

 <p>GOUVERNEMENT</p> <p>Liberté Égalité Fraternité</p>	<p align="center">Examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable en application des articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme pour un plan local d'urbanisme</p> <p>Demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale</p> <p align="center">Articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme</p>
--	---

En cas d'avis tacite, le formulaire sera publié sur le site Internet de l'autorité environnementale

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Votre attention est appelée sur le fait que les réponses apportées dans les cases de ce formulaire constituent des éléments particuliers sur lesquels votre analyse prendra appui, mais ils ne constituent pas l'analyse qui est à développer (rubrique 6)

Cadre réservé à l'autorité environnementale		
Date de réception :	Date de demande de pièces complémentaires :	N° d'enregistrement

1. Identification de la personne publique responsable
Dénomination
Commune d'Alénya
SIRET/SIREN
21660002300016
Coordonnées (adresse, téléphone, courriel)
Place de la République 66200 ALENYA Tél : 04 68 37 38 00
Nom, prénom et qualité de la personne physique habilitée à représenter la personne publique responsable
M. Jean-André MAGDALOU, maire
Nom, prénom et qualité de la personne physique ressource (service technique, bureau d'étude, etc.)
Claire GOUSAILLES, urbaniste associée, Bureau d'études COGEAM
Coordonnées de la personne physique ressource (adresse, téléphone, courriel)
940 avenue Eole, Tecnosud II, 66100 Perpignan Tél 04 68 80 54 11, Mail c.gousailles@cogeam.fr

2. Identification du PLU	
2.1 Type de document concerné (PLU, PLU(i))	Plan Local d'Urbanisme
2.2 Intitulé du document	PLU d'Alénya
2.3 Le cas échéant, la date d'approbation et l'adresse du site Internet qui permet de prendre connaissance du document	https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/api/document/1a5b5719a5fa72a633945d92ed7cebe3/download/66002_PLU_20191202.zip
2.4 Territoire (commune(s) ou EPCI) couvert par le PLU	Commune d'Alénya
2.5 Secteurs du territoire concernés par la procédure de révision, de modification ou de mise en compatibilité du PLU (matérialiser la localisation sur un document graphique)	Création secteur U2B « Las Motas » avec OAP Création secteur U3B rue des Compagnons

3. Contexte de la planification	
3.1 Documents de rang supérieur et documents applicables	Le territoire est-il couvert par un document de planification régionale (SAR, SDRIF, PADDUC, SRADDET) ?
<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	Si oui, nom du document et date d'approbation : SRADDET OCCITANIE 2040 – Approuvé le 14 septembre 2022
Le territoire est-il couvert par un SCoT ?	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non
Si oui, nom du SCoT et date d'approbation :	SCOT PLAINE DU ROUSSILLON révisé approuvé le 02 juillet 2024
Le territoire est-il couvert par d'autres types de documents exprimant une politique sectorielle (schéma d'aménagement et de gestion des eaux, plan de gestion des risques d'inondation, charte de parc naturel, PCAET, etc.) ?	SDAGE RM, SAGE plaine du Roussillon, PGRI TRI Perpignan Saint-Cyprien

3.2 Précédentes évaluations environnementales du PLU	
Le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de son élaboration	<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non

Annexe II

Accusé de réception en préfecture
066-216600023-20251103-CM0311DEL202563-DE
Date de télétransmission : 04/11/2025
Date de réception préfecture : 04/11/2025

Si oui, préciser la date de l'avis de l'AE sur l'évaluation environnementale	
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	
Si non, préciser, le cas échéant, la date de la décision issue de l'examen au cas par cas concluant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale	
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	
Si cette évaluation environnementale a été réalisée, a-t-elle été actualisée ?	
<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	
Si oui, préciser la date de l'actualisation	
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	
Comment l'avis de l'autorité environnementale relatif à cette évaluation environnementale ou son actualisation a été pris en compte ? Expliquer les conséquences sur la procédure actuelle	
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	
Depuis l'évaluation environnementale initiale, ou sa dernière actualisation, le PLU a fait l'objet d'une procédure d'évolution qui n'a pas fait l'objet d'évaluation environnementale	
<input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non	
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	
Si oui, préciser sa date d'approbation et son objet	
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	

4. Type de procédure engagée et objectifs de la procédure donnant lieu à la saisine

4.1 Type de procédure (révision, modification, mise en compatibilité) et fondement juridique

Modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme

4.2 Caractéristiques générales du territoire couvert par le PLU

4.2.1 Population concernée par le document, d'après le dernier recensement de la population (données INSEE)

3619

4.2.2 Caractéristiques spatiales

Superficie totale (en hectares)	526.83			
Superficie par zones	Actuellement		Après évolution	
	Superficie (en ha)	Pourcentage de la superficie du territoire	Superficie (en ha)	Pourcentage de superficie du territoire
zones U	113.62	19.96	113.62	19.96
zones 1 AU	17.69	3.11	17.69	3.11

Annexe II

Accusé de réception en préfecture
066-216600023-20251103-CM0311DEL202563-DE
Date de télétransmission : 04/11/2025
Date de réception préfecture - 04/11/2025

zones 2 AU	12.77	2.24	12.77	2.24
zones A	382.75	67.26	382.75	67.26
zones N	42.31	7.43	42.31	7.43
Total	526.83	100	526.83	100

4.2.3 Rappel des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixés par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

ND

4.3 Caractéristiques de la procédure

4.3.1 Contenu et objectifs de la procédure

La présente modification porte uniquement sur des évolutions règlementaires tendant à préciser la politique urbanistique sur le territoire communal, en suivant des principes de développement durable et de lutte contre l'étalement urbain.

Il s'agit notamment :

- D'accompagner qualitativement une opération de renouvellement urbain sur la partie Sud du site de Las Motas ;
- D'intégrer dans le PLU des règlements de lotissements devenus caducs ;
- D'effectuer un « toilettage » du règlement du PLU et de l'améliorer pour impulser un développement plus vertueux et durable.

4.3.2 La procédure a pour objet d'ouvrir une ou des zones à l'urbanisation ou de pouvoir autoriser des constructions

- Oui
 Non

Si oui, préciser la localisation et la superficie

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Les incidences sur l'environnement de cette ouverture à l'urbanisation, ainsi que les incidences au regard des objectifs de conservation d'un site Natura 2000 ou, pour les territoires ultra-marins, au regard des objectifs de conservation des espaces nécessaires aux fonctionnalités écologiques ont-elles été analysées dans l'évaluation environnementale initiale ou dans sa version actualisée ?

- Oui
 Non

Si oui, préciser les pages de l'évaluation environnementale initiale ou de son actualisation et l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance du document

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

4.3.3 La procédure a pour objet ou pour effet d'augmenter la densité de certains secteurs

- Oui
 Non

Si oui, préciser la localisation et la superficie

La commune d'Alénya souhaite rendre possible l'évolution d'une partie du site touristique de Las Motas, qui est actuellement constituée de structures d'hébergement en partie vieillissantes dont les caractéristiques correspondent de moins en moins aux attentes de la clientèle.

4.3.4 La procédure a pour objet :

- de créer un espace boisé classé

Oui
 Non

Si oui, préciser la localisation et la superficie

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

- de déclasser un espace boisé classé

Oui
 Non

Si oui, préciser la localisation et la superficie

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

- de classer de nouveaux espaces agricoles, naturels ou forestiers

Oui
 Non

Si oui, préciser la localisation et les superficies

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

- de déclasser un espace agricole, naturel ou forestier

Oui
 Non

Si oui, préciser la localisation et les superficies

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

- de créer de nouvelles protections environnementales

Oui
 Non

Si oui, préciser les protections et leurs superficies

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

- de supprimer une protection édictée en raison des risques de nuisance, qualité des sites, paysages, milieux naturels

Oui
 Non

Si oui, préciser les protections et leurs superficies

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

4.4 Mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet

- Description de l'opération ou du projet nécessitant la mise en compatibilité et indications des éléments devant être mis en compatibilité avec le projet

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

- Le projet concerné par la mise en compatibilité est soumis à évaluation environnementale :

Oui

Annexe II

Accusé de réception en préfecture
066-216600023-20251103-CM0311DEL202563-DE
Date de télétransmission : 04/11/2025
Date de réception préfecture : 04/11/2025

<input type="checkbox"/> Non	
Si oui, préciser l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance de la décision issue de l'examen au cas par cas ou de l'étude d'impact du projet concerné par la mise en compatibilité	
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	
4.5 Mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une procédure intégrée (L. 300-6-1)	
<ul style="list-style-type: none"> - Description de l'opération ou du projet nécessitant la mise en compatibilité et indications des éléments devant être mis en compatibilité avec le projet 	
<ul style="list-style-type: none"> - Le projet concerné par la mise en compatibilité est soumis à évaluation environnementale : <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/>Oui <input type="checkbox"/>Non 	
Si oui, préciser l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance de la décision issue de l'examen au cas par cas ou de l'étude d'impact du projet concerné par la mise en compatibilité	
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	
4.6 Mise en compatibilité du PLU avec un document supérieur	
<ul style="list-style-type: none"> - Document(s) avec le(s)quel(s) le PLU est mis en compatibilité : parmi les documents listés à la rubrique 3.1, intitulé du document, date d'approbation et l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance du document 	
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	
<ul style="list-style-type: none"> - Motif pour lequel le PLU est mis en compatibilité 	
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	
4.7 La procédure a des effets au-delà des frontières nationales	
<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/>Oui <input checked="" type="checkbox"/>Non 	
Si oui, préciser les effets	
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	

5. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure			
5.1 Le plan local d'urbanisme est concerné par :			
	Oui	Non	Si oui, précisez
Les dispositions de la loi montagne	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Les dispositions de la loi littoral	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un site désigné Natura 2000 en application de l'article L. 414-1 du	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le territoire est concerné par la ZPS n°FR9112025 & ZSC n°FR9101465 « Complexe lagunaire de Canet-

Annexe II

Accusé de réception en préfecture
066-216600023-20251103-CM0311DEL202563-DE
Date de télétransmission : 04/11/2025
Date de réception préfecture : 04/11/2025

code de l'environnement (ZICO, ZPS, ZSC)			Saint Nazaire » sur son extrémité Est.
Un cœur de parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Une réserve naturelle ou un périmètre de protection autour d'une réserve institués en application, respectivement, des articles L. 332-1 et L. 332-16 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques technologiques prévu à l'article L. 515-15 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu à l'article L. 562-1 du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PPR Inondation approuvé le 19/04/2000
Un périmètre des servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement instituées en application de l'article L. 515-8 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un périmètre des servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage de déchets, sur l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone instituées en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques miniers prévus à l'article L. 174-5 du code minier	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un site patrimonial remarquable créé en application des articles L. 631-1 et L. 632-2 du code du patrimoine	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Des abords des monuments historiques prévus aux articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Annexe II

Accusé de réception en préfecture
066-216600023-20251103-CM0311DEL202563-DE
Date de télétransmission : 04/11/2025
Date de réception préfecture : 04/11/2025

Une zone humide prévue à l'article L. 211-1 du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	D'après l'inventaire départemental des Zones Humides (CD66, 2014), des Zones Humides Surfaciques à confirmer, ainsi que des Zones Humides Surfaciques avérées concernent le territoire communal.
Une trame verte et bleue prévue à l'article L. 371-1 du code de l'environnement (préciser réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Définies par le SRCE la TVB sur la commune se compose de corridors sur les extrémités Nord, Sud et Est du territoire
Une ZNIEFF (préciser type I ou II) prévue à l'article L. 411-1 A du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Z.N.I.E.F.F. de type I n°6618-5030 « Zone humide de l'Etang de Canet » sur l'extrémité Est du territoire, Z.N.I.E.F.F. de type II n°6618-0000 « Complexe lagunaire de Canet-Saint-Nazaire» sur l'extrémité Est du territoire.
Un espace naturel sensible prévu à l'article L. 113-8 du code de l'urbanisme	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ENS n°66-85 « Etang de Canet et espaces naturels périphériques » sur l'extrémité Est du territoire
Un espace concerné par : - un arrêté de protection de biotope prévu à l'article R. 411-15 du code de l'environnement ; - un arrêté le listant comme un site d'intérêt géologique prévu à l'article R. 411-17-1 du même code ; - un arrêté le listant comme une zone prioritaire pour la biodiversité prévue à l'article R. 411-17-3 du même code	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un espace boisé classé prévu à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, une forêt de protection prévue à l'article L. 141-1 du code forestier	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Autre protection	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
5.2 Le ou les secteurs qui font l'objet de la procédure donnant lieu à la saisine sont concernés par :			
	Oui	Non	Si oui, précisez
Les dispositions de la loi montagne	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Les dispositions de la loi littoral	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Annexe II

Accusé de réception en préfecture
066-216600023-20251103-CM0311DEL202563-DE
Date de télétransmission : 04/11/2025
Date de réception préfecture - 04/11/2025

Un plan de prévention des risques technologiques prévu à l'article L. 515-15 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu à l'article L. 562-1 du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Zone de risque FAIBLE du PPR Inondation approuvé le 19/04/2000. Hauteur d'eau varie de 0 à 0,5 m.
Un périmètre des servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement instituées en application de l'article L. 515-8 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un périmètre des servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage de déchets, sur l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone instituées en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques miniers prévus à l'article L. 174-5 du code minier	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Autre protection	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

5.3 Le ou les secteurs qui font l'objet de la procédure donnant lieu à la saisine se situent dans ou à proximité :

	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site désigné Natura 2000 en application de l'article L. 414-1 du code de l'environnement (ZICO, ZPS, ZSC)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les ZPS n°FR9112025 & ZSC n°FR9101465 « Complexe lagunaire de Canet-Saint Nazaire » se situent à environ 1,4 km à l'Est du secteur U2b.
D'un cœur de parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'une réserve naturelle ou un périmètre de protection autour d'une réserve institués en application, respectivement, de l'article L. 332-1 et des articles L. 332-16 à L. 332-18 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Annexe II

Accusé de réception en préfecture
066-216600023-20251103-CM0311DEL202563-DE
Date de télétransmission : 04/11/2025
Date de réception préfecture : 04/11/2025

D'un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un site patrimonial remarquable créé en application des articles L. 631-1 et L. 632-2 du code du patrimoine	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un abord des monuments historiques prévus aux articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'une zone humide prévue à l'article L. 211-1 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les Zones Humides potentielles les plus proches se situent à 140 m au Nord-Est.
D'une trame verte et bleue prévue à l'article L. 371-1 du code de l'environnement (préciser réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'une ZNIEFF (préciser type I ou II) prévue à l'article L. 411-1 A du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les Z.N.I.E.F.F. de type I n°6618-5030 « Zone humide de l'Etang de Canet » et de type II n°6618-0000 « Complexe lagunaire de Canet-Saint-Nazaire» se situent à environ 1,4 km à l'Est du secteur U2b.
D'un espace naturel sensible prévu à l'article L. 113-8 du code de l'urbanisme	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	L'ENS n°66-85 « Etang de Canet et espaces naturels périphériques » se situe à environ 1,4 km à l'Est du secteur U2b.
D'un espace concerné par : - un arrêté de protection de biotope prévu à l'article R. 411-15 du code de l'environnement ; - un arrêté le listant comme un site d'intérêt géologique prévu à l'article R. 411-17-1 du même code ; - un arrêté le listant comme une zone prioritaire pour la biodiversité prévue à l'article R. 411-17-3 du même code	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un espace boisé classé prévu à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, une forêt de protection prévue à l'article L. 141-1 du code forestier	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	L'EBC le plus proche se situe à environ 60 m à l'Est du secteur U2b.
D'un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

<u>l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme</u>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
<u>D'un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme</u>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
<u>Autre protection</u>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

5.4 Des constructions à usage d'habitation ou des établissements recevant du public sont-ils prévus dans des zones de nuisances (nuisances sonores, qualité de l'air, pollution des sols, etc.) ?

- Oui
 Non

Si oui, précisez :

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

6. Auto-évaluation

L'auto-évaluation doit **identifier** les effets potentiels de la procédure qui fait l'objet du présent formulaire compte-tenu de sa nature, de sa localisation – c'est-à-dire en prenant en compte la sensibilité du territoire concerné - et **expliquer** pourquoi la procédure concernée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Se reporter à la rubrique 6 de la notice explicative pour le détail de la démarche permettant l'auto-évaluation. Fournir une note détaillée en annexe (cf. point 8).

7. Autres procédures consultatives

7.1 Date prévisionnelle de transmission du projet aux personnes publiques associées

Vers le 15 avril 2025

7.2 Autres consultations envisagées (consultations obligatoires et facultatives)

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

7.3 Procédure de participation du public envisagée

- enquête publique

- Oui
 Non

- participation du public par voie électronique

- Oui
 Non

- enquête publique unique organisée avec une ou plusieurs autres procédures

- Oui
 Non

Si oui, préciser lesquelles

Annexe II

Accusé de réception en préfecture
066-216600023-20251103-CM0311DEL202563-DE
Date de télétransmission : 04/11/2025
Date de réception préfecture : 04/11/2025

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

- autre, préciser les modalités

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

- | | | |
|---|---|-------------------------------------|
| 1 | Dossier de révision, modification ou mise en compatibilité du PLU (comportant notamment, le cas échéant, l'exposé des motifs des changements apportés) | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 2 | Documents graphiques matérialisant la localisation des secteurs du territoire concernés par la procédure soumise à l'avis de l'autorité environnementale et comportant des zooms qui permettent de localiser et identifier les secteurs avant et après mise en œuvre des opérations (<i>rubrique 2.5</i>) | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 3 | L'auto-évaluation (<i>rubrique 6</i>) | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 4 | Version dématérialisée du document mentionné dans les rubriques 2.3, 4.3.2, 4.4. 4.5 et 4.6 lorsqu'il n'est pas consultable sur un site Internet | <input type="checkbox"/> |

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le déposant

Veuillez préciser les annexes jointes au présent formulaire, ainsi que les rubriques auxquelles elles se rattachent

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

(personne publique responsable)

Fait à	Alenya	le,	17 avril 2025
Nom	MAGDALOU	Prénom	Jean-André
Qualité	Maire		

Signature



COMMUNE D'ALENYA

MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

EXAMEN AU CAS PAR CAS REALISE
PAR LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE
EN APPLICATION DES ARTICLES R.104-33 A R.104-37
DU CODE DE L'URBANISME

ANNEXES OBLIGATOIRES

Date : 17 avril 2025



Bureau d'études LETICEEA Environnement

Tél : 06.23.21.00.58 – Mail : l.rodriguez@leticeea.com – Web : www.leticeea.com

SIRET : 804 222 925 00013

SOMMAIRE

Annexe 1 : Dossier de modification n°3 du PLU notamment exposé des motifs des changement apportés

1	Annexe 1 : Dossier de modification n°3 du PLU notamment exposé des motifs des changement apportés.....	4
2	Annexe 2 : Documents graphiques matérialisant la localisation du secteur du territoire concerné par la procédure soumise à l'avis de l'autorité environnementale et comportant des zooms qui permettent de localiser et identifier le secteur Avant et Après mise en œuvre de la modification n°3	6
3	Annexe 3 : Autoévaluation.....	8
3.1	Consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers	8
3.2	Incidences sur l'eau potable et sur l'assainissement.....	8
3.3	Note écologique.....	10
3.3.1	Protection du milieu naturel.....	10
3.3.1.1	Protection européenne : Natura 2000.....	10
3.3.1.2	Plans Nationaux d'Action pour les espèces protégées.....	14
3.3.2	Zones patrimoniales d'inventaires écologiques.....	14
3.3.2.1	Z.N.I.E.F.F., Z.I.C.O. et E.N.S.....	14
3.3.3	Habitats naturels, faune et flore	17
3.3.3.1	Habitats naturels et flore	17
3.3.3.2	Faune	19
3.3.4	Enjeux écologiques pressentis	20
3.3.5	Impacts potentiels et Préconisations au projet	21
3.3.5.1	Impacts potentiels sur la flore et les habitats naturels.....	21
3.3.5.2	Impacts potentiels sur la faune	21
3.3.5.3	Préconisations de mesures de réduction des incidences	22
3.3.5.4	Conclusion	24
3.3.6	Méthodologie.....	24
3.3.6.1	Méthodologie globale	24
3.3.6.2	Délimitation de l'aire d'étude et période de prospections	25
3.3.6.3	Méthodologie d'inventaires naturalistes	27
3.3.6.4	Critères d'évaluation des enjeux écologiques	27
3.3.6.5	Noms et qualités du ou des auteurs de l'étude et des études qui ont contribué à sa réalisation	29

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Table des cartes

• Carte 1 : Localisation géographique au 1/ 15 000°.....	10
• Carte 2 : Localisation sur photoaérienne au 1/ 2 500°	10
• Carte 3 : Sites Natura 2000 et réseau hydrographique au 1/ 15 000°	10
• Carte 4 : Plans Nationaux d'Action pour les espèces protégées au 1/ 7 500°	14
• Carte 5 : Zones écologique patrimoniales au 1/ 15 000°	14

Table des figures

• Figure 1 : Séquence « Eviter, Réduire et Compenser ».....	22
• Figure 2 : Bilan écologique de la séquence « Eviter, Réduire et Compenser ».....	22

Table des photographies

• Photographies 1 : Panorama 180° au sein de l'aire d'étude – 13/06/2023.....	17
• Photographie 2 : Vue au sein de l'aire d'étude – 13/06/2023	18
• Photographie 3 : Panorama 180° de l'accès à la zone depuis la voirie au Nord-Ouest – 13/06/2023.....	18
• Photographie 4 : Vue de l'accès à la zone depuis la voirie au Nord-Ouest – 13/06/2023.....	18

Liste des tableaux

• Tableau 1 : Classes de sensibilité écologique	20
• Tableau 2 : Phase de consultations bibliographiques.....	24
• Tableau 3 : Calendrier des investigations de terrain	25
• Tableau 4 : Périodes optimales d'inventaires écologiques	26

1 ANNEXE 1 : DOSSIER DE MODIFICATION N°3 DU PLU NOTAMMENT EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENT APPORTES

Cf. Dossier Bureau d'études COGEAM. Rapport de présentation (ci-après).

PLAN LOCAL D'URBANISME

Accusé de réception en préfecture
066-216600023-20251103-CM0311DEL202503-DE
Date de télétransmission : 04/11/2025
Date de réception préfecture : 04/11/2025

ALENYA



M3. RAPPORT DE PRÉSENTATION

COMPLÉMENTS AU RAPPORT DE PRÉSENTATION / EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

MODIFICATION 3
PPA - Kpark - EP



HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME

PLU approuvé le 10.11.2009

Modification n°1 approuvée le 01.10.2013

Modification Simplifiée n°2 approuvée le 02.12.2019

Modification n°3 approuvée le XX.XX.2025

SOMMAIRE

I] PREAMBULE	4
1. L'encadrement législatif de la procédure.....	4
2. Le PLU en vigueur et le projet de modification.....	8
3. Evaluation environnementale et présente modification.....	12
II] EXPOSE DES MOTIFS ET NATURE DES CHANGEMENTS APPORTES	13
1. Compréhension et appropriation des changements apportés au PLU	13
2. Résumé et justification des changements apportés au PLU	16
3. Lien entre PADD et changements apportés au PLU.....	25
III] LES CHANGEMENTS APPORTES AUX PIECES DU PLU	28
1. Le règlement graphique.....	28
2. Le règlement écrit.....	30
3. Les Orientations d'Aménagement.....	31
4. Le rapport de présentation	32
IV] ANALYSE DE L'INCIDENCE DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	33
V] ARTICULATION DES MODIFICATIONS PROJETEES AVEC LES DOCUMENTS D'ORDRE SUPERIEUR	34
1. Le SCoT Plaine du Roussillon	35
2. Le PCAET Sud Roussillon	36

I] PREAMBULE

1. L'ENCADREMENT LEGISLATIF DE LA PROCEDURE

Article L153-31

Modifié par *LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 – art. 15 (V)*

- I. Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :
 - 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
 - 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
 - 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
 - 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
 - 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.
- II. Lorsqu'ils ont pour objet de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du même code, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones agricoles prises en application des deux derniers alinéas de l'article L. 151-9 du présent code relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48.

Dans le cadre de ces procédures de modification simplifiée, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est saisie pour avis dans les conditions prévues à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Conformément au II de l'article 199 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, le 4° du I. du présent article n'est pas applicable aux zones à urbaniser délimitées par le règlement d'un plan local d'urbanisme adopté avant le 1er janvier 2018. Pour ces zones, le 4° du présent article continue à s'appliquer dans sa rédaction antérieure à la promulgation de ladite loi :

« Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ».

Article L153-36

Modifié par *LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 – art. 15 (V)*

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I 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

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

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

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

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 L153-39

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

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié. Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L153-40

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

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 L153-40-1

Créé par *LOI n°2022-217 du 21 février 2022 - art. 113*

A la demande de la commune ou du groupement de communes compétent, lors de la notification du projet de modification dans les conditions prévues à l'article L. 153-40, le représentant de l'Etat lui adresse, s'il y a lieu, sa position en ce qui concerne :

1° Le cas échéant, la sincérité de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers réalisée au titre du diagnostic du rapport de présentation prévu à l'article L. 151-4 ;

2° Le cas échéant, la cohérence avec le diagnostic mentionné au 1° du présent article des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain contenus dans le projet d'aménagement et de développement durables en application de l'article L. 151-5.

Article L153-41

Modifié par *LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 97 (V)*

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 ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L153-43

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

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

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

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

PPA - kpark - EP

2. LE PLU EN VIGUEUR ET LE PROJET DE MODIFICATION

La modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Alénya s'inscrit dans l'histoire de ce document approuvé en 2009, et qui a depuis fait l'objet :

- D'une procédure de modification (modification n°1 approuvée en 2013) ;
- D'une procédure de modification simplifiée (modification simplifiée n°2 approuvée en 2019) ;
- D'une procédure de révision générale (*en cours¹*).

La présente modification porte uniquement sur des **évolutions réglementaires** tendant à préciser la politique urbanistique sur le territoire communal, en suivant des principes de développement durable et de lutte contre l'étalement urbain.

Il s'agit notamment :

- D'accompagner qualitativement une opération de renouvellement urbain sur la partie Sud du site de Las Motas ;
- D'intégrer dans le PLU des règlements de lotissements devenus caducs ;
- D'effectuer un « tolettage » du règlement du PLU et de l'améliorer pour impulser un développement plus vertueux et durable.

Ces éléments sont développés dans la partie suivante (II.).

Conformément aux dispositions de l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, la présente modification du PLU :

► Ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

La modification n°3 du PLU d'Alénya s'inscrit dans le cadre des choix retenus pour établir le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables), structuré autour des 4 grandes orientations suivantes :

1. Accentuer l'image de « petite ville dynamique » d'Alénya au cœur de la Plaine du Roussillon
 - Permettre le renforcement et la diversification des activités présentes à Alénya
 - Préserver l'espace agricole pour son rôle encore important dans l'économie locale
 - Permettre le renforcement de l'activité touristique
2. Maîtriser les conditions du développement urbain
 - Protéger la population et les intérêts humains vis-à-vis du risque inondation avéré
 - Préserver l'identité de village d'Alénya

¹ L'objectif de la présente procédure n'est pas de venir empiéter sur la procédure de révision générale du PLU qui est en cours, mais de pallier les difficultés rencontrées, en attendant l'aboutissement de cette procédure structurante

- Permettre la création de nouveaux quartiers fondés sur la mixité urbaine et la diversité de l'habitat
- Poursuivre la politique volontariste engagée en matière de maîtrise du foncier

3. Anticiper les besoins en équipements et services publics et renforcer la richesse de la vie sociale locale

- Prendre en compte le projet de déviation du Conseil Général
- Répondre à des besoins de plus en plus diversifiés en équipements publics
- Réfléchir aux problématiques de desserte, de liaisons inter-quartier et de stationnement et assurer ainsi l'intégration des futures extensions au reste de la ville

4. Préserver un cadre de vie de qualité et répondre aux grandes orientations environnementales

- Favoriser l'utilisation des modes doux et limiter ainsi l'utilisation de la voiture dans les déplacements de proximité et de loisirs
- Préserver l'espace agricole pour son rôle essentiel dans le maintien de la biodiversité, l'entretien des espaces et la protection contre les inondations
- Entretenir l'important caractère végétalisé d'Alénya
- Protéger et mettre en valeur les espaces présentant un intérêt patrimonial

De manière plus précise, le projet de renouvellement urbain sur la partie Sud du site de Las Motas participe directement à la préservation de l'espace agricole, ainsi que la maîtrise du foncier, tout en agissant sur la diversification du parc de logements en lien avec les besoins de la population.

Au-delà, certaines évolutions plus ponctuelles viennent renforcer la philosophie générale du document d'urbanisme tendant à un développement vertueux et durable, avec :

- La valorisation de la qualité et du cadre de vie (végétalisation, traitement des interfaces, intégration paysagère des constructions, fonctionnement villageois et mobilité,...) ;
- L'organisation d'un territoire plus résilient (prise en compte des risques et caractéristiques des aménagements : revêtement des sols, végétalisation,...) ;
- La rationalisation de la ressource en eau ;
- L'accompagnement de la rénovation énergétique des constructions et du développement des énergies renouvelables ;
- ...

Notons que cela est développé ci-après dans la partie II.3.

► Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

Le projet de modification ne remet pas en cause les Espaces Boisés Classés existants. Il n'a pas non plus pour objet de réduire une zone agricole ou naturelle et forestière.

► Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels

La présente modification n'a pas pour objet de réduire une protection existante dans le document d'urbanisme, mais tend au contraire à renforcer l'engagement vers un développement urbain qualitatif et durable.

PPA - kpark - EP

► Ne comporte pas d'évolution susceptible d'induire de graves risques de nuisance

Les changements portés par le présent dossier ne sont pas de nature à générer de graves risques de nuisance.

► N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier

Les modifications projetées n'ouvrent aucune zone à l'urbanisation.

► Ne crée pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté

Les modifications projetées n'ont pas pour objet de créer une OAP valant création d'une ZAC.

Ainsi dans ce contexte, le choix de la procédure de modification est donc adapté aux évolutions envisagées.

La commune d'Alénya a décidé, par arrêté du Maire en date du 15/04/2025, d'engager une procédure de modification de son PLU.

3. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET PRÉSENTE MODIFICATION

L'article L104-3 du Code de l'urbanisme (*modifié par LOI n°2020-1525 du 7 décembre 2020 – art.40*) prévoit que « **sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement**, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères en fonction desquels cette nouvelle évaluation environnementale ou cette actualisation doivent être réalisées de manière systématique ou après un examen au cas par cas ».

L'article R104-12 du Code de l'urbanisme (*modifié par DECRET n°2021-1345 du 13 octobre 2021 – art. 6*) prévoit quant à lui que « les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, **après un examen au cas par cas** réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle ».

En l'espèce, compte tenu notamment de la nature des évolutions envisagées, une **demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une évaluation environnementale** tend à apprécier si les changements portés au PLU dans le cadre de la présente procédure sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, et si par conséquent une évaluation environnementale est requise.

II] EXPLICATION DES CHANGEMENTS APPORTES

Conformément à l'article R151-5 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. »

1. COMPREHENSION ET APPROPRIATION DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU

La présente modification du PLU s'intègre dans un contexte marqué par :

- Une prise de recul quant à l'application du document d'urbanisme en lien notamment avec l'instruction des autorisations d'urbanisme et la réflexion relative aux besoins, aux pratiques et aux problématiques rencontrées sur le territoire communal, nécessitant des ajustements / précisions / actualisations de certains paramètres réglementaires ;
- Une volonté de rendre le document plus opérant et de préciser la politique urbanistique sur le territoire communal.

Notons que l'objectif n'est pas de venir empiéter sur la procédure de révision générale du PLU qui est en cours, mais de pallier les difficultés rencontrées, en attendant l'aboutissement de cette procédure structurante.

De manière plus précise et comme évoqué précédemment (I.2.), la modification n°3 du PLU d'Alenya prend corps autour des trois paramètres suivants, impliquant uniquement des évolutions réglementaires :

- L'accompagnement qualitatif d'une opération de renouvellement urbain sur la partie Sud du site de Las Motas.

Cette démarche résulte notamment du croisement des considérations suivantes :

- L'appropriation du contexte ZAN² par la valorisation du potentiel d'un espace stratégique en lien avec les besoins du territoire

Situé au sein de l'enveloppe urbaine, à proximité de la centralité, la partie Sud du site de Las Motas est directement greffée à la RD11, traversant le village sur l'axe Nord-Sud, via le Chemin de Las Ribas.

² Zéro Artificialisation Nette

Au-delà de cette localisation optimale en termes d'accessibilité, de proximité et de fonctionnalité, le site en lui-même est intéressant en ce qu'il présente une superficie d'environ 2ha sur laquelle sont implantées des structures d'hébergement. Ces dernières étant en partie vieillissantes et leurs caractéristiques correspondant de moins en moins aux attentes de la clientèle, une réappropriation est apparue pertinente.

Les travaux menés dans le cadre de la procédure de révision générale du PLU en cours, ont révélés des besoins spécifiques en matière de logements. Les analyses sociodémographiques mettent en exergue deux enjeux principaux : une production de petits logements permettant de répondre aux évolutions de la structure des ménages, en lien notamment avec le vieillissement de la population, et une production de logements abordables permettant aux ménages les plus modestes de pouvoir se loger malgré l'envolée des prix du foncier.

Aussi, le projet de renouvellement urbain envisagé présente un triple rôle :

- Permettre une évolution de la ville sur la ville, anticipant dès lors les exigences ZAN et limitant l'étalement urbain, ainsi que la consommation d'ENAF³ vierges de toute urbanisation ;
- Mobiliser le potentiel d'un espace stratégique aujourd'hui peu valorisé touristiquement ;
- Participer à la satisfaction qualitative des besoins résidentiels de la population.

Il s'agit ainsi de réorienter le champ des possibles (destination de la zone) afin d'être plus en phase avec les impératifs et besoins du territoire et de ses habitants.

▪ L'affirmation d'un développement plus durable

Au-delà du renouvellement urbain en tant que tel et de la programmation associée, le présent projet est l'occasion pour la commune d'impulser une vision plus durable de l'aménagement envisagé.

Il s'agit notamment :

- De mieux prendre en compte le dérèglement climatique et les risques naturels, avec : une rationalisation de l'utilisation de la ressource en eau, une limitation de l'impact du ruissellement, des revêtements perméables,...
- D'accompagner le développement des énergies renouvelables (encadrement du photovoltaïque, installation de bornes de recharge,...) ;
- De favoriser l'intégration des constructions au paysage (traitement des interfaces et des clôtures,...) ;

³ Espaces Naturels Agricoles et Forestiers

o ...

- **L'intégration dans le PLU des règlements de lotissements devenus caducs.**

Plusieurs règlements de lotissements étant devenus caducs, il s'agit d'intégrer leurs dispositions au sein du règlement écrit du PLU.

Les lotissements suivants sont concernés :

- La zone d'habitat de la Colomine dont le règlement est caduc depuis le 03.05.2021 ;
- La zone d'activités de la Colomine dont le règlement est caduc depuis le 21.04.2018 ;
- La zone d'habitat de la Llose dont le règlement est caduc depuis le 29.08.2023.

Cette intégration tend à assurer une certaine continuité dans l'encadrement des zones, garantissant notamment le respect des partis d'aménagement initialement impulsés.

Notons toutefois que des ajustements ont pu être apportés afin de corriger certains dysfonctionnements / dérives. Il s'agit notamment d'affirmer la vocation des zones et leur vitalité, de limiter les conflits d'usages (stationnement,...),...

- **Le « toilettage » du règlement du PLU et son amélioration** en faveur d'un développement plus vertueux

Etant relativement ancien, le règlement écrit du PLU d'Alenya contient certaines dispositions devenues obsolètes qu'il convient de supprimer pour plus de lisibilité et pour ne pas induire en erreur les pétitionnaires (suppression du COS, remplacement de la notion de SHON par la surface de plancher,...).

Au-delà, des actualisations se sont avérées nécessaires afin de limiter les redondances, de prévenir d'éventuelles mauvaises interprétations et de rendre le document plus digeste et cohérent.

Ce « toilettage » a également été l'occasion, complémentairement à la philosophie ayant guidé l'encadrement du renouvellement urbain envisagé sur le site de Las Motas (Sud), d'impulser une démarche plus durable sur la commune, avec notamment des précisions tendant à :

- Rendre le territoire plus résilient (prise en compte des risques, limitation de l'impact du ruissellement,...) ;
- Rationaliser l'utilisation de la ressource en eau ;
- Permettre une meilleure intégration paysagère des constructions ;
- Accompagner la rénovation énergétique des bâtiments ;
- Encourager le développement des énergies renouvelables ;
- ...

2. RESUME ET JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU

Résumé des changements apportés au PLU <i>(Ceux-ci sont détaillés dans le chapitre suivant : III.)</i>			
OBJECTIFS POURSUIVIS		PIECES CONCERNEES PAR LES EVOLUTIONS	PRINCIPES JUSTIFICATIFS DES EVOLUTIONS
1	Accompagner une opération de renouvellement urbain sur le site de Las Motas	Règlement graphique / Ajustement de la limite entre les zones U2 et U4 et création du secteur U2b avec mise en place d'une OAP	La commune d'Alénya souhaite rendre possible l'évolution d'une partie du site touristique de Las Motas, qui est actuellement constituée de structures d'hébergement en partie vieillissantes dont les caractéristiques correspondent de moins en moins aux attentes de la clientèle.
	Ajuster le règlement écrit pour permettre son « toilettage » et son amélioration	Règlement écrit / Zone U2 : Qualification de la zone U2 OAP / Mise en place d'une OAP sur le secteur U2b – Las Motas (Sud)	Afin d'encadrer cette évolution, un secteur spécifique est créé au sein de la zone U4 et rattaché à la zone U2 : zone dense à vocation d'habitat, de services, d'équipements publics et d'activités commerciales. Il s'agit du secteur U2b dont le règlement est précisé et sur lequel une OAP est mise en place.
	Intégrer au PLU les règlements de lotissements devenus caducs (Règlement de la zone d'habitat de la Colomine devenu caduc depuis le 03/05/2021)	Règlement écrit / Zone U2 : Article 1	Afin de rationaliser l'utilisation de la ressource en eau, la création de nouvelles piscines est interdite dans le secteur U2b.
		Règlement écrit / Zone U2 : Article 2 point 3	Dans le cadre de la procédure de révision générale du PLU en cours sur la commune, des besoins spécifiques en matière de logements ont été révélés. Les analyses socio démographiques mettent en exergue deux besoins dominants : <ul style="list-style-type: none">- Une production de petits logements permettant de répondre aux évolutions de la structure des ménages, en lien notamment avec le vieillissement de la population ;- Une production de logements abordables permettant aux ménages les plus modestes de pouvoir se loger malgré l'envolée des prix du foncier.

		<p>La commune conditionne ainsi les possibilités de renouvellement urbain sur le site de Las Motas à la production de petits logements et de logements abordables.</p> <p>Elle est également attentive à la qualité des logements produits et impose la réalisation d'un espace extérieur d'une superficie minimale de 8m² pour chaque logement.</p> <p>Les règles encadrant les annexes sont également précisées dans le secteur U2b notamment pour faciliter la réalisation de stationnement vélo pour les collectifs.</p>
	Règlement écrit / Zone U2 : Article 2 point 9	<p>Il est précisé que la côte indiquée pour les garages est une côte minimale.</p> <p>Il est par ailleurs imposée une surface minimale pour les garages afin de garantir leur capacité à permettre le stationnement d'un véhicule.</p>
	Règlement écrit / Zone U2 : Article 4	<p>Le dérèglement climatique accentue les épisodes de sécheresse dans le département. En Occitanie, le Réseau d'Expertise sur les Changements Climatiques anticipe :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des précipitations plus faibles en été et plus fortes/fréquentes en automne et en hiver ; - Des déficits de recharge des aquifères de plus en plus importants ; - Des inondations par ruissellement plus conséquentes et accentuées par l'artificialisation des sols. <p>Afin de prendre en compte ces évolutions, la commune impose à l'évolution du site de Las Motas plusieurs mesures permettant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De rationaliser la ressource (captation des eaux de ruissellement et réutilisation des eaux grises notamment) ; - De limiter l'impact du ruissellement (stockage à la parcelle des eaux de toiture).

	Règlement écrit / Zone U2 : Article 4	Il est précisé que les réseaux nouvellement créés doivent être conformes au cahier des charges du gestionnaire du réseau.
	Règlement écrit / Zone U2 : Article 6	Afin de respecter la forme urbaine initiée le long du Chemin de Las Ribas, il est imposé un recul minimal de 10m par rapport à cet axe. Pour les autres voies, ce recul est réduit à 4m. Le long des voies internes de l'opération, les balcons sont également autorisés dans les prospects afin de faciliter la création d'espaces extérieurs.
	Règlement écrit / Zone U2 : Article 6	Les règles d'implantation des constructions par rapport au domaine public sont adaptées pour favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement (introduction de la notion d'ordonnancement de fait). De plus, afin d'encourager et de rendre possible la rénovation énergétique des constructions, l'isolation par l'extérieur est autorisée pour les constructions existantes dans les marges de recul, sans toutefois empiéter sur le domaine public.
	Règlement écrit / Zone U2 : Article 6	Le règlement du lotissement la Colomine étant devenu caduc le 3 mai 2021, il convient d'intégrer ses dispositions au sein du règlement du PLU afin de garantir le respect du parti d'aménagement initialement impulsé. Les règles d'implantation des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques et les règles de hauteur sont ainsi ajustées.
	Règlement écrit / Zone U2 : Article 7	Dans le secteur U2b, les distances vis-à-vis des limites séparatives sont ajustées pour tenir compte de la typologie collective des constructions attendues sur ce site.

		Les ouvertures sur murs pignons sont par ailleurs conditionnées à la prise en compte du vis-à-vis.
	Règlement écrit / Zone U2 : Article 8	Dans le secteur U2b, les distances entre constructions sont ajustées et visent à garantir la bonne circulation des personnes et des véhicules, le respect des conditions de sécurité, de salubrité et de confort d'usages, ainsi qu'un niveau satisfaisant d'ensoleillement, de ventilation et d'intimité entre les constructions.
	Règlement écrit / Zone U2 : Article 10	La hauteur des constructions collectives est ajustée pour tenir compte de la volumétrie des constructions déjà présentes sur le secteur. Elle est toutefois limitée au R+3.
	Règlement écrit / Zone U2 : Article 10	Le règlement du lotissement la Colomine étant devenu caduc le 3 mai 2021, il convient d'intégrer ses dispositions au sein du règlement du PLU afin de garantir le respect du parti d'aménagement initialement impulsé. Les règles d'implantation des constructions vis-à-vis des voies et emprises publiques et les règles de hauteur sont ainsi ajustées.
	Règlement écrit / Zone U2 : Article 11	Les règles encadrant l'aspect architectural des constructions sont adaptées dans le secteur U2b afin de faciliter l'émergence d'un projet de renouvellement urbain intégré au site. Des exigences spécifiques en matière de production d'énergies renouvelables sont également imposées. Notons que les conditions d'implantation des panneaux photovoltaïques sont également précisées à l'échelle de la zone U2.
	Règlement écrit / Zone U2 : Article 11 point 2	La couleur des tuiles canal autorisées est précisée pour parfaire l'intégration paysagère des constructions.

			<p>De plus, les dérogations et prescriptions introduites pour le photovoltaïque sont supprimées, ce type d'installations étant réglementé dans un autre paragraphe (c.).</p>
	Règlement écrit / Zone U2 : Article 11 point 3		<p>Les règles applicables aux ouvrages en saillie sont clarifiées, notamment en distinguant les ouvrages sur domaine public et les ouvrages sur domaine privé.</p>
	Règlement écrit / Zone U2 : Article 11 point c)		<p>L'encadrement des toitures photovoltaïques est précisé.</p>
	Règlement écrit / Zone U2 : Article 11 point d)		<p>L'encadrement des clôtures est ajusté pour prendre en compte le caractère inondable de la commune et la nécessité de qualifier l'interface public/privé.</p>
	Règlement écrit / Zone U2 : Article 12		<p>La commune souhaite imposer un nombre de places par logement dans le cadre de l'évolution du site de las Motas afin que puissent être pris en compte les besoins spécifiques de chaque typologie de logements (1 place pour les T1/T2, 2 places pour les T3 et plus).</p> <p>Les places seront par ailleurs réalisées à l'aide d'un revêtement perméable pour faciliter l'infiltration des eaux de pluie.</p> <p>Il sera également anticipé l'installation de bornes de recharge.</p>
	Règlement écrit / Zone U2 : Article 13		<p>Afin de garantir la valorisation paysagère du site, les règles de végétalisation sont précisées dans le secteur U2b.</p>
	Règlement écrit / Zone U2 : Article 14		<p>Il s'agit de supprimer une règle devenue obsolète.</p>
2	Intégrer au PLU les règlements de lotissements devenus caducs (Règlement	Règlement écrit / Zone U3 : Article 1 points 2 et 12	<p>Les constructions à usage d'habitation dans les zones économiques sont interdites afin de conserver la vitalité économique de celles-ci en évitant une résidentialisation progressive.</p>

	<p>de la zone d'activités de la Colomine devenu caduc depuis le 21/04/2018)</p>		<p>Les caves et locaux en sous-sol sont interdits notamment au regard du risque inondation.</p>
	<p>Règlement écrit / Zone U3 : Article 2 point 4</p>		<p>La possibilité de créer de nouveaux logements dans les zones d'activités est supprimée en raison des conflits d'usage et de la perte progressive de foncier économique au profit de l'habitat.</p> <p>Par ailleurs, l'activité bureau est limitée à 40m² de surface de plancher, permettant de maintenir la vocation initiale de la zone.</p>
	<p>Règlement écrit / Zone U3 : Article 2 point 6</p>		<p>Il est précisé que la côte indiquée pour les garages est une côte minimale.</p> <p>Il est également imposé une surface minimale pour les garages afin de garantir leur capacité à permettre le stationnement effectif d'un véhicule.</p>
	<p>Règlement écrit / Zone U3 : Article 3</p>		<p>Les conditions d'implantation des portails en retrait de l'alignement sont précisées dans le PLU de manière à maintenir la règle mise en œuvre initialement.</p>
	<p>Règlement écrit / Zone U3 : Article 4</p>		<p>Compte tenu du phénomène de sécheresse auquel est confronté le département, plusieurs règles sont mises en œuvre afin de rationaliser l'utilisation de la ressource en eau.</p> <p>Un traitement qualitatif des eaux est imposé en cas de pollutions avant rejet dans le réseau public.</p>
	<p>Règlement écrit / Zone U3 : Article 6</p>		<p>Les conditions d'implantations des constructions sont uniformisées sur les 2 zones d'activités communales.</p>
	<p>Règlement écrit / Zone U3 : Article 10</p>		<p>En secteur U3a, la hauteur des annexes est limitée à 3.00m afin de respecter les</p>

		gabarits de constructions prévus lors de la création du lotissement.	
	Règlement écrit / Zone U3 : Article 11	<p>L'aspect des toitures est ajusté pour éviter l'effet de hangar.</p> <p>L'aspect des façades et des menuiseries est revu pour correspondre au parti pris architectural impulsé lors de la création du lotissement.</p> <p>La réglementation des annexes est également ajustée dans cette même logique.</p> <p>Enfin, les règles encadrant la production d'énergies renouvelables sont précisées pour satisfaire les enjeux d'intégration paysagère tout en soutenant l'enjeu de production.</p>	
	Règlement graphique / Création du secteur U3b Règlement écrit / Zone U3 : Qualification de la zone U2 et article 12	<p>Le nombre de place de stationnement exigé par destination de construction est ajusté pour reprendre les ratios imposés lors de la création du lotissement.</p> <p>Des précisions sont apportées dans la Rue des Compagnons sur un périmètre délimité par le secteur U3b nouvellement créé pour limiter les conflits d'usages entre les activités sur les emplacements de stationnement.</p>	
	Règlement écrit / Zone U3 : Article 13	Afin de conserver les spécificités réglementaires issues de la création du lotissement, des règles de végétalisation spécifiques dans la zone U3a sont reprises.	
	Règlement écrit / Zone U3 : Article 14	Il s'agit de supprimer une règle devenue obsolète.	
3	Intégrer au PLU les règlements de lotissements devenus caducs (Règlement de la zone d'habitat de la Llose devenu	Règlement écrit / Zone AU1 : Article 2	Le règlement du lotissement la Llose étant devenu caduc le 29 août 2023, il convient d'intégrer ses dispositions au sein du règlement du PLU afin de garantir le respect du parti d'aménagement initialement impulsé.
		Règlement écrit / Zone AU1 : Article 3	Sont ainsi adaptés les articles : 2, 3, 6, 7, 10, 11 et 14.
		Règlement écrit / Zone AU1 : Article 6	

	caduc depuis le 29/08/2023)	Règlement écrit / Zone AU1 : Article 7	Il s'agit de respecter et préciser les gabarits de constructions prévues (hauteur, implantation vis-à-vis des emprises publiques et des limites séparatives), les accès autorisés aux axes structurants de la commune, ainsi que le traitement architectural des constructions. Par ailleurs, l'encadrement des annexes au sein de l'article 2 est également harmonisé avec le reste du règlement. Enfin, le COS est supprimé dans la mesure où cette règle n'est plus applicable.
4 Ajuster le règlement écrit pour permettre son « tolettage » et son amélioration (Zone U1)		Règlement écrit / Zone U1 : Article 11 point 1.	La mention « mais sans restitution pastiche ou hasardeuse » est supprimée car cette formulation est redondante vis-à-vis de la suite du règlement.
		Règlement écrit / Zone U1 : Article 11 point 2.	Les typologies de toitures auxquelles s'appliquent les prescriptions de pente sont précisées, et les dérogations et prescriptions liées au photovoltaïque sont supprimées étant donné que ce type d'installation est réglementé au paragraphe c). Il est également précisé l'interdiction des acrotères masquant les tuiles.
		Règlement écrit / Zone U1 : Article 11 point 4.	Les règles applicables aux ouvrages en saillie sont clarifiées notamment en distinguant les ouvrages sur domaine public et les ouvrages sur domaine privé.
		Règlement écrit / Zone U1 : Article 11 point 5.	Les couleurs autorisées pour les menuiseries sont ajustées.
		Règlement écrit / Zone U1 : Article 11 point c)	L'encadrement des toitures photovoltaïques est précisé de manière à faciliter leur intégration paysagère tout en soutenant le développement des énergies renouvelables.
		Règlement écrit / Zone U1 : Article 11 point d)	L'encadrement des clôtures est ajusté pour prendre en compte le caractère inondable de la commune et la nécessité de qualifier l'interface public/privé.

		Règlement écrit / Zone U1 : Article 12 point 1.	Il s'agit de supprimer une règle devenue obsolète.
5	Ajuster le règlement écrit pour permettre son « toilettage » et son amélioration (Toutes les zones)	Règlement écrit / Toutes les zones	<p>La notion de SHON est remplacée par la notion de surface de plancher.</p> <p>La notion de SHON a en effet disparu au bénéfice de la surface de plancher.</p>
6	Ajuster le règlement écrit pour permettre son « toilettage » et son amélioration (Zone AU3)	Règlement écrit / Zone AU3 : Article 11	L'encadrement des toitures est précisé afin de parfaire leur intégration architecturale tout en limitant le risque d'interprétation.
7	Ajuster le règlement écrit pour permettre son « toilettage » et son amélioration (Zone A)	Règlement écrit / Zone A : Article 1	Les constructions mobiles ou démontables constituant l'habitat permanent des utilisateurs sont interdites pour éviter les dérives et le logement non décent.
		Règlement écrit / Zone A : Article 11	<p>L'encadrement de l'aspect des façades est ajusté en supprimant les redondances.</p> <p>Les dérogations et prescriptions introduites pour le photovoltaïque sont supprimées étant donné que ce type d'installation est réglementé au paragraphe c).</p> <p>Les prescriptions réglementaires encadrant le photovoltaïque sont ajustées pour favoriser leur intégration paysagère tout en soutenant l'effort de production d'énergie national.</p>

3. LIEN ENTRE PADD ET CHANGEMENTS APPORTES AU PLU

Comme évoqué précédemment (I.2.), la modification n°3 du PLU d'Alénya s'inscrit dans le cadre des choix retenus pour établir le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables), structuré autour des 4 grandes orientations suivantes :

1. Accentuer l'image de « petite ville dynamique » d'Alénya au cœur de la Plaine du Roussillon

- Permettre le renforcement et la diversification des activités présentes à Alénya
L'intégration de plusieurs règlements de lotissements devenus caducs au sein du règlement écrit du PLU tend à garantir le respect des partis d'aménagement initialement impulsés et à corriger certains dysfonctionnements / dérives constatés. Il s'agit notamment d'affirmer la vocation des zones et leur vitalité, ainsi que de limiter les conflits d'usages (stationnement,...).
Ces évolutions concourent notamment à la pérennité des activités sur le territoire (Zone U3 – Zone d'activités de la Colomine).
- Préserver l'espace agricole pour son rôle encore important dans l'économie locale
L'accompagnement qualitatif d'une opération de renouvellement urbain sur la partie Sud du site de Las Motas participe à la préservation de l'espace agricole en ce qu'il révèle le potentiel d'un espace déjà artificialisé et intégré au sein de l'enveloppe urbaine, plutôt que d'envisager un secteur extensif de développement. Cette démarche s'inscrit dans la lutte engagée contre l'étalement urbain et la consommation d'ENAF.
- Permettre le renforcement de l'activité touristique
Les changements envisagés ne remettent pas en cause le secteur de développement Nord-Est dédié au renforcement de l'activité touristique. Ils permettent une réappropriation du secteur d'hébergements existant dans la mesure où ce dernier proposent des structures vieillissantes, ne répondant plus aux attentes de la clientèle. L'objectif est ainsi de mobiliser le secteur pour qu'il participe aux besoins effectifs du territoire, sans nuire à son image et à sa réputation avec une offre touristique en décalage avec les ambitions de la collectivité et le niveau d'exigences des visiteurs.

2. Maîtriser les conditions du développement urbain

- Protéger la population et les intérêts humains vis-à-vis du risque inondation avéré
Certains ajustements réglementaires envisagés tendent à mieux prendre en compte les risques naturels dans le document d'urbanisme et à rendre le territoire plus résilient, avec par exemples : une limitation de l'impact du ruissellement, des revêtements perméables, une interdiction des caves et locaux en sous-sol au regard du risque inondation,...
- Préserver l'identité de village d'Alénya

Les mesures tendant à permettre une meilleure intégration paysagère des constructions sont de nature à préserver l'identité de village d'Alenya.

- Permettre la création de nouveaux quartiers fondés sur la mixité urbaine et la diversité de l'habitat
L'opération de renouvellement urbain projetée sur la partie Sud du secteur de Las Motas et son encadrement (programmation) tendent à répondre aux besoins de la population avec notamment une production qualitative et diversifiée de logements : logements locatifs sociaux, petits logements (T2/T3), logements disposant d'un espace extérieur privatif,...
- Poursuivre la politique volontariste engagée en matière de maîtrise du foncier
Comme évoqué précédemment concernant la préservation de l'espace agricole, le projet de renouvellement urbain sur la partie Sud du site de Las Motas valorise un espace déjà artificialisé, intégré au sein de l'enveloppe urbaine. Aucun développement extensif n'est envisagé. Cette démarche s'inscrit dans la lutte engagée contre l'étalement urbain et la consommation d'ENAF.

3. Anticiper les besoins en équipements et services publics et renforcer la richesse de la vie sociale locale

- Prendre en compte le projet de déviation du Conseil Général
La présente procédure de modification n'est pas directement concernée par ce point.
- Répondre à des besoins de plus en plus diversifiés en équipements publics
La présente procédure de modification n'est pas directement concernée par ce point, mais certaines évolutions participent à la pérennité des équipements publics et/ou à la réduction de la pression pesant sur eux, ainsi qu'à la qualité des espaces publics au sens large.
Citons en ce sens les mesures liées à la gestion de l'eau (limitation de l'impact du ruissellement, revêtements perméables,...) ou au traitement des interfaces (clôtures,...).
- Réfléchir aux problématiques de desserte, de liaisons inter-quartier et de stationnement et assurer ainsi l'intégration des futures extensions au reste de la ville
L'encadrement quantitatif et qualitatif du stationnement est précisé dans le cadre de la modification n°3.
Cela se traduit notamment par des mesures facilitant la réalisation de stationnement vélo pour les collectifs, incitant au stationnement des véhicules dans les garages prévus à cet effet, encourageant à la réalisation de places extérieures dont le revêtement est perméable, limitant les éventuels conflits d'usages,...
Notons par ailleurs que l'OAP mise en place sur le secteur de renouvellement urbain de Las Motas – Sud prévoit une connexion sécurisée depuis le Chemin de Las Ribas, et organise, en son sein, une mobilité pour tous les modes de déplacements.

4. Préserver un cadre de vie de qualité et répondre aux grandes orientations environnementales

- Favoriser l'utilisation des modes doux et limiter ainsi l'utilisation de la voiture dans les déplacements de proximité et de loisirs
Au-delà de la localisation du projet de renouvellement urbain, à proximité de la centralité, qui favorise l'utilisation des modes doux et de l'OAP associée qui organise, en son sein, une mobilité pour tous les modes de déplacements, les règles encadrant les annexes sont précisées dans le secteur U2b afin de faciliter la réalisation de stationnement vélo pour les collectifs.
- Préserver l'espace agricole pour son rôle essentiel dans le maintien de la biodiversité, l'entretien des espaces et la protection contre les inondations
Comme évoqué précédemment, la présente procédure tend à préserver l'espace agricole en se concentrant sur un projet de renouvellement urbain. Elle intègre également une meilleure prise en compte du risque inondation, avec par exemples : une limitation de l'impact du ruissellement, des revêtements perméables, une interdiction des caves et locaux en sous-sol au regard du risque inondation, ...
- Entretenir l'important caractère végétalisé d'Alénya
Afin notamment de garantir la valorisation paysagère des sites, les règles de végétalisation sont précisées dans les secteurs U2b et U3a.
- Protéger et mettre en valeur les espaces présentant un intérêt patrimonial
De manière indirecte, les mesures tendant à permettre une meilleure intégration paysagère des constructions sont de nature à protéger les espaces présentant un intérêt patrimonial.

Au-delà de cette traduction stricte, certaines évolutions viennent se greffer à la philosophie générale d'un développement vertueux et durable portée dans le document d'urbanisme.

Citons en ce sens les précisions pour :

- Rendre le territoire plus résilient (prise en compte des risques, limitation de l'impact du ruissellement, ...) ;
- Rationaliser l'utilisation de la ressource en eau ;
- Permettre une meilleure intégration paysagère des constructions ;
- Accompagner la rénovation énergétique des bâtiments ;
- Encourager le développement des énergies renouvelables ;
- ...

Ainsi, les différents changements apportés au PLU d'Alénya, via la présente procédure de modification, ne remettent pas en cause les orientations du PADD et viennent même les conforter.

III] LES CHANGEMENTS APPORTES AUX PIECES DU PLU

La présente procédure de modification emporte des évolutions touchant au règlement graphique (III.1.), au règlement écrit (III.2.), ainsi qu'aux Orientations d'Aménagement (III.3.).

Notons que le présent document vient compléter le rapport de présentation du PLU (III.4.).

1. LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Les évolutions portées au règlement graphique, ou plan de zonage, concernent les deux sites suivants.

a. Le secteur U2b : Las Motas (Sud)

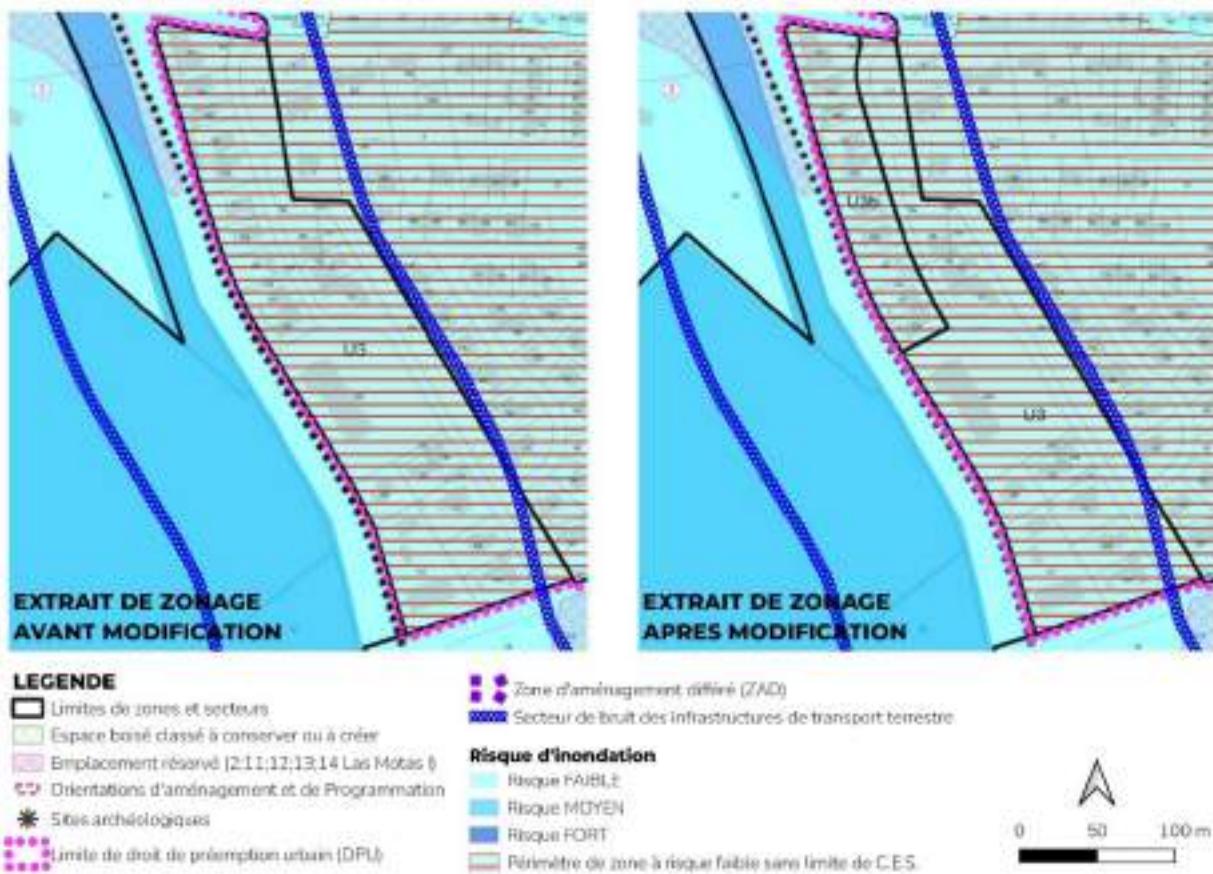
La limite entre les zones U2 et U4 est ajustée via la **création du secteur U2b** sur lequel une OAP est mise en place.

Il s'agit de poser un encadrement adapté pour le renouvellement urbain du Sud du site de Las Motas.



b. Le secteur U3b : Rue des Compagons

Le secteur U3b est créé au sein de la zone U3 afin de permettre une gestion adaptée du stationnement, limitant ainsi les conflits d'usages.



2. LE REGLEMENT ECRIT

Dans un souci de lisibilité, le règlement du PLU est repris ci-après et les modifications apportées dans le cadre de la présente procédure sont présentées de la manière suivante :

- **En rouge** : Modification du règlement par suppression
- **En vert** : Modification du règlement par ajout

Cf. REGLEMENT ECRIT Avec suivi des modifications

PPA - kpark - EP

3. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) est mise en place sur le secteur U2b nouvellement créé : **OAP 5 – Las Motas (Sud)**.

En lien avec les autres pièces réglementaires, il s'agit de poser un encadrement adapté pour le renouvellement urbain du Sud du site de Las Motas.

Les éléments suivants sont intégrés aux Orientations d'Aménagement du PLU d'Alénya :

LOCALISATION DES ZONES SOUMISES À DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



5 - SCHÉMA D'ORIENTATION LAS MOTAS - Sud



4. LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Comme évoqué précédemment, le présent document vient compléter le rapport de présentation du PLU d'Alénya.

Il expose les motifs des changements apportés dans le cadre de la procédure de Modification n°3, les explique et les justifie.

PPA - kpark - EP

IV] ANALYSE DE L'INCIDENCE DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Comme cela a été indiqué précédemment (I.3.), les procédures d'évolution des documents d'urbanisme donnent lieu à évaluation environnementale, sauf si elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement (L104-3 du Code de l'urbanisme).

En l'espèce, une **demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une évaluation environnementale** tend à apprécier si les changements portés au PLU dans le cadre de la présente procédure sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, et si par conséquent une évaluation environnementale est requise.

Toutefois, eu égard à leur nature, les évolutions envisagées ne semblent pas avoir d'effets notables sur l'environnement, ou des effets positifs le cas échéant. Il s'agit en effet principalement d'ajuster l'encadrement de zones urbanisées et/ou à urbaniser (réalisées) et d'impulser une démarche plus durable sur la commune.

Dans ce contexte, la présente procédure n'emporte a priori pas de conséquences manifestes sur l'environnement et la réalisation d'une évaluation environnementale ne semble pas s'imposer.

V] ARTICULATION DES MODIFICATIONS PROJETEES AVEC LES DOCUMENTS D'ORDRE SUPERIEUR

Le tableau ci-dessous récapitule les obligations de compatibilité et de prise en compte du PLU (hiérarchie des normes).

CODE DE L'URBANISME	DOCUMENTS CONCERNES	DOCUMENTS EXISTANTS
Le PLU doit être compatible avec (L131-4 et L131-5) :	Schéma de Cohérence Territoriale	SCoT de la Plaine du Roussillon – Version révisée approuvée le 02.07.2024
	Schéma de Mise en Valeur de la Mer	/
	Plan de mobilité / Plan Local de mobilité	/
	Programme Local de l'Habitat	/
	Plan Climat Air Energie Territorial	PCAET Sud Roussillon approuvé le 13.03.2024

La commune d'Alénya intègre le périmètre du SCoT de la Plaine du Roussillon, dont la version révisée a été approuvée le 02 juillet 2024.

Etant très récent, ce document intégrateur s'est chargé d'assurer le rapport de compatibilité / prise en compte avec les autres documents / dispositions cadres existants, et notamment :

- SRADDET de la Région Occitanie ;
- SDAGE Rhône-Méditerranée ;
- PGRI Rhône-Méditerranée ;
- ...

Le présent dossier s'emploie à démontrer la compatibilité des évolutions portées dans le cadre de la modification n°3 du PLU avec le SCoT opposable, et s'intéresse également à la relation avec les autres documents d'ordre supérieur évoqués aux articles L131-4 et L131-5 du Code de l'urbanisme.

Notons qu'il reviendra à la révision générale du PLU en cours de mettre le document d'urbanisme local en conformité avec le SCoT révisé.

A noter qu'il est admis (jurisprudence et doctrine), que l'exigence de compatibilité (non définie par les textes) est une obligation de « non-contrariété », c'est-à-dire qu'une pièce est compatible avec un document qui lui est supérieur dès lors qu'elle n'est pas contraire à l'esprit de cette norme supérieure. La compatibilité n'est pas synonyme de « conformité » qui imposerait une stricte reprise des dispositions supérieures existantes. Une certaine souplesse entoure donc le principe de compatibilité d'un document par rapport à un autre, souplesse guider toutefois par l'esprit du texte supérieur. Ainsi, l'esprit, la dynamique, la ligne directrice du document d'ordre supérieur doivent se retrouver à travers le document de rang inférieur devant être compatible.

- La présente procédure de modification du PLU tend à préciser la politique urbanistique propre à la commune d'Alénya via notamment l'accompagnement qualitatif d'une opération de renouvellement urbain sur la partie Sud du site de Las Motas, ainsi que l'amélioration de son règlement en faveur d'un développement plus durable.

Aussi, eu égard à son échelle d'action et à sa philosophie, elle n'est pas de nature à s'opposer aux dispositions du SCoT en vigueur ou à celles des autres documents d'ordre supérieur. Notons toutefois que la démarche entreprise vient directement renforcer certains objectifs / orientations des documents d'ordre supérieur et particulièrement du SCoT.

Citons en ce sens :

1. LE SCoT PLAINE DU ROUSSILLON

Les changements apportés au PLU de la commune d'Alénya dans le cadre de la présente procédure se concentrent principalement sur l'encadrement d'un secteur de renouvellement urbain et de zones déjà réalisées dont les règlements de lotissements sont devenus caducs. Ce secteur et ces zones sont intégrés à l'« espace urbanisé à renouveler et valoriser » identifié par le SCoT (Cf. *Extrait de la carte de synthèse du DOO ci-après*).

L'accompagnement qualitatif du projet de renouvellement urbain de la partie Sud du site de Las Motas, ainsi que la transposition « améliorée » des règles de lotissements dans le règlement du PLU (affirmer la vocation des zones et leur vitalité, limiter les conflits d'usages,...), s'inscrivent pleinement dans cet objectif de renouvellement et de valorisation de l'espace urbanisé existant.



Extrait – Carte de synthèse du DOO / SCoT Plaine du Roussillon

Notons par ailleurs que les évolutions règlementaires développées précédemment participent :

- A la construction d'une ville plus durable (aménagements végétalisés et perméables,...) ;
- Au renouvellement de la ville plutôt qu'à son extension (projet de réinvestissement urbain, lutte contre l'étalement urbain, protection des espaces naturels et agricoles,...) ;
- A une densification des espaces déjà urbanisés ;
- A l'évolution qualitative de la trame urbaine en rapport avec son contexte ;
- Au maintien et au développement de la proximité ;
- A l'attractivité du village (accessibilité, stationnement,...) ;
- A l'articulation entre urbanisme et transports ;

- A la préservation du cadre de vie et à la bonne intégration des constructions et aménagements (traitement des espaces libres et des clôtures,...) ;
- A la production d'une offre en logements plus diversifiée cohérente vis-à-vis des besoins de la population (logements sociaux, petits logements,...) ;
- A l'intensification de la transition énergétique (développement des énergies renouvelables, installation de bornes de recharge,...) ;
- A la préservation de la ressource en eau ;
- A l'intégration des risques dans les perspectives de développement ;
- ...

.... Autant d'éléments venant conforter la démarche animée par le SCoT de la Plaine du Roussillon.

2. LE PCAET SUD ROUSSILLON

La Communauté de Communes Sud Roussillon est dotée d'un PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial) depuis le 13 mars 2024. Il couvre la période 2024-2029.

La stratégie mise en place s'articule autour de 7 ambitions déclinées en 41 objectifs stratégiques :

- Réunir les conditions de mobilités sobres, efficaces et durables pour chacun
 - Muscler les solutions de mobilités alternatives de commune à commune, et vers Perpignan, Argelès-sur-Mer et Canet-en-Roussillon
 - Apaiser les centres-bourgs au service de la vie de proximité
 - Maîtriser le trafic routier des habitants et des touristes
 - Accompagner la mutation du parc automobile des sud-roussillonnais
 - Inciter les entreprises du territoire à montrer l'exemple sur la mobilité durable en complémentarité de la CCSR et des communes
 - Mieux articuler transports et urbanisme
 - Développer des solutions de mobilités alternatives à destination des touristes
- Garantir la sobriété énergétique et le confort thermique du bâti
 - Lutter contre la précarité énergétique
 - Promouvoir la sobriété dans les usages quotidiens
 - œuvrer pour la rénovation énergétique du parc de logements
 - Réduire les émissions de GES et des polluants
 - Faire du patrimoine public une vitrine d'exemplarité
 - Construire de nouveaux quartiers durables
 - Accompagner les acteurs
- Accompagner l'agriculture locale vers un moindre impact carbone
 - Optimiser la consommation énergétique des serres agricoles en jouant sur leur efficacité énergétique
 - Réduire les émissions de GES en substituant les énergies carbonées par des énergies moins carbonées ou non carbonées
 - Accompagner les serristes pour une moindre consommation d'énergie, en jouant sur les cultures
 - Produire des énergies renouvelables

- Poursuivre l'amélioration des pratiques agricoles pour réduire les GES et les polluants atmosphériques
- Innover dans les productions biosourcées pour remplacer le recours à des productions carbonées ou polluantes
- Réduire l'empreinte carbone de l'alimentation
 - Réduire le gaspillage alimentaire
 - Réduire l'empreinte carbone de l'alimentation des populations
 - Développer et structurer les circuits courts et les circuits de proximité
- Améliorer le mix énergétique en développant les ENR localement
 - Mieux connaître les potentiels et la faisabilité des projets ENR
 - Être acteur du développement des ENR et encadrer les projets en devenir
 - Sensibiliser et accompagner les particuliers et les entreprises du territoire au développement des ENR
 - Faire du patrimoine de la collectivité un exemple à suivre en matière de production d'ENR et d'autoconsommation
 - Favoriser l'émergence d'initiatives de production d'ENR citoyenne et participative
- Réduire la vulnérabilité de Sud Roussillon aux effets du changement climatique
 - Préserver la ressource en eau
 - Prévenir et limiter les risques naturels et sanitaires liés au changement climatique
 - Penser les bâtiments et l'urbanisation à l'aune du climat futur
 - Sensibiliser au changement climatique
 - Accompagner les filières agricoles pour qu'elles s'adaptent au changement climatique
 - Penser le tourisme à l'aune du climat futur
- Faire de la CCSR une collectivité exemplaire
 - Piloter et mettre en œuvre, suivre et évaluer le PCAET
 - Articuler politique énergétique et climatique et aménagement du territoire
 - Poursuivre les efforts engagés pour limiter les consommations du patrimoine public
 - Engager des actions pilotes et innovantes

Si toutes les évolutions portées au PLU dans le cadre de la présente procédure ne sont pas de nature à faire écho aux dispositions du PCAET, certaines s'inscrivent directement dans la stratégie impulsée au niveau communautaire, avec par exemple :

- Les caractéristiques du développement projeté (proximité, accessibilité, réinvestissement urbain,...) ;
- Les ajustements liés à la mobilité (stationnement, partage modal,...) ;
- L'accompagnement du développement des ENR (encadrement du photovoltaïque, installation de bornes de recharges,...) ;

- La préservation des ressources (rationalisation de l'utilisation de l'eau, lutte contre l'étalement urbain,...) ;
- L'intégration des risques et des effets du changement climatique (limitation de l'impact du ruissellement, végétalisation des espaces, revêtements perméables,...) ;
- ...

PPA - kpark - EP



COGEAM

Urbanisme / Paysage / Environnement

940 Avenue Eole - Tecnosud II
66 100 PERPIGNAN

contact@cogeam.fr
04.68.80.54.11
cogeam.fr





COMMUNE D'ALENYA

ARRÊTÉ DU MAIRE N°2025/03

**PRESCRIVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE
LA COMMUNE D'ALENYA**

Le Maire,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L153-36 et L153-45 et suivants ;

VU le plan local d'urbanisme, approuvé le 09/12/2003 ; révisé le 10/11/2009, modifié le 01/10/2013 ; 2^{me} modification simplifiée en date du 02/12/2019 ;

Considérant que le PLU approuvé et ses modifications comprend des erreurs matérielles et approximation réglementaires qu'il convient de modifier et de préciser ;

Considérant qu'il apparaît en conséquence utile d'adapter le PLU de la commune sur ces points ;

Considérant que la modification simplifiée n°3 envisagée aura notamment pour objet :

- L'Accompagnement d'une opération de renouvellement urbain sur le site de Las Motas [Ajustement de la limite entre les zones U2 et U4 et création du secteur U2b avec mise en place d'une OAP];
- L'intégration au PLU des règlements de lotissements devenus caducs [Zone U2a - Règlement de la zone d'habitat de la Colomine devenu caduc depuis le 03/05/2021, Zone AU1 - Règlement de la zone d'habitat de la Cluse devenu caduc depuis le 29/06/2023 ; Zone U3a : règlement de la zone d'activités de la Colomine devenu caduc depuis le 21/04/2018]
- L'ajustement du règlement écrit pour permettre son « toilettage » et son amélioration sur l'ensemble des zones du PLU.
- L'ajustement du règlement graphique avec la création d'une zone U2b [en lien avec l'opération de renouvellement urbain sur le site de Las Motas], et la création d'une zone U3b [pour permettre de limiter les conflits d'usages entre les activités sur les emplacements de stationnement-rue des Compagnons] ;

Considérant que l'adaptation du PLU peut donc être menée par une procédure de modification simplifiée en application de l'article L153-45 du code de l'urbanisme ;

Considérant que, pour la mise en œuvre de la procédure de modification dans sa forme simplifiée, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 seront mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont alors enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, par délibération du conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

À l'issue de la mise à disposition le maire en présentera le bilan devant le conseil municipal, qui en délibérera et pourra adopter le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

ARRÈTE

ARTICLE 1^e

Il est prescrit une procédure de modification simplifiée n° 3 du plan local d'urbanisme de la commune ;

ARTICLE 2

La modification simplifiée n° 3 du PLU concernera notamment :

- L'accompagnement d'une opération de renouvellement urbain sur le site de Las Motas (Ajustement de la limite entre les zones U2 et U4 et création du secteur U2b avec mise en place d'une QAP);
- L'intégration au PLU des règlements de lotissements devenus caducs [Zone U2a - Règlement de la zone d'habitat de la Colomine devenu caduc depuis le 03/05/2021; Zone AU1 - Règlement de la zone d'habitat de la Closse devenu caduc depuis le 29/08/2023 ; Zone U3a : règlement de la zone d'activités de la Colomine devenu caduc depuis le 21/04/2018];
- L'ajustement du règlement écrit pour permettre son « tollettage » et son amélioration sur l'ensemble des zones du PLU.
- L'ajustement du règlement graphique avec la création d'une zone U2b [en lien avec l'opération de renouvellement urbain sur le site de Las Motas], et la création d'une zone U3b [pour permettre de limiter les conflits d'usages entre les activités sur les emplacements de stationnement- rue des Compagnons];

ARTICLE 3

M. le Directeur Général des Services est chargé de l'application du présent arrêté qui sera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, publié et transmis à M. le Préfet des Pyrénées Orientales;

Fait à Alénya, le 15 avril 2025
Le Maire,
Jean André MAGDAJOU.



Accès rendu exécutoire après
> dépôt en Préfecture le : 29/04/2025
> Affichage le : 29/04/2025
> Publié le : 01/05/2025

Le Maire débute sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet arrêté et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux devant son auteur dans les deux mois à compter de sa publication. Elle peut également faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Montpellier dans les deux mois à compter de sa publication.

2 ANNEXE 2 : DOCUMENTS GRAPHIQUES MATERIALISANT LA LOCALISATION DU SECTEUR DU TERRITOIRE CONCERNÉ PAR LA PROCEDURE SOUMISE A L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE ET COMPORTANT DES ZOOMS QUI PERMETTENT DE LOCALISER ET IDENTIFIER LE SECTEUR AVANT ET APRES MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION N°3

Cf. Dossier Bureau d'études COGEAM. Rapport de présentation (ci-avant), pages 28 à 29.

Cf. Dossier Bureau d'études COGEAM. Règlement graphique, règlement écrit, et OAP (ci-après).

PLAN LOCAL D'URBANISME ALENYA

Arrêté de réception en préfecture
059-21660025-202110240311DEL20263-DE
Date de réception préfecture : 04/11/2025



MODIFICATION 3
CONSULTATION DES PPA ET
EXAMEN AU CAS PAR CAS

DOCUMENT GRAPHIQUE
ECHELLE : 1/4000°



LEGENDE

- Limites de zones et secteurs
- Espace boisé classé à conserver ou à créer
- Emplacement réservé
- Orientations d'aménagement et de Programmation
- Sites archéologiques
- Tracé Voie Domitienne



Ce repérage a une valeur informative et peut concerner plusieurs parcelles ; pour une utilisation plus précise, se référer à l'annexe archéologie

Liste des sites archéologiques

- 1:8:10 Mas Chichtet
- 2:11;12:13:14 Las Motas I
- 3 Pedre Martine
- 4 Agouïte de la Mar
- 5;15 Place de la République
- 6 Agouïte de la Mar II
- 7 Agouïte de la Mar III

Eléments de paysage identifiés

- Alignement d'arbres
- Zone d'aménagement différé (ZAD)
- Bâtiement pouvant changer de destination Lieu-dit "Cami del Réart"

Secteur de bruit des infrastructures de transport terrestre

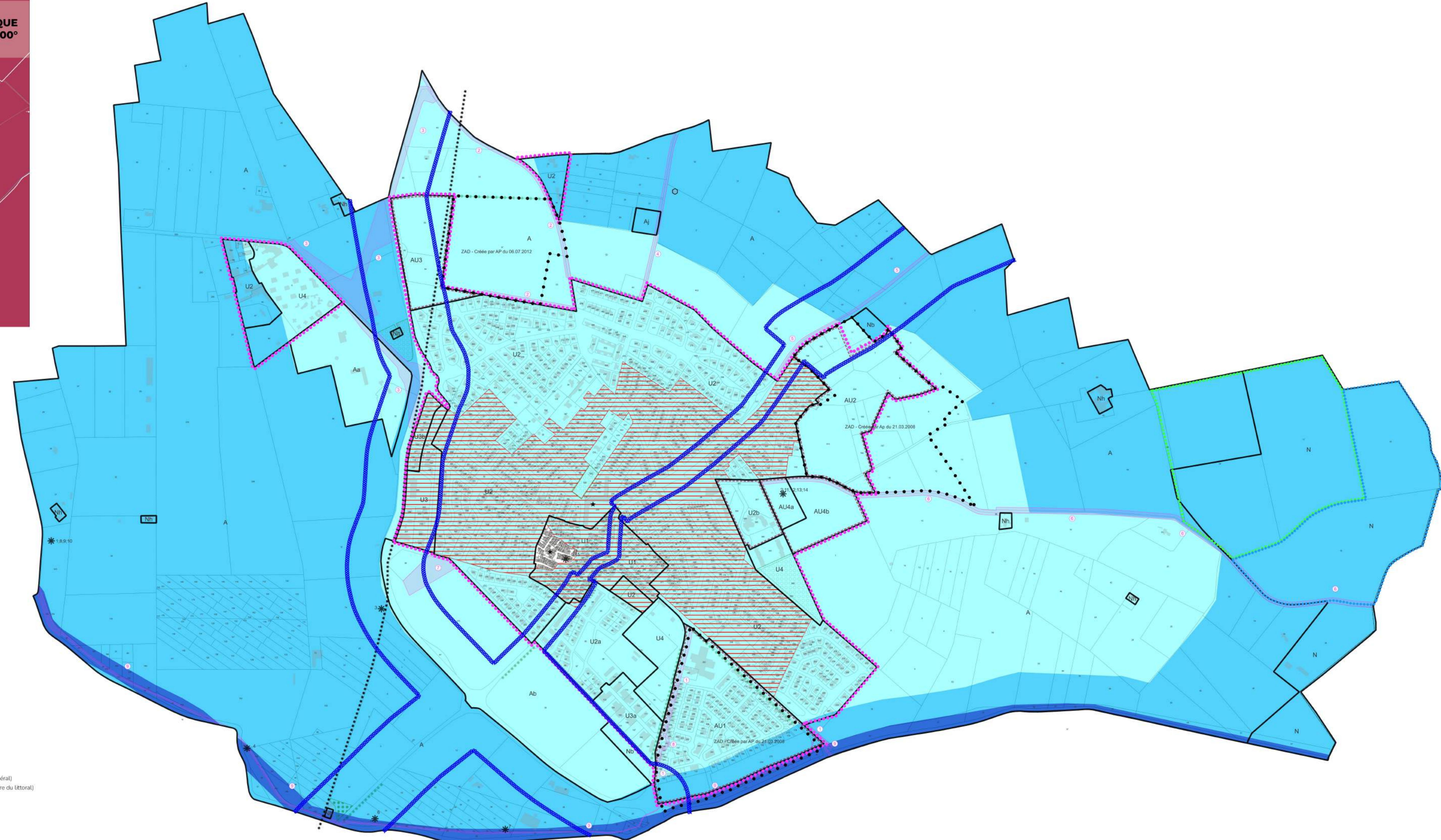
- Limite de droit de préemption urbain (DPU)
- Limite de zone de Droit de préemption des Espaces Naturels Sensibles (Conseil Général)
- Limite de zone de Droit de préemption des Espaces Naturels Sensibles (Conservatoire du littoral)

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface
1	Voirie, piste cyclable et piétonne	Commune	4809 m²
2	Voirie, piste cyclable et piétonne	Commune	13798 m²
3	Aménagements de voiries	Conseil Général	42784 m²
4	Voirie, piste cyclable et piétonne	Commune	4393 m²
5	Voirie, piste cyclable et piétonne	Commune	4195 m²
6	Voirie, piste cyclable et piétonne	Commune	24599 m²
7	Extension du cimetière	Commune	7724 m²
8	Création d'un carrefour	Commune	400 m²
9	Aménagement de la voie verte agouïte de la Mar	Commune	16590 m²

Risque d'inondation

- Risque FAIBLE
- Risque MOYEN
- Risque FORT
- Périmètre de zone à risque faible sans limite de C.E.S.



PLAN LOCAL D'URBANISME

Accusé de réception en préfecture
066-216600023-20251103-CM0311DEL202503-DE
Date de télétransmission : 04/11/2025
Date de réception préfecture : 04/11/2025

ALENYA



M3. REGLEMENT ECRIT AVEC SUIVI DES MODIFICATIONS

MODIFICATION 3
PPA - Kpark - EP



TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	3
CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE U1	3
CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE U2	10
CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE U3	19
CHAPITRE IV - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE U4	27
 TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	33
CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE AU1.....	33
CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE AU2.....	41
CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE AU3.....	44
CHAPITRE IV - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE AU4	50
 TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	57
CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A	57
 TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	63
CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N	63

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE U1

QUALIFICATION DE LA ZONE U1

La zone U1 délimite la partie dense agglomérée du cœur de la ville, au caractère architectural et patrimonial affirmé.

Il s'agit d'une zone, édifiée de manière générale en ordre continu, à vocation d'accueil d'habitat, de services et d'activités commerciales, conformément aux articles 1 et 2.

La zone ou une partie de la zone est concernée par :

- les prescriptions du Plan de Prévention des Risques en matière de **risque inondation** approuvé par arrêté Préfectoral n° 2000-1188 du 19/04/2000.
- le **risque faible “sismique”** pour lequel s'appliquent le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique et l'arrêté du 29 mai 1997.

La zone ou une partie de la zone est également concernée :

- par l'identification sur les documents graphiques d'éléments de paysage identifiés végétaux ou bâties en application de l'article L.123-1/7° du Code de l'urbanisme, en conséquence s'appliquent notamment les articles L.442-2, L.430-1 du Code de l'urbanisme.
- par 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 1 - U1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions à usage d'activités industrielles, les lotissements industriels.
2. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles indiquées à l'article 2.
3. 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.
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 2 - U1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Les projets doivent respecter les prescriptions imposées par le Plan de Prévention des Risques approuvé.
2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier 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.
3. Les constructions à usage d'activités, commerces, services, les installations et travaux divers, ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.
4. Les affouillements et exhaussements de sol visés au paragraphe c de l'article R 442.2 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.
5. Les garages doivent être implantés à une cote de 0,20 de manière à faciliter l'accès et garantir la sécurité.
6. Les constructions annexes (abri de jardin, véranda, locaux des systèmes techniques de piscines,...) de faible importance (emprise au sol de 16m² maximum et hauteur de 2,5m maximum) peuvent être autorisées à conditions qu'elles soient intégrées à l'environnement et qu'elles ne servent pas d'habitations.
Elles doivent être traitées de la même façon que la construction principale.
Elles ne doivent pas être édifiées en limite des espaces publics ouverts à la circulation des véhicules motorisés.

Si les constructions annexes sont édifiées en limite séparative :

- La pente de toiture doit être orientée vers l'intérieur de la parcelle
- La construction ne doit pas excéder 4m le long de la limite séparative

Si elles ne sont pas édifiées en limite séparative :

- un retrait minimal de 2m par rapport à la limite séparative est imposé
- une haie vive doit être plantée entre la limite séparative et la construction annexe

Les surplombs des constructions annexes doivent être intégrés à la parcelle.

La gestion des eaux pluviales liées à une construction annexe doit se faire sur la parcelle sur laquelle elle est implantée en favorisant un traitement des eaux au plus près de l'emprise de la construction.

ARTICLE 3 - U1 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

ARTICLE 4 - U1 : 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 doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau public.

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 5 - U1 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE 6 - U1 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions autorisées doivent être édifiées en respectant les limites d'implantation des constructions existantes dans le voisinage, par rapport aux voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

2. Des conditions d'implantation différentes peuvent cependant être admises en fonction du tissu urbain avoisinant et à condition qu'elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie.

3. Les piscines doivent respecter un retrait de 1m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.
4. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions 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.

ARTICLE 7 - U1 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.
2. Les piscines doivent respecter un retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives.
3. La création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies ne peut être autorisée que dans deux cas :
 - > le terrain voisin n'est pas construit
 - > il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative

La distance de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit alors être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

4. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions 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.
5. Les dispositions relatives au débord de toiture (article 11) n'interviennent pas par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 8 - U1 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

Néant.

ARTICLE 9 - U1 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions relatives au débord de toiture (article 11) n'interviennent pas dans l'emprise au sol – sauf prescriptions spécifiques du Plan de Prévention des Risques.
Dans tous les cas, il convient de se référer au Plan de Prévention des risques et notamment en ce qui concerne le périmètre figuré par une trame particulière et où aucun coefficient d'emprise au sol n'est imposé.

ARTICLE 10 - U1 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel en fonction des conditions liées à la connaissance du risque d'inondation et défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue

a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics et des bâtiments publics) ne peut excéder 15 mètres hors tout.

Toutefois, si dans une même rue, deux immeubles immédiatement voisins dépassent tous deux la hauteur ci-dessus définie, l'immeuble à construire peut atteindre la hauteur moyenne de ces immeubles voisins.

ARTICLE 11 - U1 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent ou bien utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaines justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet, dans tous les cas, les concepteurs pourront utilement consulter les architectes conseillers à leur disposition (CAUE, SDAP....)

a) Dispositions générales

1. Façades

- Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons. Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans la gamme du nuancier disponible en Mairie.

- Dans le cas d'une maçonnerie traditionnelle en galets et cayroux, si celle-ci est de bonne qualité. : Les façades seront de préférence laissées en pierres apparentes, les rejoints seront réalisés au mortier de chaux grasse qui viendra affleurer le nu des pierres.

Si les façades traditionnelles ne peuvent être conservées, elles pourront être enduites au mortier de chaux grasse de finition lissée, en tenant compte du nuancier disponible en Mairie. ~~mais sans restitution pastiche ou hasardeuse...~~

- Sur tout ou partie de la façade, les appareillages de fausses pierres, peints ou dessinés, sont interdits ainsi que les placages de matériaux.

- Les enduits des façades seront soit teintés dans la masse, soit peints. Le blanc est interdit. Nuancier à consulter en Mairie ; dans le cas d'enduits extérieurs dits monocouches, des échantillons devront être soumis pour avis en mairie, après y avoir consulté le nuancier, et avant toute exécution.

2. Couvertures & Terrasses

- Les toitures **de la construction principale** auront une pente de 30% à 33%, et seront en tuiles canal de terre cuite de couleur rouge. Il est interdit de masquer la toiture en tuile par un acrotère.

Afin de respecter le caractère marqué du cœur de village, leur débord par rapport au nu de la façade ne doit pas excéder 0,5 mètre et devra être en matériau de terre cuite et maçonner. **Cependant, dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne...) ces pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article 10 (hauteur absolue).**

- Les terrasses accessibles à l'étage devront s'intégrer au volume construit, les proportions seront relatives de leurs dimensions en façade en ne dépassant pas 30% de la surface couverte du bâtiment.

Les terrasses inaccessibles sont interdites.

3. Ouvertures

Les ouvertures auront une tendance verticale, plus hautes que larges, sauf pour les commerces. Les ouvertures rythmées sur les façades sur rue sont souhaitées.

4. Ouvrages en saillie

a) **sur le domaine public** : d'une manière générale, tout ouvrage en saillie pouvant compromettre la bonne tenue de la voie ou gêner la circulation **peut être est** interdit. Les escaliers extérieurs sont autorisés sous réserve d'être maçonnés et d'être limités à la desserte du premier étage.

Les balcons avec un débord supérieur à 0,20 mètre par rapport au nu de la façade sont interdits, les autres volumes avec débord par rapport au nu de la façade sont interdits.

b) **sur le domaine privé** : les escaliers extérieurs sont autorisés sous réserve d'être maçonnés (aspect identique à la façade) ou métalliques et de respecter les prospects réglementaires.

5. Menuiseries

Dans une même construction toutes les menuiseries doivent être de tonalité semblable et en harmonie avec l'enduit de façade. La couleur des menuiseries doit être recherchée dans la même gamme de couleur que les façades. **les menuiseries de couleur blanches sont interdites sauf pour les fenêtres.**

Les volets persiennes ou catalans sont autorisés.

Les volets roulants sont également autorisés à condition qu'ils soient positionnés en retrait de la façade.

6. Les climatiseurs devront être encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci, et non perceptibles depuis les voies publiques ou privées.

En cas d'impossibilité démontrée, ils doivent être masqués par un coffret assorti à la façade.

b) **Antennes paraboliques et hertziennes** : elles seront, sauf impossibilité démontrée, dissimulées dans les combles et non perceptibles depuis le domaine public.

c) **Panneaux solaires ou photovoltaïques** : ils doivent être intégrés ou posés au plus près de la toiture. Ils ne devront en aucun cas dépasser les deux tiers de la surface du pan de toiture. **Ils seront situés à une hauteur maximale de 15cm de la toiture.**

d) Clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées, elles doivent, dans le respect des prescriptions spécifiques du Plan de Prévention des Risques :

- être **traitées** constituée d'un grillage et éventuellement d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,20m **simplement et dans l'esprit local traditionnel**. Les **murettes** murs bahuts doivent être traitées à l'identique des façades et répondre au précédent paragraphe "façades".

- respecter une hauteur maximale de 1,60m en limite d'espace public **la hauteur des clôtures sur voies fixée après consultation des services compétents de la Mairie, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie**

> Pour les bâtiments 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 12 - U1 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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, les possibilités de stationnement existantes ne pourront en aucun cas être supprimées.

Les besoins en stationnement devront répondre aux besoins des constructions et installations :

- Pour les constructions neuves ou rénovées à destination d'habitations, le nombre de places de stationnement doit être égal dans tous les cas au nombre d'unités de logements créés. Toutefois pour les logements sociaux, les dispositions de l'article L.123-1-3 du Code de l'urbanisme sont applicables.
- Pour les constructions neuves ou rénovées, à caractère d'activité, commercial, de service, administratif, équipement public, 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.

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.

~~Lorsqu'il justifie de l'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre de places de stationnement en conformité avec les dispositions ci dessus, le constructeur devra s'acquitter des participations prévues aux articles L. 123-7-1, L.332-1-2, R.332-17 et suivants du Code de l'urbanisme en cas de non réalisation d'aires de stationnement.~~

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à les aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m.

ARTICLE 13 - U1 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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.

ARTICLE 14 - U1 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant des contraintes d'emprise, d'implantation et de hauteur précisées aux articles précédents.

CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE U2

QUALIFICATION DE LA ZONE U2

Il s'agit d'une zone d'urbanisation à caractère résidentiel assez dense, à vocation d'accueil d'habitat individuel et collectif, de services, d'équipements publics et d'activités commerciales, conformément aux articles 1 et 2.

Elle comporte :

- un secteur U2a soumis à opération d'aménagement d'ensemble ;
- Un secteur U2b encadrant le renouvellement urbain sur le site de las Motas.

La zone ou une partie de la zone est concernée par :

- les prescriptions du Plan de Prévention des Risques en matière de **risque inondation** approuvé par arrêté Préfectoral n° 2000-1188 du 19/04/2000.
- par le **risque faible “sismique”** pour lequel s'appliquent le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique et l'arrêté du 29 mai 1997.

La zone ou une partie de la zone est également concernée :

- par l'identification sur les documents graphiques d'éléments de paysage identifiés végétaux ou bâties en application de l'article L.123-1/7° du Code de l'urbanisme, en conséquence s'appliquent notamment les articles L.442-2, L.430-1 du Code de l'urbanisme.
- par la protection d'espaces boisés classés conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.
- par 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 1 - U2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions à usage d'activités industrielles, les lotissements industriels.
2. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles indiquées à l'article 2.
3. 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.
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.
9. **Les nouvelles piscines dans le secteur U2b à compter de la date d'approbation de la modification n°3.**

ARTICLE 2 - U2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Les projets doivent respecter les prescriptions imposées par le Plan de Prévention des Risques approuvé.
2. Dans le secteur U2a, les constructions sont soumises à une opération d'aménagement d'ensemble.
3. **Dans le secteur U2b, toute opération créant plus d'une unité de logement par le biais d'une nouvelle construction ou par changement de destination devra respecter les conditions suivantes :**
 - dédier à minima 30% de la programmation globale à des logements locatifs sociaux
 - dédier à minima 20% de la programmation globale à des petits logements (T2/T3) (hors logements locatifs sociaux)
 - pour toutes les nouvelles constructions, chaque logement devra présenter un espace extérieur privatif d'une superficie minimale de 8m² attenant au logement.
4. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
5. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
6. Les constructions à usage d'activités, commerces, services, les installations et travaux divers, peuvent être admis dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants.

6. 7. Les constructions annexes (abri de jardin, véranda, locaux des systèmes techniques de piscines...) de faible importance (surface au sol de 16 m² maximum, hauteur 2,5 m maximum) peuvent être autorisées à condition que ces constructions annexes soient intégrées à l'environnement et qu'elles ne servent pas d'habitations. Elles doivent être traitées de la même façon que la construction principale. Les annexes en métal sont interdites.

Elles ne doivent pas être édifiées en limite des espaces publics ouverts à la circulation des véhicules motorisés.

Si les constructions annexes sont édifiées en limite séparative :

- La pente du toit doit être orientée vers l'intérieur de la parcelle
- La construction ne doit pas excéder 4m le long de la limite séparative, sauf pour les abris-voitures (ou « carport ») dont la longueur maximale peut être de 5.50m sur la limite séparative

Si elles ne sont pas édifiées en limite séparative :

- un retrait minimal de 2m par rapport à la limite séparative est imposé
- une haie vive doit être plantée entre la limite séparative et la construction annexe

Les surplombs des constructions annexes doivent être intégrés à la parcelle.

La gestion des eaux pluviales liées à une construction annexe doit se faire sur la parcelle sur laquelle elle est implantée en favorisant un traitement des eaux au plus près de l'emprise de la construction.

Dans le secteur U2b, les règles précédentes s'appliquent à trois exceptions : La surface de plancher des constructions annexes n'est pas limitée, la longueur de la construction le long de la limite séparative ne peut excéder 15m et la hauteur maximale est portée à 2.80m.

7. 8. Les affouillements et exhaussements de sol visés au paragraphe c de l'article R 442.2 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.

8. 9. Les garages doivent être implantés à une cote de 0,20 au minimum de manière à faciliter l'accès et garantir la sécurité. Ils doivent présenter une surface de plancher minimale de 15m² et présenter des dimensions permettant le stationnement d'une voiture.

ARTICLE 3 - U2 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

ARTICLE 4 - U2 : 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 et conforme aux prescriptions du cahier des charges du gestionnaire du réseau.

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. Le réseau devra être conforme aux prescriptions du cahier des charges du gestionnaire du réseau.

Pour les nouvelles constructions en zone U2b, les eaux de pluie issues du ruissellement sur les toitures doivent être collectées et stockées dans des cuves pour un volume minimal de 3m3 afin de permettre leur réutilisation pour l'arrosage ou pour la chasse d'eau des sanitaires par exemple. Ces cuves devront présenter un trop plein dirigé vers le réseau eaux pluviales. Elles seront situées dans le vide sanitaire des constructions ou enterrées.

b) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau public. Les réseaux créés devront être conformes aux prescriptions du cahier des charges du gestionnaire du réseau.

4 - 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 5 - U2 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

ARTICLE 6 - U2 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées :

- dans la zone U2 : en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5m.
- dans le secteur U2a : à 1,5m de retrait autour de la voie longeant le bassin paysager, sur les autres voies les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement, à une distance ne pouvant être inférieure à 1,5 mètres.

S'il y a le long de certaines voies un ordonnancement de fait des bâtiments existants qui marque le caractère de la rue, tout bâtiment qui s'y insérera devra respecter cet ordonnancement. Lorsque l'unité foncière du projet jouxte plusieurs voies, tout nouveau bâtiment pourra s'implanter selon un ordonnancement choisi dans son environnement immédiat. Ce choix sera justifié en termes d'intégration paysagère et éventuellement technique.

- Dans le secteur U2b : en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 10m le long du chemin de Las Ribas. Cette distance minimale est réduite à 4m des autres voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Le long des voies internes de l'opération, un débord des balcons d'une distance maximale de 1.5m est autorisé dans les prospects.

2. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises en fonction du projet et à condition qu'elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie et notamment :

- s'il existe dans le voisinage des constructions différemment édifiées,
- le long des voies intérieures (à l'exception des voies périphériques) des groupes d'habitations et des lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale ou encore lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions à usage d'habitation existantes.

3. Les piscines doivent respecter un retrait de 1m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

4. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions 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.

5. Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement.

ARTICLE 7 - U2 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m. ($L = ou > H/2$). Les murs pignons ne doivent pas comporter d'ouvertures.

Dans le secteur U2b, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m. ($L = ou > H/3$). Si les murs pignons comportent des ouvertures, un traitement architectural spécifique devra permettre de limiter les vis-à-vis.

2. Des conditions différentes peuvent être acceptées :

- lors de la création des groupes d'habitations et des lotissements ou de constructions publiques afin d'améliorer l'intégration dans le site des opérations et leur composition d'ensemble
- dans le cas de jumelage par des garages ;
- lorsqu'il existe déjà des bâtiments jointifs sur la parcelle contiguë.

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 être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions 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.

4. Des constructions annexes peuvent être édifiées sous les réserves énoncées à l'article 2.

5. L'implantation de piscines non couvertes, à l'exclusion toutefois des bâtiments techniques liés à leur fonctionnement - considérés comme des constructions annexes - doit se réaliser à 1m minimum des limites séparatives.

6. Les dispositions relatives au débord de toiture (article 11) n'interviennent pas par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 8 - U2 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

1. Deux constructions d'habitation non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions, sans jamais être inférieure à 8 m. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés, de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

Dans le secteur U2b : Une distance minimale de 10 mètres doit être respectée entre deux constructions édifiées sur une même parcelle. Cette distance doit garantir la bonne circulation des personnes et des véhicules, le respect des conditions de sécurité, de salubrité et de confort d'usage et un niveau satisfaisant d'ensoleillement, de ventilation et d'intimité entre les constructions.

2. Cette règle ne s'applique pas aux piscines.

3. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions 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.

ARTICLE 9 - U2 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions relatives au débord de toiture (article 11) n'interviennent pas dans l'emprise au sol – sauf prescriptions spécifiques du Plan de Prévention des Risques.

Dans tous les cas, il convient de se référer au Plan de Prévention des risques et notamment en ce qui concerne le périmètre figuré par une trame particulière et où aucun coefficient d'emprise au sol n'est imposé.

ARTICLE 10 - U2 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel en fonction des conditions liées à la connaissance du risque d'inondation et défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue

La hauteur hors-tout des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder :

- dans la zone U2 : 9m.
- dans le secteur U2a : 9m pour les constructions à usage d'habitations individuelles (R+1 maximum) et 14m pour les constructions à usage d'habitations collectives (R+2 maximum) et d'équipements publics.
- dans le secteur U2b : 13,50m pour les constructions à usage d'habitations collectives (R+3 maximum) et d'équipements publics.

ARTICLE 11 - U2 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent ou bien utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaines justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet, dans tous les cas, les concepteurs pourront utilement consulter les architectes conseillers à leur disposition (CAUE, SDAP....)

Dans le cas d'un recours à des matériaux (y compris le bois) et des mises en oeuvre 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 de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis après un examen approfondi du projet et présentation notamment du projet de façade et débords.

a) Dispositions générales

1. Façades

- Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons. Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans la gamme du nuancier disponible en Mairie.

- Les enduits des façades seront soit teintés dans la masse, soit peints ; dans le cas d'enduits extérieurs dits monocouches, des échantillons devront être soumis pour avis en mairie, après y avoir consulté le nuancier, et avant toute exécution.
- Sur tout ou partie de la façade, les appareillages de fausses pierres, peints ou dessinés, sont interdits ainsi que les placages de matériaux.
- Dans le cas d'une maçonnerie traditionnelle en galets et cayroux, les rejointements seront réalisés au mortier de chaux grasse qui viendra affleurer le nu des pierres; elles pourront être enduites au mortier de chaux grasse de finition lissée, en tenant compte du nuancier disponible en Mairie, mais sans restitution pastiche ou hasardeuse...
Dans la zone U2b, d'autres matériaux peuvent être utilisés en façade sous réserve de justifier d'une parfaite intégration architecturale au site. Ces matériaux ne devront toutefois pas représenter plus de 30% de la superficie de la façade.

2. Couvertures & Terrasses

- Les toitures auront une pente de 30% à 33%, cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes.
- Les toitures seront en tuiles canal de terre cuite **de couleur rouge. Il est interdit de masquer la toiture en tuile par un acrotère.**
- Leur débord par rapport au nu de la façade ne doit pas excéder 0.5 mètre et devra être en matériau de terre cuite ou maconné. **Cependant, dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle, ces pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article 10 (hauteur absolue).**
- Les terrasses accessibles à l'étage devront s'intégrer au volume construit en ne dépassant pas toutefois 30% de la surface couverte du bâtiment.
- Les terrasses inaccessibles sont interdites **excepté pour les constructions annexes en secteur U2b.**

3. Ouvrages en saillie

- a) **sur le domaine public** : d'une manière générale, tout ouvrage en saillie pouvant compromettre la bonne tenue de la voie ou gêner la circulation **peut être** est interdit.
- Les escaliers extérieurs sont autorisés sous réserve d'être maconnés ou en métal et d'être limités à la desserte du premier étage.
- Les balcons avec un débord supérieur à 2,00 mètres par rapport au nu de la façade sont interdits
- b) **sur le domaine privé** : les débords des balcons sur domaine privé sont autorisés à condition de respecter les distances légales avec les prospects.

4. Menuiseries

Dans une même construction toutes les menuiseries doivent être de tonalités semblables et en harmonie avec l'enduit de façade. **Les ouvertures seront de forme rectangulaire, les formes arrondies sont proscrites.**

5 Les garages devront respecter les matériaux utilisés dans la construction principale.

6. Abris de voiture : ils ne doivent pas comporter de murs pleins, seuls les piliers sont autorisés.

7. Les climatiseurs devront être non perceptibles depuis les voies publiques ou privées.

En cas d'impossibilité démontrée, ils doivent être masqués par un coffret de couleur assortie à la façade.

b) **Antennes paraboliques et hertziennes** : elles seront, sauf impossibilité démontrée, dissimulées dans les combles et non perceptibles depuis le domaine public.

c) **Panneaux solaires ou photovoltaïques** : **ils doivent être intégrés ou posés au plus près de la toiture. Ils ne devront en aucun cas dépasser le tiers de la surface du pan de toiture.**

Ils seront positionnés sur la toiture de la construction principale ou des annexes le plus discrètement possible. Leur dimension sera inférieure aux deux tiers de la surface de pan de toiture. Ils seront positionnés parallèlement au pan de toiture, intégrés à celle-ci ou en surimposition générant un décroché maximum de 15cm (accroche + panneau).

d) Clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées, elles doivent, dans le respect des prescriptions spécifiques du Plan de Prévention des Risques :

- être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel. Les murettes doivent être traitées à l'identique des façades et répondre au précédent paragraphe "façades".

- respecter la hauteur des clôtures sur voies fixée après consultation des services compétents de la Mairie, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans toutefois pouvoir excéder :

***1,30m en limite du domaine public et 1,80m sur les limites séparatives** 1,60m en limite du domaine public et 1,80m sur les limites séparatives ;

* dans le cas d'un mur bahut, celui-ci ne pourra excéder 0,20m de hauteur maximale

> Pour les bâtiments 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 12 - U2 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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, les possibilités de stationnement existantes ne pourront en aucun cas être supprimées.

Les besoins en stationnement devront répondre aux besoins des constructions et installations :

- Pour les constructions neuves à destination d'habitations, le nombre de places de stationnement doit être égal à deux places de stationnement en aérien non clos et une place dans le volume bâti (garage) par logement individuel.

- Pour les constructions rénovées à destination d'habitations, le nombre de places de stationnement doit être égal à deux places de stationnement par logement individuel.

- Pour les constructions à usage d'immeubles collectifs d'habitation créées ou rénovés, il sera exigé deux places de stationnement par logement dont 1/3 dans le volume bâti et 2/3 en aérien non clos. **Il est précisé que le calcul du nombre de places devra être arrondi à l'entier supérieur.**

* dans le secteur U2a, le nombre de places de stationnement doit être au moins égal, par logement individuel, à deux places de stationnement en aérien et une place dans le volume bâti (garage) par logement individuel.

* dans le secteur U2b,

Pour les immeubles collectifs d'habitation créés ou rénovés, il sera exigé : 1 place par logement pour les T1/T2, 2 places par logement pour les T3, T4 et +.

A minima, les places de stationnement seront pré-équipées pour permettre l'installation de bornes de recharge électrique conformément aux dispositions réglementaires.

L'ensemble des places de stationnement sera traité à l'aide de matériaux perméables.

Toutefois pour les logements sociaux, les dispositions de l'article L.123-1-3 du Code de l'urbanisme sont applicables.

- Pour les constructions neuves ou rénovées, à caractère d'activité, commercial, de service, administratif, équipement public, 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.

* dans le secteur U2a pour les équipements publics et établissements recevant du public, un espace de stationnement réservé aux deux roues doit être aménagé et signalé.

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^o, 6^o et 8^o 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.

~~Lorsqu'il justifie de l'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre de places de stationnement en conformité avec les dispositions ci-dessus, le constructeur devra s'acquitter des participations prévues aux articles L.123-7-1, L.332-1-2, R.332-17 et suivants du Code de l'urbanisme en cas de non réalisation d'aires de stationnement.~~

ARTICLE 13 - U2 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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 le secteur U2a, le retrait de 1,5m par rapport à la voie longeant le bassin paysager devra être agrémenté de plantations.

* Dans le secteur U2b, dans le cas où pour des impératifs techniques et fonctionnels, certains sujets ne pourraient être maintenus, il est demandé de replanter un nombre de sujets permettant de renforcer la valorisation paysagère du projet au sein de l'unité foncière du projet. Les essences devront être adaptées aux évolutions climatiques et à la biodiversité de notre département et disposer d'un système d'arrosage adapté.

Les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1/7° du Code de l'urbanisme et localisés sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.442-2 du Code de l'urbanisme, ils doivent être conservés ou, en cas de coupes ou abattages être remplacés par des essences équivalentes.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 14 - U2 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

~~Le COS est fixé à 0,50.~~

~~Il n'est pas fixé de COS pour les bâtiments et équipements publics ainsi que pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.~~

~~Le coefficient d'occupation des sols (COS) est bonifié à 0,60 pour les constructions neuves ou les extensions répondant à certaines exigences énergétiques, en particulier ; selon les termes de la Loi sur l'énergie de Juillet 2005 (Loi POPE).~~

CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE U3

QUALIFICATION DE LA ZONE U3

La zone U3 délimite la zone déjà équipée et destinée à accueillir des activités économiques à caractère artisanal, commercial et industriel.

Elle comprend :

- Un secteur U3a situé à proximité immédiate du camping ;
- Un secteur U3b intégrant la Rue des Compagnons.

La zone ou une partie de la zone est concernée par :

- les prescriptions du Plan de Prévention des Risques en matière de **risque inondation** approuvé par arrêté Préfectoral n° 2000-1188 du 19/04/2000.
- par le **risque faible “sismique”** pour lequel s'appliquent le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique et l'arrêté du 29 mai 1997.

La zone ou une partie de la zone est également concernée :

- par l'identification sur les documents graphiques d'éléments de paysage identifiés végétaux ou bâties en application de l'article L.123-1/7° du Code de l'urbanisme, en conséquence s'appliquent notamment les articles L.442-2, L.430-1 du Code de l'urbanisme.
- par 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 1 - U3 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les lotissements d'habitation, les immeubles d'habitation et les immeubles collectifs.
2. Les habitations individuelles ~~autres que celles visées à l'article 2.~~
3. Les établissements d'enseignement, de santé, sociaux, culturels, sportifs et administratifs.
4. Les entreprises industrielles susceptibles de créer des nuisances en termes d'hygiène, de salubrité et de sécurité publiques, notamment aux populations riveraines.
5. Le stationnement collectif des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R.421-23d du Code de l'Urbanisme. affouillements et exhaussements du sol tels qu'ils résultent des dispositions des articles R. 442-1 et R. 442-2 du Code de l'urbanisme.
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'habitaciones 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.
9. Les villages de vacances et les gîtes ruraux.
10. Les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.421-23e et R.421-19j du Code de l'Urbanisme.
11. Les dépôts à l'air libre de vieilles ferrailles et de véhicules désaffectés en secteur U3a.
12. En U3a, la construction des caves ou locaux en sous-sol ou même partiellement enterrée est interdite.

ARTICLE 2 - U3 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Les projets doivent respecter les prescriptions imposées par le Plan de Prévention des Risques approuvé.
2. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation, à l'exception de celles générant un périmètre de protection.
4. ~~Les constructions à usage d'habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone, dans les conditions suivantes :~~
~~- un logement par lot,~~
~~- la SHON réservée à l'habitation ne pourra pas excéder 50% de la SHON totale du lot, sans pouvoir excéder 100 m²,~~
~~- la construction du logement ne pourra en aucun cas précéder celle des locaux réservés à l'activité,~~
~~- en secteur U3a, les logements autorisés devront être intégrés au volume des bâtiments d'activités.~~
4. Les bureaux sous réserve que leur surface de plancher soit limitée à 40m².

5. Les constructions annexes (abri de jardin, cuisine d'été, véranda, locaux des systèmes techniques de piscines...) sous réserve de ne pas servir d'habitation, de ne pas dépasser 16 m² de **SHON** surface de plancher & 2,50m de hauteur hors-tout.

6. Les garages doivent être implantés à une cote de 0,20m au minimum de manière à faciliter l'accès et garantir la sécurité. Ils doivent présenter une surface de plancher minimale de 15m² et présenter des dimensions permettant le stationnement d'une voiture.

ARTICLE 3 - U3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

Dans le secteur U3a, les portails devront être implantés en retrait de 10m par rapport à l'alignement de manière à permettre l'insertion d'un ou plusieurs véhicules.

ARTICLE 4 - U3 : 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.

Dans le secteur U3a, les activités doivent veiller à optimiser leur consommation d'eau (limitation des besoins, réemploi des eaux grises...).

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.

Dans le secteur U3a, les eaux de pluie issues du ruissellement sur les toitures doivent être collectées et stockées dans des cuves afin de permettre leur réutilisation pour l'arrosage ou pour la chasse d'eau des sanitaires par exemple. Ces cuves devront présenter un trop plein dirigé vers le réseau eaux pluviales. Elles seront situées dans le vide sanitaire des constructions ou enterrées.

Par ailleurs, en cas d'insuffisance du réseau collecteur, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération envisagée y compris le prétraitement des eaux polluées.

b) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau public.

Dans le secteur U3a, les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré épuration appropriée à leur nature et au degré de pollution qu'elles peuvent présenter, sur le terrain d'assiette de l'opération, avant rejet dans le réseau public.

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 5 - U3 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

ARTICLE 6 - U3 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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 5 mètres,

~~En secteur U3a toutefois, les constructions devront être édifiées avec un retrait de 1,5m par rapport à l'alignement de la voie publique principale pour 50 % au minimum de la façade donnant sur cette voie, le solde restant pouvant être implanté à une distance n'excédant pas 5m de retrait minimum de l'alignement à la voie publique principale et 6m par rapport à l'alignement de l'avenue de Saint Cyprien pour 50 % au minimum de la façade donnant sur cette voie.~~

2. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises en fonction du projet et à condition qu'elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie et notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.

4. 3. Les piscines doivent respecter un retrait de 1m minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

5. 4. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions 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..

ARTICLE 7 - U3 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4,00m ($L=H/2$).

En limite séparative arrière, le prospect de $L=H/2$ devra être obligatoirement respecté sans pouvoir être inférieur à 6m en zone U3 et à 4m en secteur U3a.

2. L'implantation de piscines non couvertes, à l'exclusion toutefois des bâtiments techniques liés à leur fonctionnement - considérés comme des constructions annexes - doit se réaliser à 1m minimum des limites séparatives.

3. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions 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.

ARTICLE 8 - U3 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

1. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres ($L > H+H'/2$).

2. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes (sous réserve des dispositions de l'article 2 paragraphe 5) et ainsi qu'aux piscines.

3. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions 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.

ARTICLE - U3 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les cas, il convient de se référer au Plan de Prévention des risques et notamment en ce qui concerne le périmètre figuré par une trame particulière et où aucun coefficient d'emprise au sol n'est imposé.

ARTICLE 10 - U3 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel en fonction des conditions liées à la connaissance du risque d'inondation et défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus..

2. Hauteur absolue

La hauteur hors-tout des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 10m. Des conditions différentes peuvent être admises pour les bâtiments et équipements publics.

En U3a, la hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3.00m.

ARTICLE 11 - U3: L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS` ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent ou bien utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaines justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet, dans tous les cas, les concepteurs pourront utilement consulter les architectes conseillers à leur disposition (CAUE, SDAP....)

a) Dispositions générales

1. Toitures

Les toitures auront une pente **pouvant** devant être comprise entre 15% et 25%.

Les constructions à usage d'habitation auront une toiture dont 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 ce cas, il sera obligatoirement prévu un bandeau dissimulant la couverture, traité avec un soin particulier, pour éviter l'effet de hangar.**

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).

Dans le secteur U3a, la façade alignée sur rue ainsi que les retours sur 5ml seront constitués à 60% de briques ou de parement de type miroir ou verre. Pour le reste des façades, la couleur dominante sera celle de la terre cuite.

Les enduits devront être grattés ou talochés, les finitions rustiques, écrasés ou mouchetés sont interdites.

Les peintures doivent obligatoirement être minérales et de même couleur que les enduits autorisés.

Les couleurs devront respecter le nuancier disponible en mairie.

3. Menuiseries

Dans les parties miroirs, les menuiseries devront occuper un minimum de surface. Dans tous les cas, elles devront être de couleur sombre et en harmonie avec la façade.

3. 4. Clôtures

Elles ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées, elles doivent respecter des prescriptions spécifiques du Plan de Prévention des Risques.

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,30m. en zone U3 et 1,80m. en secteur U3a. Sur les limites séparatives, cette hauteur ne peut excéder 1,80 m. Si la clôture est établie sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,20m. au-dessus du terrain naturel avant travaux et doit être surmonté d'un système non maçonnable perméable à 80%.

b) Energies renouvelables

~~Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux.~~

Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront positionnés sur la toiture de la construction principale ou des annexes le plus discrètement possible. Pour les bâtiments d'activité, ils pourront couvrir l'intégralité du pan de toiture sans en dépasser la surface. Ils seront positionnés parallèle au pan de toiture, intégrés à celle-ci ou en surimposition générant un décroché de maximum 15cm (accroche + panneau).

Pour les habitations existantes, les panneaux solaires ou photovoltaïques seront positionnés sur la toiture de la construction principale ou des annexes le plus discrètement possible. Leur dimension sera inférieure aux deux tiers de la surface de pan de toiture. Ils seront positionnés parallèle au pan de toiture, intégrés à celle-ci ou en surimposition générant un décroché maximum de 15cm (accroche + panneau).

c) Zones de stockages extérieurs

En secteur U3a, 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.

Les zones de stockages extérieurs sont interdites dans une bande de 15m mesurée depuis l'axe de l'avenue de Saint-Cyprien.

d) Enseignes et préenseignes

En secteur U3a, les enseignes 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.

> Pour les bâtiments, 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.....

e) Annexes

En secteur U3a, les murs des annexes seront réalisés, en brique pleine ou creuse, sur les façades sur rue.

ARTICLE 12 - U3 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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, les possibilités de stationnement existantes ne pourront en aucun cas être supprimées.

En zone U3, une zone de stationnement continue sera aménagée entre la voie publique et les constructions ou clôtures sur 5,50m minimum de profondeur. Elle demeurera libre de toute clôture ou obstacle quelconque.

En secteur U3a, le stationnement des véhicules devra être entièrement assuré à l'arrière des bâtiments d'activités à l'exception de 3 places de stationnement non clos de 2,50x5.00m qui devront être aménagées le long de la voie publique principale pour chaque lot.

En secteur U3b, une zone de stationnement continue sera aménagée entre la voie publique et les constructions ou clôtures sur 5,50m minimum de profondeur. Trois places de stationnement privatif, non clos, libre de tout obstacle seront réservées à la clientèle.

Le mobilier urbain est autorisé dans le sens de la longueur des places de stationnement afin de délimiter les emprises des parcelles, sans faire obstacle au passage des piétons le long de la voie publique.

A cet effet, une bande de 1,50 m le long de la voie publique sera laissée libre de tout obstacle.

En dehors des 3 places de stationnement privatif non clos laissées libre de tout obstacle et réservées à la clientèle, des arceaux de parking seront autorisés sans faire obstacle au passage des piétons le long de la voie publique.

Les besoins en stationnement devront répondre aux besoins des constructions et installations :

Pour les constructions neuves ou rénovées, à caractère d'activité, commercial, de service, administratif, équipement public, 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 :

- une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher hors oeuvre pour les activités tertiaires
- une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher pour les activités artisanales et commerciales
- une place de stationnement par chambre d'hôtel
- une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant
- une place de stationnement réservée au personnel à raison d'une place pour trois emplois.
- une place de stationnement pour 20m² de surface de plancher de bureau.

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^o, 6^o et 8^o du I de l'article L. 720-5 du Code du commerce et au 1^o 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 oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'il justifie de l'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre de places de stationnement en conformité avec les dispositions ci-dessus, le constructeur devra s'acquitter des participations prévues aux articles L. 123-7-1, L.332-1-2, R.332-17 et suivants du Code de l'urbanisme en cas de non-réalisation d'aires de stationnement.

ARTICLE 13 - U3 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRÉS DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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.

Les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1/7° du Code de l'urbanisme et localisés sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.442-2 du Code de l'urbanisme, ils doivent être conservés ou, en cas de coupes ou abattages être remplacés par des essences équivalentes.

Dans le secteur U3a, il doit être planté 1 arbre de haute tige pour 4ml de limite donnant sur la rue Louis Noguères.

ARTICLE 14 - U3 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

~~Le COS est fixé à 0,60.~~

~~Il n'est pas fixé de COS pour les bâtiments et équipements publics ainsi que pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.~~

CHAPITRE IV - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE U4

QUALIFICATION DE LA ZONE U4

Il s'agit d'une zone à destination touristique et de loisirs tel que camping, caravanning, village vacances, hôtellerie, activités sportives.... .

La zone ou une partie de la zone est concernée par :

- les prescriptions du Plan de Prévention des Risques en matière de **risque inondation** approuvé par arrêté Préfectoral n° 2000-1188 du 19/04/2000.
- par le **risque faible “sismique”** pour lequel s'appliquent le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique et l'arrêté du 29 mai 1997.

La zone ou une partie de la zone est également concernée :

- par la protection d'espaces boisés classés conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.
- par 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 1 - U4 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les lotissements d'habitation, les groupes d'habitation et les immeubles collectifs d'habitation..
2. Les habitations individuelles autres que celles visées à l'article 2.
3. Les constructions à usage d'activités industrielles, les lotissements industriels.
- 4 . Les établissements d'enseignement, de santé, sociaux, administratifs.
5. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration.
6. 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.
7. Le stationnement collectif des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R. 421-23d du Code de l'Urbanisme.
8. 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.
9. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue à l'article R.111-34 du Code de l'Urbanisme.
10. L'ouverture et l'exploitation de carrières

ARTICLE 2 - U4 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Les projets doivent respecter les prescriptions imposées par le Plan de Prévention des Risques approuvé.
2. Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone.
3. L'aménagement et l'agrandissement mesurés des constructions existantes à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme ainsi qu'une seule extension mesurée dans la limite de 30% et d'un maximum de 50m² de SHON surface de plancher et sous réserve de ne pas créer un nouveau logement.
4. Les bâtiments et équipements publics, les constructions, agrandissements, aménagements liés à des installations d'intérêt général, les ouvrages publics existants, ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou encore nécessités par le fonctionnement de la zone ou de la commune.
5. L'extension mesurée ou le réaménagement des terrains de camping existants.
6. Les affouillements et exhaussements de sol visés au paragraphe c de l'article R 442.2 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 3 - U4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

ARTICLE 4 - U4 : 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 doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau public.

4 - Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE 5 - U4 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE 6 - U4 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 10,00 mètres. Toutefois, lorsque les circonstances locales ne permettent pas d'assurer l'application des prescriptions ci-dessus mentionnées, le gestionnaire de la voirie peut autoriser un recul moindre. Cette dérogation aux règles de recul peut être subordonnée, si besoin est, 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.
- le long des voies publiques ou privées, lors de la réalisation de travaux mesurés de restauration et de rénovation de constructions existantes.

3. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions 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.

ARTICLE 7 - U4 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre deux points sans pouvoir être inférieure à 5m.. (L =H/2).

2. Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de travaux d'agrandissement, de restauration, d'aménagement ou de surélévation de constructions existantes.
3. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions 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.
4. Les dispositions relatives au débord de toiture (article 11) n'interviennent pas par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 8 - U4 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

1. Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions, sans jamais être inférieure à 5m.
2. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes.
3. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions 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.

ARTICLE 9 - U4 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions relatives au débord de toiture (article 11) n'interviennent pas dans l'emprise au sol – sauf prescriptions spécifiques du Plan de Prévention des Risques.
Dans tous les cas, il convient de se référer au Plan de Prévention des risques.

ARTICLE 10 - U4 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel en fonction des conditions liées à la connaissance du risque d'inondation et défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
2. Hauteur absolue
La hauteur hors-tout des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 10,50m.

ARTICLE 11 - U4 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS` ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent ou bien utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaines justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet, dans tous les cas, les concepteurs pourront utilement consulter les architectes conseillers à leur disposition (CAUE, SDAP....)

a) Dispositions générales

1. Façades

Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons. Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans la gamme du nuancier disponible en Mairie.

2. Couvertures & Terrasses

Les toitures auront une pente de 30% à 33% et seront en tuiles canal de terre cuite de couleur rouge. Leur débord par rapport au nu de la façade ne doit pas excéder 0,5 mètre et devra être en matériau de terre cuite et maçonner.

Cependant, dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne...), les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article 10 (hauteur absolue).

Les terrasses devront s'intégrer au volume construit, les proportions seront relatives de leurs dimensions en façade en ne dépassant pas 30% de la surface couverte du bâtiment.

3. Les climatiseurs devront être, sauf impossibilité démontrée : encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci, et non perceptibles depuis les voies publiques ou privées.

b) Antennes paraboliques et hertziennes : elles seront, sauf impossibilité démontrée, dissimulées dans les combles et non perceptibles depuis le domaine public.

c) Panneaux solaires ou photovoltaïques : ils doivent être intégrés ou posés au plus près de la toiture. Ils ne devront en aucun cas dépasser le tiers de la surface du pan de toiture.

d) Clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées, elles doivent, dans le respect des prescriptions spécifiques du Plan de Prévention des Risques :

- être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel. Les murettes doivent être traitées à l'identique des façades et répondre au précédent paragraphe "façades".
- respecter la hauteur des clôtures sur voies fixée après consultation des services compétents de la Mairie, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie

> Pour les bâtiments publics, 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 12 - U4 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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, les possibilités de stationnement existantes ne pourront en aucun cas être supprimées.

Les besoins en stationnement devront répondre aux besoins des constructions et installations :

- Pour les camping, caravanning, : nombre de places de stationnement au moins égal dans tous les cas au nombre d'emplacements
- Pour les constructions neuves ou rénovées à destination d'habitation permanente ou touristique, le nombre de places de stationnement doit être égal dans tous les cas au nombre d'unités de logements créés ou rénovés;
- Pour les résidences de tourisme : un emplacement de stationnement pour 80m² de **SHON** surface de plancher.
- Pour les hôtels : un emplacement de stationnement par chambre
- Pour les restaurants : un emplacement de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant

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^o, 6^o et 8^o du I de l'article L. 720-5 du Code du commerce et au 1^o 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 oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'il justifie de l'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre de places de stationnement en conformité avec les dispositions ci-dessus, le constructeur devra s'acquitter des participations prévues aux articles L. 123-7-1, L.332-1-2, R.332-17 et suivants du Code de l'urbanisme en cas de non-réalisation d'aires de stationnement.

ARTICLE 13 - U4 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 14 - U4 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

~~Le COS est fixé à 0,30.~~

~~Il n'est pas fixé de COS pour les bâtiments et équipements publics ainsi que pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.~~

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE AU1

QUALIFICATION DE LA ZONE AU1

La zone AU1 est une zone à caractère naturel dont la vocation est de satisfaire les besoins à court terme en terrains urbanisables pour l'habitat, les activités et les équipements publics s'avérant nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Dans l'objectif de disposer d'un aménagement cohérent et d'une diversité de l'habitat, elle fait l'objet d'une étude de composition globale traduite sous la forme d'une orientation d'aménagement déterminant les conditions de l'urbanisation de la zone.

Son ouverture à l'urbanisation s'effectuera en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et dans le cadre d'opération(s) d'ensemble.

La zone ou une partie de la zone est concernée par :

- les prescriptions du Plan de Prévention des Risques en matière de **risque inondation** approuvé par arrêté Préfectoral n° 2000-1188 du 19/04/2000.
- par le **risque faible "sismique"** pour lequel s'appliquent le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique et l'arrêté du 29 mai 1997.

La zone ou une partie de la zone est également concernée :

- par l'identification sur les documents graphiques d'éléments de paysage identifiés végétaux ou bâties en application de l'article L.123-1/7° du Code de l'urbanisme, en conséquence s'appliquent notamment les articles L.442-2, L.430-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - AU1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions à usage d'activités industrielles, les lotissements industriels, les constructions à usage agricole.
2. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles indiquées à l'article 2.
3. 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.
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. Les villages de vacances
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières,

ARTICLE 2 - AU1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Les projets doivent respecter les prescriptions imposées par le Plan de Prévention des Risques approuvé.
2. Les constructions doivent être édifiées en compatibilité avec l'orientation d'aménagement spécifique et dans le cadre d'opération (s) d'ensemble.
3. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
4. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
5. Les bâtiments et équipements publics, les constructions, agrandissements, aménagements liés à des installations d'intérêt général, les ouvrages publics existants, ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou encore nécessités par le fonctionnement de la zone ou de la commune.
6. Les garages doivent être implantés à une cote de 0,20 m de manière à faciliter l'accès et garantir la sécurité.
7. Les constructions annexes (abri de jardin, véranda, locaux des systèmes techniques de piscines...) de faible importance (surface au sol de 16 m² maximum, hauteur 2,5 m maximum) peuvent être autorisées à condition que ces constructions annexes soient intégrées à l'environnement et qu'elles ne servent pas d'habitations. Elles doivent être traitées de la même façon que la construction principale.
Les annexes en métal sont interdites.

Elles ne doivent pas être édifiées en limite des espaces publics ouverts à la circulation des véhicules motorisés.

Si les constructions annexes sont édifiées en limite séparative :

- La pente du toit doit être orientée vers l'intérieur de la parcelle
- La construction ne doit pas excéder 4.00m le long de la limite séparative, sauf pour les abris-voitures (ou « carpot ») dont la longueur maximale peut être de 5.50m sur la limite séparative

Si elles ne sont pas édifiées en limite séparative :

- un retrait minimal de 2m par rapport à la limite séparative est imposé
- une haie vive doit être plantée entre la limite séparative et la construction annexe

Les surplombs des constructions annexes doivent être intégrés à la parcelle.

La gestion des eaux pluviales liées à une construction annexe doit se faire sur la parcelle sur laquelle elle est implantée en favorisant un traitement des eaux au plus près de l'emprise de la construction.

ARTICLE 3 - AU1 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

Sur le Chemin du Golf et sur la Route de Saint Cyprien les accès véhicules sont interdits et les accès piétons autorisés.

ARTICLE 4 - AU1 : 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 doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau public.

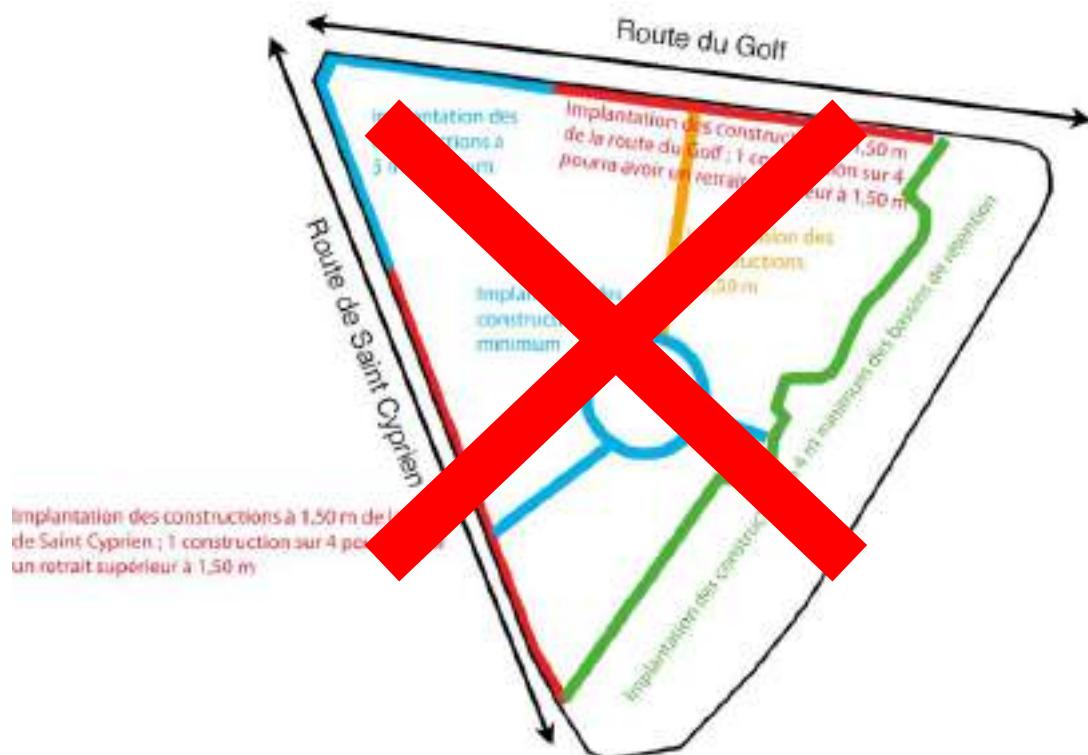
3 - Réseaux divers

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 5 - AU1 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

ARTICLE 6 - AU1 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES



Pour les voies secondaires, implantation des constructions à 5 m minimum dans toute la zone.

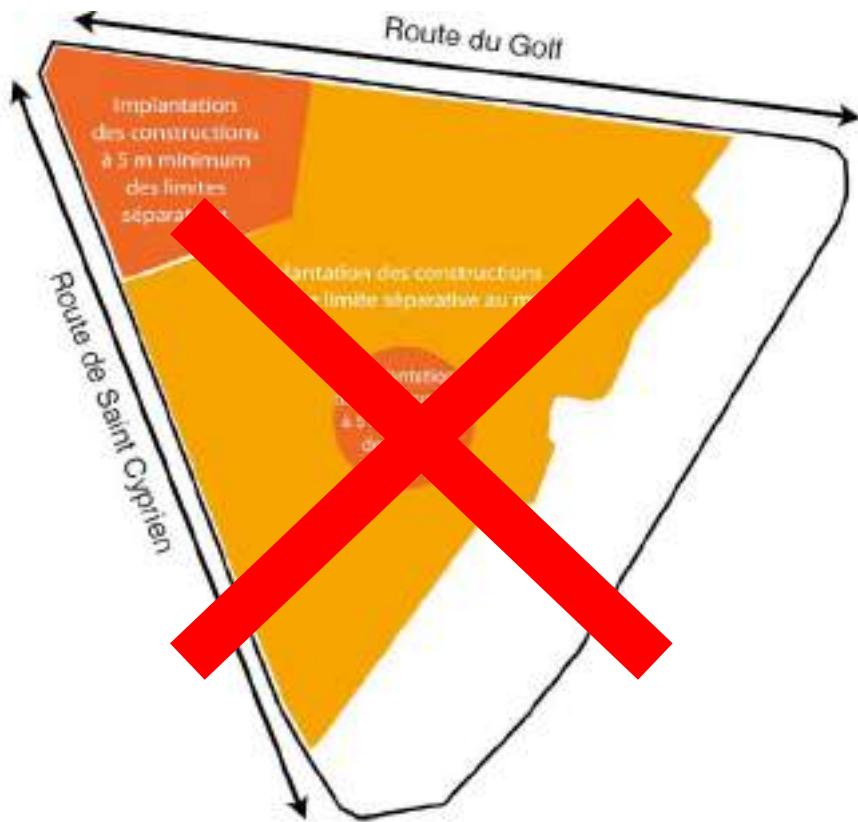
Suppression du schéma

- S'il y a le long de certaines voies un ordonnancement de fait des bâtiments existants qui marque le caractère de la rue, tout bâtiment qui s'y insérera devra respecter cet ordonnancement. Lorsque l'unité foncière du projet jouxte plusieurs voies, tout nouveau bâtiment pourra s'implanter selon un ordonnancement choisi dans son environnement immédiat. Ce choix sera justifié en termes d'intégration paysagère et éventuellement technique.

En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra être alignée sur l'un ou l'autre des bâtiments, ou encore être implantée entre ces deux limites.

- Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions 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.

ARTICLE 7 - AU1 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES



Suppression du schéma

1. Les nouvelles constructions (édifiées après la date d'approbation du présent règlement) peuvent être implantées :

- en retrait des limites séparatives auquel cas elles doivent respecter une distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres ($L>H/2$, mini 3.00 mètres)
- sur les limites séparatives lorsque la parcelle jouxtant la limite est non bâtie ou lorsqu'il existe un pignon en attente d'une construction principale.

Des constructions annexes peuvent être édifiées sous les réserves énoncées à l'article 2.

2. L'implantation de piscines non couvertes, à l'exclusion toutefois des bâtiments techniques liés à leur fonctionnement - considérés comme des constructions annexes - doit se réaliser à 1m minimum des limites séparatives.

3. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions 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.

ARTICLE 8 - AU1 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

Néant

ARTICLE 9 - AU1 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les cas, il convient de se référer au Plan de Prévention des risques.

ARTICLE 10 - AU1 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel en fonction des conditions liées à la connaissance du risque d'inondation et défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) doit être en compatibilité avec l'orientation d'aménagement spécifique et ne devra pas dépasser ~~14,00 m~~ 9,00m.

Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions 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.

ARTICLE 11 - AU1 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent ou bien utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaines justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet, dans tous les cas, les concepteurs pourront utilement consulter les architectes conseillers à leur disposition (CAUE, SDAP....)

Matériaux interdits :

- imitations de matériaux tels que fausses pierres, fausses briques, fausses boiseries, etc...
- les plaques ondulées, les tôles d'acier galvanisé, les bardages présentant des alternances de couleurs systématiques, ou ceux de couleurs vives.
- Les enduits grossiers, non colorés dans la masse ou non badigeonnés à la chaux
- Les parpaings apparents non enduits ou non teintés dans la masse.

a) Dispositions générales

1. Façades

Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons.

Les enduits de façades doivent être traités soit à la chaux grasse laissée naturelle soit teintée dans la masse. dans le cas d'enduits extérieurs dits monocouches, des échantillons devront être soumis pour avis en mairie, après y avoir consulté le nuancier, et avant toute exécution.

Les matériaux apparents doivent être laissés naturels, c'est-à dire, ne pas être peints ou vernis mais rejoints par à la chaux grasse non lissée, toute restitution pastiche ou hasardeuse est interdite.

Les faux matériaux tels que faux marbres, faux pans de bois, fausses briques sont interdits.

Les escaliers extérieurs doivent être particulièrement soignés et intégrés à la construction.

2. Couvertures

Pour les habitations, les toits sont obligatoirement couverts en tuiles canal de terre cuite et leur pentes sont de 27 à 33 %. Cependant, dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne...) ces pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article 10 (hauteur absolue).

3. Terrasses

Les terrasses partielles sont admises.

Les terrasses inaccessibles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.

4. Les climatiseurs devront être sauf impossibilité démontrée : encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci et non perceptibles depuis les voies publiques ou privées.

b) Antennes paraboliques et hertziennes : elles seront, sauf impossibilité démontrée; dissimulées dans les combles et non perceptibles depuis le domaine public.

c) Panneaux solaires : ils seront intégrés positionnés sur la toiture de la construction principale ou des annexes le plus discrètement possible. ~~dans le pan de la toiture et peu saillants~~ Leur dimension sera inférieure au deux tiers de la surface de pan de toiture ~~sauf impératifs techniques de rendement solaire~~. Ils seront positionnés parallèle au pan de toiture, intégrés à celle-ci ou en surimposition générant un décroché de maximum 15cm (accroche + panneau).

d) Panneaux photovoltaïques ou photovoltaïques : ils doivent être intégrés ou posés au plus près de la toiture. Ils ne devront en aucun cas dépasser le tiers de la surface du pan de toiture.

e) Clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées, elles doivent, dans le respect des prescriptions spécifiques du Plan de Prévention des Risques :

- être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel. Les murettes doivent être traitées à l'identique des façades et répondre au précédent paragraphe "façades".

- respecter la hauteur des clôtures sur voies fixée après consultation des services compétents de la Mairie, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie, sans toutefois pouvoir excéder :

*1,30m en limite du domaine public et 1,80m sur les limites séparatives

* dans le cas d'un mur bahut, celui-ci ne pourra excéder 0,20m de hauteur maximale.

f) Bâtiments annexes autorisés

Les garages devront respecter les matériaux utilisés dans la construction principale

> Pour les bâtiments, 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 12 - AU1 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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 et non clos (dimension minimum 5m x 5m).

Lors de l'aménagement de bâtiments existants, les possibilités de stationnement existantes ne pourront en aucun cas être supprimées.

Les besoins en stationnement devront répondre aux besoins des constructions et installations :

- Pour les constructions neuves ou rénovées à destination d'habitations, le nombre de places de stationnement doit être au moins égal, par logement individuel, à trois places de stationnement.

Pour les constructions à usage d'immeubles collectifs d'habitation créées ou rénovés, il sera exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors-œuvre nette avec un minimum de 1,5 place par logement créé ou rénové.

Toutefois pour les logements sociaux, les dispositions de l'article L.123-1-3 du Code de l'urbanisme sont applicables.

- Pour les constructions neuves ou rénovées, à caractère d'activité, commercial, de service, administratif, équipement public, 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.

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^o, 6^o et 8^o du I de l'article L. 720-5 du Code du commerce et au 1^o 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 oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce. Lorsqu'il justifie de l'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre de places de stationnement en conformité avec les dispositions ci-dessus, le constructeur devra s'acquitter des participations prévues aux articles L. 123-7-1, L.332-1-2, R.332-17 et suivants du Code de l'urbanisme en cas de non-réalisation d'aires de stationnement.

ARTICLE 13 - AU1 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées en respectant les courbes de niveau du terrain naturel et en présentant des sujets adaptés à la flore locale.

ARTICLE 14 - AU1 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

~~Le COS est fixé à 0,60.~~

~~Le coefficient d'occupation des sols (COS) est bonifié à 0,70 pour les constructions neuves ou les extensions répondant à certaines exigences énergétiques, en particulier; selon les termes de la Loi sur l'énergie de Juillet 2005 (Loi POPE).~~

~~Il n'est pas fixé de COS pour les bâtiments publics ainsi que pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.~~

CHAPITRE II - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE AU2

QUALIFICATION DE LA ZONE AU2

La zone AU2 est une zone à caractère naturel dont la vocation est de satisfaire, à moyen terme, les besoins en terrains urbanisables pour l'habitat, les activités et les équipements publics s'avérant nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Dans l'objectif de traduire la volonté communale de mixité sociale, la zone devra comporter un taux minimal de 20% de logements locatifs sociaux.

Elle fait d'ores et déjà l'objet d'une orientation d'aménagement de base sous forme d'un schéma de voirie.

Son ouverture à l'urbanisation, par modification du PLU, est conditionnée par la production d'une étude de composition globale traduite sous la forme d'une orientation d'aménagement approfondie déterminant les conditions de l'urbanisation de la zone ainsi que de l'autorisation de 80% des constructions dans la zone AU1 (Permis de construire).

La zone ou une partie de la zone est concernée par :

- les prescriptions du Plan de Prévention des Risques en matière de **risque inondation** approuvé par arrêté Préfectoral n° 2000-1188 du 19/04/2000.
- par le **risque faible “sismique”** pour lequel s'appliquent le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique et l'arrêté du 29 mai 1997.

ARTICLE 1 - AU2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Toute occupation ou utilisation du sol immédiate est interdite, à l'exception toutefois des occupations et utilisations du sol indiquées en à l'article AU2.

ARTICLE 2 - AU2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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 réservation au PLU ou encore nécessités par le fonctionnement de la zone ou de la commune.

3. La zone doit comporter un taux minimal de 20% de logements locatifs sociaux.

ARTICLE 3 - AU2 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

ARTICLE 4 - AU2 : 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 doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau public.

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 5 - AU2 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

ARTICLE 6 - AU2 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Néant.

ARTICLE 7 - AU2 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Néant.

ARTICLE 8 - AU2 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

Néant.

ARTICLE 9 - AU2 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les cas, il convient de se référer au Plan de Prévention des risques.

ARTICLE 10 - AU2 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 11 - AU2 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS` ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Néant.

ARTICLE 12 - AU2 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRRES DE STATIONNEMENT

Néant.

ARTICLE 13 - AU2 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Néant.

ARTICLE 14 - AU2 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE III - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE AU3

QUALIFICATION DE LA ZONE AU3

La zone AU3 est une zone à caractère naturel dont la vocation est de satisfaire, à court et moyen terme les besoins en terrains urbanisables pour l'accueil d'activités économiques, à caractère commercial et tertiaire notamment.

Dans l'objectif de disposer d'un aménagement cohérent, elle fait l'objet d'une orientation d'aménagement déterminant les conditions de l'urbanisation de la zone.

La zone ou une partie de la zone est concernée par :

- les prescriptions du Plan de Prévention des Risques en matière de **risque inondation** approuvé par arrêté Préfectoral n° 2000-1188 du 19/04/2000.
- par le **risque faible “sismique”** pour lequel s'appliquent le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique et l'arrêté du 29 mai 1997.

La zone ou une partie de la zone est également concernée :

- par 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 1 - AU3 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les lotissements d'habitation, les immeubles d'habitation et les immeubles collectifs.
2. Les habitations individuelles autres que celles visées à l'article 2.
3. Les établissements d'enseignement, de santé, sociaux, culturels, sportifs et administratifs.
4. Les entreprises industrielles susceptibles de créer des nuisances en termes d'hygiène, de salubrité et de sécurité publiques, notamment aux populations riveraines.
5. Le stationnement collectif des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R.421-23d du Code de l'Urbanisme. affouillements et exhaussements du sol tels qu'ils résultent des dispositions des articles R. 442-1 et R. 442-2 du Code de l'urbanisme.
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'habititations 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.
9. Les villages de vacances et les gîtes ruraux.
10. Les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.421-23e et R.421-19j du Code de l'Urbanisme.
11. Les dépôts à l'air libre de vieilles ferrailles et de véhicules désaffectés.

ARTICLE 2 - AU3 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Les projets doivent respecter les prescriptions imposées par le Plan de Prévention des Risques approuvé.
2. Les constructions doivent être édifiées en compatibilité avec l'orientation d'aménagement spécifique.
3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation, à l'exception de celles générant un périmètre de protection; leur modernisation est autorisée sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
4. En ce qui concerne les constructions à usage d'habititations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et des services généraux de la zone, dans les conditions suivantes :
 - un logement par lot.
 - la **SHON** surface de plancher réservée à l'habitation ne pourra pas excéder 50% de la **SHON** surface de plancher totale du lot, sans pouvoir excéder 100 m².
 - la construction du logement ne pourra en aucun cas précéder celle des locaux réservés à l'activité.
 - les logements autorisés devront être intégrés au volume des bâtiments d'activités.

5. Les constructions annexes (abri de jardin, cuisine d'été, véranda, locaux des systèmes techniques de piscines...) sous réserve de ne pas servir d'habitation, de ne pas dépasser 16 m² de SHON surface de plancher & 2,50m de hauteur hors-tout.

6. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

ARTICLE 3 - AU3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

ARTICLE 4 - AU3 : 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 doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau public.

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 5 - AU3 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

ARTICLE 6 - AU3 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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 5m.

2. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises en fonction du projet et du tissu urbain avoisinant et à condition qu'elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie.

ARTICLE 7 - AU3 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4m. ($L = H / 2$).

2. Des bâtiments joints 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.

ARTICLE 8 - AU3 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

Néant.

ARTICLE 9 - AU3 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les cas, il convient de se référer au Plan de Prévention des risques.

ARTICLE 10 - AU3 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel en fonction des conditions liées à la connaissance du risque d'inondation et défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 12m.

Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel.

ARTICLE 11 - AU3 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS` ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent ou bien utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaines justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet, dans tous les cas, les concepteurs pourront utilement consulter les architectes conseillers à leur disposition (CAUE, SDAP....)

a) Dispositions générales

1. L'implantation et l'orientation des bâtiments définissent la silhouette de la zone d'activités et nécessitent ainsi une attention particulière. Elles peuvent notamment établir des ouvertures vers les espaces non bâties environnantes.

2. Toitures

Les toitures auront une pente **pouvant devant** être comprise entre 15% et 25%.

Les constructions à usage d'habitation auront une toiture dont 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 ce cas, il sera obligatoirement prévu un bandeau dissimulant la couverture, traité avec un soin particulier, pour éviter l'effet de hangar.**

3. 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).

4. Clôtures

Elles ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées, elles doivent respecter des prescriptions spécifiques du Plan de Prévention des Risques.

La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,30m.

Sur les limites séparatives, cette hauteur ne peut excéder 1,80 m. Si la clôture est établie sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,20m. au dessus du terrain naturel avant travaux et doit être surmonté d'un système non maçonnable perméable à 80%.

b) Energies renouvelables : Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux.

c) 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.

d) Enseignes et préenseignes

Les enseignes 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.

> Pour les bâtiments, 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 12 - AU3 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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, les possibilités de stationnement existantes ne pourront en aucun cas être supprimées.

Les besoins en stationnement devront répondre aux besoins des constructions et installations :

Pour les constructions neuves ou rénovées, à caractère d'activité, commercial, de service, administratif, équipement public, 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 :

- une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher hors oeuvre pour les activités tertiaires, artisanales et commerciales
- une place de stationnement réservée au personnel à raison d'une place pour trois emplois.

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^{er}, 6^e et 8^e du I de l'article L. 720-5 du Code du commerce et au 1^{er} 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 oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

ARTICLE 13 - AU3 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

L'aménagement des espaces extérieurs mérite un soin particulier : ces espaces constituent la vitrine de chaque entreprise et fabriquent l'image de la zone d'activités. Un traitement végétal de qualité, en particulier du contour de la zone, est essentiel pour la perception globale du lieu.

Les limites entre la zone d'activité et la zone agricole doivent être traitées par un filtre végétal constitué d'arbres de haute tige d'essences locales

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées en respectant les courbes de niveau du terrain naturel et en présentant des sujets adaptés à la flore locale.

Les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1/7^e du Code de l'urbanisme et localisés sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.442-2 du Code de l'urbanisme, ils doivent être conservés ou, en cas de coupes ou abattages être remplacés par des essences équivalentes.

ARTICLE 14 - AU3 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

Le COS est fixé à 0,70.

Il n'est pas fixé de COS pour les bâtiments publics ainsi que pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

CHAPITRE IV - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE AU4

QUALIFICATION DE LA ZONE AU4

La zone AU4 est une zone à caractère naturel dont la vocation est de satisfaire les besoins à court et moyen terme en terrains urbanisables les activités touristiques et de loisirs tel que camping, caravanning, village vacances, parcs résidentiels de loisirs, hôtellerie, activités sportives.... .

Elle fait d'ores et déjà l'objet d'une orientation d'aménagement de base sous forme d'un schéma de voirie.

Elle comporte deux secteurs :

- un secteur AU4a ouvert à l'urbanisation afin de permettre à l'établissement de tourisme mitoyen (Hôtel Las Motas) de réaliser son projet de restructuration globale et de garantir ainsi la pérennité de l'entreprise.
- un secteur AU4b restant bloqué, son ouverture à l'urbanisation, par révision simplifiée du PLU, est conditionnée par la production d'une étude de composition globale traduite sous la forme d'un approfondissement de l'orientation d'aménagement approfondie déterminant les conditions de l'urbanisation et d'équipements de la zone (voirie, liaisons douces, espace public, implantation et forme du bâti.....).

La zone ou une partie de la zone est concernée par :

- les prescriptions du Plan de Prévention des Risques en matière de **risque inondation** approuvé par arrêté Préfectoral n° 2000-1188 du 19/04/2000.
- par le **risque faible "sismique"** pour lequel s'appliquent le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique et l'arrêté du 29 mai 1997.

La zone ou une partie de la zone est également concernée :

- par 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 1 - AU4 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Dans le secteur AU4a :

1. Les lotissements d'habitation, les groupes d'habitation et les immeubles collectifs d'habitation..
2. Les habitations individuelles autres que celles visées à l'article 2.
3. Les constructions à usage d'activités industrielles, les lotissements industriels.
- 4 . Les établissements d'enseignement, de santé, sociaux, administratifs.
5. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles indiquées à l'article 2.
6. 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.
7. Le stationnement collectif des caravanes en dehors des terrains aménagés, tel que prévu à l'article R.421-23d du Code de l'Urbanisme.
8. 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.
9. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue à l'article R.111-34 du Code de l'Urbanisme.
10. L'ouverture et l'exploitation de carrières

Dans le secteur AU4b :

Toute occupation ou utilisation du sol immédiate est interdite à l'exception toutefois des occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières indiquées à l'article 2.

ARTICLE 2 - AU4 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans le secteur AU4a :

1. Les projets doivent respecter les prescriptions imposées par le Plan de Prévention des Risques approuvé.
2. Les constructions doivent être édifiées en compatibilité avec l'orientation d'aménagement spécifique.
3. Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone.
4. L'aménagement et l agrandissement mesurés des constructions existantes à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme ainsi qu'une seule extension mesurée dans la limite de 30% et d'un maximum de 50m² de SHON surface de plancher et sous réserve de ne pas créer un nouveau logement.
5. Les bâtiments et équipements publics, les constructions, agrandissements, aménagements liés à des installations d'intérêt général, les ouvrages publics existants, ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou encore nécessités par le fonctionnement de la zone ou de la commune.
5. L'extension mesurée ou le réaménagement des terrains de camping existants.

6. Les affouillements et exhaussements de sol visés au paragraphe c de l'article R 442.2 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.

Dans le secteur AU4b :

Les bâtiments et équipements publics, les constructions, agrandissements, aménagements liés à des installations d'intérêt général, les ouvrages publics existants, ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou encore nécessités par le fonctionnement de la zone ou de la commune.

ARTICLE 3 - AU4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

ARTICLE 4 - AU4 : 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 doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau public.

4 - Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE 5 - AU4 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE 6 - AU4 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur AU4a :

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5m.

2. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

Dans le secteur AU4b :

Néant.

ARTICLE 7 - AU4 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans le secteur AU4a :

1. Si la construction ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre deux points sans pouvoir être inférieure à 4m. ($L = H/2$).

2. Des conditions d'implantation différentes peuvent être admises pour des bâtiments et équipements publics ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, technologiques d'exploitation ou de gestion.

Dans le secteur AU4b :

Néant.

ARTICLE 8 - AU4 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MÊME PROPRIÉTÉ

Néant.

ARTICLE 9 - AU4 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les cas, il convient de se référer au Plan de Prévention des risques.

ARTICLE 10 - AU4 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur AU4a :

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel en fonction des conditions liées à la connaissance du risque d'inondation et défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue

La hauteur hors-tout des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder 10,50m.

Dans le secteur AU4b :

Néant.

ARTICLE 11 - AU4 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS` ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans le secteur AU4a :

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. L'organisation de ces éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

Un accompagnement paysager devra permettre de limiter les impacts des aménagements, notamment en ce qui concerne les franges de la zone.

Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit, les projets peuvent ou bien utiliser les solutions architecturales de base énumérées ci-dessous ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaines justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte du projet, dans tous les cas, les concepteurs pourront utilement consulter les architectes conseillers à leur disposition (CAUE, SDAP....)

a) Dispositions générales

1. Façades

Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons. Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans la gamme du nuancier disponible en Mairie.

2. Couvertures & Terrasses

Les toitures auront une pente de 30% à 33% et seront en tuiles canal de terre cuite de couleur rouge. Cependant, dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne...) ces pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article 10 (hauteur absolue).

Les terrasses devront s'intégrer au volume construit, les proportions seront relatives de leurs dimensions en façade en ne dépassant pas 30% de la surface couverte du bâtiment.

3. Les climatiseurs devront être sauf impossibilité démontrée : encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci et non perceptibles depuis les voies publiques ou privées.

b) Antennes paraboliques et hertziennes : elles seront, sauf impossibilité démontrée, dissimulées dans les combles et non perceptibles depuis le domaine public.

c) Panneaux solaires ou photovoltaïques : ils doivent être intégrés ou posés au plus près de la toiture. Ils ne devront en aucun cas dépasser le tiers de la surface du pan de toiture.

d) Clôtures :

Elles ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées, elles doivent, dans le respect des prescriptions spécifiques du Plan de Prévention des Risques :

- être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel. Les murettes doivent être traitées à l'identique des façades et répondre au précédent paragraphe "façades".
- respecter la hauteur des clôtures sur voies fixée après consultation des services compétents de la Mairie, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie

Dans le secteur AU4b :

Néant.

> Pour les bâtiments publics, 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 12 - AU4 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans le secteur AU4a :

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, les possibilités de stationnement existantes ne pourront en aucun cas être supprimées.

Les besoins en stationnement devront répondre aux besoins des constructions et installations :

- Pour les camping, caravanning, : nombre de places de stationnement au moins égal dans tous les cas au nombre d'emplacements
- Pour les constructions neuves ou rénovées à destination d'habitation permanente ou touristique, le nombre de places de stationnement doit être égal dans tous les cas au nombre d'unités de logements créés ou rénovés
- Pour les résidences de tourisme : un emplacement de stationnement pour 80m² de SHON surface de plancher
- Pour les hôtels : un emplacement de stationnement par chambre
- Pour les restaurants : un emplacement de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant

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^{er}, 6^e et 8^e du I de l'article L.720-5 du Code du commerce et au 1^{er} 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 oeuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Dans le secteur AU4b :

Néant.

ARTICLE 13 - AU4 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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.

ARTICLE 14 - AU4 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant

~~Dans le secteur AU4a :~~

~~Le COS est fixé à 0,30.~~

~~Il n'est pas fixé de COS pour les bâtiments publics ainsi que pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.~~

Dans le secteur AU4b :

Néant.

PPA-Kpark-EP

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

QUALIFICATION DE LA ZONE A

Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et de son caractère paysager particulier.

Elle comporte :

- un secteur spécifique Aa correspondant aux activités de l'INRA
- un secteur Ab situé entre l'agglomération et la RD 22 contournant le village dans sa partie Sud, plus particulièrement protégé en raison de sa localisation en "entrée de ville" et des vues ouvertes sur le village.
- un secteur Aj correspondant à des jardins familiaux.

La zone ou une partie de la zone est concernée par :

- les prescriptions du Plan de Prévention des Risques en matière de **risque inondation** approuvé par arrêté Préfectoral n° 2000-1188 du 19/04/2000.
- par le **risque faible "sismique"** pour lequel s'appliquent le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique et l'arrêté du 29 mai 1997.

La zone ou une partie de la zone est également concernée :

- par l'identification sur les documents graphiques d'éléments de paysage identifiés végétaux ou bâtis en application de l'article L.123-1/7° du Code de l'urbanisme, en conséquence s'appliquent notamment les articles L.442-2, L.430-1 du Code de l'urbanisme.
- par 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 A 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des occupations et utilisations du sol précisées à l'article A2.
2. **Les mobil homes ainsi que tout autre construction mobile ou démontable susceptible de constituer l'habitat permanent des utilisateurs**

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

1. Les projets doivent respecter les prescriptions imposées par le Plan de Prévention des Risques approuvé.

2. Dans la zone, sauf en secteurs Aa, Ab et Aj :

> les habitations sous réserve :

- a) qu'elles soient directement liées et nécessaires aux besoins de l'activité
- b) que le demandeur apporte la preuve d'un lien suffisant entre la construction, l'exploitation agricole et la nature des activités agricoles
- c) qu'elles ne puissent après leur construction être disjointes de l'exploitation (construction en contiguïté ou par aménagement ou extension des bâtiments existants)

> les constructions et installations autres que l' habitation sous réserve :

- D'être nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole
- D'être nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

> les abris de jardin sous réserve

- a) qu'ils soient destinés exclusivement au rangement des outils agricoles
- b) que leur superficie hors œuvre ne dépasse 10 m²

> Les constructions, habitations, activités existantes non liées à l'exploitation agricole sous réserve qu'il s'agisse de travaux d'aménagement ou d'extension mesurée et pour ce qui concerne les habitations, sous la réserve complémentaire qu'il n'y ait pas création d'un nouveau logement.

> Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions, agrandissements et aménagements sous la réserve complémentaire qu'ils soient liés à des équipements publics existants ou susceptibles d'être réalisés.

3. Est également autorisé, en application du 2^e de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur les documents graphiques du règlement, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole..

4. Dans le secteur Aa, seules sont autorisées les constructions, installations et habitations liées aux activités de l'INRA, ainsi que leur aménagement et leur extension.

5. Dans le secteur Ab, seules sont autorisées les constructions et installations liées au cimetière et à son extension.

6. Dans le secteur Aj correspondant à des jardins familiaux, les abris de jardins sont autorisés dans la limite d'un abri par parcelle de jardin, sans pouvoir excéder 4m² de superficie et 2,50m de hauteur.

7. Les travaux, aménagements et équipements strictement nécessaires à la protection contre les inondations sous réserve de l'accord du service gestionnaire du Plan de Prévention des Risques.

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

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

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

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers.

2 - 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

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs réglementaires adaptés à l'opération et au terrain, et ce, notamment pour les serres agricoles.

4 - 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 ou de réseaux pré-existants en aérien.

5 - Forages privés

- Toute demande de forage "non domestique" (+ de 1 000m³/an) sera soumise au préalable à la déclaration au titre de la police de l'eau.
- Tout autre forage (arrosage et jardins d'habitation) devra tenir compte des prescriptions réglementaires en vigueur ainsi que celles édictées par les DUP existantes.

ARTICLE A 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans l'hypothèse d'une alimentation en eau et d'un assainissement autonomes, la superficie minimale des terrains permettra :

- d'observer une distance minimale de 35m non aedificandi entre le forage et le dispositif d'assainissement
- de respecter les prescriptions techniques en terme d'assainissement autonome.

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure à 15 m de l'axe des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Des conditions différentes peuvent être acceptées en fonction du projet et et à condition qu'elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie et en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie.

ARTICLE A 7 : L' IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 15m.

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

Néant.

ARTICLE A 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les cas, il convient de se référer au Plan de Prévention des risques.

ARTICLE A 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel en fonction des conditions liées à la connaissance du risque d'inondation et défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue

a) La hauteur hors-tout de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder :

- 9 m hors tout pour les habitations
- 13 m hors tout pour les bâtiments d'exploitation.

b) Ces règles ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

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

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.

Les projets peuvent proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par l'analyse du site et le contexte du projet.

En secteur Aj, le projet relatif aux abris de jardins doit présenter une homogénéité dans la taille, la forme et les matériaux utilisés ainsi que dans l'organisation générale de leur implantation.

a) Dispositions générales

1. Façades

Toutes les façades de toute construction y compris les abris de jardins doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons.

Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans la gamme du nuancier disponible en Mairie. Les enduits de façades doivent être traités soit à la chaux grasse laissée naturelle soit teintée dans la masse.

Les matériaux apparents doivent être laissés naturels, c'est-à-dire, ne pas être peints ou vernis mais rejointoyés à la chaux grasse non lissée, **mais toute restitution pastiche ou hasardeuse est interdite**

Les faux matériaux tels que faux marbres, faux pans de bois, fausses briques sont interdits.

Les escaliers extérieurs doivent être particulièrement soignés et intégrés à la construction.

2. Couvertures

Les toits sont obligatoirement couverts en tuile canal ou en tuile à emboîtement en terre cuite de teinte rouge (couvrant et courant), d'aspect classique traditionnel ou encore flammé ou vieilli et leurs pentes entre 25 et 33%. Cette disposition n'est pas applicable aux équipements publics ainsi qu'aux annexes.

Toutefois, tout autre matériau s'y apparentant par la couleur et la texture sera admis pour ce qui concerne les constructions à destination agricole.

Cependant, dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne, etc ...), ces pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas déroger à l'article 10.

3. Clôtures

Elles ne sont pas obligatoires toutefois, si elles sont envisagées, elles doivent, dans le respect des prescriptions spécifiques du Plan de Prévention des Risques :

- être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel.
- respecter la hauteur des clôtures sur voies fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de sécurité et de topographie, sans pouvoir excéder 1,30m en limite du domaine public et 1,80m sur limites séparatives.

4. Les climatiseurs devront être sauf impossibilité démontrée : encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci et non perceptibles depuis les voies publiques ou privées.

b) Antennes paraboliques et hertziennes : elles seront, sauf impossibilité démontrée, dissimulées dans les combles et non perceptibles depuis le domaine public.

c) Panneaux solaires photovoltaïques : **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, sauf impératifs techniques de rendement solaire.**

Pour la partie habitation, lorsqu'elle se justifie, ils seront positionnés sur la toiture de la construction principale ou des annexes le plus discrètement possible. Leur dimension sera inférieure aux deux tiers de la surface de pan de toiture. Ils seront positionnés parallèle au pan de toiture, intégrés à celle-ci ou en surimposition générant un décroché de maximum 15cm (accroche + panneau).

d) Panneaux 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...) Ils ne devront en aucun cas dépasser de la toiture.**

> Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics **et exploitations agricoles**, 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 A 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

Les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1/7° du Code de l'urbanisme et localisés sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.442-2 du Code de l'urbanisme, ils doivent être conservés ou, en cas de coupes ou abattages être remplacés par des essences équivalentes.

ARTICLE A 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE I - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N

QUALIFICATION DE LA ZONE N

Il s'agit d'une zone à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de son caractère d'espace naturel.

Elle comporte des secteurs Nh correspondant à l'identification de constructions à usage d'habitation éparses et des secteurs Nb correspondant à des bassins de rétention.

La zone ou une partie de la zone est concernée par :

- les prescriptions du Plan de Prévention des Risques en matière de **risque inondation** approuvé par arrêté Préfectoral n° 2000-1188 du 19/04/2000.
- par le **risque faible "sismique"** pour lequel s'appliquent le décret n° 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique et l'arrêté du 29 mai 1997.

ARTICLE N 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol précisées à l'article N2.

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

1. Les projets doivent respecter les prescriptions imposées par le Plan de Prévention des Risques approuvé.
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics, les aménagements publics tels les parcours de santé, pistes cyclables..... , les constructions, agrandissements et aménagements, les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve, qu'ils soient liés à des équipements ou ouvrages publics existants ou ayant fait l'objet d'une réservation au PLU, ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone.
3. Les travaux, aménagements et équipements strictement nécessaires à l'entretien du milieu naturel sous réserve de l'accord des services communaux et à la protection contre les inondations, sous réserve de l'accord du service gestionnaire du Plan de Prévention des Risques.
4. Dans les secteurs Nh, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à condition de ne pas créer de nouveau logement.
5. Dans les secteurs Nb, les bassins de rétention.
6. Les infrastructures routières publiques (ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés) ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou se révélant nécessaires pour le fonctionnement de la commune ou du territoire.

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

Néant.

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

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, toute occupation ou utilisation du sol doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur réseau collectif de distribution, soit par captage, forage ou puits particuliers. Tout projet de rénovation ou construction non alimenté en eau par le réseau public doit faire l'objet d'une consultation de la DDASS afin de déterminer les modalités d'alimentation en eau potable.

2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, toute occupation ou utilisation du sol si elle ne peut être raccordé 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

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs réglementaires adaptés à l'opération et au terrain, et ce, notamment pour les serres agricoles.

4 - 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 ou de réseaux pré-existants en aérien.

ARTICLE N 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans l'hypothèse d'une alimentation en eau et d'un assainissement autonome, la superficie minimale des terrains permettra :

- d'observer une distance minimale de 35m non aedificandi entre le forage et le dispositif d'assainissement
- de respecter les prescriptions techniques en terme d'assainissement autonome.

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

Néant.

ARTICLE N 7 : L' IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Néant.

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

Néant

ARTICLE N 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les cas, il convient de se référer au Plan de Prévention des risques.

ARTICLE N 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE N 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS` ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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. Des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par l'analyse du site et le contexte du projet peuvent être acceptées.

ARTICLE N 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

Néant.

ARTICLE N 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.



COGEAM

Urbanisme / Paysage / Environnement

940 Avenue Eole - Tecnosud II
66 100 PERPIGNAN

contact@cogeam.fr
04.68.80.54.11
cogeam.fr



PLAN LOCAL D'URBANISME

Accusé de réception en préfecture
066-2166007-2025103-CM0511DEL202503-DE
Date de télétransmission : 04/11/2015
Date de réception préfecture : 04/11/2015

ALENYA

M3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

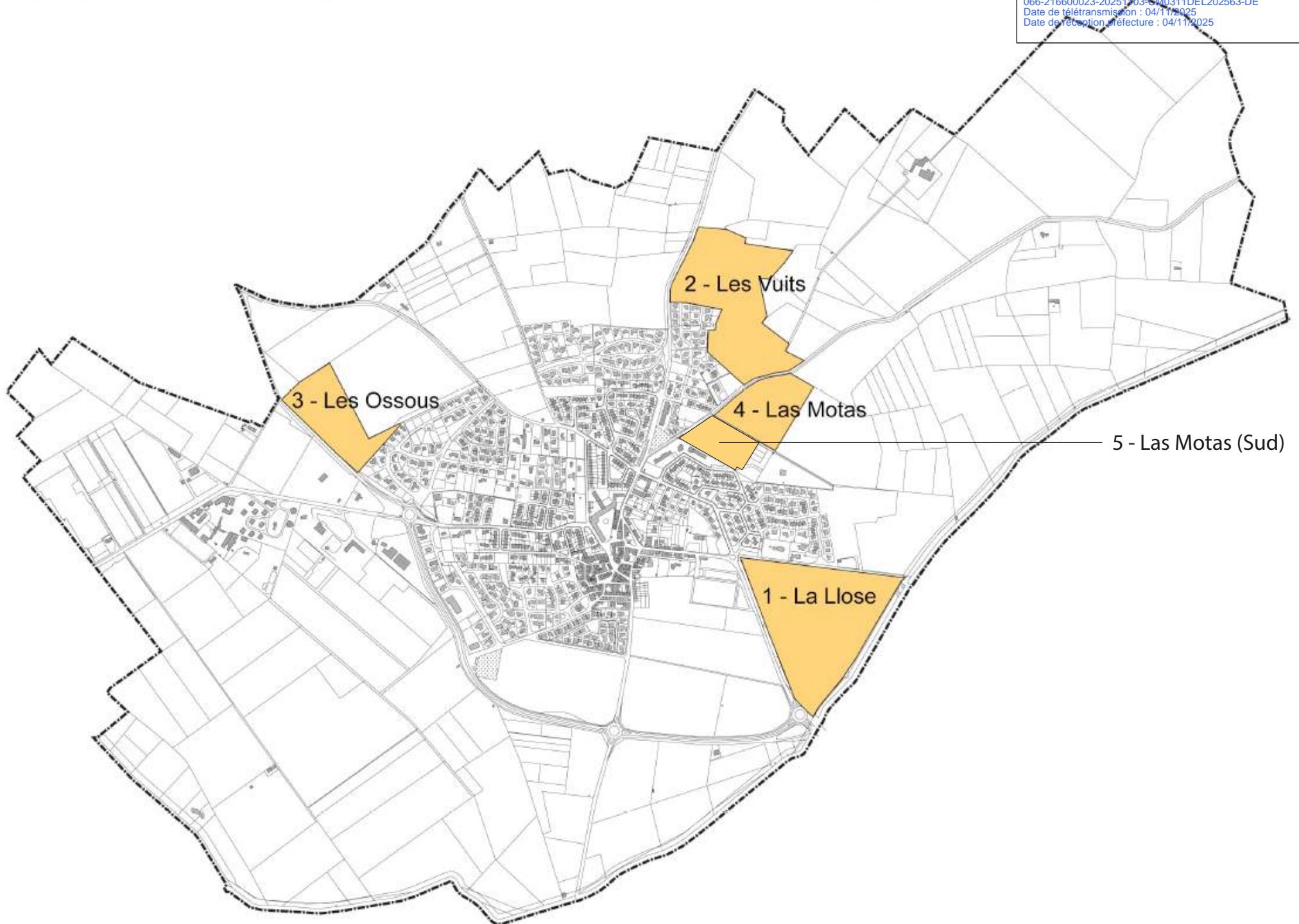


MODIFICATION 3
PPA - Kpark - EP



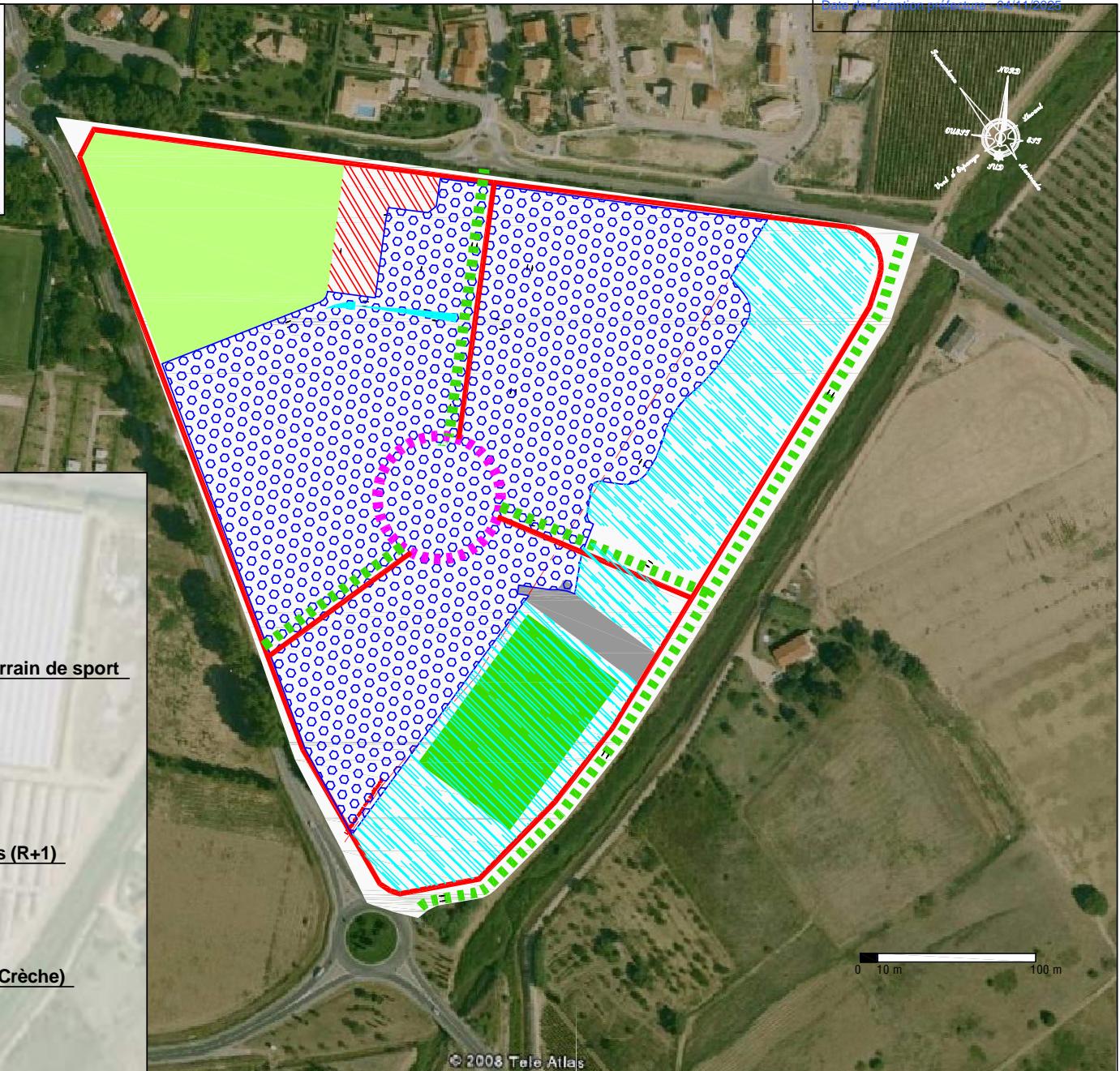
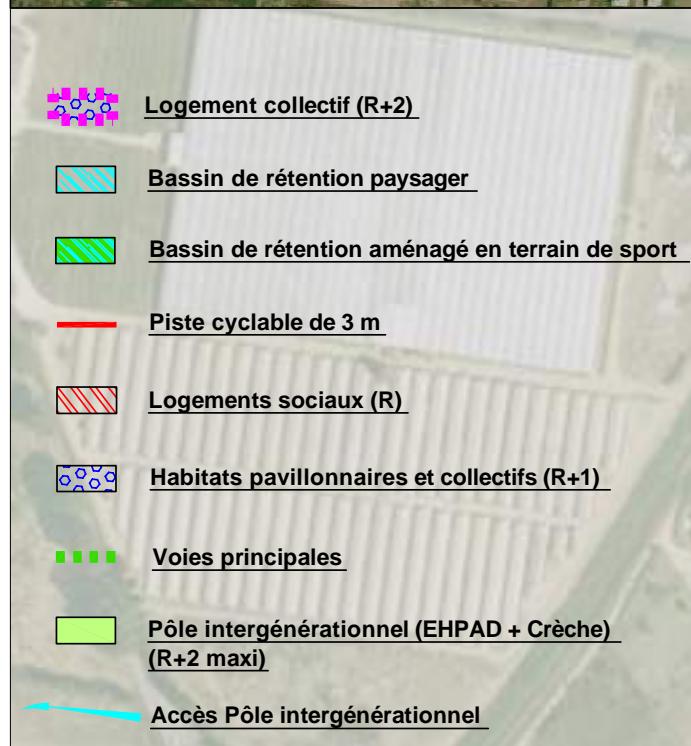
LOCALISATION DES ZONES SOUMISES À DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Accès de réception en préfecture
066-216600023-2025103-GM0311DEL202563-DE
Date de télétransmission : 04/11/2025
Date de réception préfecture : 04/11/2025



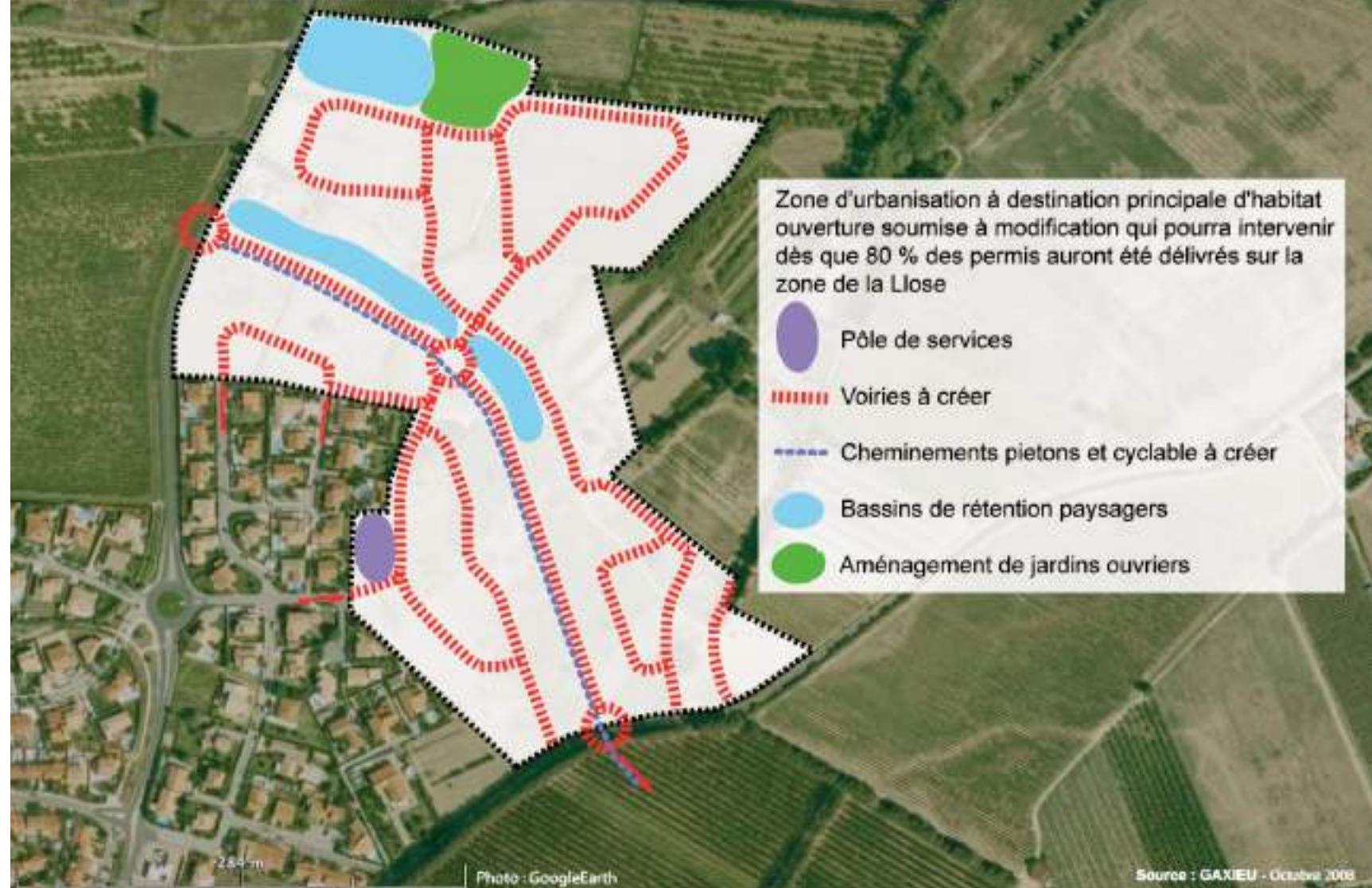
1 - La Llose - PAE

Schéma d'orientation



2 - Les Vuits - zone bloquée

Cette zone doit comporter un taux minimal de 20% de logements locatifs sociaux



3 - Les Ossous - zone ouverte



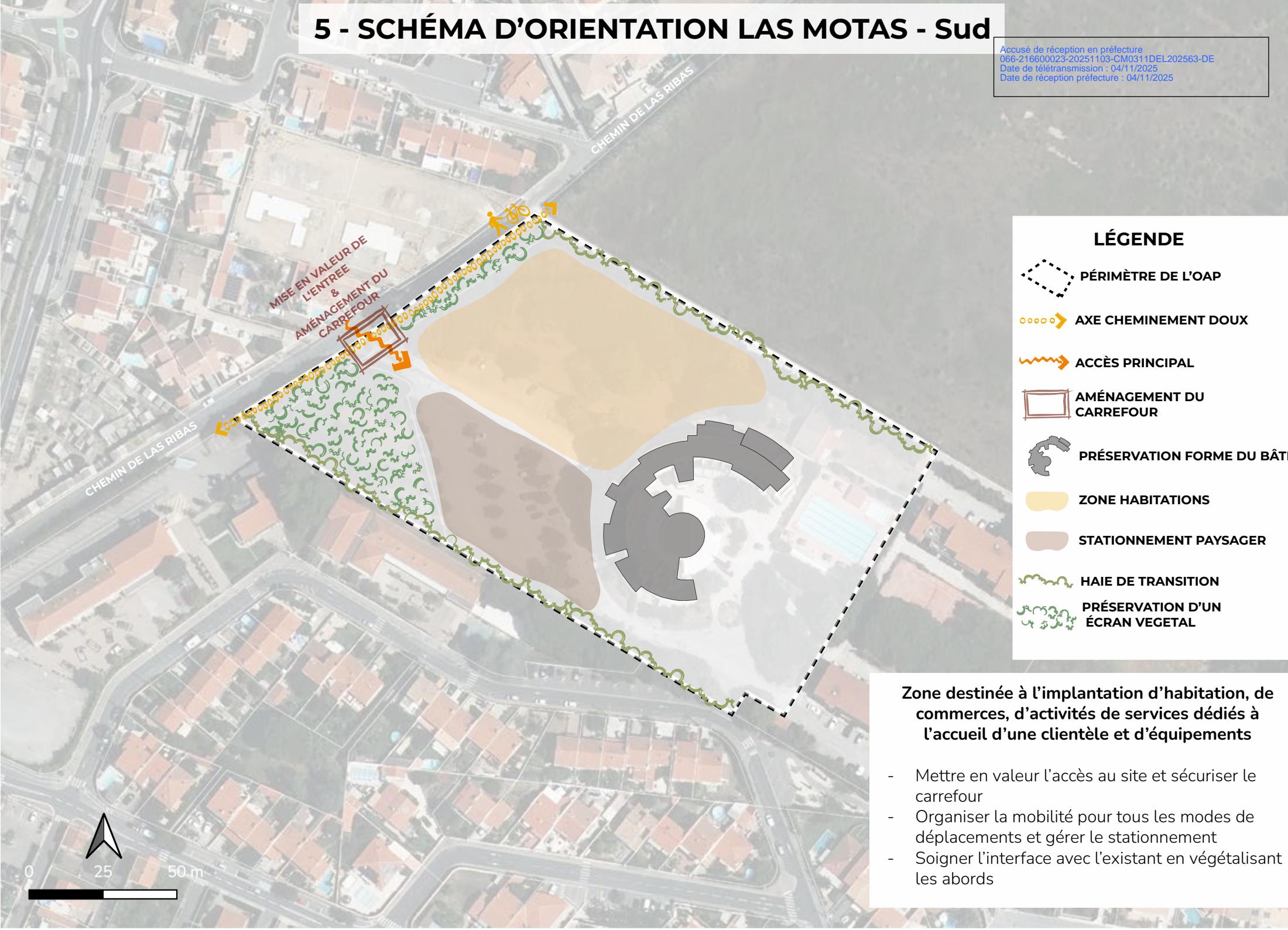
4 - Las Motas

- 4AUa - Secteur Ouvert
- 4AUb - Secteur Bloqué



5 - SCHÉMA D'ORIENTATION LAS MOTAS - Sud

Accusé de réception en préfecture
066-216600023-20251103-CM0311DEL202563-DE
Date de télétransmission : 04/11/2025
Date de réception préfecture : 04/11/2025



Zone destinée à l'implantation d'habitation, de commerces, d'activités de services dédiés à l'accueil d'une clientèle et d'équipements

- Mettre en valeur l'accès au site et sécuriser le carrefour
- Organiser la mobilité pour tous les modes de déplacements et gérer le stationnement
- Soigner l'interface avec l'existant en végétalisant les abords



COGEAM
Urbanisme / Paysage
Environnement

940 Avenue Eole - Tecnosud II
66 100 PERPIGNAN

contact@cogeam.fr
04.68.80.54.11
cogeam.fr



3 ANNEXE 3 : AUTOEVALUATION

3.1 Consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers

Cf. Dossier Bureau d'études COGEAM. Rapport de présentation (ci-avant), pages 13 à 24.

3.2 Incidences sur l'eau potable et sur l'assainissement

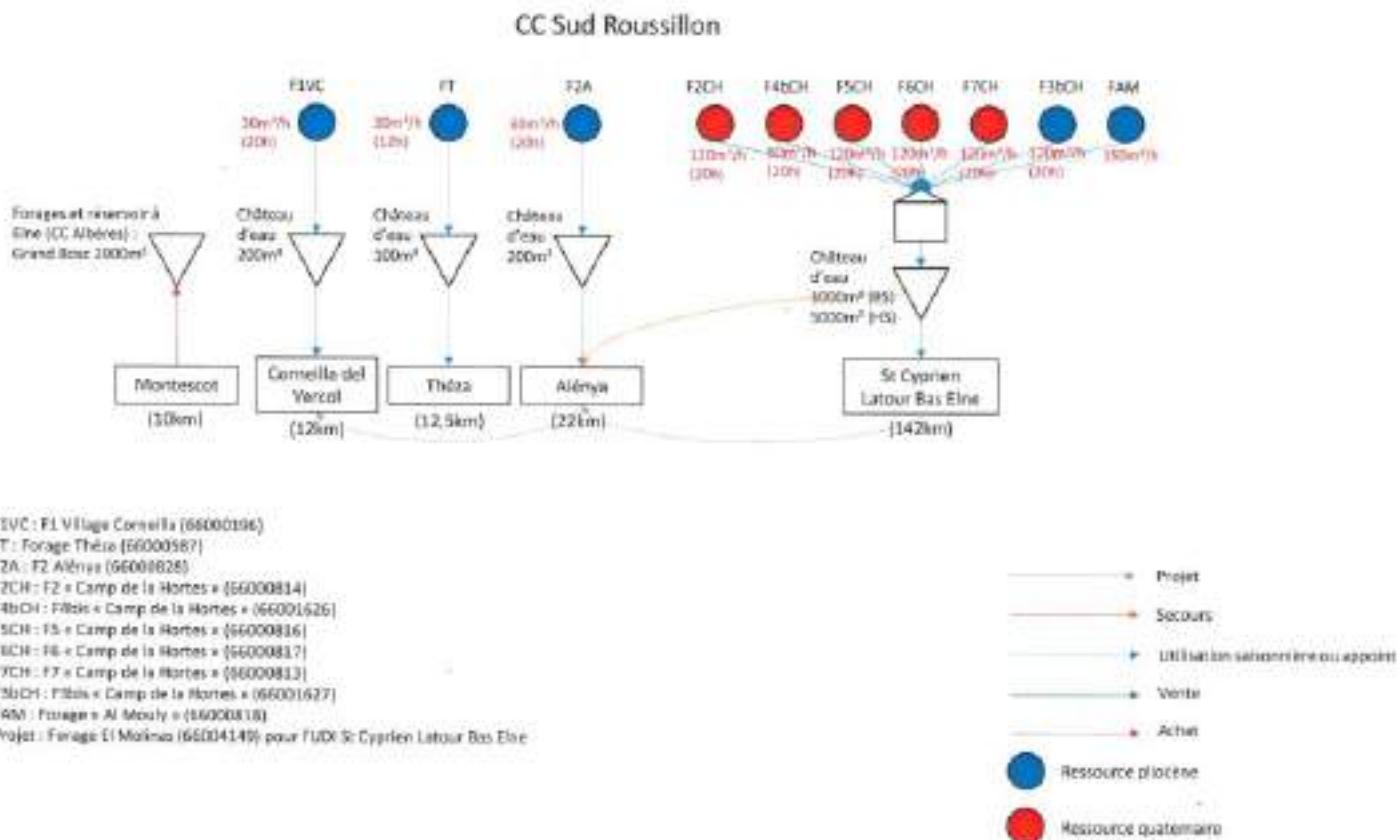
Cf. Note Technique Communauté de Communes Sud Roussillon (ci-après).

NOTE TECHNIQUE

ANALYSE AEP/EU SUR L'INTEGRATION DU PROJET IMMOBILIER DE LAS MOTTAS SUR LA COMMUNE D'ALENYA

Etat des lieux Volet AEP

Les Forage de la Communauté de communes Sud Roussillon



3 Déclarations d'Utilité Publique historiques :

- DUP n° 3385/2005 champ captant UDI St Cyprien Latour Bas Pliocène :

ARTICLE 9 :

Régime d'exploitation maximum :

Le Président de la Communauté de Communes Sud Roussillon est autorisé à dériver les débits suivants sur le forage F3 bis de Saint Cyprien :

100 m³/heure et 2000 m³/jour

La production annuelle de la Communauté de Communes Sud Roussillon est fixée à 2 900 000 m³ maximum. Ce volume pourra être modifié par arrêté préfectoral sur demande motivée de la Communauté de Communes Sud Roussillon. Le prélèvement effectué sur l'aquifère profond à partir des forages de Latour bas Elne (Serralongue Ouest) et Saint Cyprien (F3 bis Camp Hortes) est plafonné à 700 000 m³/an.

Ce prélèvement annuel pourra être revu en fonction de l'acquisition de toutes nouvelles données relatives au suivi de l'aquifère plio-quaternaire et à leurs interprétations.

L'essentiel de la production "Latour bas Elne - Saint Cyprien" sera assurée par les puits sollicitant l'aquifère superficiel.

- DUP n°3386/2005 champ captant UDI St Cyprien Latour Bas Elne Quaternaire :

ARTICLE 9 :

Régime d'exploitation maximum :

Le Président de la Communauté de Communes Sud Roussillon est autorisé à dériver les débits suivants :

- à partir des forages F2, F5, F6 et F7 : 120 m³/h et 2400 m³/j pour chaque forage
- à partir du forage F4 bis : 60 m³/h et 1200 m³/j

La production annuelle de la Communauté de Communes Sud Roussillon est fixée à 2 900 000 m³ maximum. Ce volume pourra être modifié par arrêté préfectoral sur demande motivée de la Communauté de Communes Sud Roussillon. Le prélèvement effectué sur l'aquifère profond à partir des forages de Latour bas Elne (Serralongue Ouest) et Saint Cyprien (F3 bis Camp Hortes) est plafonné à 700 000 m³/an.

Ce prélèvement annuel pourra être revu en fonction de l'acquisition de toutes nouvelles données relatives au suivi de l'aquifère plio-quaternaire et à leurs interprétations.

L'essentiel de la production "Latour bas Elne - Saint Cyprien" sera assurée par les puits sollicitant l'aquifère superficiel.

- DUP n°3387/2005 forage ALENYA Pliocène :

ARTICLE 9 :

Régime d'exploitation maximum :

Le Président de la Communauté de Communes Sud Roussillon est autorisé à dériver les débits suivants sur le forage F2 de Alénya :

60 m³/heure et 1200 m³/jour

La production annuelle de la Communauté de Communes Sud Roussillon est fixée à 2 900 000 m³ maximum. Ce volume pourra être modifié par arrêté préfectoral sur demande motivée de la Communauté de Communes Sud Roussillon.

Modification des capacités de prélèvement sur le pliocène 2022

Accusé de réception en préfecture
066-216600023-20251103-CM0311DEL202563-DE

Date de télétransmission : 14/04/2025

Date d'enregistrement : 14/04/2025

Numéro de réception : 20251103-CM0311DEL202563

À la suite l'approbation du Schéma d'Aménagement et de la Gestion en Eau du bassin Rhône Méditerranée fin 2019 la DDTM entame une campagne départementale de modification des capacités de prélèvement des EPCI dans les nappes pliocènes.

Le 1 avril 2022 par arrêté préfectoral n° DDTM/SER/2022091-0001 fixe le nouveau volume de prélèvement pliocène de la communauté de communes Sud Roussillon en le passant de 2 900 000 m³/an à 1 243 215 m³/an.

BORDURE COTIÈRE SUD		Rappel prescriptions applicables actuellement					Nouvelles prescriptions applicables			
LIBELLE_OUVRAGE	NOM_DON_OUVRAGE	Référence AEP	Date de Publication	Volumes historiquement autorisés	m ³ /h	m ³ /j	m ³ /an	m ³ /h	m ³ /j	m ³ /an
FORAGE F2005 "CAMP DE LA HORTE"	Saint-Cyprien	3385-2005	26/03/05	100	1 000	364 438	2 900 000	780	2 000	686 265
FORAGE "AL MOULEY"	Latour-Bas-Elne	201 / 88	05/02/88	180	3 420			780	3 420	
FORAGE F2 ALÉNYA	Alénya	AEP 33887-2006	26/03/06	60	1 200		2 900 000	60	1 200	244 590
FORAGE à village «THEZÀ	Thezà	1687/2002	05/06/02	30	360			30	360	185 707
PI VILLEADE CORNEILLA	Cornella Del Vercol	4180/2007	28/11/07	30	600			30	600	124 838
					2 900 000		Volume annuel autorisé pour Plio			1 243 215

Après analyse des différentes DUP existantes et conformément aux autorisations de volume prélevables sur le Pliocène établies en 2022, les volumes autorisés concernant l'usage eau potable sont désormais, pour l'ensemble de la CC Sud Roussillon de 3 443 215 m³/an, répartis comme suit :

- Pliocène : 1 243 215 m³/an
- Quaternaire : 2 200 000 m³/an
- Total : 3 443 215 m³/an

Volumes prélevés depuis 2013

Communes	Volumes Prélevés											
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Saint-Cyprien	F2 287 522	281 938	292 903	228 493	348 906	364 438	326 360	293 083	322 909	350 703	308 467	383 850
	F3B 142 003	345 646	246 395	19 877	188 513	273 711	269 331	236 595	265 384	227 121	106 253	156 654
	F4B 74 318	127 301	182 393	182 790	78 684	0	76 904	173 192	194 917	208 085	84 353	27 110
	F5 197 400	110 987	327 772	417 074	357 915	368 920	345 726	298 039	343 963	379 182	364 040	454 694
	F6 298 063	303 901	384 976	381 129	337 355	306 212	227 238	362 854	414 639	457 087	404 475	498 123
	F7 316 513	293 986	322 026	278 005	370 525	288 305	370 952	312 760	339 484	370 154	352 334	438 869
Latour-Bas Elne	340 385	345 621	229 147	493 115	406 399	407 464	510 101	423 413	443 477	456 833	482 602	180 616
UDI Saint-Cyprien-LBE	1 656 204	1 809 380	1 985 612	2 000 483	2 088 297	2 009 050	2 126 612	2 099 936	2 324 773	2 449 165	2 102 524	2 139 916
Alénya	299 073	253 342	232 843	246 902	269 308	254 672	238 875	251 554	252 821	246 328	102 998	107 960
Corneilla Del Vercol	138 437	137 318	143 092	139 462	138 700	155 699	159 349	177 974	164 679	150 798	139 569	132 982
Montescot	174 376	160 803	126 848	128 578	137 981	107 319	122 404	111 768	117 668	125 504	105 779	91 885
Théza	91 272	116 837	107 493	106 147	127 517	115 747	119 861	119 060	112 931	119 006	118 340	92 839
TOTAL	2 359 362	2 477 680	2 595 888	2 621 572	2 761 803	2 642 487	2 767 101	2 760 292	2 972 872	3 090 801	2 569 210	2 565 582

Le prélèvement moyen des 10 dernières années étant de 2 711 389 une réserve de 731 825 m³/an d'eau potable à destination de l'habitat. L'équivalent habitant de la communauté de commune étant fixé à 177 l/j/pers nous disposons d'une réserve AEP de 11 485 eh.

Le projet Las MOTTAS (AEP)

- 75 logements collectifs répartis sur 3 bâtiments
- 1 Hôtel transformé en 47 logements collectifs

Avec 86,4 % de résidences principales, constituées à 80,2% de maisons et 19,6% d'appartements

Selon INSEE Alénya FAM G1 taille des ménages

Nombre moyen d'occupants par résidence principale en 2021 = 2,19 (ce chiffre sera augmenté à 3 pour les calculs)

Soit (75 + 47) * 3 = 366 eh supplémentaires

Existant hôtel spa 42 chambres

Hôtel 1 lit = 2 Equivalents Habitants (eh)

Augmenté de 1/2 eh par membre du personnel

Restaurant 1 couvert servi = 1/4 eh (pour clientèle externe)

Soit $84 + 0,5 * 10 + 84 * 1/4 = 110$ eh

Soit une différence avec le projet de 256 eh

Etat des lieux Volet EU

L'agglomération d'assainissement « **SAINT CYPRIEN** » (N° SANDRE : 060000166171) est composée d'un système de traitement des eaux usées et d'un système de collecte. Ils sont présentés dans le tableau suivant avec les maîtres d'ouvrage et les exploitants correspondants.

Système de traitement des eaux usées			Système de collecte lié au système de traitement				
Nom (N° Sandre)	Maitre d'ouvrage	Exploitant	Nom (N° Sandre)	Maitre(s) d'ouvrage	Compétence	Réseau(x)	Exploitant
Station Traitement des Eaux Usées de Saint Cyprien (060966171002)	Communauté de communes Sud Roussillon	VEOLIA	Système de collecte de la communauté de communes SUD ROUSSILLON (060866171002)	Communauté de communes Sud Roussillon	CCSR	Saint Cyprien	Veolia / CCSR
					CCSR	Alenya	Veolia / CCSR
					CCSR	Latour Bas Elne	CCSR

Commune d'implantation :

Saint Cyprien

Capacités nominales :

	Organique kg/jour de DBO5	Hydraulique m ³ /jour	Q pointe m ³ /heure	Equivalent habitants
Temps sec	4 600	13 200	1 000	76 667
Temps pluie	-	-	-	-

Date de mise en service à ces capacités : 1^{er} Juin 1995

(Charge Brute de Pollution Organique = CBPO)

Charge en kg/j de DBO5 : 2 554 Charge (en EH) : 42 561

Année de référence : Bilan Annuel du système de traitement 2021

Débit de référence :

13 200 m³/j (Source : MTES - ROSEAU – Décembre 2021)

La CBPO fixe le niveau de charge maximale reçue par la station de dépollution sur une journée. Sur l'année de référence elle ne pèse que 55,5% de la charge nominale journalière de l'usine.

Accusé de réception en préfecture
046-20240203-0034003-A0095849DE
Date de télétransmission : 04/11/2025
Date de réception préfecture : 04/11/2025

Soit un écart de 34 106 eh.

L'équivalent habitant de la communauté de commune étant fixé à 177 l/j/pers nous disposons d'un écart à la valeur nominale de 6 036 m³/j à 1000 m³/h de pointe.

Le projet Las MOTTAS (EU)

- 75 logements collectifs répartis sur 3 bâtiments
- 1 Hôtel transformé en 47 logements collectifs

Avec 86,4 % de résidences principales, constituées à 80,2% de maisons et 19,6% d'appartements

Selon INSEE Alénya FAM G1 taille des ménages

Nombre moyen d'occupants par résidence principale en 2021 = 2,19 (ce chiffre sera augmenté à 3 pour les calculs)

Soit (75 + 47) * 3 = 366 eh supplémentaires

Existant hôtel spa 42 chambres

Hôtel 1 lit = 2 Equivalents Habitants (eh)

Augmenté de 1/2 eh par membre du personnel

Restaurant 1 couvert servi = 1/4 eh (pour clientèle externe)

Soit 84 + 0,5 * 10 + 84 * 1/4 = 110 eh

Soit une différence avec le projet de 256 eh

L'équivalent habitant de la communauté de commune étant fixé à 177 l/j/pers

Débit journalier avec 177 l / eh / jour pour une zone résidentielle

$$Qj = 256 * 177 / 1000 = 45,3 \text{ m}^3/\text{j}$$

$$Qm = 1,89 \text{ m}^3/\text{h}$$

$$Cp : 1,5 + 2,5\sqrt{Qm \text{ l/s}} = 4,95 \text{ par convention sur les faibles débit le Cp est minoré à 3}$$

Soit

$$Qp = Cp * Qm = 5,67 \text{ m}^3/\text{h}$$

Conclusion

La capacité de ressource en eau et les infrastructures d'assainissement de la communauté Sud Roussillon sont en mesure d'accueillir le projet de Las Mottas sur la commune d'Alénya.

3.3 Note écologique

La présente note écologique est présentée afin de pouvoir évaluer l'état écologique de la zone 2AU située au Nord-Est du village qui est concernée par la Modification n°3 du PLU.

L'aire d'étude rapprochée étudiée dans cette note écologique est identifiée telle que représentée sur l'ensemble des cartographies du présent document. Il s'agit de l'emprise de la zone U2b concernée par la Modification n°3.

-  [Carte 1 : Localisation géographique au 1/ 15 000°](#)
-  [Carte 2 : Localisation sur photoaérienne au 1/ 2 500°](#)

3.3.1 Protection du milieu naturel

3.3.1.1 Protection européenne : Natura 2000

Natura 2000 est un réseau européen qui s'insère dans une politique de développement durable pour garantir la préservation de la faune, de la flore ainsi que des habitats naturels. Les sites désignés au titre des **directives « Oiseaux »** (1979 remplacée en 2009) et **« Habitats Faune Flore »** (1992) sont :

- les **Zones Spéciales de Conservation** (Z.S.C.) classées au titre de la directive « Habitats » sont des sites maritimes et terrestres qui comprennent des habitats naturels ou des habitats d'espèces de faune et de flore sauvages ;
- les **Sites d'Intérêt Communautaire** (S.I.C.) classés au titre de la directive « Habitats » sont une étape dans la procédure de classement en Z.S.C ;
- les **Zones de Protection Spéciale** (Z.P.S.) classées au titre de la directive « Oiseaux » sont des sites maritimes et terrestres particulièrement appropriés à la survie et à la reproduction d'espèces d'oiseaux sauvages.

Les ZPS n°FR9112025 & ZSC n°FR9101465 « Complexe lagunaire de Canet-Saint Nazaire » se situent à environ 1,4 km à l'Est du secteur U2b.

Aucun lien hydrographique entre l'aire d'étude et les sites Natura 2000 n'est noté. Les habitats naturels et les habitats d'espèces des sites Natura 2000 ne sont pas représentés sur l'aire d'étude.

Aucune incidence potentielle du projet n'est attendue sur ces sites Natura 2000.

-  [Carte 3 : Sites Natura 2000 et réseau hydrographique au 1/ 15 000°](#)

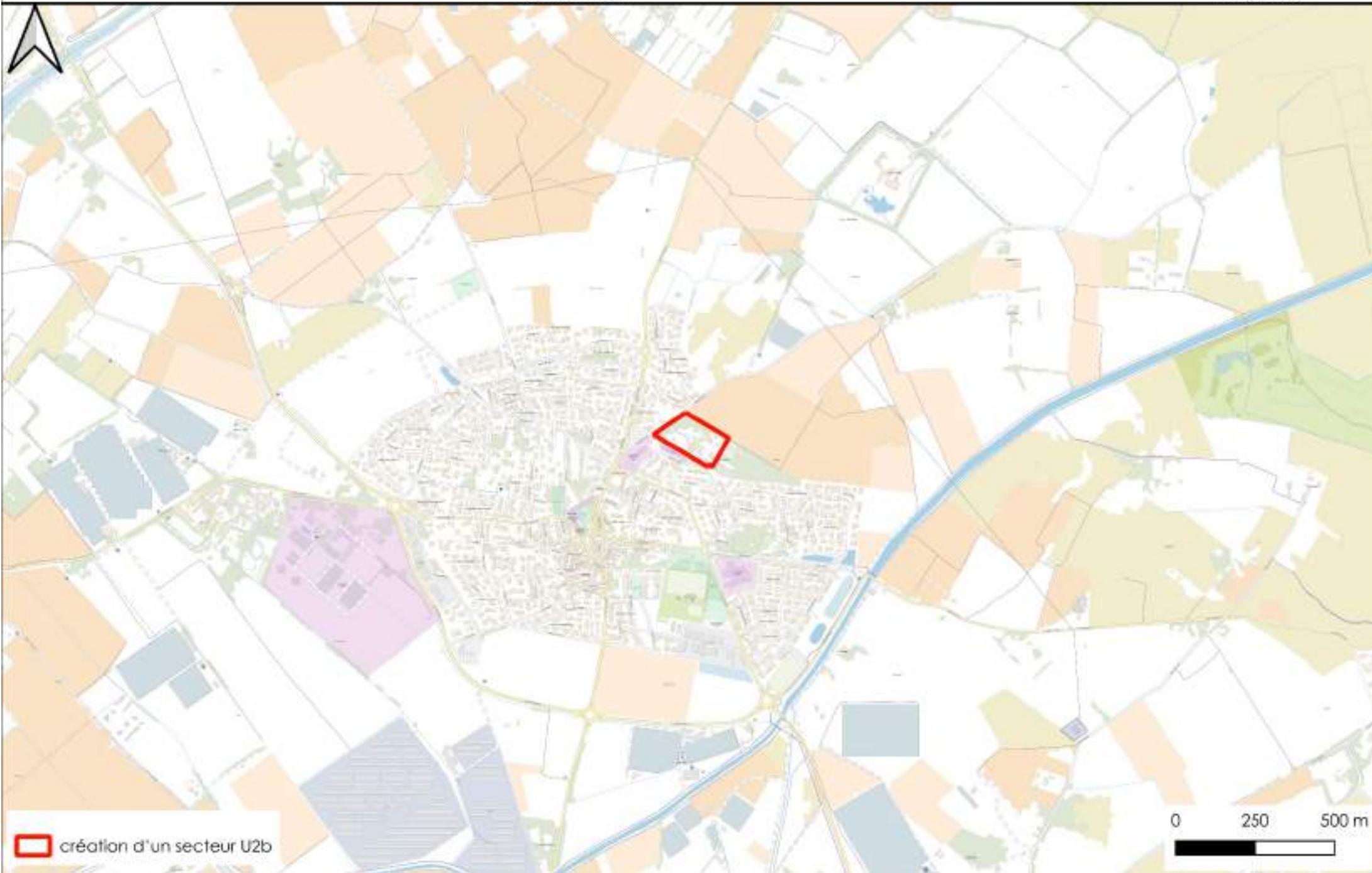
Modification n°3 du PLU d'Alénya

Localisation géographique

Source : IGN

LETICEEA
ENVIRONNEMENT

Accusé de réception en préfecture
066-21660023-20251103-CM0311DEL202563-DE
Date de télétransmission : 04/11/2025
Date de réception préfecture : 04/11/2025
Mail : l.rodriguez@leticeea.com
www.leticeea.com



Modification n°3 du PLU d'Alénya

Localisation sur photoaérienne

Source : Photoaérienne

LETICEEA

Accusé de réception en préfecture
066-216600023-20251103-CM0311DEL202563.DEB
Date de télétransmission : 04/11/2025
Date de réception préfecture : 04/11/2025
Mail : l.rodriguez@leticeea.com
www.leticeea.com



creation d'un secteur U2b

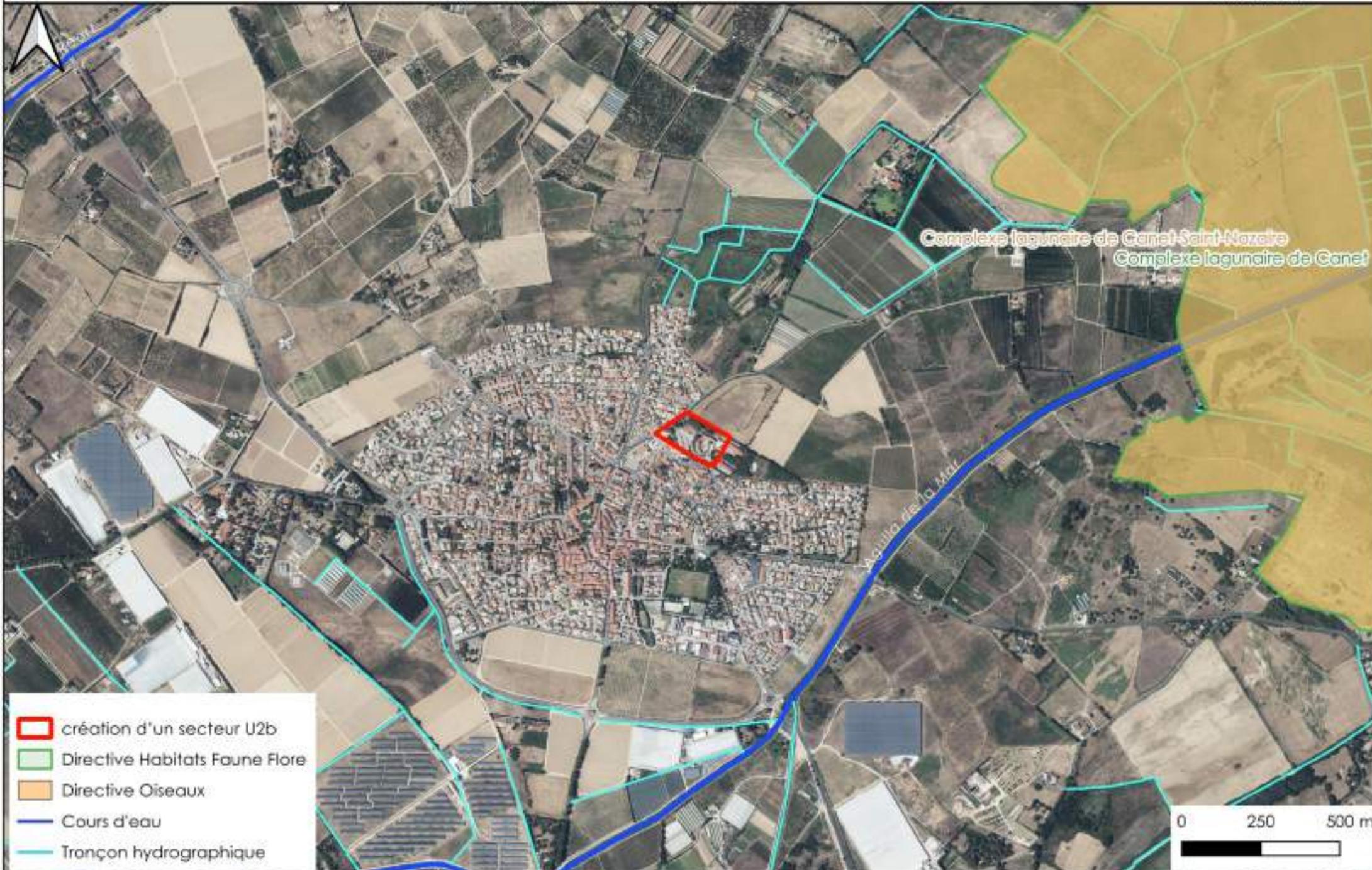
Modification n°3 du PLU d'Alénya

Sites Natura 2000 & réseau hydrographique

Sources : DREAL & Photoaérienne

L'ETICEEA

Accusé de réception en préfecture
066-216600023-20251103-CM0311DEL202563-DE
Date de télétransmission : 04/11/2025
Date de réception préfecture : 04/11/2025
Mail : l.rodriguez@eticeea.com
www.eticeea.com



3.3.1.2 Plans Nationaux d'Action pour les espèces protégées

Les Plans Nationaux d'Actions visent à définir les actions nécessaires à la conservation et à la restauration des espèces les plus menacées. Cet outil de protection de la biodiversité est mis en œuvre par la France depuis une quinzaine d'année. Ces plans ont été renforcés suite au Grenelle Environnement.

L'aire d'étude rapprochée est concernée par le P.N.A. du Lézard ocellé.

 [Carte 4 : Plans Nationaux d'Action pour les espèces protégées au 1/ 7 500°](#)

3.3.2 Zones patrimoniales d'inventaires écologiques

3.3.2.1 Z.N.I.E.F.F., Z.I.C.O. et E.N.S.

Les **Zones Naturelles d'Intérêts Écologique, Faunistique et Floristique** sont des secteurs terrestre, fluvial et/ou marin particulièrement intéressants sur le plan écologique, en raison de l'équilibre ou de la richesse des écosystèmes, de la présence d'espèces végétales ou animales rares et menacées. Cet inventaire écologique est cartographié afin d'améliorer la prise en compte des espaces naturels avant tout projet et de permettre une meilleure détermination de l'incidence des aménagements sur ces milieux. On distingue deux types de Z.N.I.E.F.F. :

- les zones de type I : secteurs d'une superficie en général limitée, caractérisés par la présence d'espèces ou de milieux rares, remarquables, ou caractéristiques du patrimoine naturel. Ces zones sont particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations même limitées ;
- les zones de type II : grands ensembles naturels (massif forestier, vallée, plateau, estuaire,...) riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Dans ces zones, il importe de respecter les grands équilibres écologiques.

Les Z.N.I.E.F.F. constituent une preuve de la richesse écologique des espaces naturels et de l'opportunité de les protéger mais l'inventaire n'a pas, en lui-même, de valeur juridique directe et ne constitue pas un instrument de protection réglementaire des espaces naturels.

Les Z.N.I.E.F.F. de type I n°6618-5030 « Zone humide de l'Etang de Canet » et de type II n°6618-0000 « Complexe lagunaire de Canet-Saint-Nazaire » se situent à environ 1,4 km à l'Est du secteur U2b. La situation de la zone de projet en bordure de l'urbanisation et l'absence de lien hydrographique avec les Z.N.I.E.F.F. et le projet réduisent considérablement toute incidence possible du projet sur ces zones d'intérêt écologique.

A noter que l'aire d'étude rapprochée n'est pas concernée par le zonage des Espaces Naturels Sensibles (Schéma départemental des Espaces Naturels des Pyrénées-Orientales).

La directive européenne n°79-409 du 6 avril 1979 relative à la conservation des oiseaux sauvages préconise de prendre « toutes les mesures nécessaires pour préserver, maintenir ou rétablir une diversité et une superficie suffisante d'habitats pour toutes les espèces d'oiseaux vivant naturellement à l'état sauvage sur le territoire européen ». Dans ce cadre, la France a établi un inventaire des **Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux** (Z.I.C.O.), à savoir les sites d'intérêt majeur qui hébergent des effectifs d'oiseaux sauvages jugés d'importance communautaire ou européenne. Cet inventaire sert de base pour la désignation des Zone de Protection Spéciale (Z.P.S.) au titre de la directive Oiseaux.

La Z.I.C.O. la plus proche se situe à environ 1,4 km à l'Est (Z.I.C.O. n°LR20 « Etangs de Canet »).

La situation de la zone de projet en bordure de l'urbanisation réduit considérablement toute incidence possible du projet sur cette zone d'importance pour les oiseaux.

 [Carte 5 : Zones écologique patrimoniales au 1/ 15 000°](#)

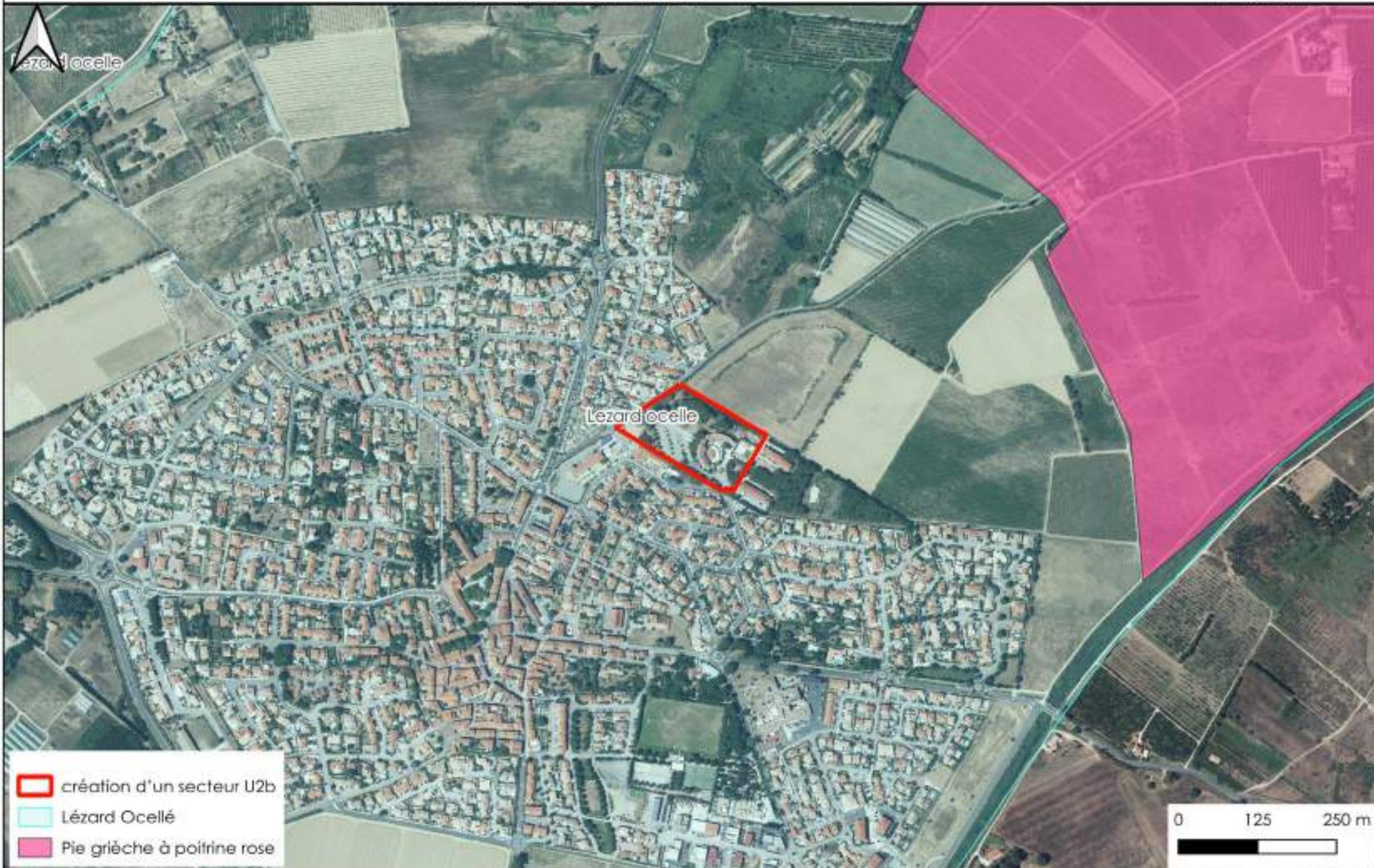
Modification n°3 du PLU d'Alénya

Plans Nationaux d'Action

Sources : DREAL & Photoaérienne

LETICEEA

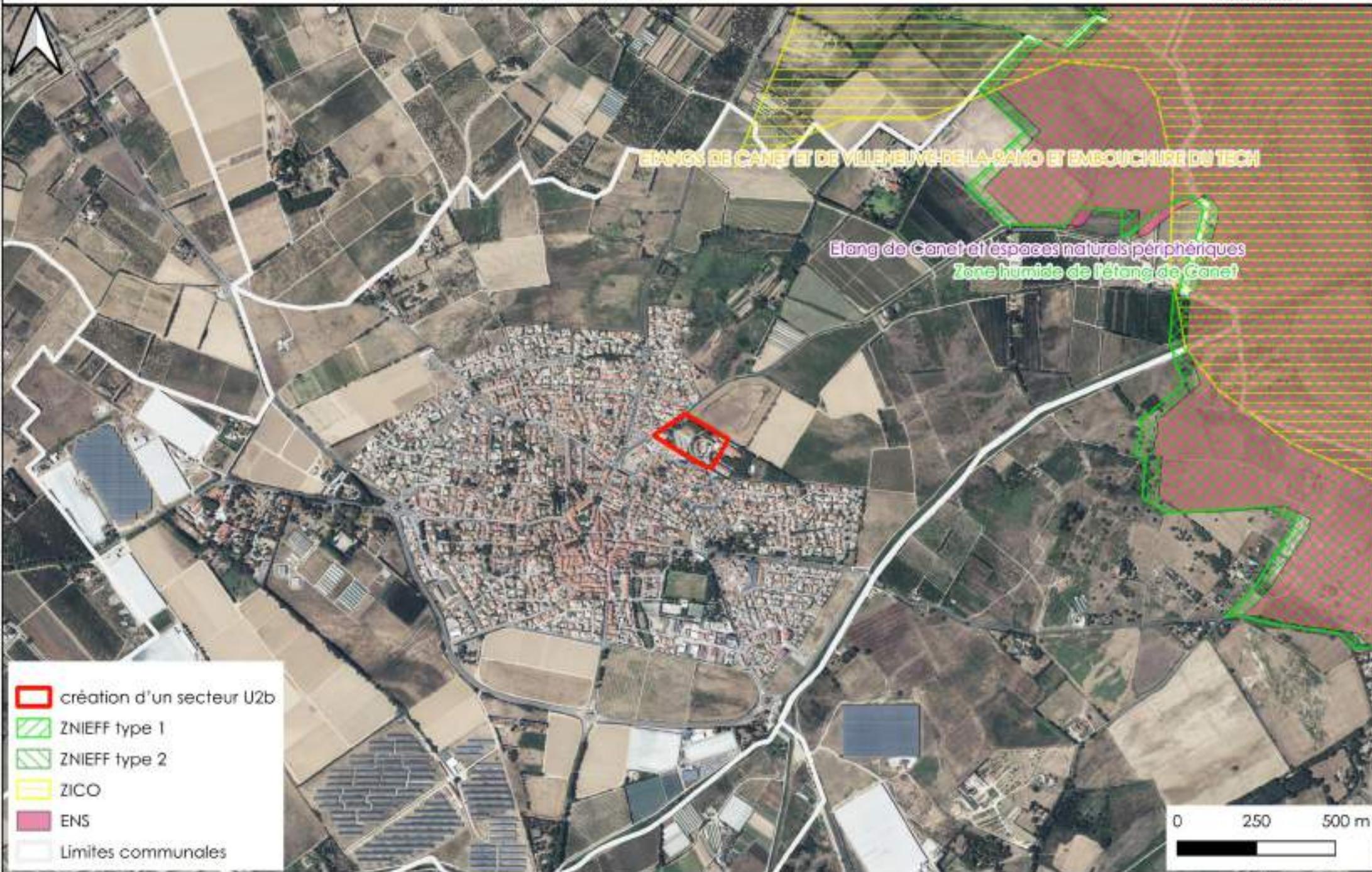
Accusé de réception en préfecture
066-216600023-20251103-CM0311DEL202563-DE
Date de télétransmission : 04/11/2025
Date de réception préfecture : 04/11/2025
Mail : l.rodriguez@leticeea.com
www.leticeea.com



Modification n°3 du PLU d'Alénya

Zones écologiques d'intérêt patrimonial

Sources : DREAL & Photoaérienne



3.3.3 Habitats naturels, faune et flore

3.3.3.1 *Habitats naturels et flore*

En termes d'habitats naturels, l'aire d'étude rapprochée n'en accueille pas au sens strict du terme. L'aire d'étude rapprochée accueille des zones artificialisées (Code CORINE Biotopes 86) : zones construites bordées d'aménagements paysagers plantés d'essences et de haies variées (Code CORINE Biotopes 84.1).

Aucune espèce végétale patrimoniale et protégée n'est recensée par la bibliographie dans l'aire d'étude rapprochée et aucune espèce végétale protégée n'a été observée lors des investigations de terrain du 13/06/2023.

Au sein de l'aire d'étude rapprochée, l'enjeu pressenti pour la flore et les habitats naturels est qualifié de Très Faible.



Photographies 1 : Panorama 180° au sein de l'aire d'étude – 13/06/2023



■ Photographie 2 : Vue au sein de l'aire d'étude – 13/06/2023



■ Photographie 3 : Panorama 180° de l'accès à la zone depuis la voirie au Nord-Ouest – 13/06/2023



■ Photographie 4 : Vue de l'accès à la zone depuis la voirie au Nord-Ouest – 13/06/2023

3.3.3.2 Faune

3.3.3.2.1 Avifaune

L'aire d'étude présente divers habitats d'espèces à affinité anthropophile. Au droit des espaces paysagers, la diversité d'oiseaux est adaptée aux environnements modifiés par l'humain. Le site est susceptible d'accueillir le cortège des boisements et alignements d'arbre, habitats de reproduction d'un grand nombre d'espèces communément retrouvées en ville comme la Tourterelle turque *Streptopelia decaocto*, le Moineau domestique *Passer domesticus*, le Merle noir *Turdus merula* ou encore la Pie bavarde *Pica pica*.

Au sein de l'aire d'étude rapprochée, l'enjeu pressenti pour l'avifaune est qualifié de Modéré à Faible (en lien avec le plus fort enjeu des espèces potentiellement présentes).

3.3.3.2.2 Batrachofaune

Les amphibiens sont inféodés aux milieux humides et aquatiques pour la réalisation de leur cycle écologique. A l'exception du groupe des Grenouilles vertes (*Pelophylax spp.*) totalement aquatiques, les amphibiens ont un cycle mixte terrestre/aquatique, les adultes venant pondre dans les zones humides puis repartant dans leur territoire de chasse terrestre. Seuls les têtards ont une vie strictement aquatique jusqu'à leur émergence.

Aucun fossé ni canal n'est présent au sein de l'aire d'étude rapprochée. Au regard des biotopes en place, les espèces potentiellement présentes en phase terrestre sont des espèces communes telles que le Crapaud calamite (*Bufo calamita*) et le Discoglosse peint (*Discoglossus pictus*)¹ espèce opportuniste qui fréquente divers habitats (friches, jardins, vergers, etc.) et se reproduit dans des milieux aquatiques bien ensoleillés.

Au sein de l'aire d'étude rapprochée, l'enjeu pressenti pour les amphibiens est qualifié de Très Faible (en lien avec le plus fort enjeu des espèces potentiellement présentes et leur non reproduction attendue sur le site).

3.3.3.2.3 Herpétofaune

L'aire d'étude rapprochée est susceptible d'être fréquentée par le Lézard catalan *Podarcis liolepis liolepis*, les milieux anthropiques procurent à cette espèce des habitats favorables. D'autres espèces sont susceptibles d'être présentes telles que la Tarente de Maurétanie *Tarentola mauritanica*², il s'agit d'une espèce typiquement méditerranéenne qui affectionne les milieux anthropiques qui lui servent à la fois d'abris et de placette de thermorégulation.

Le Lézard ocellé n'est pas attendu sur ce secteur urbanisé.

Au sein de l'aire d'étude rapprochée, l'enjeu pressenti pour les reptiles est qualifié de Faible (en lien avec le plus fort enjeu des espèces potentiellement présentes).

3.3.3.2.4 Mammifères hors chiroptères

Du fait de sa situation au droit de zones construites et clôturées, l'aire d'étude rapprochée est probablement fréquentée par des espèces très communes en zone péri-urbaine.

Au sein de l'aire d'étude rapprochée, l'enjeu pressenti pour les mammifères hors chiroptères est qualifié de Très Faible.

¹ Tous les amphibiens sont protégés au niveau national (arrêté du 19 novembre 2007 fixant les listes des amphibiens et des reptiles protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection), néanmoins, les espèces ne présentent pas toutes le même niveau d'enjeu (Cf. Patrimonialité DREAL LR).

² Tous les reptiles sont protégés au niveau national hormis les espèces exotiques envahissantes (arrêté du 19 novembre 2007 fixant les listes des amphibiens et des reptiles protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection), néanmoins, les espèces ne présentent pas toutes le même niveau d'enjeu (Cf. Patrimonialité DREAL LR).

3.3.3.2.5 Chiroptères³

Les zones construites, si elles ne sont plus habitées ni entretenues depuis plusieurs années, notamment au niveau des étages, de la toiture et des combles, peuvent potentiellement accueillir des gîtes bâties propices à des colonies de reproduction. Concernant le potentiel en gîtes arborés, il pourrait être important au niveau des quelques grands arbres si des cavités naturelles, trous de pics ou décollement d'écorces favorables aux chiroptères étaient présentes. La totalité des individus en place n'a pu être prospectée et certains grands arbres sont susceptibles de présenter les critères adéquats à la présence de gîtes à chiroptères.

Au sein de l'aire d'étude rapprochée, l'enjeu pressenti pour les chiroptères lié aux activités de chasse et de déplacements est qualifié de Faible, l'enjeu est qualifié de Modéré à Fort au droit des grandes essences arborées.

3.3.3.2.6 Invertébrés

Le département des Pyrénées-Orientales abrite plusieurs espèces de Lépidoptères Rhopalocères et Hétérocères protégées, plusieurs espèces d'Odonates ainsi que de Coléoptères protégés (Lucane cerf-volant *Lucanus cervus*, Grand capricorne *Cerambix cerdo*, Rosalie des Alpes *Rosalia alpina*, Damier de la Succise *Euphydryas aurinia*, Oxycordulies à corps fin *Oxygastra curtisii*, etc.). Concernant les Lépidoptères (papillons de jour), les exigences écologiques très précises des espèces patrimoniales font que la probabilité de leur présence sur l'aire d'étude rapprochée est nulle. Concernant les Odonates, le site étant dépourvu de milieux aquatiques pérennes, le groupe, bien que pouvant être observé en maturation sur des milieux secs, présente peu de potentialités spécifiques et donc aucun enjeu. Concernant les Coléoptères, les exigences écologiques très précises des espèces protégées font que la probabilité de leur présence sur l'aire d'étude rapprochée est nulle.

Au sein de l'aire d'étude rapprochée, l'enjeu pressenti pour les invertébrés est qualifié de Très Faible.

3.3.4 Enjeux écologiques pressentis

Les enjeux écologiques pressentis (des habitats naturels, de la faune et de la flore) sont définis sur l'aire d'étude rapprochée en intégrant l'intérêt global du site au regard du contexte général du secteur et des écosystèmes présents localement, i.e. des corridors écologiques fonctionnels en place, ainsi que de la disponibilité en réservoirs de biodiversité à proximité et/ou au sein de l'aire d'étude. Afin de mieux représenter la sensibilité de l'aire d'étude, quatre niveaux sont comparés ci-après.

Tableau 1 : Classes de sensibilité écologique

Niveau	Code couleur	Enjeu	Observations
Sensibilité très faible	Vert	Pas d'enjeux en matière de conservation de la nature.	Ce niveau correspond aux zones rudérales, artificialisées, pauvres d'un point de vue floristique et faunistique.
Sensibilité faible	Jaune	Enjeux faibles liés à des espaces dits de la « nature ordinaire ».	Ce niveau comprend les espaces paysagers qui ont une faible biodiversité et ne présentent pas d'enjeu particulier de conservation.
Sensibilité moyenne	Orange	Enjeux moyens liés à des espaces attractifs pour la faune, à des habitats intéressants	Ce niveau correspond aux grands arbres au sein des espaces paysagers (enjeux potentiels pour l'avifaune et les chiroptères).
Sensibilité forte	Rouge	Enjeux forts qui pourraient être liés, selon le site, soit à la présence d'habitats rares, soit à la présence de milieux abritant des espèces animales et/ou végétales rares et/ou protégées.	Ce niveau n'est à priori pas représenté sur l'aire d'étude rapprochée.

³ Tous les chiroptères sont protégés au niveau national, néanmoins, les espèces ne présentent pas toutes le même enjeu (Cf. Patrimonialité DREAL LR).

3.3.5 Impacts potentiels et Préconisations au projet

3.3.5.1 Impacts potentiels sur la flore et les habitats naturels

Tout travaux générera la dégradation des habitats naturels et de la flore associée. Ces incidences seront liées à la dégradation directe des habitats sous l'emprise des travaux.

Dans la mesure où aucun habitat naturel patrimonial ne sera impacté, les incidences de travaux seront Faibles.

3.3.5.2 Impacts potentiels sur la faune

Tout travaux générera des impacts potentiellement nombreux et pouvant être qualifiés de faibles à forts selon les capacités de résilience des milieux concernés et compte tenu de l'aire d'influence des travaux.

Ces impacts pourraient provenir de :

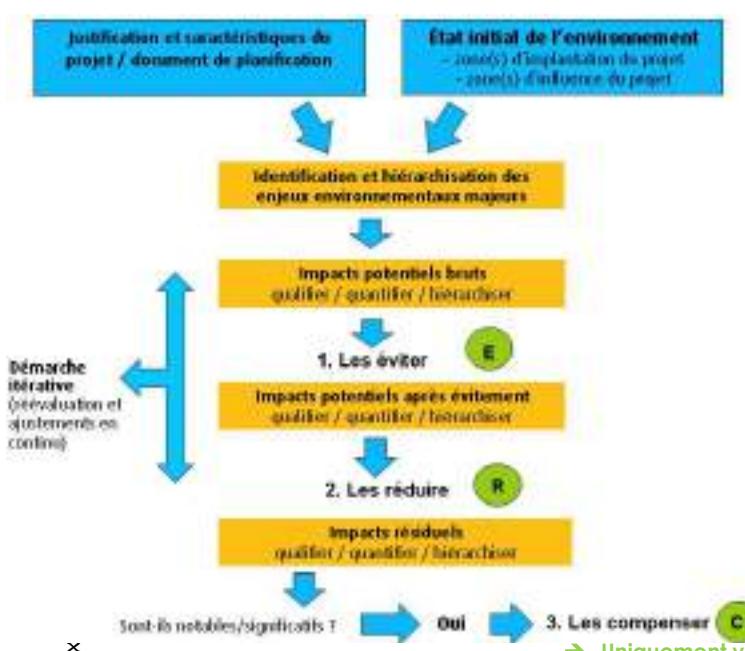
- dérangements dus aux chantiers, avec arrêt de l'activité en cours (alimentation, repos, reproduction/nidification, etc.) et départ temporaire ou non de la faune (oiseaux, reptiles, amphibiens, insectes, mammifères). Ces dérangements relèvent notamment des mouvements d'engins de chantiers sur le site (voire aux abords) induisant un effet de barrière et la fuite ou le déplacement des individus durant toute la période des travaux ;
- destruction éventuelle de gîtes d'espèces (gîtes à chiroptères au sein des grands arbres ou des toitures si elles ne sont pas entretenues, nids d'oiseaux) au droit du passage des engins ;
- destruction directe d'individus (oiseaux, reptiles, amphibiens, insectes, mammifères, chiroptères au gîte) pris au piège lors de leur fuite, ou surpris au gîte ;
- pollutions diverses susceptibles d'être émises sur les chantiers, concernant notamment les déchets et les produits polluants (carburants, ...) ;
- période de travaux susceptible d'engendrer des perturbations sur les espèces lors des déplacements ou pendant la reproduction ou l'hivernage, avec une incidence sur les cycles naturels de développement, particulièrement lors des périodes de reproduction des groupes faunistiques « sensibles » (oiseaux, reptiles, amphibiens, insectes et chiroptères).

Si aucune mesure n'était prise, et que le cycle biologique de la faune étaient impactés, les incidences de travaux seraient Fortes.

3.3.5.3 Préconisations de mesures de réduction des incidences

La séquence Eviter – Réduire – Compenser, dite ERC, est apparue en France en 1976 avec la loi du 10 juillet relative à la protection de la nature. Puis, le cadre législatif a évolué du fait de la transposition du droit communautaire en droit français, de la loi Grenelle II en 2010, de la Loi Biodiversité en 2016, etc.

Ainsi, dès la conception de leur projet, les maîtres d'ouvrage doivent définir les mesures adaptées pour éviter, réduire et, lorsque cela est nécessaire et possible, compenser leurs impacts négatifs notables/significatifs sur l'environnement.



Annex

Figure 1 : Séquence « Eviter, Réduire et Compenser »

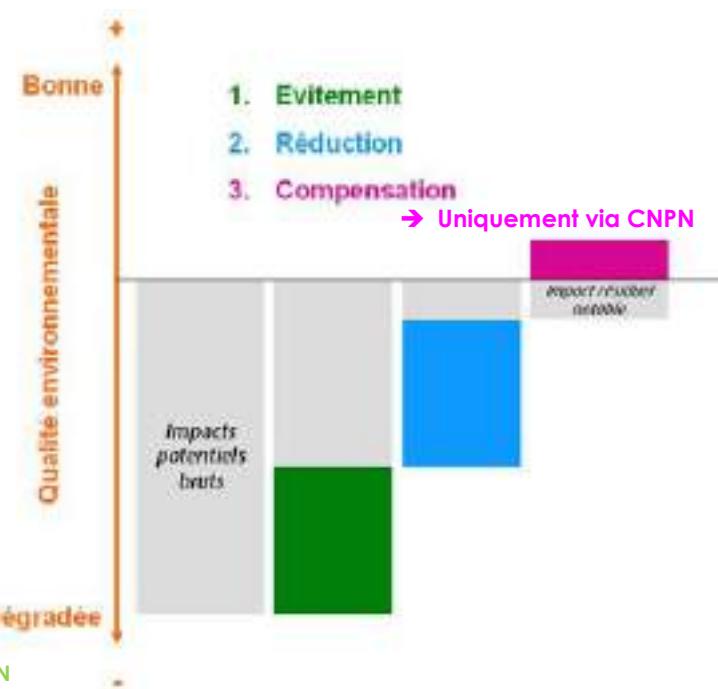


Figure 2 : Bilan écologique de la séquence « Eviter, Réduire et Compenser »

Les impacts du projet entraînant une dégradation de la qualité environnementale, la meilleure façon de protéger la nature est de s'attacher, en premier lieu, à **éviter** ces impacts. Dès lors que les impacts négatifs sur l'environnement n'ont pu être pleinement évités, il convient de **réduire** la dégradation restante par des solutions techniques :

- spécifiques à la phase de chantier (comme l'adaptation de la période de réalisation des travaux pour éviter la période de nidification de certaines espèces) ;
- spécifiques au projet lui-même (comme la mise en place de plantations permettant de conserver des continuités écologiques).

En dernier recours, si des impacts négatifs significatifs persistent, des mesures compensatoires doivent être entreprises pour apporter une contrepartie positive « en nature ».

3.3.5.3.1 Adaptation du planning du chantier

En premier lieu, la principale mesure afin de limiter les incidences, concerne le planning de chantier. Ainsi, afin de limiter les incidences, tous débroussaillements et défrichements et démolition des bâtiments existantes (« décapage » de la zone de travaux) devront être réalisés entre le 15 août et le 15 novembre, afin de permettre la fuite des espèces présentes (notamment les amphibiens en phase terrestre et les reptiles encore actifs à cette période) et de ne pas impacter la reproduction de la faune locale (notamment les oiseaux).

Une fois les travaux susceptibles d'impacter des spécimens terminés, et les habitats de repos ou de reproduction potentiels rendus défavorables sur les surfaces de chantier, zones « décapées » et surtout investiguées par le matériel de chantier, les travaux pourront alors se poursuivre et être réalisés sans contrainte particulière de calendrier.

3.3.5.3.2 Précautions pour l'abattage des arbres

La totalité des arbres présents au cœur de l'aire d'étude rapprochée n'ayant pu être prospectés en quête de gîtes potentiels à Chiroptères, un plan d'abattage devra être mis en place afin de s'assurer d'éviter toute incidence sur les éventuels chiroptères présents au droit des potentiels gîtes ainsi que l'avifaune nicheuse :

- abattage des grands arbres selon une méthode « douce » (la descente de l'arbre sera lentement accompagnée jusqu'au sol) et en dehors de la période sensible (la période d'abatage devra donc être entre le 15 août et le 15 novembre) ;
- laisser les grumes une nuit sur place avec les éventuelles cavités non tournées vers le sol afin de permettre la sortie des éventuels chiroptères présents aux gîtes ;
- évacuation des grumes le lendemain.

3.3.5.3.3 Limitation de l'attractivité de la zone de chantier pour les amphibiens

La zone d'étude est fréquentée par des espèces d'amphibiens capables de coloniser rapidement des milieux remaniés. Afin d'éviter la création de sites de pontes favorables pour ces espèces en phase de chantier, les éventuelles ornières créées par les engins devront être régulièrement comblées. Ce comblement pourra être réalisé à partir des matériaux extraits sur place.

3.3.5.3.4 Cadrage de l'emprise du chantier

Les mesures adéquates pour éviter toute incidence sur les zones écologiques périphériques consistent à adapter les caractéristiques techniques des installations de chantier et à matérialiser le périmètre. Ainsi, avant démarrage des travaux, un plan d'installation de chantier devra être réalisé et comprendra notamment : l'emplacement des installations et matériels et les zones de circulation des engins. Après visa du plan d'installation de chantier, et préalablement à l'ouverture du chantier, l'emprise des installations devra être délimitée et balisée. De ce fait, l'emprise du chantier devra être strictement limitée à la zone de travaux.

Les activités auxiliaires du chantier devront être localisées au sein de la zone d'emprise délimitée, de manière à ne pas induire d'impact direct ou indirect sur les éléments périphériques. Les plates-formes techniques, installations de chantiers provisoires (aire de vie), zones de stockage des engins de chantier, parking, zones de stockage des matériaux, etc. devront être compris dans cette emprise.

L'itinéraire de circulation des engins et des véhicules de chantier devra respecter un plan de circulation strict de sorte à ne pas induire d'impacts directs ou indirects sur les milieux proches. Les véhicules ne devront pas s'écartier des accès définis.

3.3.5.3.5 Choix d'aménagement paysager à valeur écologique pour la faune locale

Les essences choisies pour les aménagements paysagers seront constituées par des espèces endémiques et favorables au maintien de la faune locale présente.

3.3.5.4 Conclusion

La mise en place de l'ensemble des mesures d'évitement et de réduction des incidences précitées permettra de ne pas impacter le cycle biologique de la faune, d'éviter et réduire significativement les incidences sur l'ensemble de la faune et la flore. **Les impacts résiduels des travaux avec l'application de ces mesures sont qualifiés de Faibles.**

3.3.6 Méthodologie

3.3.6.1 Méthodologie globale

Lors de la première phase, une recherche bibliographique permet de recueillir une somme importante d'informations pour identifier les enjeux faunistiques et floristiques connus sur le secteur.

Le recueil de données bibliographiques a notamment été appuyé par une consultation de :

 Tableau 2 : Phase de consultations bibliographiques

Structure	Personne contactée	Données demandées	Résultat de la demande
Conservatoire Botanique National Méditerranéen	base de données en ligne : SILENE Flore et SILENE Habitat	Consultation des données géoréférencées d'espèces végétales	Listes d'espèces observées sur les grands environs
DREAL	base de données en ligne Picto-Occitanie	Connaissance d'enjeux faunistiques et floristiques en général	Fiches ZNIEFF, ZICO et Natura 2000
Groupe Ornithologique du Roussillon	Atlas des oiseaux nicheurs	Oiseaux présents en nidification	Listes d'espèces observées (échelle intercommunale)
Inventaire National du Patrimoine Naturel	base de données en ligne	Connaissance d'enjeux faunistiques et floristiques en général	Listes d'espèces observées sur la commune
Faune LR	base de données en ligne	Connaissance d'enjeux faunistiques en général	Listes d'espèces observées sur la commune
Muséum National d'Histoire Naturelle	base de données en ligne	Données Ecureuil roux	Individus observés sur la commune
Observado	base de données en ligne	Connaissance d'enjeux faunistiques en général	Listes d'espèces observées sur la commune
Office National de la Chasse et de la Faune Sauvage	couches de données consultables en ligne	Connaissance d'enjeux faunistiques en général	Présence de petits mammifères sur la commune
Tela-Botanica	Carnet en ligne	Consultation des données géoréférencées d'espèces végétales	Observations sur la commune
Atlas des libellules et des papillons de jour en région LR	Base de données en ligne	Connaissance d'enjeux entomologiques	Taxons listés sur la commune
Tela orthoptera	Atlas en ligne		

Ensuite, lors de la deuxième phase, les investigations de terrain ont été réalisées.

Enfin, lors de la dernière phase, une analyse des résultats des deux phases précédentes a été rédigée de sorte à déterminer les sensibilités de la faune, de la flore et des habitats naturels par rapport au projet.

3.3.6.2 Délimitation de l'aire d'étude et période de prospections

L'aire d'étude rapprochée correspond au secteur étudié pour les aménagements prévus, et où des incidences directes sont attendues sur la faune, la flore et les habitats naturels.

L'aire d'étude rapprochée est identifiée telle que représentée sur l'ensemble des cartographies.

Les inventaires écologiques sont soumis à des contraintes saisonnières. Plusieurs passages doivent être effectués dans les périodes optimales selon les groupes d'espèces visées afin de fournir les meilleures conditions à la détection de celles-ci en cas de présence.

Cette étude est un simple prédiagnostic écologique, elle n'est pas un diagnostic écologique complet dans la mesure où seule une campagne de terrain a été effectuée dans l'objectif de caractériser les potentialités d'accueil d'espèces patrimoniales ou protégées.

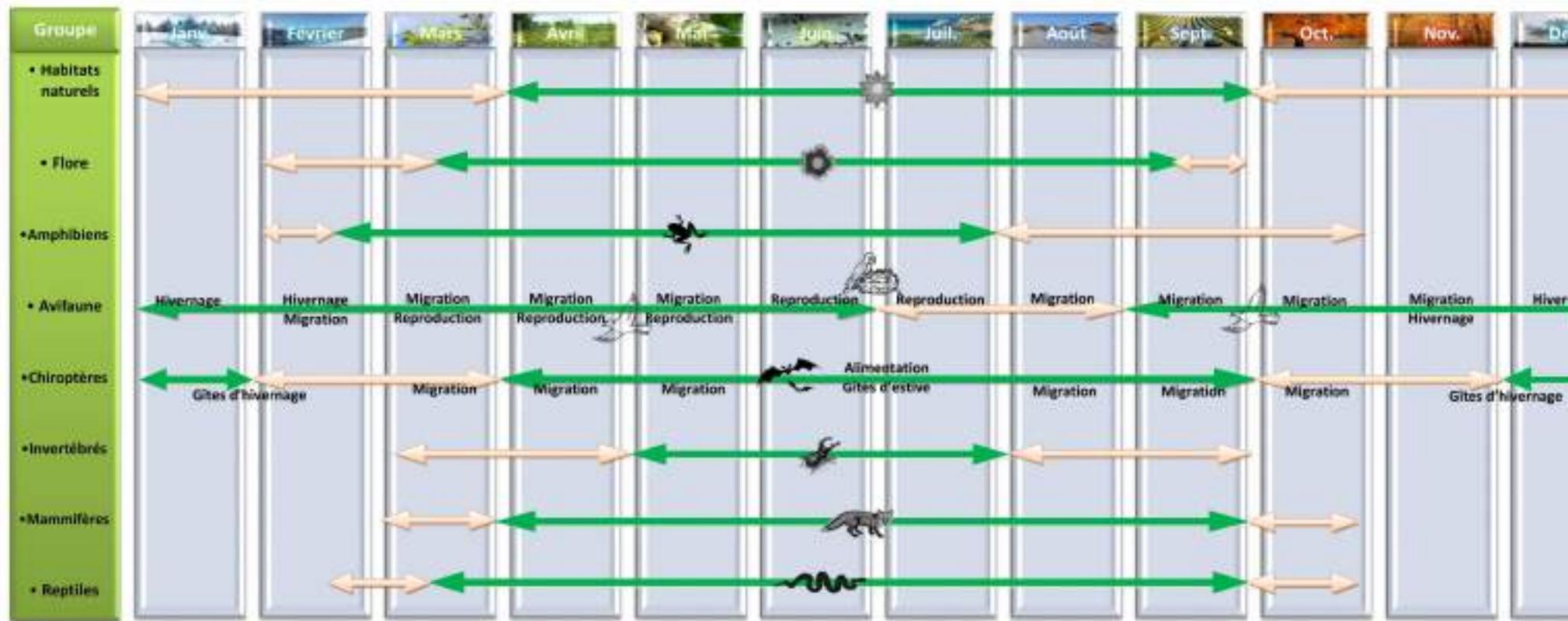
Tableau 3 : Calendrier des investigations de terrain

Période	Date de relevés	Taxons pouvant être observés
Janvier		Mammifères hibernants, oiseaux hivernants, Habitats naturels
Février		Sondages pédologiques Mammifères hibernants, oiseaux hivernants et précoces (pré-nuptial), amphibiens et reptiles (sortie d'hibernation), Flore précoce et habitats naturels
Mars		Mammifères, oiseaux (pré-nuptial), amphibiens, reptiles, mollusques, Flore et habitats naturels
Avril		Mammifères, oiseaux (nidification), amphibiens, reptiles, insectes, poissons, Flore et habitats naturels
Mai		Mammifères, oiseaux (nidification), amphibiens, reptiles, insectes, Flore et habitats naturels
Juin	13/06/2023	Mammifères, oiseaux (nidification), amphibiens, reptiles, insectes, Flore et habitats naturels
Juillet		Mammifères, amphibiens, reptiles, insectes, Flore et habitats naturels
Août		Mammifères, insectes, Flore et habitats naturels
Septembre		Mammifères, oiseaux (post-nuptial), reptiles, insectes, Flore tardive et habitats naturels
Octobre		Mammifères, habitats naturels
Novembre		Mammifères, habitats naturels
Décembre		Mammifères hibernants, oiseaux hivernants, Habitats naturels

Annexe 3 : Autoévaluation

Annexe 3 : Autoévaluation

Tableau 4 : Périodes optimales d'inventaires écologiques



Légende :

A noter qu'il est possible de combiner des passages pour plusieurs groupes en même temps (exemple : reptiles et insectes). En général, tous les passages seront effectués en conditions météorologiques favorables (température de l'air > 10°C, vent faible, précipitations nulles ou faibles).

La période adéquate pour l'observation de la faune et de la flore méditerranéenne s'étend de février à septembre. La campagne de terrain a donc été réalisée en période adéquate.

3.3.6.3 Méthodologie d'inventaires naturalistes

Cette étude est une simple note écologique, elle n'est pas un diagnostic écologique dans la mesure où seule une campagne de terrain a été effectuée dans l'objectif de caractériser les potentialités d'accueil d'espèces patrimoniales ou protégées.

Les méthodes d'inventaire ont été focalisées sur les espèces d'intérêt patrimonial, protégées et d'intérêt communautaire potentiellement présentes et ne constituent donc pas un inventaire exhaustif.

Cette étude s'est fortement appuyée sur l'analyse des données bibliographiques disponibles ainsi que l'analyse des habitats naturels et des habitats d'espèces. Ainsi, les espèces fortement potentielles dans la zone d'étude sont également intégrées à la présente étude. La forte potentialité de présence d'une espèce est principalement justifiée par la présence de l'habitat d'espèce ; des données bibliographiques récentes mentionnant l'espèce localement.

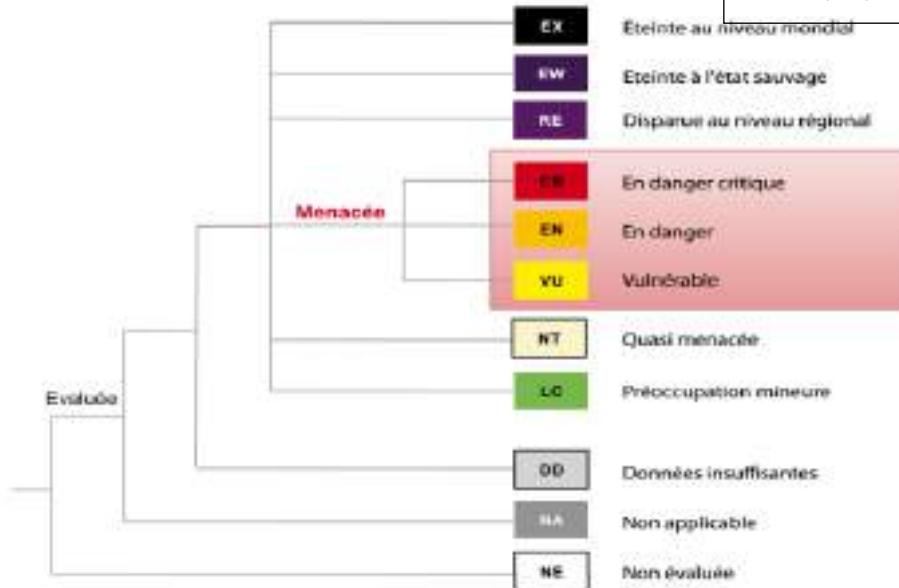
3.3.6.4 Critères d'évaluation des enjeux écologiques

3.3.6.4.1 Intérêt patrimonial

L'intérêt patrimonial d'une espèce ou d'un habitat est avant tout une définition unanime mais subjective. Il y a donc autant de critères d'évaluation qu'il y a d'évaluateurs. Ici, une espèce ou un habitat est dit patrimonial car sa préservation est justifiée soit par son état de conservation, sa vulnérabilité, sa rareté, soit par les menaces qui pèsent sur les habitats dans lesquels l'espèce vit. Parmi les espèces ou habitats que l'on peut observer sur un secteur donné, un certain nombre d'outils réglementaires ou scientifiques a permis de hiérarchiser leur valeur patrimoniale.

Au titre de l'outil réglementaire, les habitats et espèces patrimoniaux sont définis comme :

- Les habitats déterminants Z.N.I.E.F.F. en Languedoc-Roussillon,
- Les habitats inscrits à l'annexe I de la Directive européenne « Habitats-faune-flore ».
- Les espèces inscrites aux annexes I et II de la Convention de Berne,
- Les espèces inscrites aux annexes II et IV de la Directive européenne « Habitats-faune-flore »,
- Les espèces inscrites à l'annexe I de la Directive européenne « Oiseaux »,
- Les espèces protégées sur l'ensemble du territoire national,
- Les espèces protégées en région Languedoc-Roussillon,
- Les espèces inscrites dans les livres ou listes rouges (européennes, nationales, régionales ou autre), ci-dessous les abréviations utilisées pour les Listes rouges :



- Les espèces déterminantes Z.N.I.E.F.F. en Languedoc-Roussillon.

Au titre de l'outil scientifique, les habitats et espèces patrimoniaux sont définis comme :

- Ceux endémiques ou sub-endémiques de France métropolitaine,
- Ceux en limite d'aire de répartition,
- Ceux présentant une aire de répartition disjointe,
- Les espèces bio-indicatrices, à savoir typiques de biotopes particuliers et souvent caractéristiques d'habitats patrimoniaux en bon état de conservation.

A noter que le statut d'espèce protégé en France n'est pas homogène suivant les groupes faunistiques et floristiques. Différentes logiques de protection s'appliquent selon les groupes.

En conclusion, l'enjeu de conservation d'une espèce (en lien avec sa rareté, sa vulnérabilité, son état de conservation) n'est pas forcément en adéquation en l'enjeu règlementaire.

3.3.6.4.2 Hiérarchisation des enjeux et définition des critères de sensibilité

L'attribution d'un niveau d'enjeu par espèce ou par habitat est un préalable nécessaire à l'évaluation d'un niveau d'impact. Le niveau d'enjeu traduit la responsabilité de la zone d'implantation potentielle pour la préservation de l'espèce ou de l'habitat dans son aire de répartition naturelle.

Les critères suivants sont utilisés :

- Statut biologique sur la zone d'implantation potentielle : une espèce en transit sur la zone aura un enjeu différent (moindre) qu'une espèce en reproduction ;
- Chorologie : l'espèce ou l'habitat est jugé selon sa répartition actuelle (de cosmopolite à endémique stricte). Une même espèce ou habitat aura une valeur différente dans l'étude selon qu'il aura une distribution morcelée ou en limite d'aire ;
- Abondance : l'espèce ou l'habitat est jugé en fonction de l'existence localement d'autres stations ;
- Etat de conservation sur la zone d'implantation potentielle : l'état intrinsèque des populations ou de l'habitat est jugé au regard de sa capacité à se maintenir sur site ;
- Résilience : l'espèce ou l'habitat est jugé en fonction de son écologie et de ses capacités à tolérer les perturbations ;
- Niveau de menace : liste rouge, protection, dynamique locale, tendance démographique, etc.

3.3.6.4.3 Enjeux régionaux de conservation

L'enjeu de conservation est la responsabilité assumée pour la conservation d'une espèce ou d'un habitat par rapport à une échelle biogéographique cohérente.

Cinq classes d'enjeu local de conservation peuvent être définies de façon usuelle, plus une sixième exceptionnelle :

Très fort	Fort	Moyen	Faible	Très faible	Nul*
-----------	------	-------	--------	-------------	------

* La classe « enjeu nul » ne peut être utilisée que de façon exceptionnelle pour des espèces exogènes plantées, échappées ou envahissantes, dont la conservation n'est aucunement justifiée.

Les niveaux d'enjeux régionaux utilisés dans la présente étude sont :

- les enjeux régionaux extraits du document produit par la D.R.E.A.L. L-R en février 2013 « **Hiérarchisation des espèces présentes en Languedoc-Roussillon** » (Version 1),
- les enjeux régionaux extraits du document produit par la D.R.E.A.L. L-R en septembre 2019 « **Hiérarchisation des espèces présentes en Occitanie** » (Version 1.4),
- hormis pour l'avifaune, où la **liste rouge des oiseaux nicheurs du Languedoc-Roussillon de 2015 avec critères validés** produite par le G.O.R. a été utilisée en sus.

Les niveaux d'enjeux locaux présentés ici résultent d'un recouplement de l'enjeu régional de l'espèce considérée et de son mode d'utilisation observée ou présumé sur l'aire d'étude. Par exemple, une espèce à l'enjeu régional Fort, observée comme nicheuse probable sur l'aire d'étude, sera donc classée en enjeu local Fort, tandis qu'elle sera classée en enjeu local Modéré si elle n'est que nicheuse possible et en enjeu local Faible si l'aire d'étude ne constitue pour elle qu'une aire de gagnage.

3.3.6.5 Noms et qualités du ou des auteurs de l'étude et des études qui ont contribué à sa réalisation

Cette étude a été rédigée par le bureau d'études **LETICEEA ENVIRONNEMENT**.

Les relevés naturalistes ont été réalisés notamment par Laëtitia RODRIGUEZ, ingénierie écologue spécialiste des écosystèmes terrestres méditerranéens et pyrénéens, 20 années d'expériences locales.

Voici la liste non exhaustive des documents et sources bibliographiques utilisés :

Sites Internet :

- DREAL : carto.picto-occitanie.fr/1/visualiseur_de_donnees_publiques.map
- Faune LR : faune-lr.org
- Géoportail cartes I.G.N. : geoportail.gouv.fr
- Google Earth
- INPN : inpn.mnhn.fr
- Légifrance : legifrance.gouv.fr
- Tela Botanica : www.tela-botanica.org

Etudes et ouvrages :

- BISSARDON M., GUIBAL L. & RAMEAU J-L. « Corine biotopes Version originale Type d'habitats français » ; ENGRÉF & L'Atelier technique des espaces naturels. 217 p.
- DREAL LR, 2010. « Liste des espèces et habitats naturels déterminants et remarquables, modernisation de l'inventaire ZNIEFF », région Languedoc-Roussillon. Edition 2009-2010. 41 p.
- DREAL LR, 2013. « Hiérarchisation des espèces protégées en Languedoc-Roussillon ». Version 1. 16 p.
- RAMEAU J-C, CHEVALLIER H., BARTOLI M. « Cahiers d'habitats Natura 2000 Connaissance et Gestion des Habitats et des Espèces d'Intérêt Communautaire » ; La Documentation Française. 7 tomes.



Accusé de réception en préfecture
066-216600023-20251103-CM0311DEL202563-DE
Date de télétransmission : 04/11/2025
Date de réception préfecture : 04/11/2025



Mission régionale d'autorité environnementale

OCCITANIE

Inspection générale de l'environnement
et du développement durable

**Avis conforme de dispense d'évaluation environnementale,
rendu en application de l'article R. 104-35 du code de l'urbanisme,
sur la modification n° 3 du PLU d'Alenyà (Pyrénées-Orientales)**

N°Saisine :2025-14733
N°MRAe : 2025AC076
Avis émis le 23 mai 2025

La mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe), en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application de l'article R. 122-6 du code de l'environnement ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement européen relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 à R. 104-35 ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels du 21 septembre 2020, 24 décembre 2021, 24 mars 2022, 28 septembre 2022, 19 juillet 2023, 04 septembre 2023, 1^{er} janvier 2024, 29 août 2024 et 25 novembre 2024 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie adopté le 29 septembre 2022, et notamment son article 8 ;

Vu la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie en date du 07 janvier 2022, portant délégation pour adopter les avis ;

Vu la demande d'avis conforme dans le cadre d'un examen au cas par cas, relative au dossier suivant :

- **n° 2025-14733,**
- **Modification n°3 du PLU d'Alenyà (Pyrénées-Orientales),**
- **déposée par la commune d'Alenyà,**
- **reçue le 30 avril 2025 ;**

Considérant qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus par la MRAe, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement ni sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Rend l'avis conforme qui suit :

Article 1^{er}

Le projet de modification du PLU d'Alenyà, objet de la demande n°2025-14733, ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

Le présent avis conforme est joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

Article 2

Le présent avis est publié sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe) : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr.

Cet avis a été adopté par délégation par Éric TANAYS conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (décision du 07 janvier 2022). Ce dernier atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.