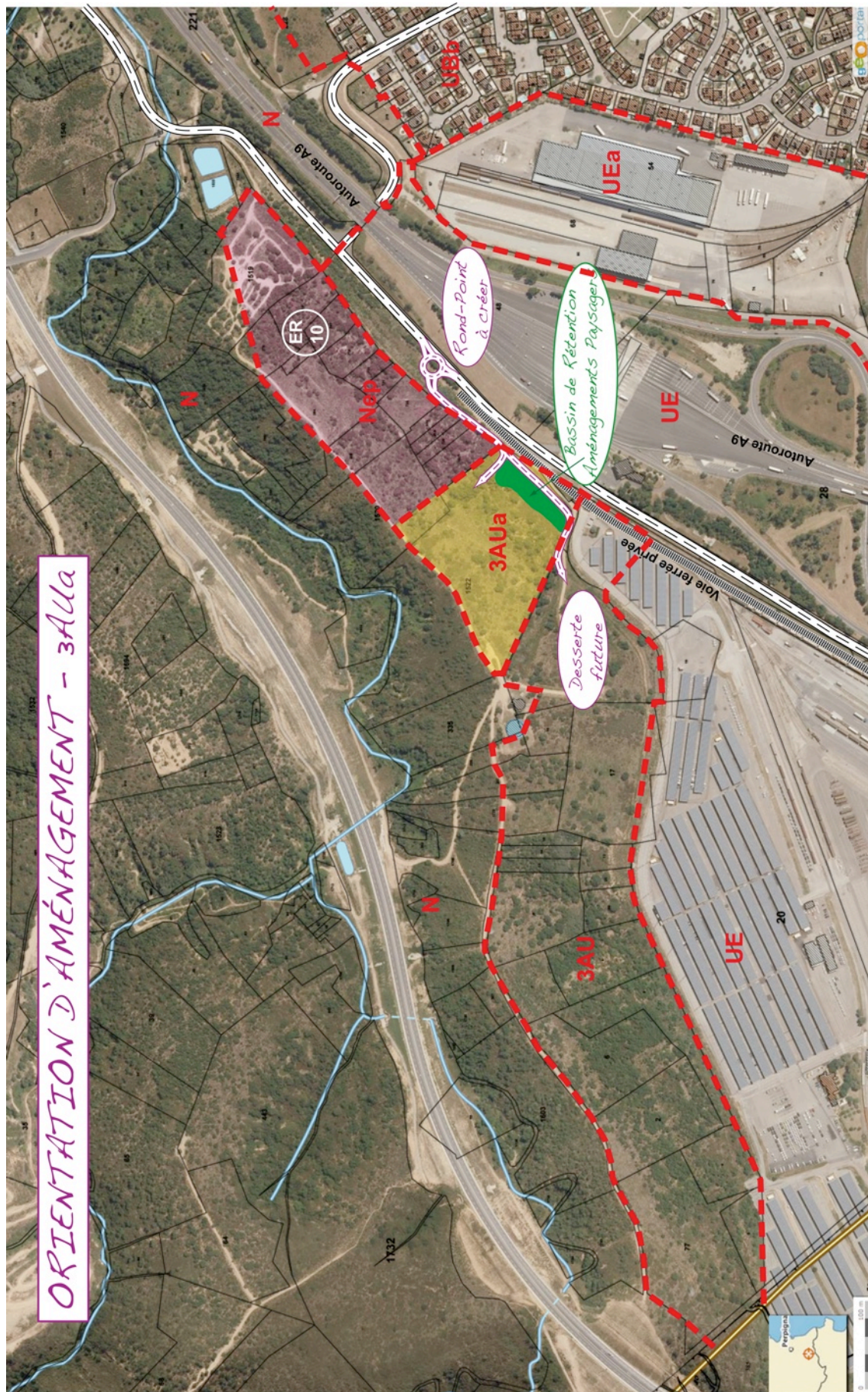
Zones et destination principale	Superficie
Zone U (urbanisée)	365 ha 70 00
UA (Habitat)	18 ha 36 54
UB (Habitat) UBa UBb	83 ha 78 06 13 ha 33 97 39 ha 23 72
UC (Tourisme, hôtellerie, campings....) UCa (camping)	11 ha 79 65 5 ha 36 88
UD (Les chartreuses)	63 ha 64 11
UE (Activités) UEa UEb	103 ha 25 24 25 ha 80 68 1 ha 11 15
Zone AU (à urbaniser)	52 ha 11 31
1AUa (Habitat / ouverte à l'urbanisation)	7 ha 52 08
1AUb (Habitat / ouverte à l'urbanisation)	2 ha 09 44
2AU (Habitat / bloquée)	11 ha 08 88
3AU (Activités / bloquée)	31 ha 40 91
Zone A (Agriculture)	210 ha 20 51
Zone N (Naturelle)	822 ha 10 23
N Na (campings) Nb (carrière) Nep (équipement public) Nh (habitat existant) Nj (jardins)	747 ha 52 24 6 ha 67 00 39 ha 98 40 4 ha 35 66 1 ha 39 16 22 ha 17 77
TOTAL	1 450 ha 12 05

TABLEAU APRÈS

Zones et destination principale	Superficie
Zone U (urbanisée)	365 ha 70 00
UA (Habitat)	18 ha 36 54
UB (Habitat) UBa UBb	83 ha 78 06 13 ha 33 97 39 ha 23 72
UC (Tourisme, hôtellerie, campings....) UCa (camping)	11 ha 79 65 5 ha 36 88
UD (Les chartreuses)	63 ha 64 11
UE (Activités) UEa UEb	103 ha 25 24 25 ha 80 68 1 ha 11 15
Zone AU (à urbaniser)	52 ha 11 31
1AUa (Habitat / ouverte à l'urbanisation)	7 ha 52 08
1AUb (Habitat / ouverte à l'urbanisation)	2 ha 09 44
2AU (Habitat / bloquée)	11 ha 08 88
3AU (Activités / bloquée)	28 ha 73 41
3AUa	2 ha 67 50
Zone A (Agriculture)	210 ha 20 51
Zone N (Naturelle)	822 ha 10 23
N Na (campings) Nb (carrière) Nep (équipement public) Nh (habitat existant) Nj (jardins)	747 ha 52 24 6 ha 67 00 39 ha 98 40 4 ha 35 66 1 ha 39 16 22 ha 17 77
TOTAL	1 450 ha 12 05

2 - LES CHANGEMENTS APPORTÉS AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Il s'agit seulement de l'ajout de l'orientation d'aménagement spécifique du secteur 3AUa ouvert à l'urbanisation dans le cadre de cette modification. Celle-ci présente également les principes de desserte future de la zone 3AU restant bloquée au PLU. Elles est présentée ci-dessous.



3 - LES CHANGEMENTS APPORTÉS AU RÈGLEMENT

a - L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 3AU

La partie ouverte à l'urbanisation sera donc délimitée 3AUa, la partie restant bloquée restant en 3AU. Un règlement spécifique est donc rédigé pour le secteur 3AUa qui permettra la réalisation d'un projet cohérent suivant l'orientation d'aménagement réalisée.

Le règlement de la zone 3AU est donc repris ci-après, les règles insérées sont présentées **en couleur**, celles supprimées ou modifiées ~~en barré~~.

b - Les modifications du règlement liées aux évolutions du Code de l'urbanisme

Les changements apportés sont présentés à titre d'exemple pour la zone 3AU (l'ensemble du règlement n'est pas repris ici pour ne pas alourdir le document).

☞ La mention de "SHON" est supprimée dans tout le règlement du PLU de la commune du Boulou et remplacée par la mention "**surface de plancher**".

☞ D'autre part, l'article 14 concernant le Coefficient d'Occupation des Sols est supprimé dans toutes les zones.

CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 3AU

QUALIFICATION DE LA ZONE 3AU

La zone est ~~strictement~~ destinée à accueillir l'implantation d'activités **et d'équipements publics**. **Elle comporte un secteur 3AUa ouvert à l'urbanisation.**

Les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, **sauf dans le secteur 3AUa**.

~~Seu~~-L'ouverture à l'urbanisation **du reste de la zone 3AU** est donc différée et subordonnée à une (ou des) modification (s) successive(s) du document d'urbanisme nécessitant un regard spécifique, à l'échelle de la (les) zone (s), aboutissant à la production d'une (ou des) orientation(s) d'aménagement.

*** En termes de risques, la zone ou une partie de la zone est concernée par :**

- **le risque inondation** : le Plan de Prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) a été approuvé le 17 novembre 1997; tout projet devra prendre en compte en amont ses prescriptions.

- **le risque incendie de forêt** : le Plan de Prévention du risque incendie de forêt (PPRIF) a été approuvé le 28 mars 2011; tout projet devra prendre en compte en amont ses prescriptions.

- **le risque "sismique"** selon la cartographie "zone de sismicité du territoire français" en vigueur au 1^{er} mai 2011" classant la commune en zone de sismicité 3 modérée. Les nouveaux bâtiments et les bâtiments anciens dans des conditions particulières doivent respecter les règles de construction parasismique, en référence aux articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets n° 2010-1254 et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 et l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié par l'arrêté du 19 juillet 2011.

- **le risque technologique lié au transport de matières dangereuses** : risque d'accident de transport de matières dangereuses sur l'ensemble du territoire communal et pour ce qui concerne : A9 - RD900 - RD618 - RD115 - voie ferrée - autoport.

*** Nonobstant les législations, règles et documents régissant l'usage des sols et s'imposant au PLU, les formalités préalables à tout projet de construction ou d'aménagement... la zone ou une partie de la zone est plus spécifiquement concernée par :**

- le classement sonore des infrastructures de transports terrestres en application notamment de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative au bruit et des arrêtés préfectoraux n°3983 du 27.11.1999 et n°763/2002 du 15.3.2002

- la présence de sites ou vestiges archéologiques, ces secteurs sont signifiés sur les documents graphiques par l'indice * : ce repérage a une valeur informative et peut concerner plusieurs parcelles;

ARTICLE 3AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol immédiate est interdite en zone 3AU.

En secteur 3AUa sont interdits :

1. Les constructions à usage d'habitation.

2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.421-23e et R.421-19j du Code de l'Urbanisme.

3. Le stationnement individuel ou collectif des caravanes.

4. Le stationnement collectif des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R.421-23d du Code de l'Urbanisme.

5. L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis afin de permettre l'installation collective ou individuelle de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

6. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu à l'article R.421-19c du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

7. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue à l'article R.111-34 du Code de l'Urbanisme.

8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 3AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappel : Tout projet d'aménagement ou de construction doit respecter les prescriptions des Plans de Prévention des Risques approuvés (PPRNP & PPRIF).

1. La restauration, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, si le niveau des équipements le permet et à condition que cela ne compromette pas l'aménagement ultérieur de la zone.

2. Les bâtiments et équipements publics, constructions, agrandissements, aménagements liés à des installations d'intérêt général, les ouvrages publics existants, ayant fait l'objet d'une

réserve au PLU ou encore nécessités par le fonctionnement de la zone, de la commune ou de l'intercommunalité.

3. Les constructions, installations, aménagements et dépôts ainsi que les affouillements et exhaussements du sol directement liés et nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, à la gestion et à l'entretien du domaine public autoroutier de l'autoroute A9, dans le respect des prescriptions et des textes.

D'autre part, en secteur 3AUa :

1. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier, de la commune ou de l'intercommunalité et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation; leur modernisation sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

2. Les activités liées à la filière bois sous réserve de la mise en place d'éléments producteurs d'énergie.

3. Les affouillements et exhaussements de sol visés par l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

ARTICLE 3AU 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Ces voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères. Il conviendra, dans tous les cas, de consulter en amont la Communauté de communes du Vallespir.

2 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules dans la mesure des possibilités techniques. Ces accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

ARTICLE 3AU 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Desserte en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable. Ce dernier doit être de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

a) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, vers le réseau séparatif.

b) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, si elle ne peut être raccordée au dispositif d'assainissement collectif doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur sous le contrôle de la commune.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

3 - Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain; des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques.

ARTICLE 3AU 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

ARTICLE 3AU 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En 3AU

Néant.

En secteur 3AUa

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 10m des voies et impérativement à 12m de l'axe de la voie ferrée.

Toutefois, les règles de calcul ci-avant peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées aux réseaux d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, en respectant néanmoins un minima de 5 mètres mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée actuelle ou future.

Ce recul pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.

2. Des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées. Ces conditions sont une implantation de 5 à 10 mètres.

3. Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures, lors de la création des lotissements industriels, artisanaux ou commerciaux, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale, où encore lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes. Ces conditions sont une implantation de 5 à 10 mètres.

4. Des conditions d'implantation différentes peuvent également être admises pour les bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion. Ces conditions sont une implantation de 5 à 10 mètres.

3AU 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En 3AU

Néant.

En secteur 3AUa

1. Les constructions seront édifiées, soit en mitoyenneté, soit à 4m des limites séparatives.
2. Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent être implantés sur les limites séparatives aboutissant aux voies.
Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fond voisin.
3. Des conditions d'implantation différentes peuvent également être admises pour les bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion. Ces conditions sont une implantation possible de 0 à 4 mètres.

ARTICLE 3AU 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

Néant.

ARTICLE 3AU 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 3AU 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En 3AU

Néant.

En secteur 3AUa

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux définis par un plan altimétrique détaillé, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

3. Hauteur absolue

La hauteur des constructions, mesurée au droit du mur, ne peut excéder 13,00 m hors-tout. Ces règles ne sont toutefois pas applicables aux bâtiments et équipements publics. La hauteur est fixée à 2,50m pour les constructions annexes.

ARTICLE 3AU 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

En 3AU

Néant.

En secteur 3AUa

Les constructions ne doivent pas par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

Pour atteindre ces objectifs, les projets doivent :

- utiliser les dispositions générales énumérées ci-dessous - alinéa a) **Dispositions générales ou bien**
- proposer des solutions originales justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet... ou encore par un projet innovant en matière de développement durable.

Le recours à des matériaux (y compris le bois) et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la notion de développement durable et à la qualité environnementale des constructions ou à l'utilisation d'énergie renouvelable, sont admis après un examen approfondi du projet et présentation notamment du projet de façade et débords.

a) Dispositions générales

1. Toitures

Les toitures auront une pente pouvant être comprise entre 15% et 25%, sauf en cas de toiture en tuiles où la pente sera comprise entre 30 et 33%.

Les couvertures peuvent être soit en tuiles canal de teinte naturelle homogène, soit en panneaux de couverture adaptés : bacs acier ou aluminium laqués, panneaux ondulés, etc... Dans le cas d'énergie renouvelable, les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux.

2. Façades

Tous les éléments d'un même bâtiment doivent s'harmoniser entre eux et être traités avec le même soin (façades, annexes, pignons, etc...). Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans la gamme du nuancier disponible en Mairie.

Les imitations de matériaux sont interdites, de même que les bardages non colorés, les maçonneries brutes (sauf si elles sont le résultat d'une recherche architecturale particulière).

b) Zones de stockages extérieurs

La hauteur des stockages extérieurs ne peut excéder 3m et l'ensemble de ces espaces doit être masqué par des végétaux, haies vives, arbres à feuillages persistants, sur une hauteur suffisante afin d'établir un écran visuel.

c) Enseignes et préenseignes

Elles doivent être traitées avec un souci d'insertion particulier, c'est à dire faire partie de l'architecture du bâtiment (composition, couleurs et proportions). Elles ne doivent pas être édifiées au-dessus des pignons et égouts de toitures.

Les enseignes de type totems sont interdites, à l'exception des enseignes à usage de signalisation publique.

d) Climatiseurs : ils devront être encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci. En façades sur voies, si les climatiseurs ne sont pas encastrés en totalité, ils devront être situés au delà de 6m de haut depuis la voie ou le trottoir en aplomb.

e) Antennes paraboliques : elles seront dissimulées dans les combles, sauf difficultés techniques et après consultation des services compétents de la Mairie.

f) Panneaux solaires thermiques : ils seront intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface de pan de toiture.

g) Panneaux solaires photovoltaïques : ils sont également autorisés soit en surimposition (modules solaires photovoltaïques simplement fixés sur la toiture existante) soit en intégration au bâti (modules solaires photovoltaïques participant ainsi à la structure du bâtiment : intégré en toiture, brise soleil, façade, verrière, garde-corps, allège...).

h) Clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées, elles doivent :

- être traitées simplement et dans l'esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe "façades".
- respecter la hauteur des clôtures fixée après consultation des services compétents de la Mairie, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, celle-ci ne pourra excéder 1,30 m hors-tout sur les voies publiques ou privées et 1,80m hors-tout sur les limites séparatives.

Dans le cas d'un dénivelé important avec la parcelle voisine ou sur voie publique, cette hauteur pourra être réduite, après avis du Service urbanisme de la commune.

✓ Pour les bâtiments et équipements publics, les équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...

ARTICLE 3AU 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

En 3AU

Néant.

En secteur 3AUa

Les dispositions du présent article sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux restaurations, réhabilitations, changements de destinations et extensions de bâtiments.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

Lors de l'aménagement de bâtiments existants, le stationnement existant ne pourra en aucun cas être supprimé.

Les besoins en stationnement devront répondre aux besoins des constructions et installations en prenant en compte notamment leur capacité d'accueil.

Pour les constructions neuves ou rénovées admises sur la zone, des surfaces suffisantes au regard de la capacité d'accueil doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service
- pour le stationnement des véhicules du personnel, des visiteurs ou des usagers.

Il doit être aménagé au minimum :

Conformément à la réglementation en vigueur, il doit être aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite.

- * Les constructions neuves ou rénovées doivent intégrer des aires de stationnement pour les deux roues (et notamment les vélos) suffisantes et équipées pour répondre aux besoins :
- pour les constructions < à 100m² de surface de plancher : 1 place de stationnement deux-roues (1,5m²) pour deux places de stationnement véhicules.
 - pour les constructions > ou = à 100m² de surface de plancher : 2 places de stationnement deux-roues (3m²) par tranche de 100m² de surface de plancher.
- Seule une impossibilité dûment démontrée peut permettre de déroger à ces règles.

L'emprise au sol des surfaces bâties ou non affectées aux places de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue au 1°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5 du Code du commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat ne peut excéder une fois et demi la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

ARTICLE 3AU 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

En 3AU

Néant.

En secteur 3AUa

Les surfaces non construites ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être plantés. Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.

Dans un souci de développement durable, il conviendra de choisir au moment de la plantation des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue.

Le choix des espèces végétales à planter doit être évalué au vu de leur pouvoir allergène.

ARTICLE 3AU 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

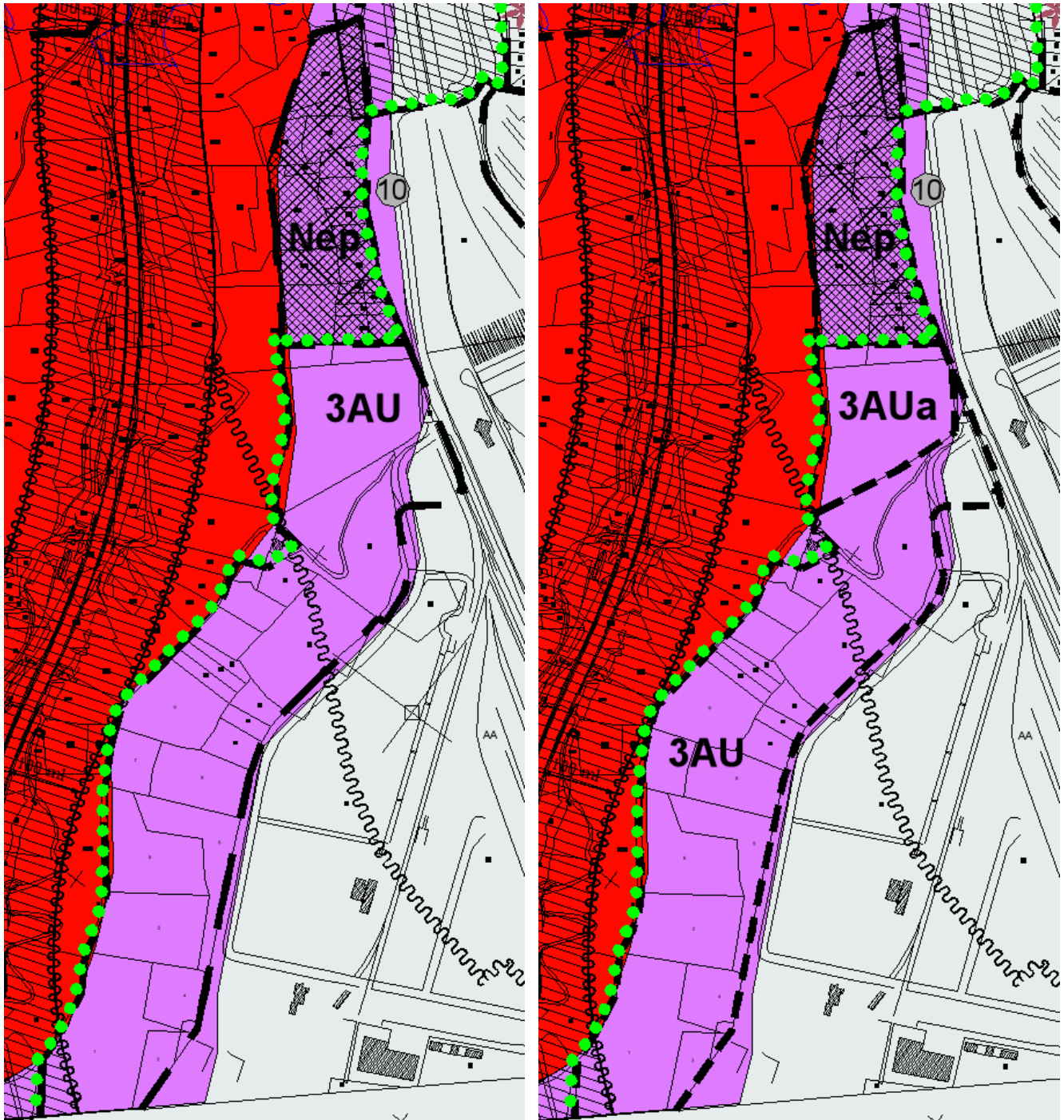
Néant.

4 - LES CHANGEMENTS APPORTÉS AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Le changement apporté concerne le tracé du secteur 3AUa ouvert à l'urbanisation.

Avant la Modification...

Après la Modification.....



Les autres pièces du PLU ne sont pas modifiées.