

PLAN LOCAL D'URBANISME

ALENYA

Recusé de réception en préfecture
06/11/2023 09:25:13 - CNU 3 - DCL2023-3-DE
Date de télétransmission : 04/11/2023
Date de réception préfecture : 04/11/2023



M3. RAPPORT DE PRESENTATION

COMPLEMENTS AU RAPPORT DE PRESENTATION / EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

MODIFICATION 3
APPROBATION – 03.11.2025



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 03.11.2025

SOMMAIRE

I] PREAMBULE	4
1. L'encadrement législatif de la procédure.....	4
2. Le PLU en vigueur et le projet de modification.....	7
3. Evaluation environnementale et présente modification	10
II] EXPLICATION DES CHANGEMENTS APPORTES	11
1. Compréhension et appropriation des changements apportés au PLU	11
2. Résumé et justification des changements apportés au PLU	14
3. Lien entre PADD et changements apportés au PLU	23
III] LES CHANGEMENTS APPORTES AUX PIECES DU PLU	26
1. Le règlement graphique.....	26
2. Le règlement écrit.....	28
3. Les Orientations d'Aménagement.....	29
4. Le rapport de présentation	30
IV] ANALYSE DE L'INCIDENCE DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	31
V] ARTICULATION DES MODIFICATIONS PROJETEES AVEC LES DOCUMENTS D'ORDRE SUPERIEUR	32
1. Le SCoT Plaine du Roussillon	33
2. Le PCAET Sud Roussillon	34
VI] ANNEXES	37

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.
- III. Lorsqu'ils ont pour objet de délimiter les secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logements ou les logements issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation, conformément à l'article L. 152-6-5, sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones urbaines ou à urbaniser ou aux zones naturelles, agricoles ou forestières en vue de délimiter ces secteurs en application de

l'article L. 151-14-1 relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48.

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.

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 cours*¹).

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 « toilettage » 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'Alénia 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'Alénça au cœur de la Plaine du Roussillon
 - Permettre le renforcement et la diversification des activités présentes à Alénça
 - 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'Alénça

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'Alénia
 - 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

3. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET PRESENTE 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 a été transmise le 30 avril 2025 à la MRAe.**

La MRAe a établi que la procédure ne contenait pas d'évolutions susceptibles 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. Elle a donc rendu un avis conforme le 23 mai 2025 et a dispensé la procédure de modification n° 3 d'évaluation environnementale.

Le dossier de cas par cas est annexé au présent rapport de présentation.

II] EXPLICATION DES CHANGEMENTS APPORTÉS

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'Alénia 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*

- **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'Alénia 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 (Ceux-ci sont détaillés dans le chapitre suivant : III.)		
OBJECTIFS POURSUIVIS	PIECES CONCERNEES PAR LES EVOLUTIONS	PRINCIPES JUSTIFICATIFS DES EVOLUTIONS
1 Accompagner une opération de renouvellement urbain sur le site de Las Motas Ajuster le règlement écrit pour permettre son « toilettage » et son amélioration 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 graphique / Ajustement de la limite entre les zones U2 et U4 et création du secteur U2b avec mise en place d'une OAP Règlement écrit / Zone U2 : Qualification de la zone U2 OAP / Mise en place d'une OAP sur le secteur U2b – Las Motas (Sud)	La commune d'Alénia 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. 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.
	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 : - 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.

			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. 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. Les règles encadrant les annexes sont également précisées dans le secteur U2b notamment pour faciliter la réalisation de stationnement vélo pour les collectifs.
		Règlement écrit / Zone U2 : Article 2 point 9	Il est précisé que la côte indiquée pour les garages est une côte minimale. Il est par ailleurs imposée une surface minimale pour les garages afin de garantir leur capacité à permettre le stationnement d'un véhicule.
		Règlement écrit / Zone U2 : Article 4	Le dérèglement climatique accentue les épisodes de sécheresse dans le département. En Occitanie, le Réseau d'Expertise sur les Changements Climatiques anticipe : - 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. Afin de prendre en compte ces évolutions, la commune impose à l'évolution du site de Las Motas plusieurs mesures permettant : - 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'extérieure 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.

Page 17 sur 38

			De plus, les dérogations et prescriptions introduites pour le photovoltaïque sont supprimées, ce type d'installations étant réglementé dans un autre paragraphe (c.).
		Règlement écrit / Zone U2 : Article 11 point 3	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 U2 : Article 11 point c)	L'encadrement des toitures photovoltaïques est précisé.
		Règlement écrit / Zone U2 : 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 U2 : Article 12	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). Les places seront par ailleurs réalisées à l'aide d'un revêtement perméable pour faciliter l'infiltration des eaux de pluie. Il sera également anticipé l'installation de bornes de recharge.
		Règlement écrit / Zone U2 : Article 13	Afin de garantir la valorisation paysagère du site, les règles de végétalisation sont précisées dans le secteur U2b.
		Règlement écrit / Zone U2 : Article 14	Il s'agit de supprimer une règle devenue obsolète.
2	Intégrer au PLU les règlements de lotissements devenus caducs (Règlement	Règlement écrit / Zone U3 : Article 1 points 2 et 12	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.

de la zone d'activités de la Colomine devenu caduc depuis le 21/04/2018)		Les caves et locaux en sous-sol sont interdits notamment au regard du risque inondation.
	Règlement écrit / Zone U3 : Article 2 point 4	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. Par ailleurs, l'activité bureau est limitée à 40m ² de surface de plancher, permettant de maintenir la vocation initiale de la zone.
	Règlement écrit / Zone U3 : Article 2 point 6	Il est précisé que la côte indiquée pour les garages est une côte minimale. Il est également imposé une surface minimale pour les garages afin de garantir leur capacité à permettre le stationnement effectif d'un véhicule.
	Règlement écrit / Zone U3 : Article 3	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.
	Règlement écrit / Zone U3 : Article 4	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. Un traitement qualitatif des eaux est imposé en cas de pollutions avant rejet dans le réseau public.
	Règlement écrit / Zone U3 : Article 6	Les conditions d'implantations des constructions sont uniformisées sur les 2 zones d'activités communales.
	Règlement écrit / Zone U3 : Article 10	En secteur U3a, la hauteur des annexes est limitée à 3.00m afin de respecter les

Page 20 sur 38

	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.
		Règlement écrit / Zone AU1 : Article 10	
		Règlement écrit / Zone AU1 : Article 11	
		Règlement écrit / Zone AU1 : Article 14	
4	Ajuster le règlement écrit pour permettre son « toilettage » 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	La notion de SHON est remplacée par la notion de surface de plancher. La notion de SHON a en effet disparu au bénéfice de la surface de plancher.
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	L'encadrement de l'aspect des façades est ajusté en supprimant les redondances. Les dérogations et prescriptions introduites pour le photovoltaïque sont supprimées étant donné que ce type d'installation est réglementé au paragraphe c). Les prescriptions réglementaires encadrant le photovoltaïque sont ajustées pour favoriser leur intégration paysagère tout en soutenant l'effort de production d'énergie national.

3. LIEN ENTRE PADD ET CHANGEMENTS APPORTÉS AU PLU

Comme évoqué précédemment (I.2.), la modification n°3 du PLU d'Alénia 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'Alénia au cœur de la Plaine du Roussillon
 - Permettre le renforcement et la diversification des activités présentes à Alénia
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 propose 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'Alénia

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

- 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'Alénia
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.

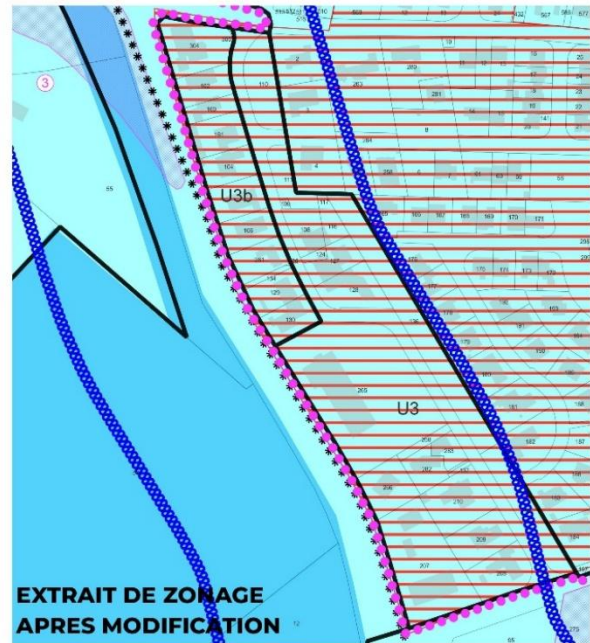
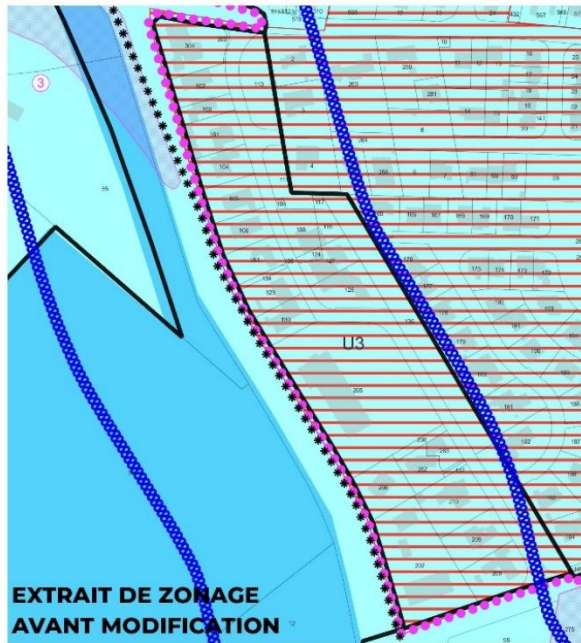
Citons en ce sens les précisions pour :

- 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'Alénia, via la présente procédure de modification, ne remettent pas en cause les orientations du PADD et viennent même les conforter.

b. Le secteur U3b : Rue des Compagnons

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.



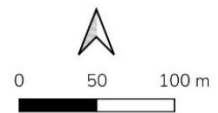
LEGENDE

- Limites de zones et secteurs
- Espace boisé classé à conserver ou à créer
- Emplacement réservé (2;11;12;13;14 Las Motas I)
- Orientations d'aménagement et de Programmation
- Sites archéologiques
- Limite de droit de préemption urbain (DPU)

- Zone d'aménagement différé (ZAD)
- Secteur de bruit des infrastructures de transport terrestre

Risque d'inondation

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



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 annexé au présent rapport de présentation

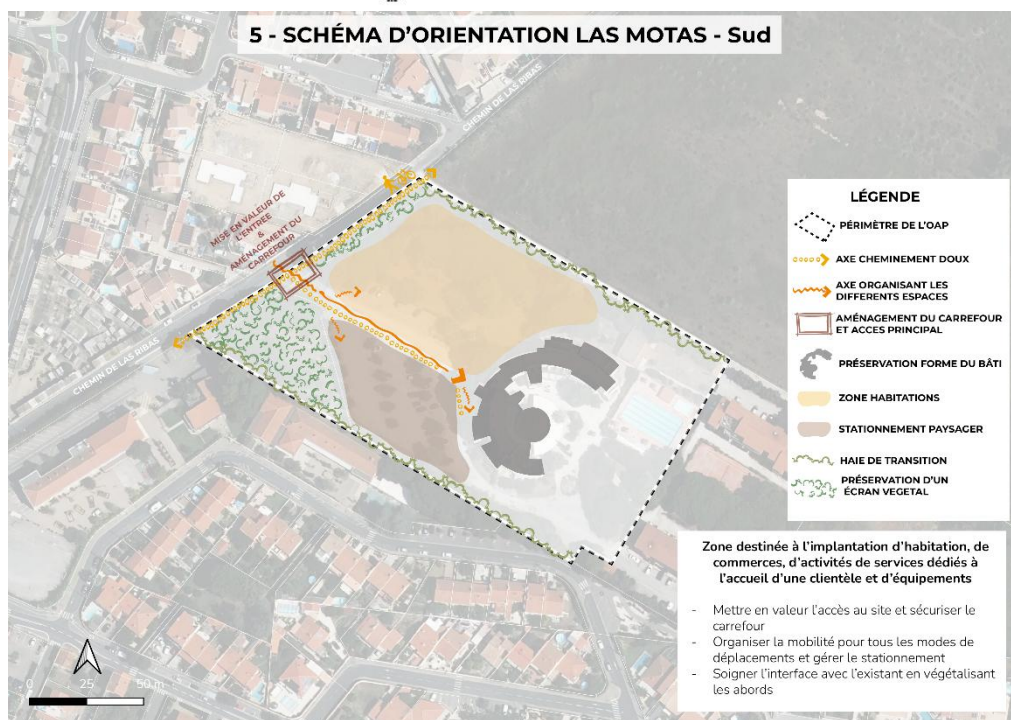
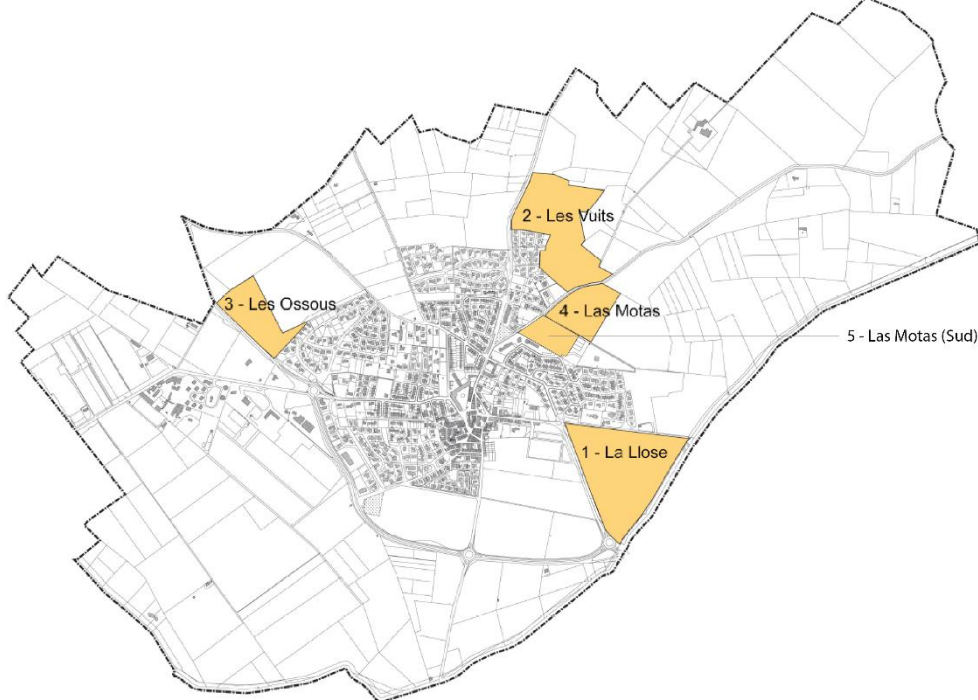
3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

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'Alénia :

LOCALISATION DES ZONES SOUMISES À DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



4. LE RAPPORT DE PRESENTATION

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

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

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.

Comme évoqué précédemment, compte tenu notamment de la nature des évolutions envisagées, une demande d'examen au cas par cas a été transmise le 30 avril 2025 à la MRAe.

La MRAe a établi que la procédure ne contenait pas d'évolutions susceptibles 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. Elle a donc rendu un avis conforme le 23 mai 2025 et a dispensé la procédure de modification n° 3 d'évaluation environnementale.

Le dossier de cas par cas est annexé au présent rapport de présentation.

V] ARTICULATION DES MODIFICATIONS PROJETÉES AVEC LES DOCUMENTS D'ORDRE SUPÉRIEUR

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

CODE DE L'URBANISME	DOCUMENTS CONCERNÉS	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'Alénia 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'Alénia 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'Alénia 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.



ACCUEILLIR ET VALORISER

■ Espace urbanisé à renouveler et valoriser

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

Notons par ailleurs que les évolutions réglementaires 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.

Charte communautaire de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les membres de la Communauté de Communes Sud Roussillon ont élaboré une stratégie globale de développement ayant donné lieu à une « Charte communautaire de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ». Elle vise à répartir de façon équitable les surfaces à construire en réponse aux dispositions relatives à la réglementation sur la consommation d'espace présente dans le SCoT. La commune d'Alénia dispose d'une surface proche de 9ha et s'est engagée à décliner celle-ci dans la révision de son Plan Local d'Urbanisme.

Le projet de Las Motas ne générant pas de consommation d'espace au titre de la Loi Climat et Résilience, le projet de modification n°3 du PLU est donc compatible avec cette charte.

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

Page 36 sur 38

VI] ANNEXES

Annexe 1 /

Dossier de cas par cas

Annexe 2 /

Règlement écrit avec suivi des modifications



Accusé de réception en préfecture
066-218600023-20251103-CM0311DEL202563-DE
Date de télétransmission : 04/11/2025
Date de réception préfecture : 04/11/2025

COGEAM

Urbanisme / Paysage / Environnement

940 Avenue Eole - Technosud II
66 100 PERPIGNAN

contact@cogeam.fr
04.68.80.54.11
cogeam.fr



	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 Demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale Articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme
---	--

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'Alénia
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(ii))
	Plan Local d'Urbanisme
2.2	Intitulé du document
	PLU d'Alénia
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'Alénia
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) ?
	☒ Oui ☐ 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 ?
	☒ Oui ☐ 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
	☐ Oui ☒ Non

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 ? ☐ Oui ☐ 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 ☐ Oui ☐ 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

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'Alénia 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

☐ 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)
- Description de l'opération ou du projet nécessitant la mise en compatibilité et indications des éléments devant être mis en compatibilité avec le projet
- Le projet concerné par la mise en compatibilité est soumis à évaluation environnementale : ☐ Oui ☐ 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
- 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.
- 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 ☐ Oui ☒ 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	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Les dispositions de la loi littoral	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un site désigné Natura 2000 en application de l'article L. 414-1 du	☒	☐	Le territoire est concerné par la ZPS n°FR9112025 & ZSC n°FR9101465 « Complexe lagunaire de Canet-

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	☐	☒	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	☐	☒	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	☐	☒	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	☐	☒	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	☒	☐	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	☐	☒	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	☐	☒	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	☐	☒	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	☐	☒	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	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Une zone humide prévue à l'article L. 211-1 du code de l'environnement	☒	☐	D'après l'inventaire départemental des Zones Humides (CD66, 2014), des Zones Humides Surfacingues à confirmer, ainsi que des Zones Humides Surfacingues 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)	☒	☐	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	☒	☐	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	☒	☐	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	☐	☒	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	☐	☐	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Autre protection	☐	☐	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	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Les dispositions de la loi littoral	☐	☒	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	☐	☒	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	☒	☐	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	☐	☒	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	☐	☒	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	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Autre protection	☐	☐	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)	☐	☒	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	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'une réserve naturelle ou un périmètre de protection autour d'une réserve instituées en application, respectivement, de l'article L. 332-1 et des articles L. 332-16 à L. 332-18 du code de l'environnement	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

D'un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement	☐	☒	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	☐	☒	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	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'une zone humide prévue à l'article L. 211-1 du code de l'environnement	☐	☒	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)	☐	☒	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	☐	☒	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	☐	☒	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	☐	☒	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	☐	☒	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	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme			
D'un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme	☐	☒	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Autre protection	☐	☐	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

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 (comprenant notamment, le cas échéant, l'exposé des motifs des changements apportés)	☒
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>).	☒
3	L'auto-évaluation (<i>rubrique 6</i>)	☒
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 <i>Internet</i>	☐

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



[Handwritten 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.rodriquez@leticeea.com – Web : www.leticeea.com

SIRET : 804 222 925 00013

SOMMAIRE

1	Annexe 1 : Dossier de modification n°3 du PLU notamment exposé des motifs des changements 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 écologie 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

ALENYA

Accusé de réception en préfecture
06/11/2019 09:29:25143-CMV31-DL21943-D5
Date de télétransmission : 04/11/2019
Date de réception en préfecture : 04/11/2019



M3. RAPPORT DE PRESENTATION

COMPLEMENTS AU RAPPORT DE PRESENTATION / EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

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

- 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'Alénia
 - 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'Alénia 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 PRESENTE 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.

○ ...

- **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'Alénia 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 Ajuster le règlement écrit pour permettre son « toilettage » et son amélioration 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 graphique / Ajustement de la limite entre les zones U2 et U4 et création du secteur U2b avec mise en place d'une OAP Règlement écrit / Zone U2 : Qualification de la zone U2 OAP / Mise en place d'une OAP sur le secteur U2b – Las Motas (Sud)	La commune d'Alénia 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. 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.
	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 : - 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.

--	--	--	--

		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'extérieure 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.

PPA

	Règlement écrit / Zone U2 : Article 11 point c)	L'encadrement des toitures photovoltaïques est précisé.
	Règlement écrit / Zone U2 : 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 U2 : Article 12	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). Les places seront par ailleurs réalisées à l'aide d'un revêtement perméable pour faciliter l'infiltration des eaux de pluie. Il sera également anticipé l'installation de bornes de recharge.
	Règlement écrit / Zone U2 : Article 13	Afin de garantir la valorisation paysagère du site, les règles de végétalisation sont précisées dans le secteur U2b.

PPA

			gabarits de constructions prévus lors de la création du lotissement.
		Règlement écrit / Zone U3 : Article 11	L'aspect des toitures est ajusté pour éviter l'effet de hangar. L'aspect des façades et des menuiseries est revu pour correspondre au parti pris architectural impulsé lors de la création du lotissement. La réglementation des annexes est également ajustée dans cette même logique. 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.
		Règlement graphique / Création du secteur U3b Règlement écrit / Zone U3 : Qualification de la zone U2 et article 12	Le nombre de place de stationnement exigé par destination de construction est ajusté pour reprendre les ratios imposés lors de la création du lotissement. 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.
		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. Sont ainsi adaptés les articles : 2, 3, 6, 7, 10, 11 et 14.
		Règlement écrit / Zone AU1 : Article 3	
		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.
		Règlement écrit / Zone AU1 : Article 10	
		Règlement écrit / Zone AU1 : Article 11	
		Règlement écrit / Zone AU1 : Article 14	
4	Ajuster le règlement écrit pour permettre son « toilettage » 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	La notion de SHON est remplacée par la notion de surface de plancher. La notion de SHON a en effet disparu au bénéfice de la surface de plancher.
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	L'encadrement de l'aspect des façades est ajusté en supprimant les redondances. Les dérogations et prescriptions introduites pour le photovoltaïque sont supprimées étant donné que ce type d'installation est réglementé au paragraphe c). Les prescriptions réglementaires encadrant le photovoltaïque sont ajustées pour favoriser leur intégration paysagère tout en soutenant l'effort de production d'énergie national.

3. LIEN ENTRE PADD ET CHANGEMENTS APPORTES AU PLU

Comme évoqué précédemment (I.2.), la modification n°3 du PLU d'Alénia 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'Alénia au cœur de la Plaine du Roussillon
- Permettre le renforcement et la diversification des activités présentes à Alénia
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 propose 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'Alénia

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

- 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'Alénia
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'Alénia, 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.).

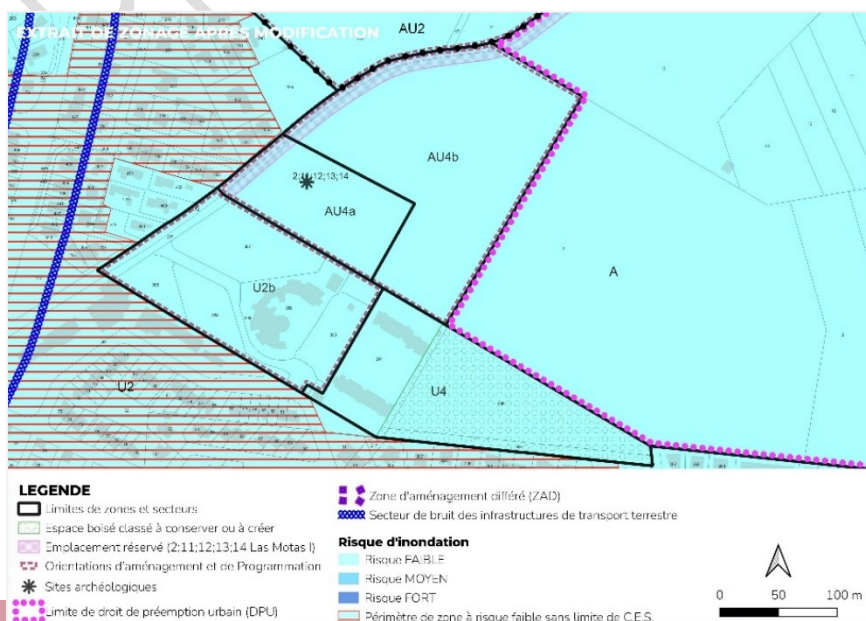
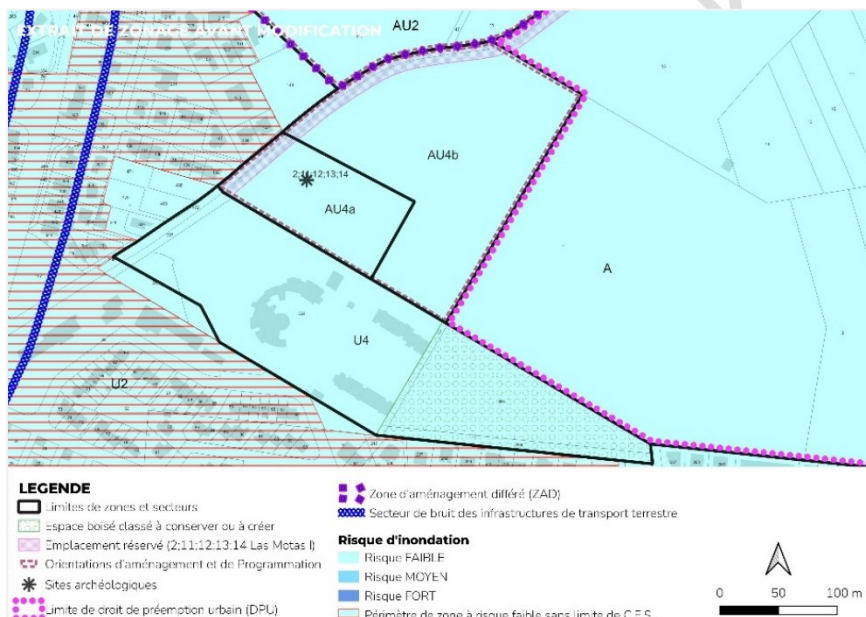
1. LE REGLEMENT GRAPHIQUE

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

a. Le secteur U2b : Las Motas (Sud)

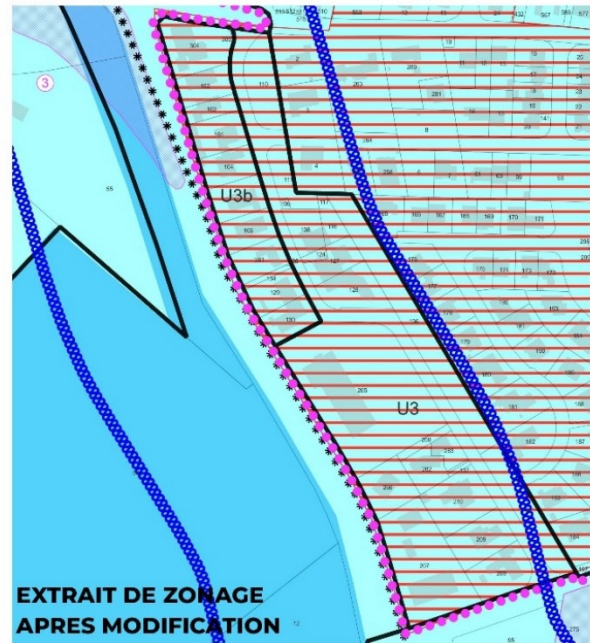
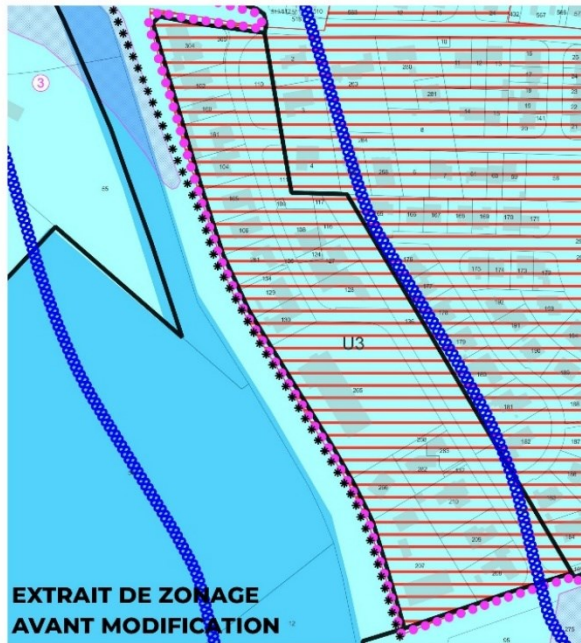
La limite entre les zones U2 et U4 est ajustée via la **création du secteur U2b** sur lequel une **OAP est mise en place**.

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 Compagnons

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.



LEGENDE

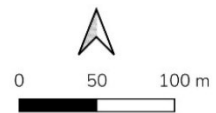
- Limites de zones et secteurs
- Espace boisé classé à conserver ou à créer
- Emplacement réservé (2;11;12;13;14 Las Motas I)
- Orientations d'aménagement et de Programmation
- Sites archéologiques
- Limite de droit de préemption urbain (DPU)

- Zone d'aménagement différencié (ZAD)

- Secteur de bruit des infrastructures de transport terrestre

Risque d'inondation

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



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

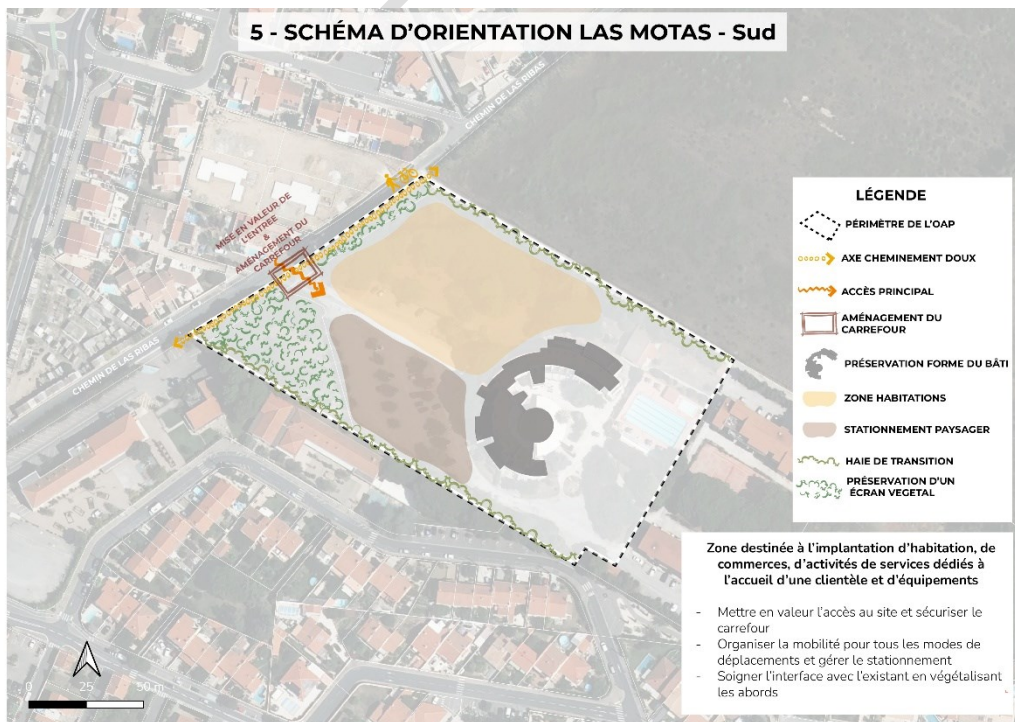
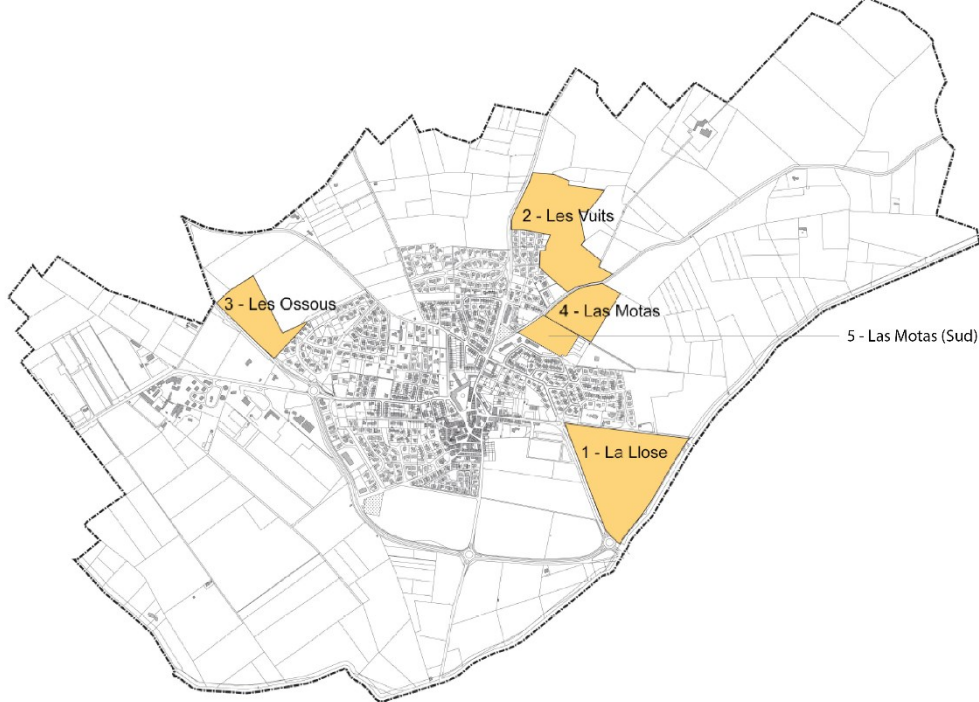
3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

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'Alénia :

LOCALISATION DES ZONES SOUMISES À DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



4. LE RAPPORT DE PRESENTATION

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

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 PROJETÉES AVEC LES DOCUMENTS D'ORDRE SUPÉRIEUR

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

CODE DE L'URBANISME	DOCUMENTS CONCERNÉS	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'Alénia 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'Alénia 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'Alénia 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.



ACCUEILLIR ET VALORISER

■ Espace urbanisé à renouveler et valoriser

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

Notons par ailleurs que les évolutions réglementaires 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 exemples :

- 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



Accusé de réception en préfecture
066-218600023-20251103-CM0311DEL202563-DE
Date de télétransmission : 04/11/2025
Date de réception préfecture : 04/11/2025

COGEAM

Urbanisme / Paysage / Environnement

940 Avenue Eole - Technosud II
66 100 PERPIGNAN

contact@cogeam.fr
04.68.80.54.11
cogeam.fr





COMMUNE D'ALENYA

ARRÊTÉ DU MAIRE N°2025/035

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^{ème} 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 Llose 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 « 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 L.153-45 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.

A 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.

ARRETE

ARTICLE 1^{er}

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 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 Llose 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 « 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*] ;

ARTICLE 3

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

Fait à Alénia, le 15 avril 2025

Le Maire,

Jean André MAGDALOU.



Acte rendu exécutoire après

- dépôt en Préfecture le : 29/04/2025
- Affichage le : 29/04/2025
- Publié le : 05/05/2025

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte 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 CONCERNE 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).

Accusé de réception en préfecture
066-2169600023-20251103-CM03111DEL202563-06
Date de télétransmission : 04/11/2025
Date de réception préfecture : 04/11/2025

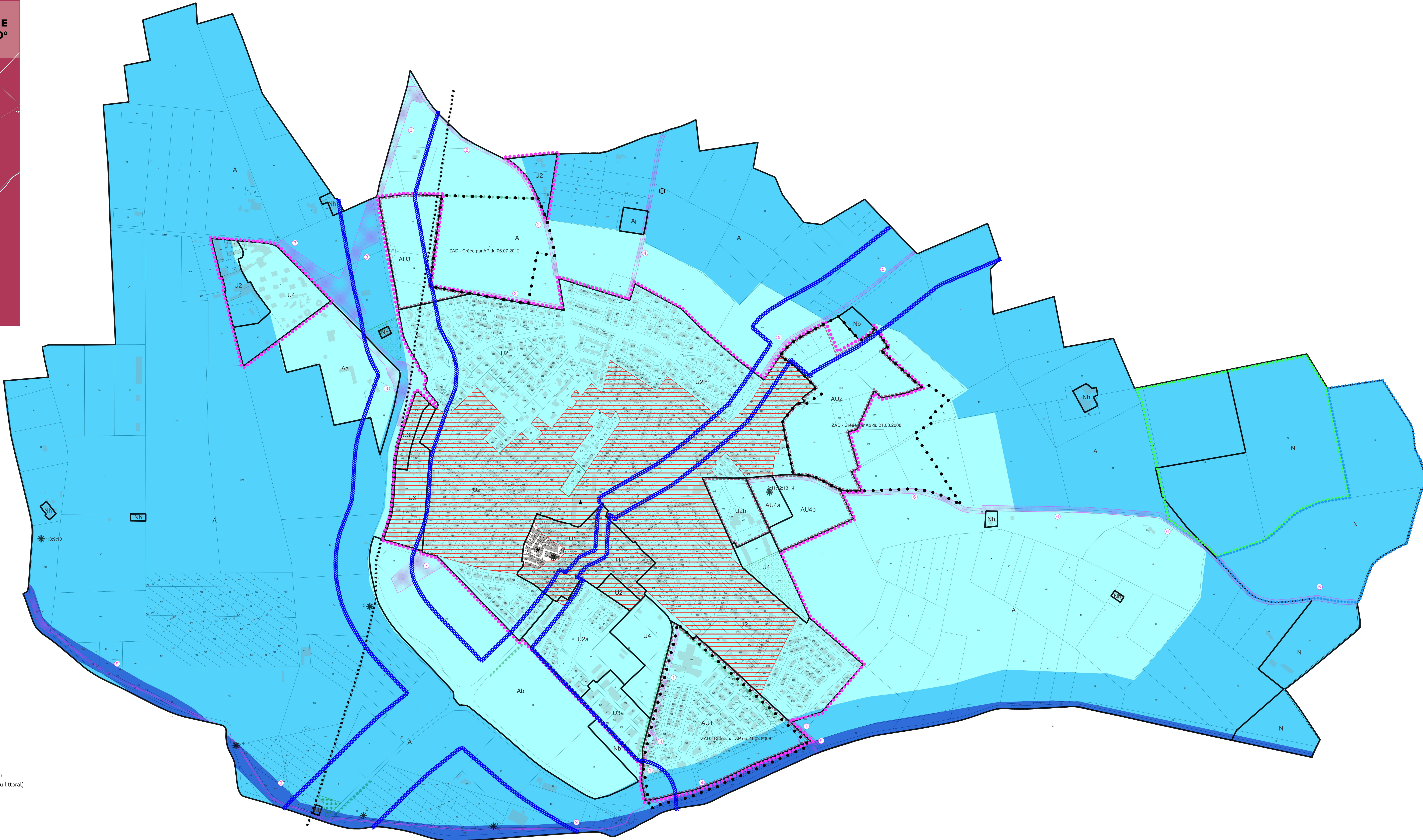


- Ce repérage a une valeur informative et peut concerner plusieurs parcelles : pour une utilisation plus précise, se référer à l'annexe archéologie

1:8:9:10 Mas Chichet
2:11:12:13:14 Las Motas I
3 Pedre Martine
4 Agouille de la Mar
5:15 Place de la République
6 Agouille de la Mar II
7 Agouille de la Mar III

- ★ Éléments de paysage identifiés

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 aiguille de la Mar	Commune	16590 m²



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

PLAN LOCAL D'URBANISME

ALENYA

Recusé de réception en préfecture
06/01/2025 09:23 00251103-CIN 31-DL 2025-03-05
Date de télétransmission 04/11/2025
Date de réception préfecture 04/11/2025



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 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 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'ACCES 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 rejointements 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 maçonné. ~~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 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 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.
- ~~3~~ 4. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
- ~~4~~ 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.
- ~~5~~ 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 « 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.

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. ($L = \text{ou} > H/2$). 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. ($L = \text{ou} > H/3$). 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 maçonné. ~~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** interdit.

- Les escaliers extérieurs sont autorisés sous réserve d'être maçonnés 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

- 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. Menuiserie

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 prosrites.**

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°, 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.~~

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 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 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'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 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 ~~peuvent~~ 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 maçonné 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°, 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 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'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 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 maçonné.

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, caravaning, : 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°, 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 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 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.

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

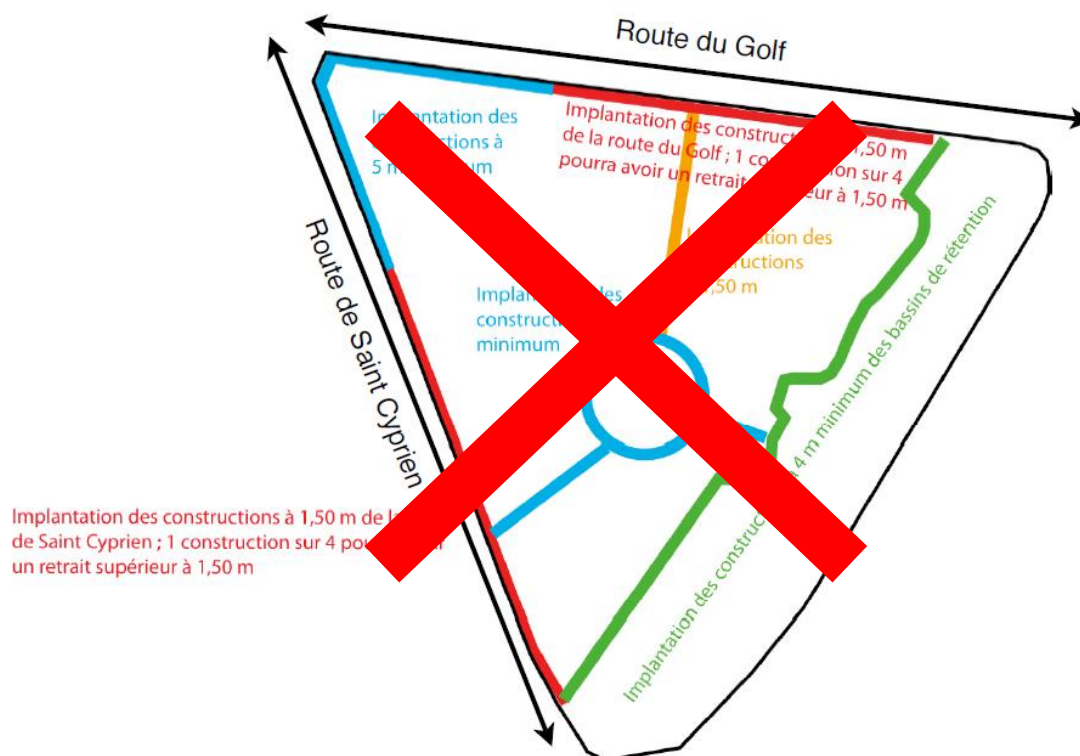
1. Les constructions à usage d'activités industrielles, les lotissements industriels, les constructions à usage agricole.
2. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles indiquées à l'article 2.
3. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte 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.

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.

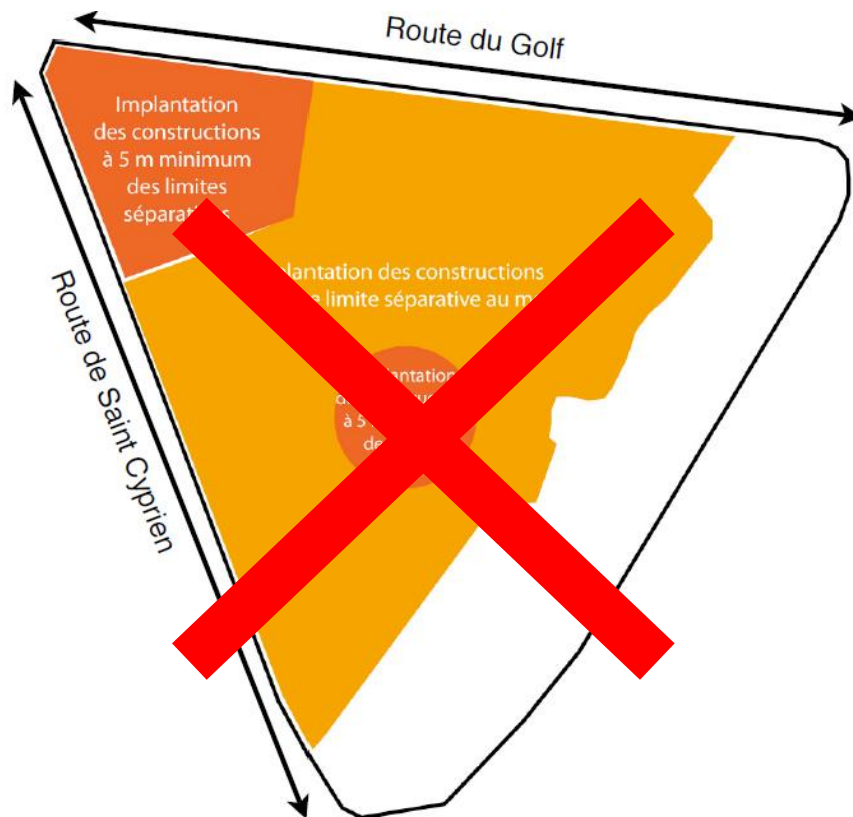
Suppression du schéma

1. 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.

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 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 rejointoyés 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-oeuvre nette avec un minimum de 1,5 place par logement crée 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°, 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 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'AIRES 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'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 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'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 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 jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent être implantés sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fond voisin.

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 bâtis environnants.

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 maçonné 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°, 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 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° 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°, 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 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^o 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'ACCES 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'ACCES 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'AIRES 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.



Accusé de réception en préfecture
066-218600023-20251103-CM0311DEL202563-DE
Date de télétransmission : 04/11/2025
Date de réception préfecture : 04/11/2025

COGEAM

Urbanisme / Paysage / Environnement

940 Avenue Eole - Technosud II
66 100 PERPIGNAN

contact@cogeam.fr
04.68.80.54.11
cogeam.fr



PLAN LOCAL D'URBANISME

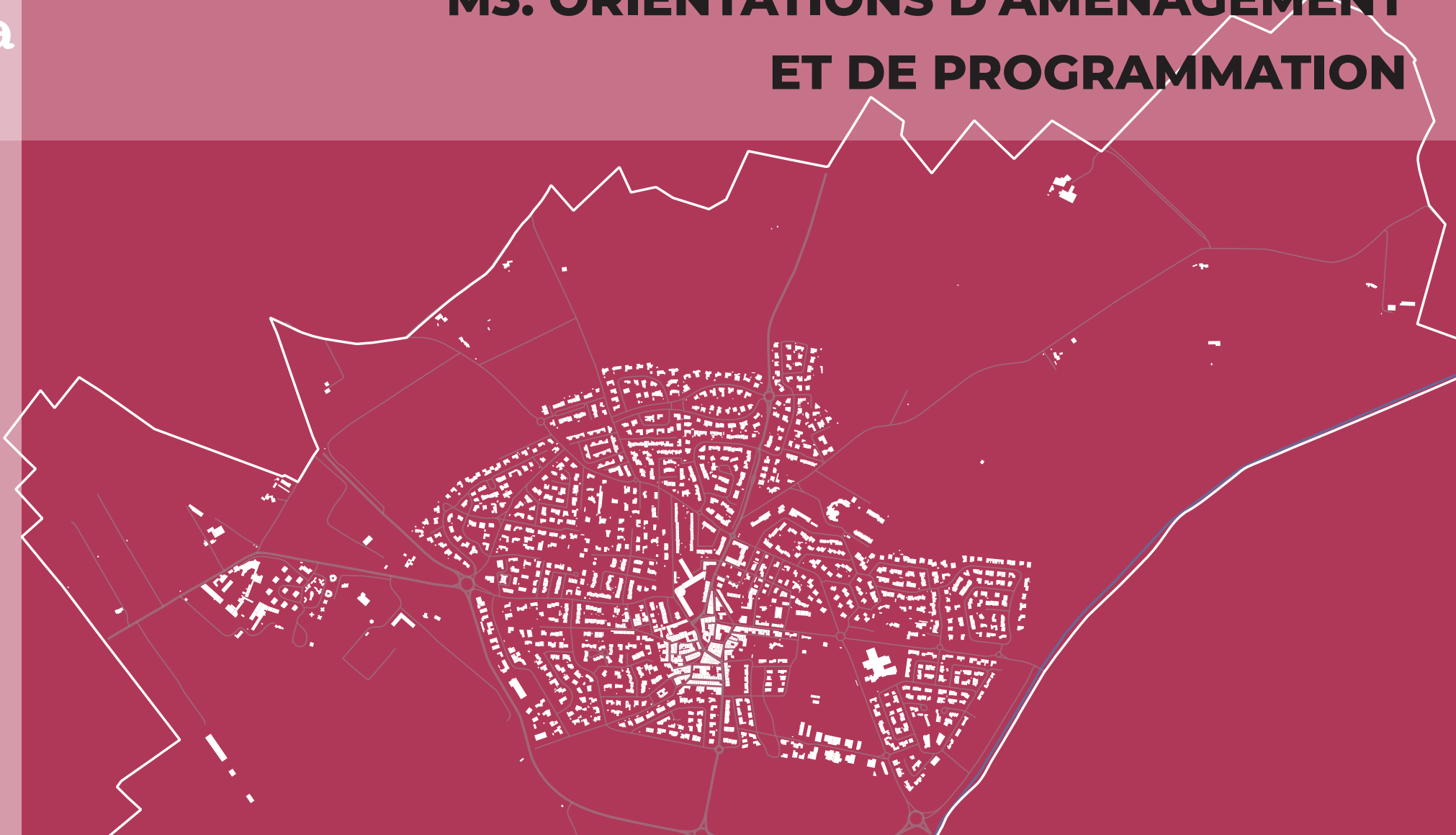
ALENYA

Arcusé de réception en préfecture
06-1066000-20231106 CM03111EL202303 DE
Date de réception en mission : 04/11/2023
Date de réception en délibération : 04/11/2023

M3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



MODIFICATION 3
PPA - Kpark - EP



LOCALISATION DES ZONES SOUMISES À DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Accusé de réception en préfecture
066-216600023-20251103-DM0311DEL202563-DE
Date de télétransmission : 04/11/2025
Date de réception en préfecture : 04/11/2025

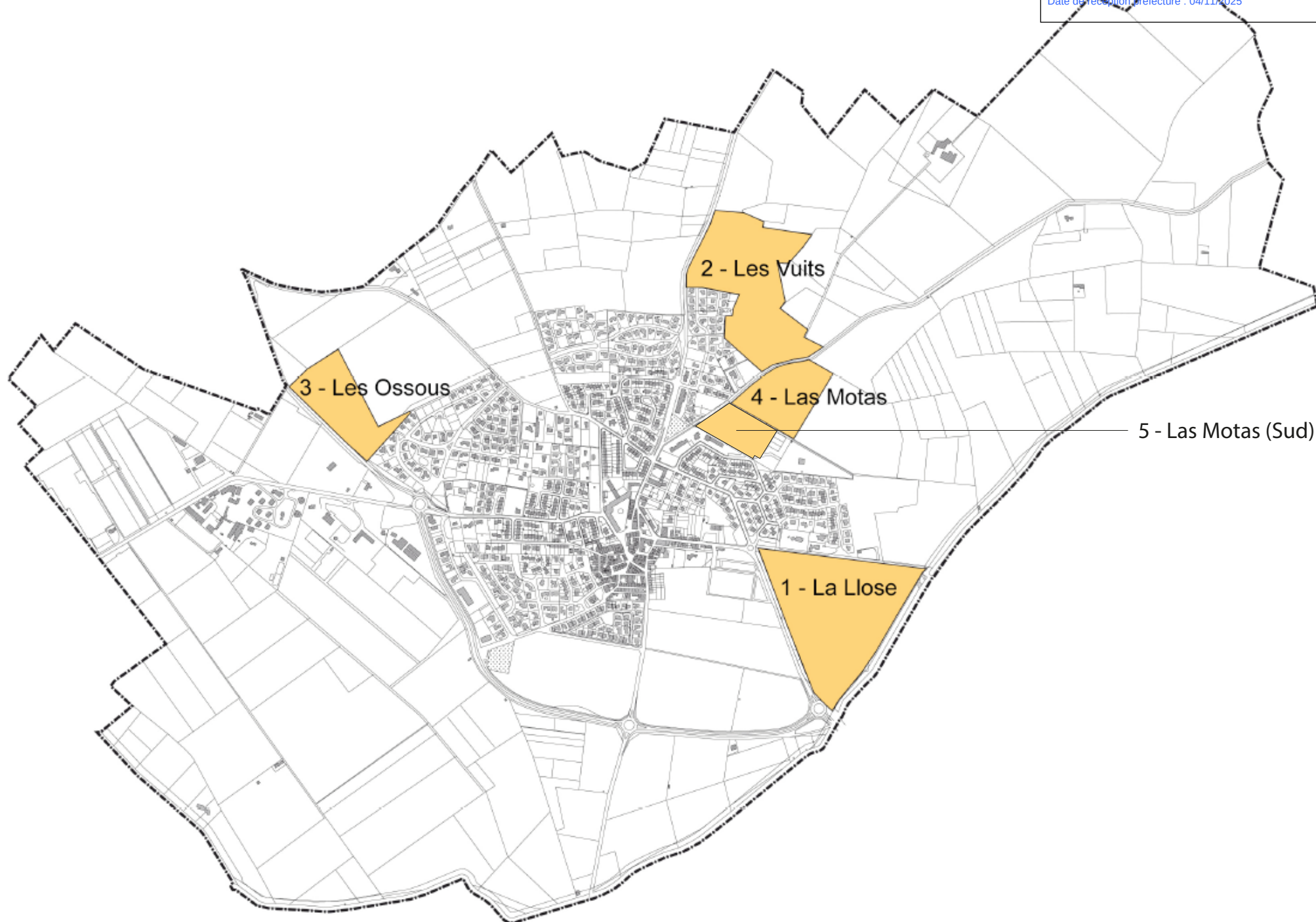
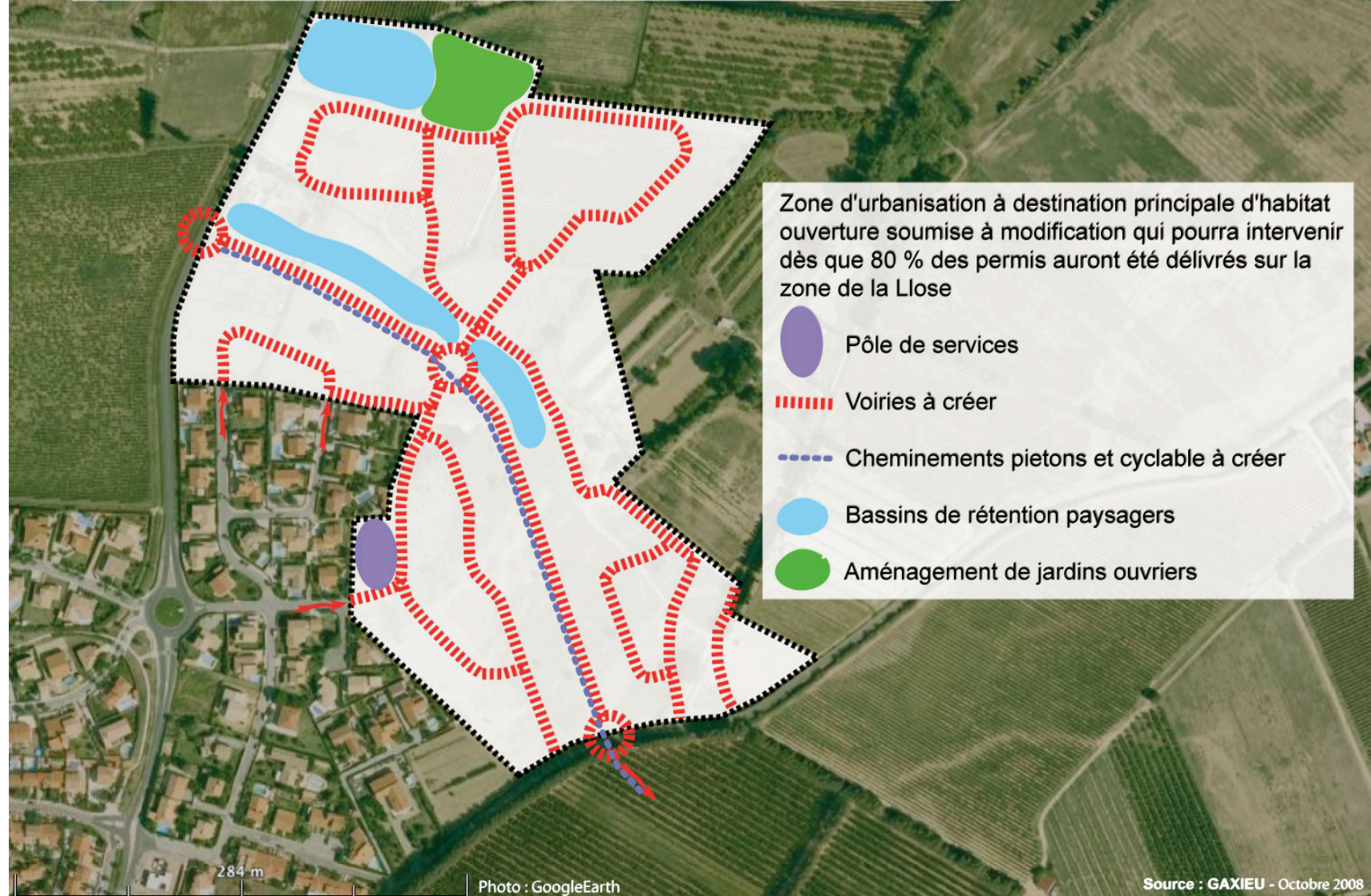


Schéma d'orientation

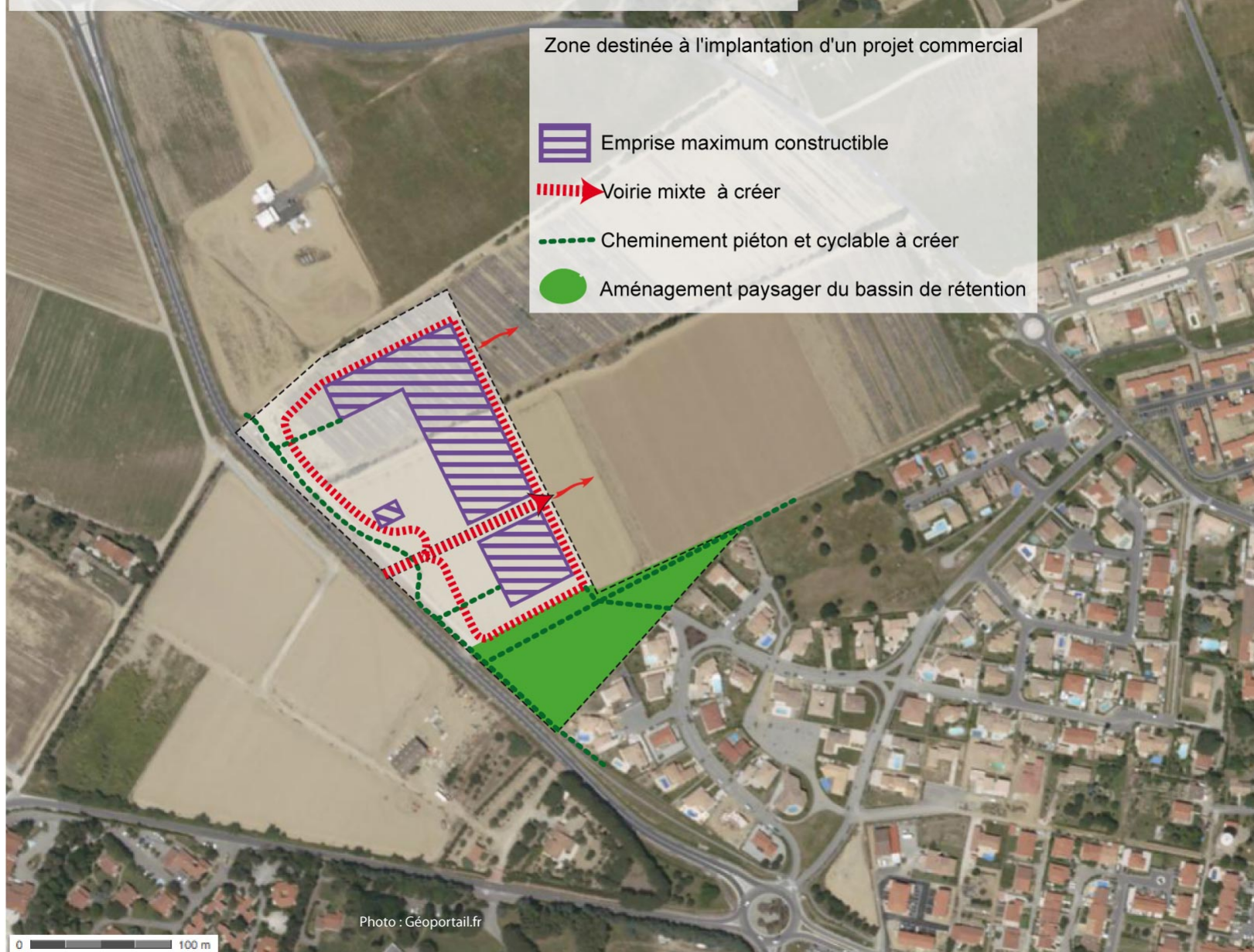


2 - Les Vuits - zone bloquée

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



3 - Les Ossous - zone ouverte

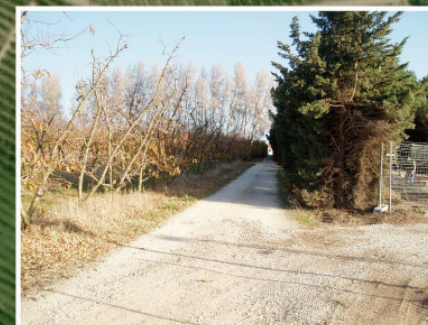


4 - Las Motas

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

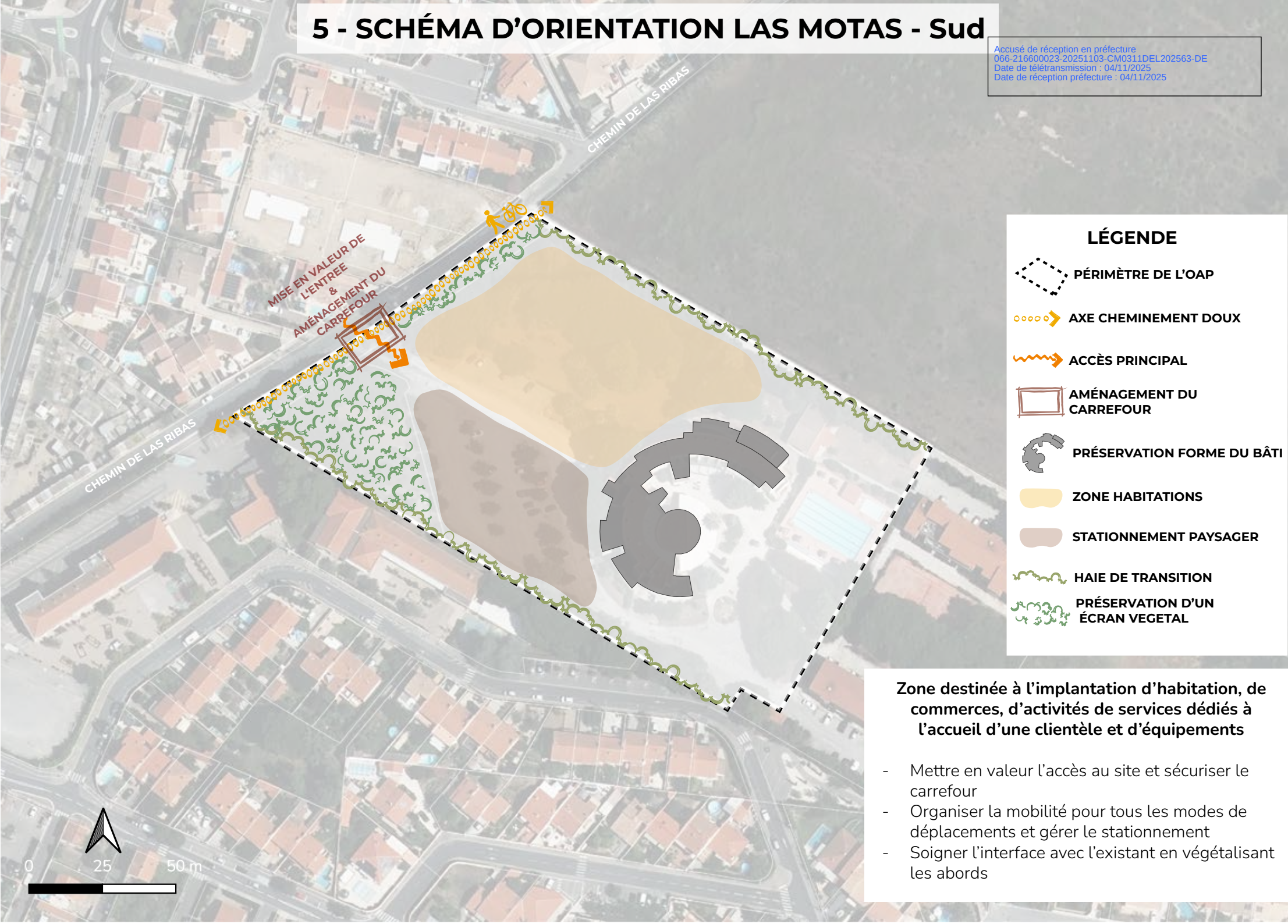
Zone destinée à l'implantation d'un projet touristique en liaison avec le secteur existant

- limiter les accès routiers sur la voie traversante
- prévoir le traitement paysager des bassins de rétention
- soigner l'accompagnement paysager des franges de la zone en respectant tant que possible les haies existantes
- privilégier les liaisons piétonnes et cyclables



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





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

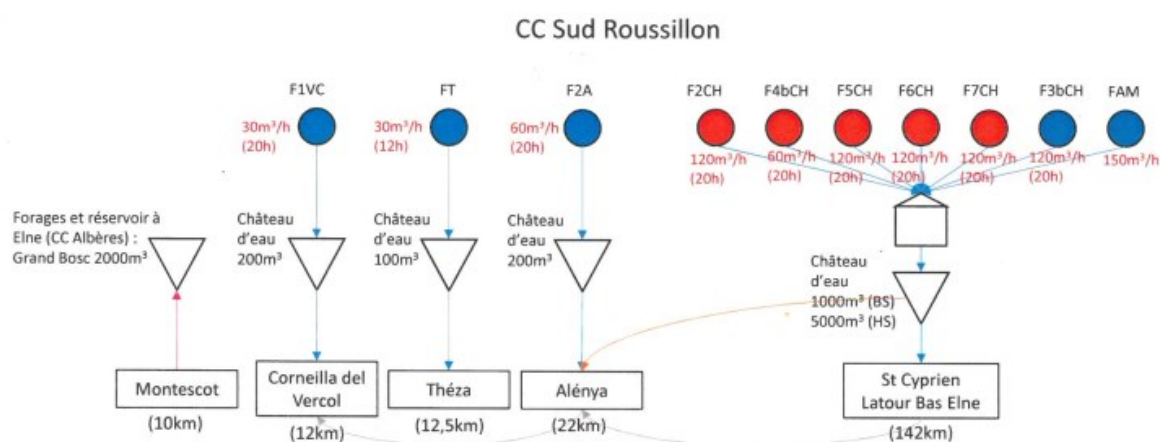
Cf. Note Technique Communauté de Communes Sud Roussillon (ci-après).

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



F1VC : F1 Village Corneilla (66000196)
FT : Forage Théza (66000587)
F2A : F2 Alénia (66000828)
F2CH : F2 « Camp de la Hortes » (66000814)
F4bCH : F4bis « Camp de la Hortes » (66001626)
F5CH : F5 « Camp de la Hortes » (66000816)
F6CH : F6 « Camp de la Hortes » (66000817)
F7CH : F7 « Camp de la Hortes » (66000813)
F3bCH : F3bis « Camp de la Hortes » (66001627)
FAM : Forage « Al Mouly » (66000818)
Projet : Forage El Molinas (66004149) pour l'UDI St Cyprien Latour Bas Elne



3 Déclarations d'Utilité Publique historiques :

- DUP n° 3385/2005 champ captant UDI St Cyprien Latour Bas Elne Pliocène :

ARTICLE 9 :

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

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 Alénia :

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
066-21660023-20251103-CM0311DEL202563-DE
Date de réception en préfecture : 04/11/2025
Date de réception en préfecture : 04/11/2025

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 COTIERE SUD		Rappels					Nouvelles prescriptions applicables			
		prescriptions applicables actuellement								
LIBELLE_OUVRAGE	NOM_COM_OUVRAGE	Référence AP	date de Publication	Volumes historiquement autorisés			m³/h	m³/j	m³/an	
				m³/h	m³/j	m³/an				
FORAGE F3BIS "CAMP DE LA HORTES"	SAINT-CYPRIEN	3385-2005	26/09/05	100	2 000	2 900 000	100	2 000	688 685	
FORAGE "AL MOULY"	LATOUR-BAS-ELNE	201 / 88	06/02/88	180	3 420		180	3 420		
FORAGE F2 ALENYA	ALENYA	AP 3387 -2005	26/09/05	60	1 200		60	1 200		
FORAGE « village » THEZA	THEZA	1667/2002	05/06/02	30	360		30	360		
F1 VILLAGE CORNEILLA	CORNEILLA-DEL-VERCOL	4180/2007	26/11/07	30	600		30	600		
						2 900 000	Volume annuel cumulé pour l'UG			
							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

		Volumes Prélevés											
Communes		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
Alénia		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 Alénia 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 m³/jour	Q pointe m³/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
N° de dossier : 2023-03-003
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 Alénia 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

$Q_j = 256 * 177 / 1000 = 45,3$ m³/j

$Q_m = 1,89$ m³/h

$C_p : 1,5 + 2,5\sqrt{(Q_m \text{ l/s})} = 4,95$ par convention sur les faibles débit le C_p est minoré à 3

Soit

$Q_p = C_p * Q_m = 5,67$ m³/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'Alénia.

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°

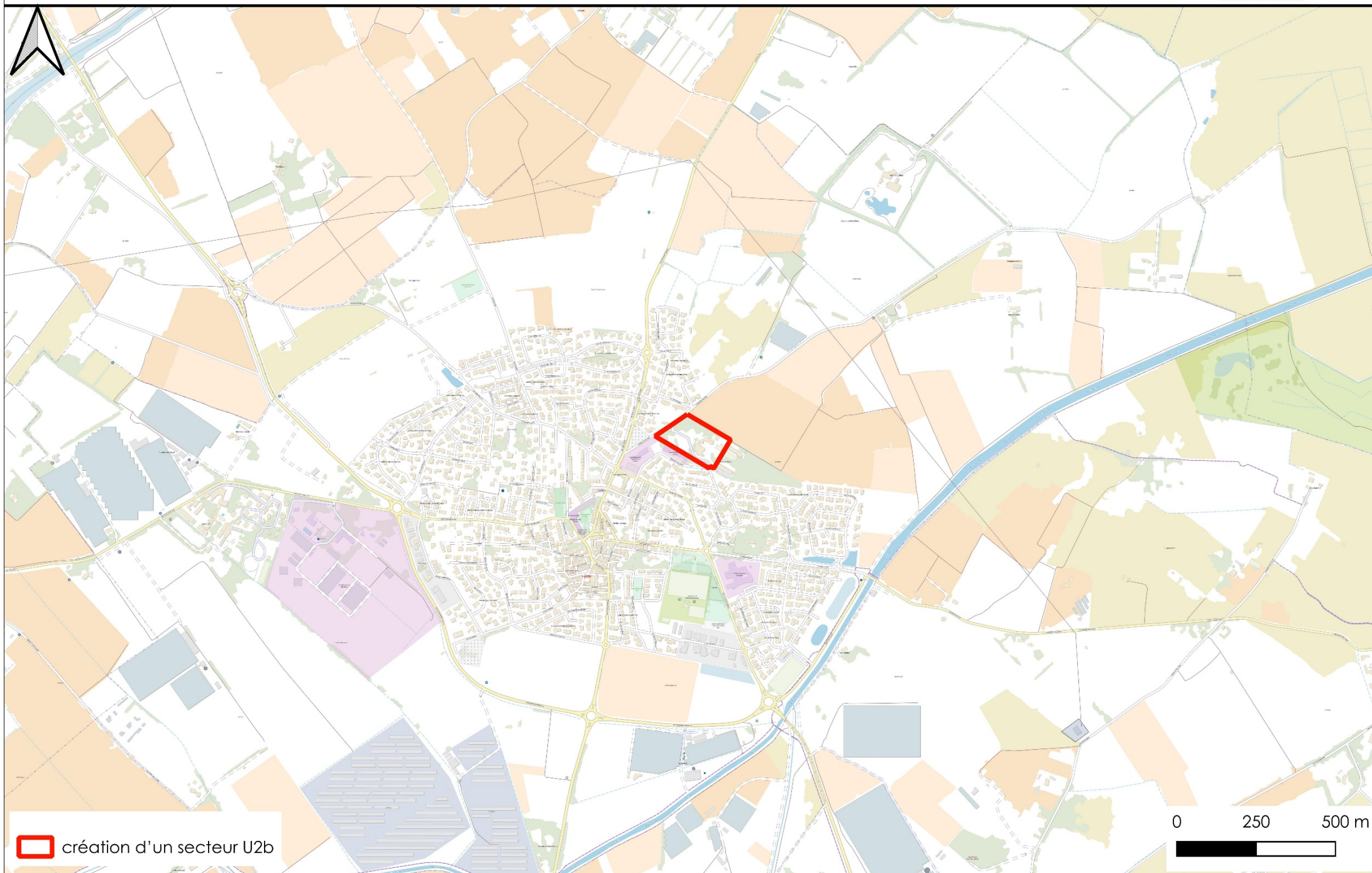
Modification n°3 du PLU d'Alénya

Localisation géographique

Source : IGN



Accusé de réception en préfecture
066-21660023-20251103-CM031103-2025-03-DE
Date de télétransmission : 04/11/2025
Date de réception en préfecture : 03/11/2025
Bureau d'études
Tél : 09.57.45.90.58 - Fax : 09.57.45.90.99
Mail : l.rodriquez@leticeea.com
www.leticeea.com



 création d'un secteur U2b

Modification n°3 du PLU d'Alénia

Localisation sur photoaérienne

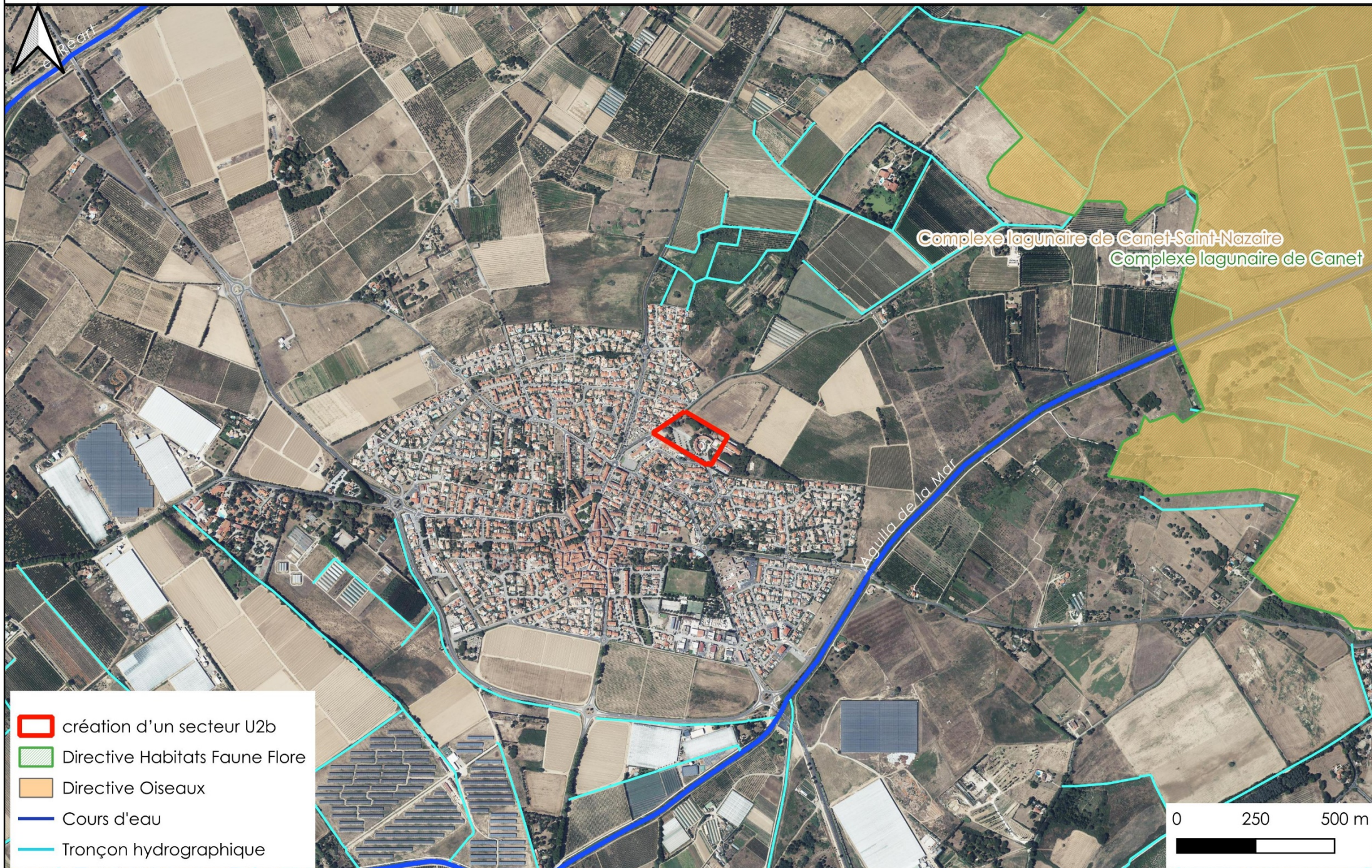
Source : Photoaérienne



Modification n°3 du PLU d'Alénia

Sites Natura 2000 & réseau hydrographique

Sources : DREAL & Photoaérienne



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°

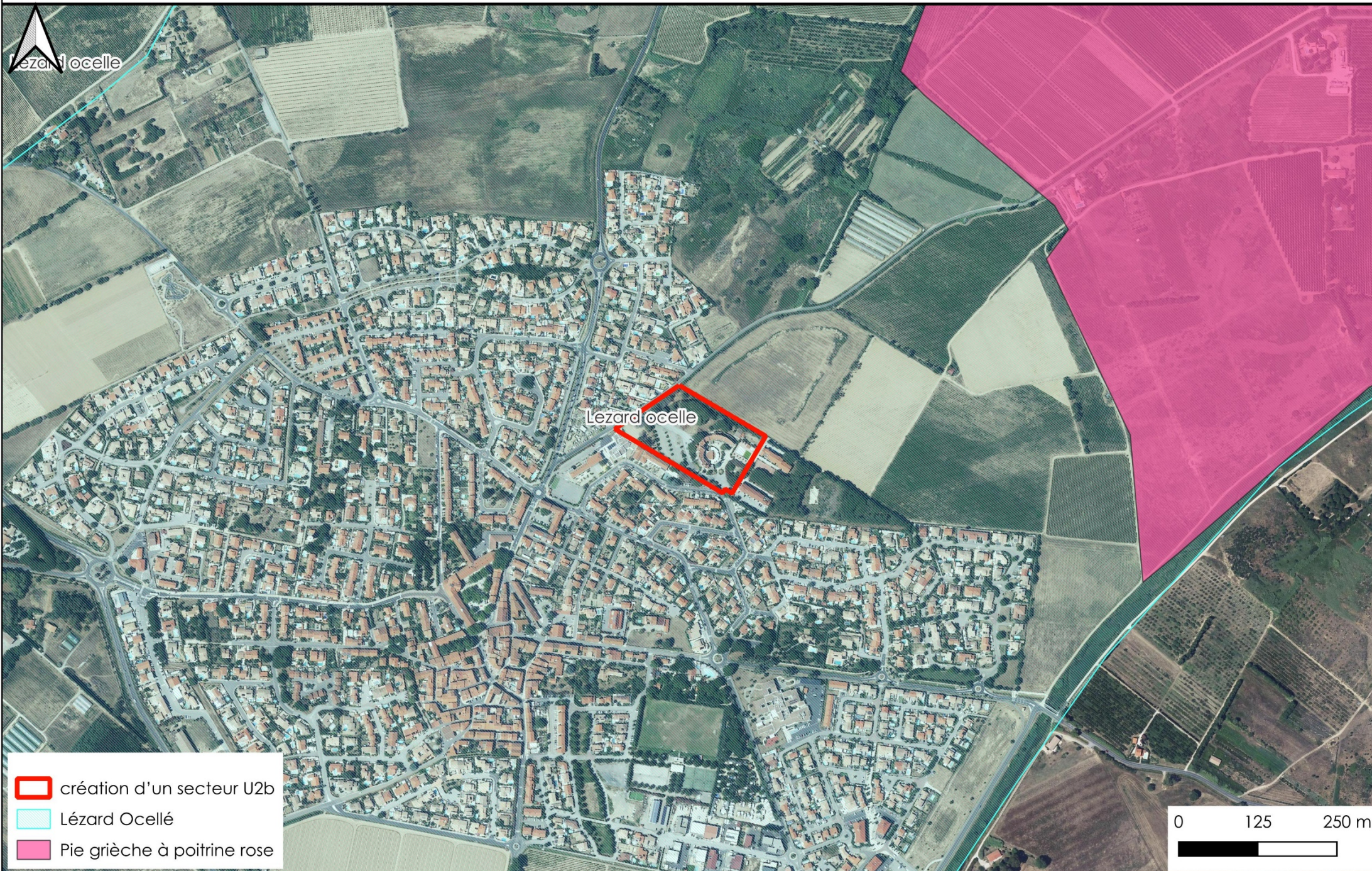
Modification n°3 du PLU d'Alénia

Plans Nationaux d'Action

Sources : DREAL & Photoaérienne



Accusé de réception en préfecture
066-21660023-20251103-CM031103-2025-03-08
Date de télétransmission : 04/11/2025
Date de réception préfecture : 05/11/2025
Tél : 09.57.45.90.58 - Fax : 09.57.45.90.99
Mail : l.rodriguez@leticeea.com
www.leticeea.com



-  création d'un secteur U2b
-  Lézard Ocellé
-  Pie grièche à poitrine rose

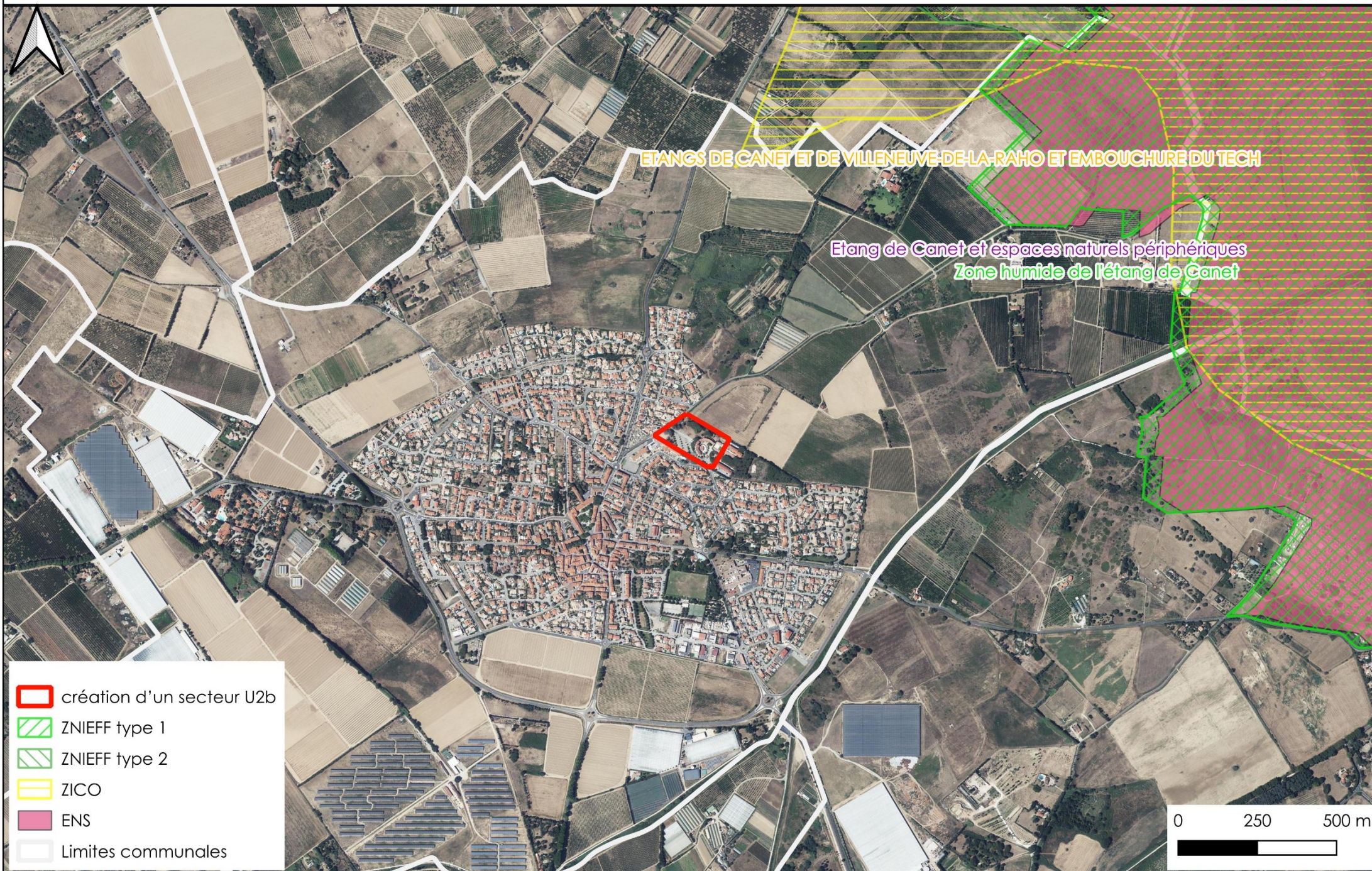
0 125 250 m



Modification n°3 du PLU d'Alénça

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 bâtis 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 *Cerambyx 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		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		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		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		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 :

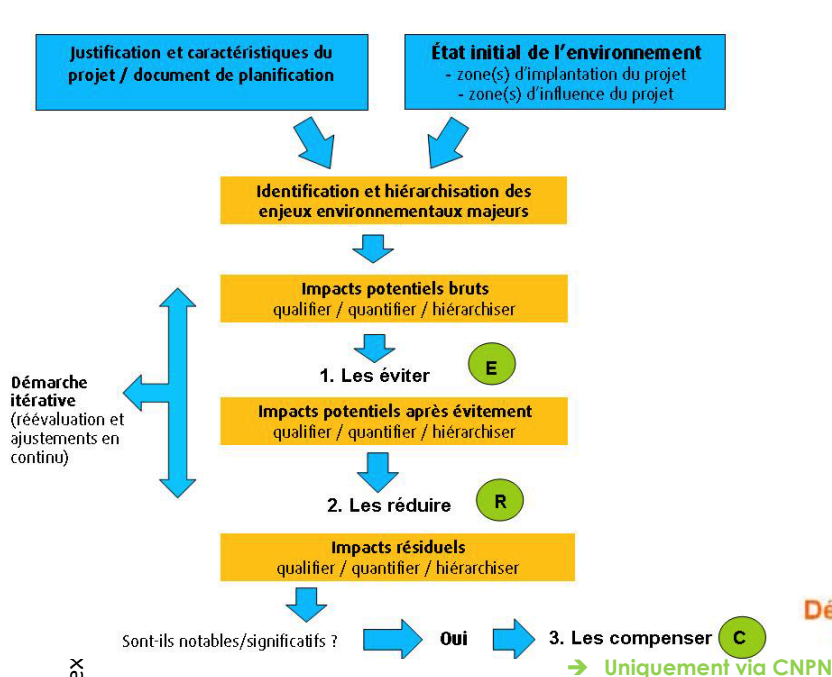
- dérangements dus aux chantiers, avec arrêt de l'activité en cours (alimentation, repos, reproduction/nidification, etc.) et départ temporaire ou non de la faune (oiseaux, reptiles, amphibiens, insectes, mammifères). Ces dérangements relèvent notamment des mouvements d'engins de chantiers sur le site (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 »

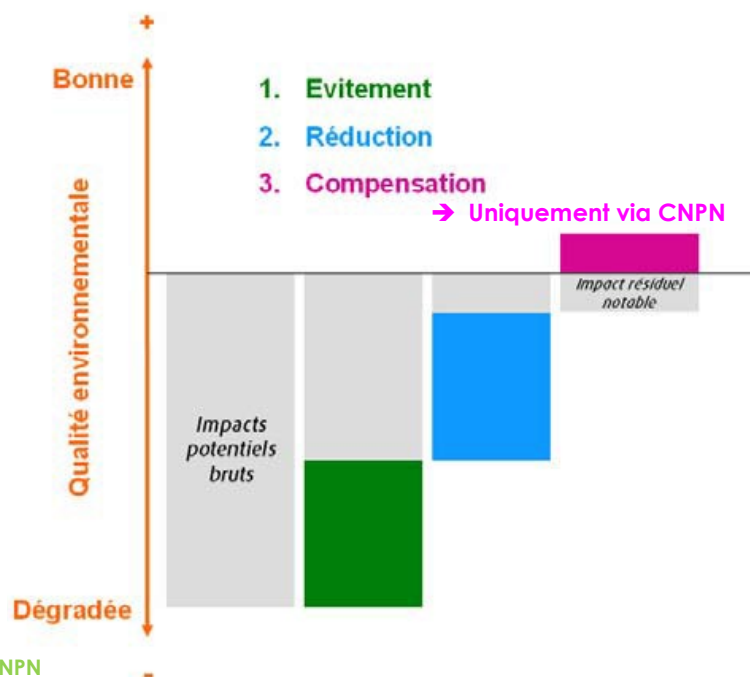


Figure 2 : Bilan écologique de la séquence « Eviter, Réduire et Compenser »

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 débroussailllements 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'écarter 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.

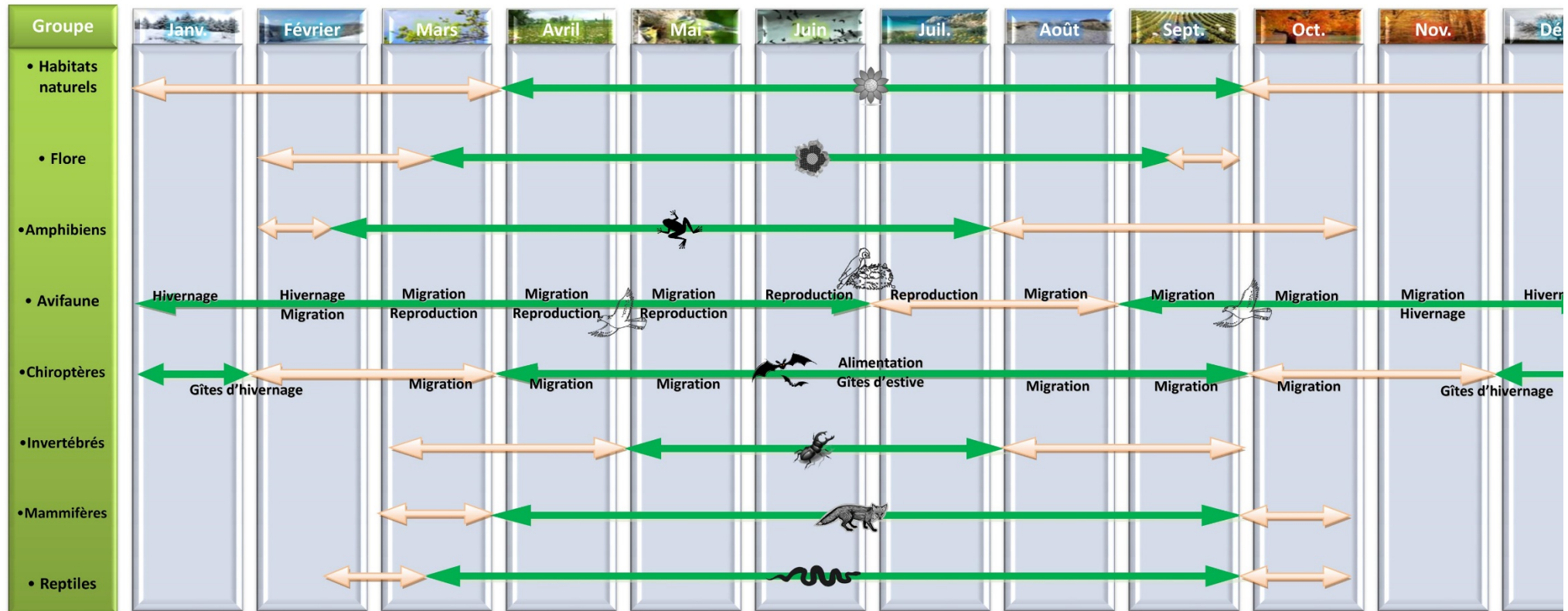
Cette étude est un simple prédiagnostic écologique, elle n'est pas un diagnostic écologique complet dans la mesure où seule une campagne de terrain a été effectuée dans l'objectif de caractériser les potentialités d'accueil d'espèces patrimoniales ou protégées.

 **Tableau 3 : Calendrier des investigations de terrain**

Période		Date de relevés	Taxons pouvant être observés
Janvier	Période facultative		Mammifères hibernants, oiseaux hivernants, Habitats naturels
Février	Période minimale adéquate pour un diagnostic écologique représentatif		Sondages pédologiques Mammifères hibernants, oiseaux hivernants et précoces (pré-nuptial), amphibiens et reptiles (sortie d'hivernation), 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	Période facultative		Mammifères, habitats naturels
Novembre			Mammifères, habitats naturels
Décembre			Mammifères hibernants, oiseaux hivernants, Habitats naturels

Annexe 3 : Autoévaluation

 **Tableau 4 : Périodes optimales d'inventaires écologiques**



Légende :  **Période très favorable**
 **Période potentiellement propice**

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.

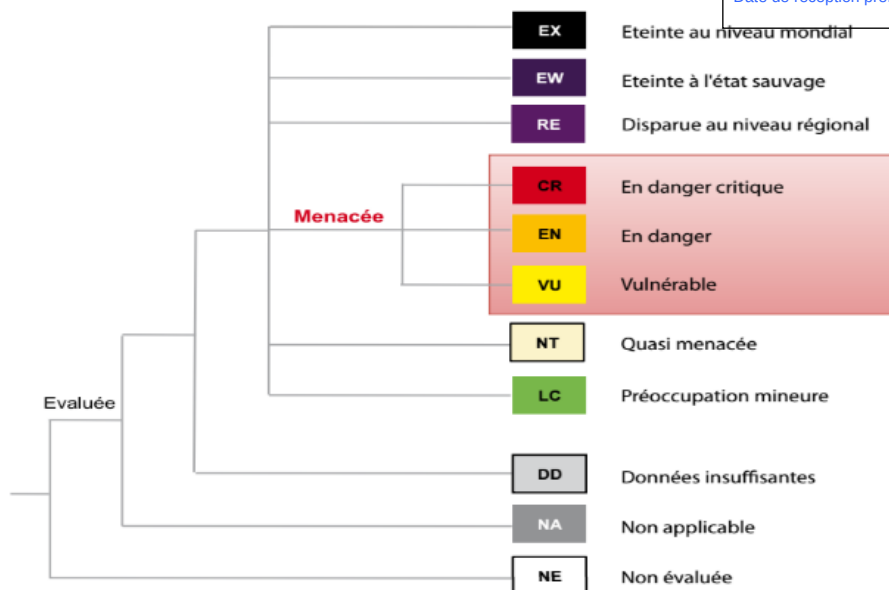
3.3.6.4 Critères d'évaluation des enjeux écologiques

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 protégée 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 réglementaire.

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 recoupement 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 Laëtizia RODRIGUEZ, ingénieure 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 » ; ENGREF & 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.



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'Alenya (Pyrénées-Orientales)**

N°Saisine :2025-14733
N°MRAe : 2025ACO76
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'Alenya (Pyrénées-Orientales),**
- **déposée par la commune d'Alenya,**
- **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'Alenya, 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.

PLAN LOCAL D'URBANISME

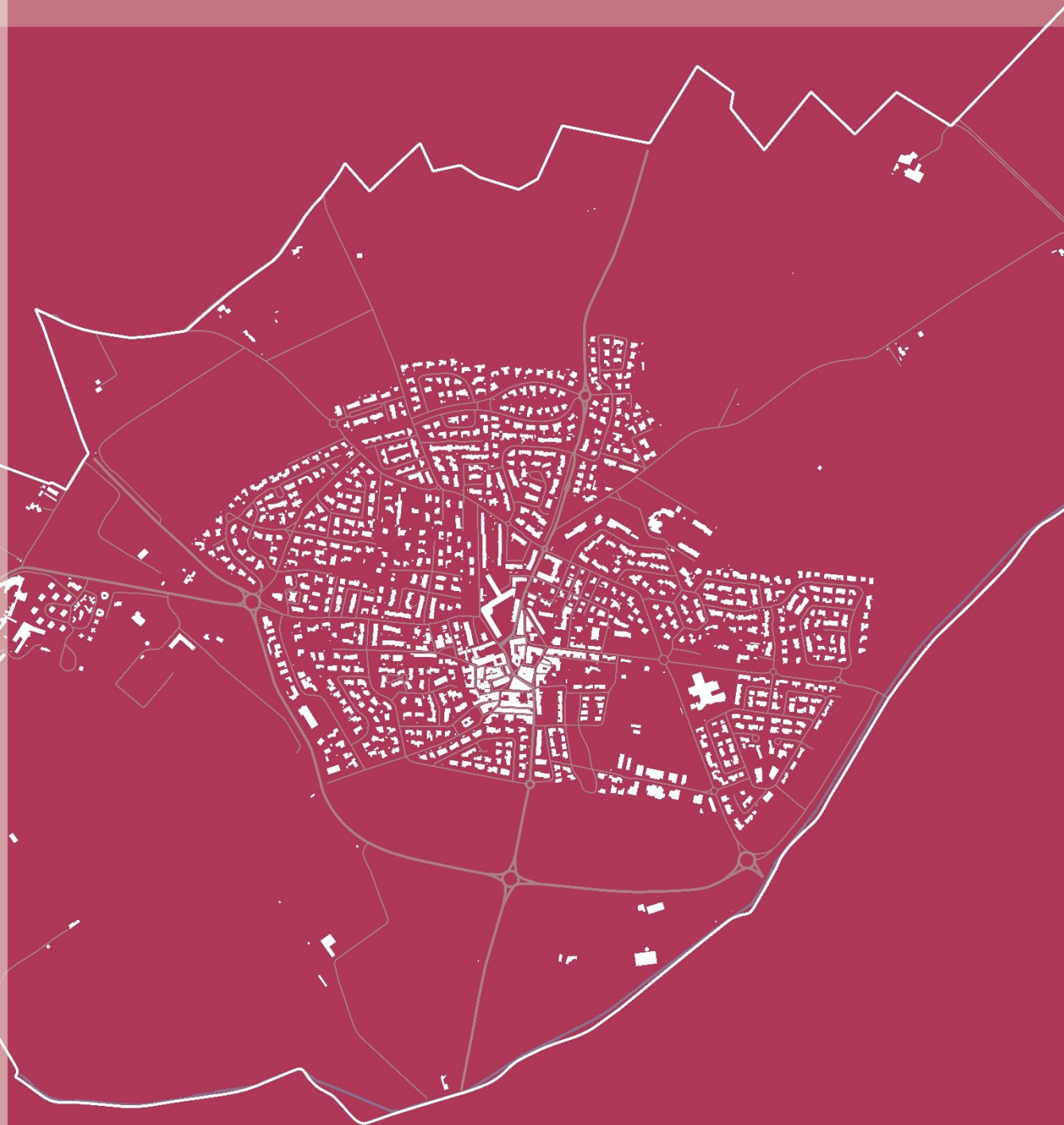
ALENYA

Accusé de réception en préfecture
06/11/2023 09:25:103-CN 03 ID: L2023543-D5
Date de rétrotransmission : 04/11/2023
Date de réception préfecture : 04/11/2023



M3. REGLEMENT ECRIT AVEC SUIVI DES MODIFICATIONS

MODIFICATION 3
APPROBATION - 03.11.2025



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 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 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'ACCES 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 rejointements 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 maçonné. ~~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~~ **constituées 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 traités 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 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 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.
- ~~3.~~ 4. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
- ~~4.~~ 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.
- ~~5.~~ 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 « 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.

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. ($L = \text{ou} > H/2$). 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. ($L = \text{ou} > H/3$). 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 : 13,80m 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 maçonné. ~~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 maçonnés 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 rénovées, 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°, 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.~~

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 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 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'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 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 maçonné 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°, 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 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'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 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 maçonné.

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°, 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 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 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.

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.

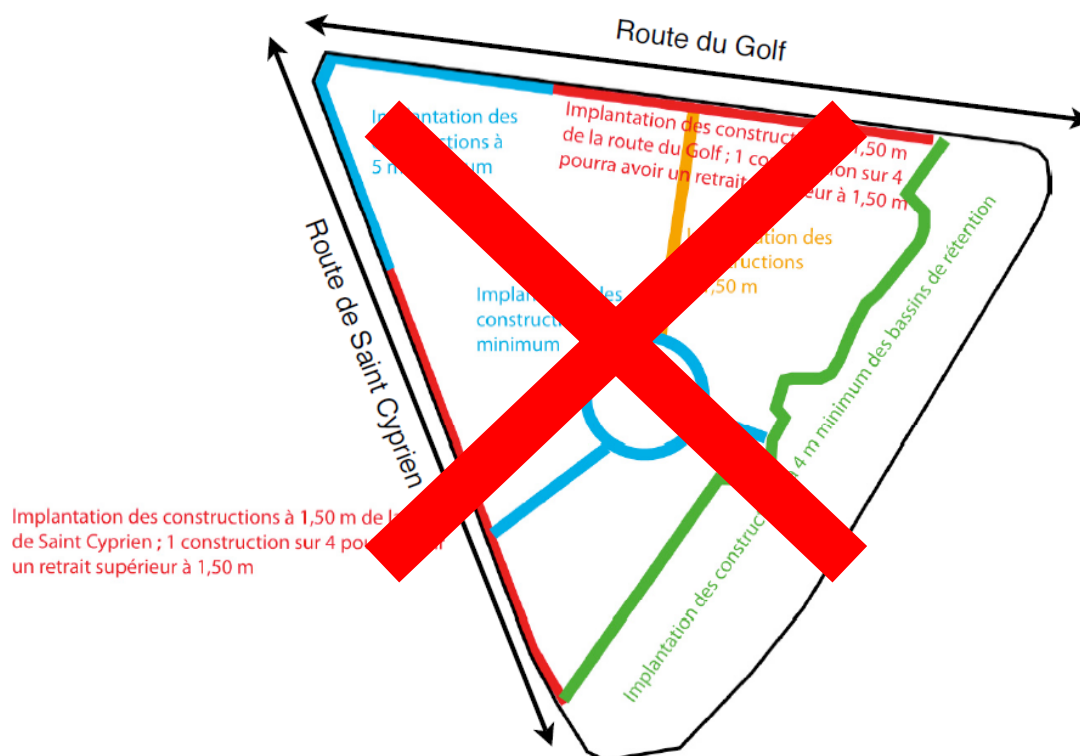
3 - Réseaux divers

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.

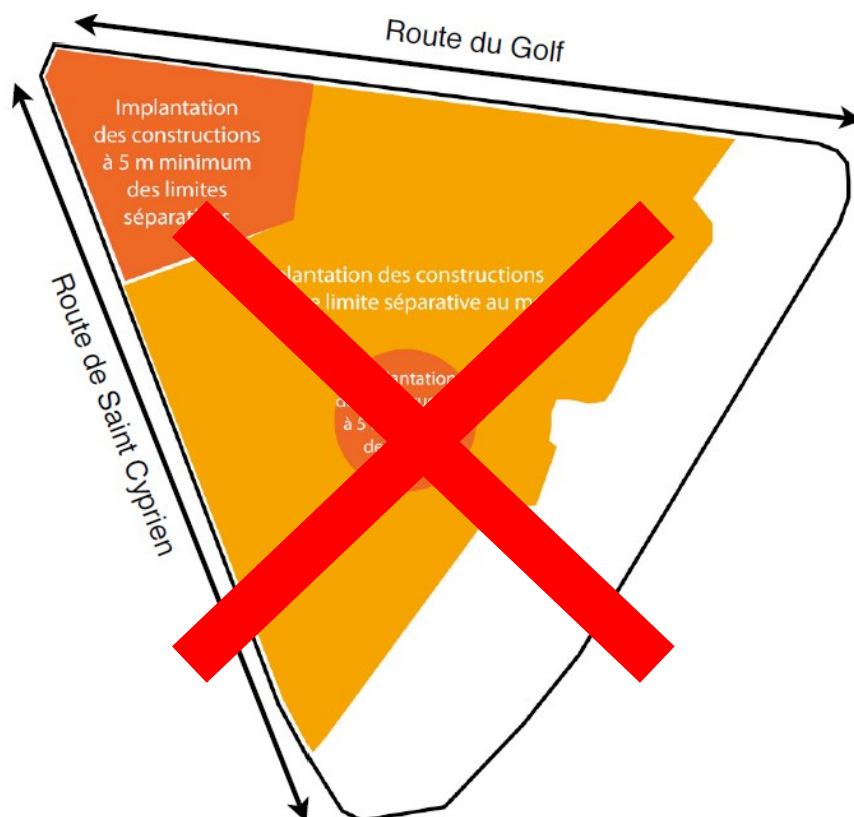
Suppression du schéma

1. 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.

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 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 rejointoyés 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**. ~~Leur dimension sera inférieure au deux tiers de la surface de pan de toiture~~ **dans le pan de la toiture et peu saillants**. ~~Ils seront positionnés parallèle au pan de toiture, intégrés à celle-ci ou en surimposition générant un décroché de maximum 15cm (accroche + panneau).~~ 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 rénovées, il sera exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors-oeuvre 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°, 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 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'AIRES 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'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 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'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~~ 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 jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent être implantés sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fond voisin.

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 bâtis environnants.

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 maçonné 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°, 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 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° 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°, 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 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.~~

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^o 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'ACCES 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'ACCES 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'AIRES 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.



Accusé de réception en préfecture
066-218600023-20251103-CM0311DEL202563-DE
Date de télétransmission : 04/11/2025
Date de réception préfecture : 04/11/2025

COGEAM

Urbanisme / Paysage / Environnement

940 Avenue Eole - Technosud II
66 100 PERPIGNAN

contact@cogeam.fr
04.68.80.54.11
cogeam.fr





PLU

Plan Local d'Urbanisme 2^{ème} modification simplifiée

COMMUNE D'ALENYA

Rapport de présentation / Modification Simplifiée n°2



Compléments au rapport de présentation :
Exposé des motifs des changements apportés

Version approuvée le 02.12.2019

SOMMAIRE

I.	PREAMBULE.....	3
A.	L'encadrement législatif de la procédure.....	3
B.	Le PLU en vigueur et le projet de 2 ^{nde} modification simplifiée	4
C.	Evaluation environnementale et présente modification du PLU	7
II.	EXPOSE DES MOTIFS ET NATURE DES CHANGEMENTS APPORTES	9
III.	CHANGEMENTS APPORTES AU DOSSIER DE PLU	11
A.	Liste des pièces modifiées	11
B.	Les changements apportés au règlement	11
IV.	COMPATIBILITE ET PRISE EN COMPTE DES MODIFICATIONS PROJETEES AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES	63
V.	ANALYSE DES INCIDENCES DES MODIFICATIONS PROJETEES SUR L'ENVIRONNEMENT	64

Version approuvée le 02/12/2019

I. PREAMBULE

A. L'encadrement législatif de la procédure

Article L153-36 Code de l'urbanisme

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

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

Article L153-37 Code de l'urbanisme

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 L153-40 Code de l'urbanisme

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 L153-45 Code de l'urbanisme

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

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L153-47 Code de l'urbanisme

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

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Article L153-48 Code de l'urbanisme

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

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

B. Le PLU en vigueur et le projet de 2^{nde} modification simplifiée

La modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'inscrit dans l'évolution du document d'urbanisme approuvé le 09 décembre 2003, qui a été révisé le 10 novembre 2009 et modifié le 1^{er} octobre 2013.

L'objet de la présente modification porte sur des évolutions mineures du règlement tendant :

- à clarifier certaines formulations pouvant donner lieu à des interprétations contradictoires ;
- à ajuster des points réglementaires afin de les rendre plus opérants.

Cela se traduit plus précisément par :

- L'adaptation du règlement des zones U1, U2, U4, AU1 et AU4
Règlementation des annexes et de l'aspect architectural des constructions
- L'adaptation du règlement de la zone A
Clarification de la règle concernant les destinations des constructions et installations admises

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 2^{nde} modification simplifiée du PLU s'inscrit dans le cadre des choix retenus pour établir le PADD.

Le PADD du PLU d'Alénia met en avant quatre grandes orientations :

1. Accentuer l'image de « petite ville dynamique » d'Alénia au cœur de la Plaine du Roussillon
 - Permettre le renforcement et la diversification des activités présentes à Alénia
 - 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'Alénia
 - 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'Alénia
 - Protéger et mettre en valeur les espaces présentant un intérêt patrimonial

Les différents changements apportés au PLU via cette modification ne sont pas en contradiction avec ces grandes orientations.

➤ Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels

Les modifications envisagées ne concernent pas l'évolution du périmètre d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière, et n'ont aucun impact sur les protections édictées en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

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

Les modifications projetées ne sont pas de nature à générer des nuisances.

➤ N'ouvre pas 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.

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

Conformément aux dispositions des articles L.153-41 et L.153-45 du Code de l'urbanisme, la présente modification du PLU n'a pas pour effet :

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

Les modifications projetées ne sont pas de nature à majorer les possibilités de construction.

- De diminuer ces possibilités de construire ;

Les possibilités de construire ne sont pas modifiées par les évolutions projetées.

- De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Il n'est envisagé aucune réduction de la zone urbaine ou à urbaniser.

- D'appliquer l'article L. 131-9 du Code de l'urbanisme sur les dispositions tenant lieu de programme local de l'habitat.

La commune n'est pas concernée par ces dispositions.

Le choix de la procédure de modification simplifiée est donc adapté aux modifications envisagées.

C. Evaluation environnementale et présente modification du PLU

Jusqu'à présent, en matière de soumission des modifications du PLU à évaluation environnementale, les textes applicables étaient les suivants :

Article L104-2 Code de l'urbanisme :

« Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 104-1 les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local :

1° Les plans locaux d'urbanisme :

a) Qui sont 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, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ;

b) Qui comprennent les dispositions des plans de déplacements urbains mentionnés au chapitre IV du titre Ier du livre II de la première partie du code des transports ;

(...)

Un décret en Conseil d'Etat fixe les critères en fonction desquels les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales font l'objet d'une évaluation environnementale ».

Article L104-3 Code de l'urbanisme :

« 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 ».

Article R104-8 Code de l'urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens 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 ;

2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement ».

Le Conseil d'Etat, dans sa décision n° 400420 du 19 juillet 2017 a considéré « qu'en ne prévoyant pas les conditions dans lesquelles une évaluation environnementale doit obligatoirement être réalisée dans les autres situations où le recours à la procédure de la modification du plan local d'urbanisme est légalement possible, alors qu'il n'est pas exclu par principe que les évolutions ainsi apportées à ce plan soient susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, les dispositions attaquées ont méconnu l'article L. 104-3 du code de l'urbanisme ».

En conséquence, il a annulé les « articles R. 104-1 à R. 104-16 du Code de l'urbanisme issus du décret du 28 décembre 2015, en ce qu'ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où, d'une part, les évolutions apportées au plan local d'urbanisme par la procédure de la modification et, d'autre part, la mise en compatibilité d'un document local d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001 ».

Cette annulation contentieuse étant rétroactive, et la décision ne prévoyant pas d'application différée de cette annulation, il y a lieu de considérer que les dispositions annulées n'ont jamais existé, et ne sont donc plus applicables.

Seul l'article L104-3 du Code de l'urbanisme demeure et celui-ci prévoit une **évaluation environnementale uniquement dans le cas où des changements seraient susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement**.

Le rapport de présentation de la présente modification analyse les effets sur l'environnement des changements apportés et il est démontré que le **projet de modification simplifiée n°2 du PLU n'a pas d'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. Cette démonstration prend la forme d'un chapitre spécifique du présent rapport.

Dans le cadre de cette procédure, l'article L. 104-3 du Code de l'urbanisme n'impose donc pas d'évaluation environnementale.

II. EXPOSE DES MOTIFS ET NATURE DES CHANGEMENTS APPORTES

Résumé des changements apportés au PLU (ils sont détaillés dans le chapitre suivant)		Motifs principaux des changements apportés
Règlement Zone U1	Modification de l'article 2 / <i>Les occupations et utilisations des sols interdites</i> - Ajout d'un point concernant les annexes	Apporter une réponse spécifique aux demandes de réalisation d'annexes, ces dernières n'étant pas réglementées en zone U1
	Modification de l'article 11 / <i>L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords</i> - Simplification concernant la couleur des façades - Assouplissement des règles relatives aux volets - Précision quant à l'intégration des climatiseurs - Clarification de l'encadrement des panneaux solaires ou photovoltaïques	Couleur des façades Donner de la clarté au règlement en supprimant les éléments superflus : la seule référence au nuancier de couleurs est suffisante. Menuiseries Assouplir les dispositions relatives aux volets en autorisant dans une certaine mesure les volets roulants afin de reconnaître certains usages et de répondre aux besoins des habitants du centre. Climatiseurs Préciser les conditions d'intégration des climatiseurs dès lors qu'ils ne sont pas encastrés en totalité dans la façade, afin de limiter leur impact. Panneaux solaires/photovoltaïques Simplifier la rédaction des dispositions encadrant les panneaux solaires ou photovoltaïques, afin de les rendre plus lisibles.
Règlement Zone U2	Modification de l'article 2 / <i>Les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières</i> - Précision concernant l'encadrement des annexes	Réécriture des dispositions relatives aux annexes afin de les rendre plus lisibles, de prévenir d'éventuelles dérives et d'assurer une logique d'ensemble harmonieuse.
	Modification de l'article 11 / <i>L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords</i> - Prise en compte de l'évolution de l'encadrement des annexes (article 2)	Couvertures et terrasses Intégration des dispositions relatives aux annexes (Cf. article 2)

	- Assouplissement des caractéristiques imposées pour les escaliers extérieurs - Précision quant à l'intégration des climatiseurs - Clarification de l'encadrement des panneaux solaires ou photovoltaïques	<i>Ouvrages en saillie</i> Diversifier les caractéristiques imposées pour les escaliers extérieurs afin de répondre aux besoins des habitants <i>Climatiseurs</i> Préciser les conditions d'intégration des climatiseurs dès lors qu'ils ne sont pas encastrés en totalité dans la façade, afin de limiter leur impact. <i>Panneaux solaires/photovoltaïques</i> Simplifier la rédaction des dispositions encadrant les panneaux solaires ou photovoltaïques, afin de les rendre plus lisibles.
Règlement Zone U4	Modification de l'article 11 / <i>L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords</i> - Clarification de l'encadrement des panneaux solaires ou photovoltaïques	<i>Panneaux solaires/photovoltaïques</i> Simplifier la rédaction des dispositions encadrant les panneaux solaires ou photovoltaïques, afin de les rendre plus lisibles.
Règlement Zone AU1	Modification de l'article 11 / <i>L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords</i> - Clarification de l'encadrement des panneaux solaires ou photovoltaïques	<i>Panneaux solaires/photovoltaïques</i> Simplifier la rédaction des dispositions encadrant les panneaux solaires ou photovoltaïques, afin de les rendre plus lisibles.
Règlement Zone AU4	Modification de l'article 11 / <i>L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords</i> - Clarification de l'encadrement des panneaux solaires ou photovoltaïques	<i>Panneaux solaires/photovoltaïques</i> Simplifier la rédaction des dispositions encadrant les panneaux solaires ou photovoltaïques, afin de les rendre plus lisibles.
Règlement Zone A	Modification de l'article 2 / <i>Les occupations et utilisations des sols soumises à des conditions particulières</i> - Précision quant au conditionnement des constructions et installations autorisées	Préciser les conditions dans lesquelles les constructions et installations sont autorisées en zone A dans la mesure où la rédaction actuelle peut être source d'ambiguïtés et laisser une place trop importante à l'interprétation.
Rapport de présentation	Mémoire explicatif de la présente modification simplifiée	Justification de la présente modification simplifiée

III. CHANGEMENTS APPORTES AU DOSSIER DE PLU

Conformément à l'article R.151-5 du Code de l'urbanisme :

« Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

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

2° Modifié ;

3° Mis en compatibilité. »

A. Liste des pièces modifiées

Seul le **règlement écrit** est modifié via la présente procédure.

B. Les changements apportés au règlement

Dans un souci de lisibilité, le règlement du PLU (extraits concernant les zones faisant l'objet d'évolutions : U1, U2, U4, AU1, AU4 et A) est repris ci-après en gris 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
- **En bleu** : justification des changements

// 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 coeur 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 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 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.421-23° 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.

La pratique de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme révèle des besoins concernant l'implantation d'annexes en zone U1. Ces dernières ne sont pourtant pas spécifiquement réglementées dans ce secteur par le PLU opposable. La présente modification simplifiée tend par conséquent à combler ce manque.

Il s'agit dès lors d'autoriser la réalisation d'annexes en zone U1, tout en encadrant le champ des possibles. L'objectif étant de concilier tant les attentes des habitants du centre historique qu'une évolution maîtrisée de ce dernier conformément aux changements sociétaux et aux besoins associés.

Afin de s'inscrire dans une logique harmonieuse d'ensemble, la présente modification simplifiée s'attache à respecter deux impératifs :

- La conservation des spécificités (historiques, architecturales,...) de la zone U1 ;
- L'homogénéité entre la réglementation des différentes zones de la commune.

Ainsi, des dispositions relatives aux annexes sont intégrées au règlement de la zone U1. Pour être autorisées, il est précisé :

- Le volume des annexes : emprise au sol de 16m² maximum et hauteur de 2.5m maximum
- L'exigence d'intégration à l'environnement
- La destination des annexes : elles ne doivent pas servir d'habitations
- Le traitement des annexes : elles doivent être traitées de la même façon que la construction principale
- Le rapport des annexes aux limites séparatives :
 - Elles ne doivent pas être édifiées en limite des espaces publics ouverts à la circulation des véhicules motorisés
 - Elles peuvent être édifiées en limite séparative si le toit est réalisé en une seule pente et si la construction n'excède pas 4m de long sur la limite en question
 - Si elles ne sont pas édifiées en limite séparative, un retrait minimal de 2m par rapport à la limite séparative est imposé, et une haie vive doit être plantée entre la limite séparative et la construction annexe
 - Leurs surplombs doivent être intégrés à la parcelle
- La gestion des eaux pluviales liées à une construction annexe : elle 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

L'ensemble de ces exigences assure un équilibre entre la réalisation d'annexes et la prévention des éventuelles dérives qui pourraient en découler.

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 rejointements 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, ~~ainsi que les couleurs criardes~~. 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.

Concernant la couleur des façades, l'article 11 du PLU opposable interdit les « couleurs criardes ». Cette précision peut être source d'interprétations et génère un certain flou. Elle est par ailleurs superflue dans la mesure où il convient de se référer au nuancier disponible en Mairie, qui de manière cohérente ne contient pas de couleurs criardes.

Dans un souci de rationalisation et de simplification réglementaire, il convient par conséquent de supprimer cette mention, et de n'évoquer que le nuancier.

2. Couvertures & Terrasses

- Les toitures auront une pente de 30% à 33%, et seront en tuiles canal de terre cuite de couleur rouge. 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 maçonné. 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 : d'une manière générale, tout ouvrage en saillie pouvant compromettre la bonne tenue de la voie ou gêner la circulation peut être 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.

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.

~~Seuls sont autorisés les volets persiennes ou catalans.~~

~~Les volets roulants sont interdits.~~

Les volets persiennes ou catalans sont autorisés.

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

L'interdiction des volets roulants en zone U1 du PLU opposable est justifiée par le caractère historique et la qualité architecturale des constructions.

Pour autant, la pratique de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme, ainsi que les usages, révèlent une compatibilité entre la préservation du patrimoine bâti et la mise en place de volets roulants, dès lors que ces derniers sont bien intégrés.

Aussi, afin de prendre en compte cette réalité, il convient d'autoriser les volets roulants à condition qu'ils soient en retrait de la façade. Leur impact visuel sera alors réduit.

6. 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.

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

La pratique de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme, ainsi que les usages, révèlent des difficultés quant à l'intégration des climatiseurs. Cela est d'autant plus vrai concernant les bâtiments anciens, non conçus initialement pour recevoir de tels équipements.

L'impact visuel des climatiseurs, notamment depuis l'espace public, s'en trouve dès lors majoré.

Afin de limiter au maximum cette problématique, les climatiseurs doivent être encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur, sans être perceptibles depuis les voies publiques ou privées.

Ce principe général est maintenu, mais la présente modification simplifiée vient préciser qu'en cas d'impossibilité démontrée, les climatiseurs devront a minima être masqués par un coffret assorti à la façade.

Cet ajout tend à apporter une réponse au cas, assez fréquent, où l'installation d'un climatiseur ne peut se faire sans répercussions extérieures.

L'idée étant de palier le vide réglementaire dans le PLU opposable en précisant le cadre de l'exception au principe : favoriser l'intégration des climatiseurs, tout en limitant leur impact.

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.

~~seront intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface de pan de toiture.~~

~~**d) Panneaux photovoltaïques** : les modules solaires photovoltaïques intégrés en toiture sont autorisés, ils ne devront en aucun cas dépasser de la toiture.~~

La pratique de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme révèle une complexité rédactionnelle autour des dispositions concernant les panneaux solaires ou photovoltaïques.

Cela peut générer des difficultés pour les pétitionnaires.

Aussi, la présente modification simplifiée tend à simplifier l'encadrement des panneaux solaires et photovoltaïques en prévoyant simplement qu'ils sont autorisés dès lors qu'ils sont intégrés à la toiture, sans dépasser le tiers de la surface du pan de toiture.

Cette condition sine qua non permet une certaine marge de manœuvre, tout en garantissant l'insertion des panneaux solaires ou photovoltaïques dans le contexte.

d) 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 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, 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 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.

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.

Version approuvée le 02.12.2019

// 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.

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 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.421-23° 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 - 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. 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 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.

5. 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. 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. **et**

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.

~~—les constructions annexes en limite de voies et espaces publics sont limitées à 12 m² et à 2.00m de hauteur~~

~~—si elles sont édifiées en limite séparative :~~

~~*lorsque le toit sera réalisé en une seule pente, elle sera tournée vers l'intérieur de la parcelle~~

~~*de ne pas excéder 4 m de long sur une limite séparative, sauf pour les abris de voiture qui ne doivent pas excéder 5,50m de long sur une limite séparative;~~

~~—si elles ne sont pas édifiées en limite séparative :~~

~~*avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à la limite séparative;~~

~~*et l'obligation de planter une haie vive entre la limite séparative et la construction annexe.~~

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 pas 4m 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 vérandas sont autorisées sous réserve de ne pas être visibles du domaine public

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.

Contrairement à la zone U1, les annexes sont d'ores et déjà réglementées en zone U2.

Pour autant, la pratique de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme révèle la nécessité d'apporter quelques ajustements/précisions, et de simplifier la rédaction en vigueur.

L'idée étant de prévenir d'éventuellement dérives, tout en assurant une logique d'ensemble harmonieuse.

Cela se traduit :

- d'un point de vue esthétique par un traitement de l'annexe semblable à celui de la construction principale (en excluant les annexes en métal) ;
- d'un point de vue situation/localisation par :
 - l'impossibilité d'édifier une annexe en limite des espaces publics ouverts à la circulation des véhicules motorisés ;
 - la possibilité d'édifier une annexe en limite séparative si le toit est réalisé en une seule pente et si la construction n'excède pas 4m de long sur la limite en question (et 5.50m pour les abris-voitures) ;
 - un retrait minimal de 2m par rapport à la limite séparative si l'annexe est édifiée en limite séparative, avec obligation de planter une haie vive entre la limite séparative et la construction annexe ;
- d'un point de vue technique par l'intégration des surplombs des constructions annexes à la parcelle, et par la gestion des eaux pluviales au plus près des surfaces imperméabilisées.

7. 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. Les garages doivent être implantés à une cote de 0,20 de manière à faciliter l'accès et garantir la sécurité.

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.

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; 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.

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.

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. ($L = \text{ou} > H/2$). Les murs pignons ne doivent pas comporter d'ouvertures.

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.

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.

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...

2. Couvertures & Terrasses

- Les toitures auront une pente de 30% à 33%, cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes.
- Les toitures ~~ainsi que celles des bâtiments annexes~~ seront en tuiles canal de terre cuite. ~~Cette règle ne s'applique toutefois pas aux vérandas.~~

Ces modifications sont la conséquence de la nouvelle rédaction des dispositions relatives aux constructions annexes (Cf. article 2 – U2).

- 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 **ou** maçonnerie. 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.

3. Ouvrages en saillie : d'une manière générale, tout ouvrage en saillie pouvant compromettre la bonne tenue de la voie ou gêner la circulation peut être interdit.

- Les escaliers extérieurs sont autorisés sous réserve d'être maçonneries **ou en métal** et d'être limités à la desserte du premier étage.

La pratique de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme révèle le caractère parfois trop restrictif de la réglementation du PLU opposable concernant les escaliers extérieurs.

En effet, ils ne sont autorisés que sous réserve d'être maçonneries. Cela limite le champ des possibles.

Eu égard à cela, l'autorisation est étendue aux escaliers en métal, ce qui permet une certaine marge de manœuvre aux pétitionnaires.

- Les balcons avec un débord supérieur à 2,00 mètre par rapport au nu de la façade sont interdits

4. Menuiseries

Dans une même construction toutes les menuiseries doivent être de tonalités semblables et en harmonie avec l'enduit de façade.

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, ~~sauf impossibilité démontrée~~, 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.

La pratique de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme, ainsi que les usages, révèlent des difficultés quant à l'intégration des climatiseurs. Cela est d'autant plus vrai concernant les bâtiments anciens, non conçus initialement pour recevoir de tels équipements.

L'impact visuel des climatiseurs, notamment depuis l'espace public, s'en trouve dès lors majoré.

Afin de limiter au maximum cette problématique, les climatiseurs doivent être encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur, sans être perceptibles depuis les voies publiques ou privées.

Ce principe général est maintenu, mais la présente modification simplifiée vient préciser qu'en cas d'impossibilité démontrée, les climatiseurs devront au minima être masqués par un coffret assorti à la façade.

Cet ajout tend à apporter une réponse au cas, assez fréquent, où l'installation d'un climatiseur ne peut se faire sans répercussions extérieures.

L'idée étant de palier le vide réglementaire dans le PLU opposable en précisant le cadre de l'exception au principe : favoriser l'intégration des climatiseurs, tout en limitant leur impact.

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.

~~seront intégrés dans le pan de la toiture et non saillants, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface de pan de toiture.~~

~~**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.~~

La pratique de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme révèle une complexité rédactionnelle autour des dispositions concernant les panneaux solaires ou photovoltaïques.

Cela peut générer des difficultés pour les pétitionnaires.

Aussi, la présente modification simplifiée tend à simplifier l'encadrement des panneaux solaires et photovoltaïques en prévoyant simplement qu'ils sont autorisés dès lors qu'ils sont intégrés à la toiture, sans dépasser le tiers de la surface du pan de toiture.

Cette condition sine qua non permet une certaine marge de manœuvre, tout en garantissant l'insertion des panneaux solaires ou photovoltaïques dans le contexte.

d) 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

> 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.

- * 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.

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°, 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 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 - 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.

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

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 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 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 maçonné.

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.

~~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.~~

~~**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.~~

La pratique de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme révèle une complexité rédactionnelle autour des dispositions concernant les panneaux solaires ou photovoltaïques. Cela peut générer des difficultés pour les pétitionnaires.

Aussi, la présente modification simplifiée tend à simplifier l'encadrement des panneaux solaires et photovoltaïques en prévoyant simplement qu'ils sont autorisés dès lors qu'ils sont intégrés à la toiture, sans dépasser le tiers de la surface du pan de toiture.

Cette condition sine qua non permet une certaine marge de manœuvre, tout en garantissant l'insertion des panneaux solaires ou photovoltaïques dans le contexte.

d) 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

> 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
- 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°, 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 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

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 III - 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 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.

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.

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.

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.

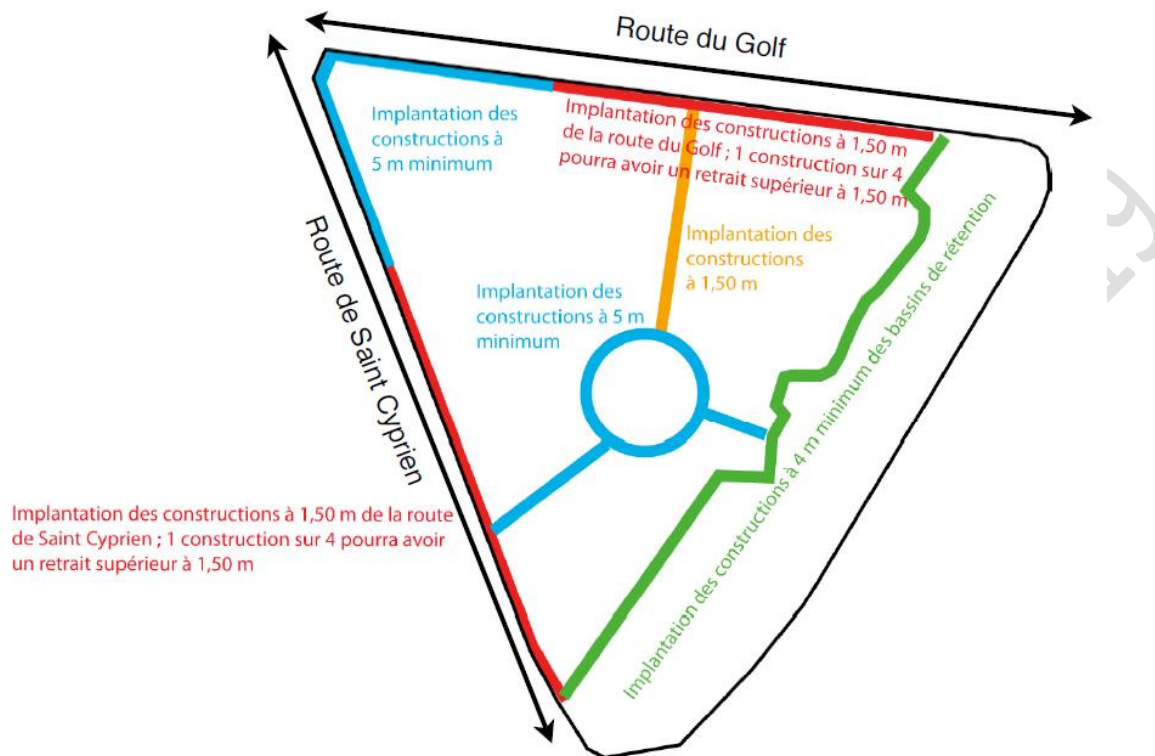
3 - Réseaux divers

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

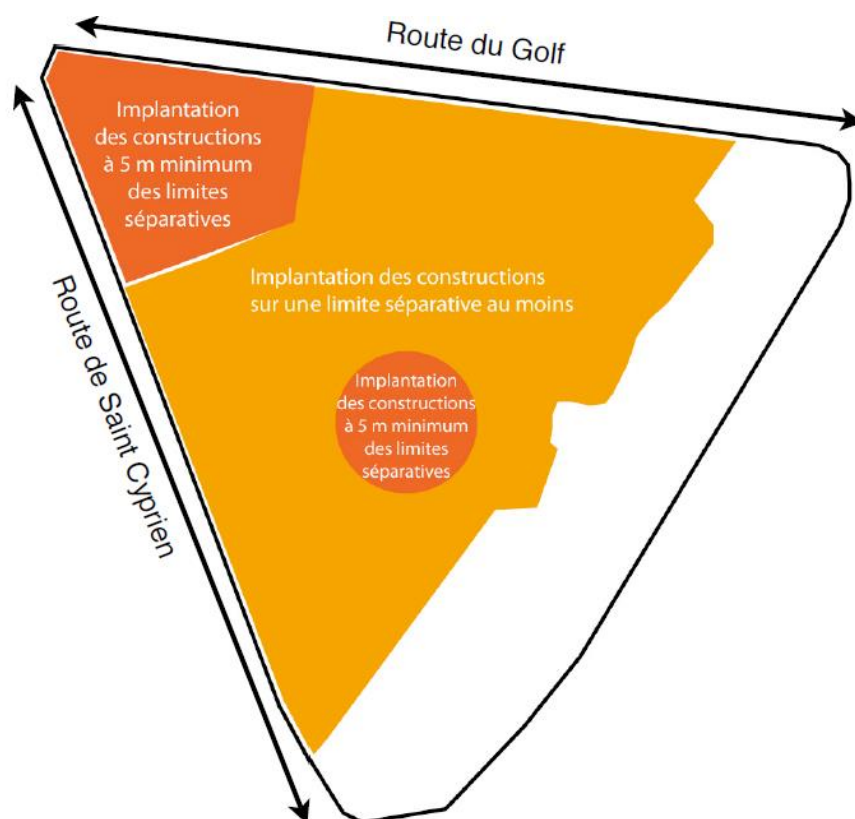
ARTICLE 6 - AU1 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES



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

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



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 m.

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....)

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 rejointoyés 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 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.
~~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.~~

~~**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.~~

La pratique de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme révèle une complexité rédactionnelle autour des dispositions concernant les panneaux solaires ou photovoltaïques. Cela peut générer des difficultés pour les pétitionnaires.

Aussi, la présente modification simplifiée tend à simplifier l'encadrement des panneaux solaires et photovoltaïques en prévoyant simplement qu'ils sont autorisés dès lors qu'ils sont intégrés à la toiture ou au bâti.

Cette condition sine qua non permet une certaine marge de manœuvre, tout en garantissant l'insertion des panneaux solaires ou photovoltaïques dans le contexte.

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 rénovées, il sera exigé une place de stationnement par tranche de 60 m2 de plancher hors-oeuvre nette avec un minimum de 1,5 place par logement crée 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°, 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 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

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.

Version approuvée le 02.12.2019

// 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 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.

~~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.~~

~~**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.~~

La pratique de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme révèle une complexité rédactionnelle autour des dispositions concernant les panneaux solaires ou photovoltaïques. Cela peut générer des difficultés pour les pétitionnaires.

Aussi, la présente modification simplifiée tend à simplifier l'encadrement des panneaux solaires et photovoltaïques en prévoyant simplement qu'ils sont autorisés dès lors qu'ils sont intégrés à la toiture ou au bâti.

Cette condition sine qua non permet une certaine marge de manœuvre, tout en garantissant l'insertion des panneaux solaires ou photovoltaïques dans le contexte.

d) 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

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
- 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°, 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 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

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.

Version approuvée le 02.12.2019

// TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE

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.

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 ~~bâtiments~~ constructions et installations autres que l'habitation sous réserve : ~~sous les mêmes réserves que ci-dessus s'ils permettent exclusivement à l'exploitant d'abriter ses outils de travail et les activités classées nécessaires à l'exploitation~~

- 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.

La pratique de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme révèle des difficultés quant à l'application de certaines dispositions dans la zone agricole, notamment concernant les constructions et installations autorisées.

L'encadrement de ces dernières peut en effet être équivoque et donner lieu à plusieurs interprétations. Elle peut également s'avérer inadaptée aux situations rencontrées.

La présente modification simplifiée tend par conséquent à donner de la clarté et de la précision aux conditions dans lesquelles les constructions et installations, n'ayant pas de vocation résidentielle, sont possibles en zone agricole.

Cette démarche permettra à chaque pétitionnaire de voir sa demande analysée sur la base de critères objectifs et précis. La modification de ce point réglementaire est dès lors justifiée par l'exigence de traitement similaire entre les demandes.

A noter, par ailleurs, que la nouvelle rédaction du présent article intègre les dispositions de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme issues de la loi ELAN (Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique). Il s'agit ainsi de pallier les difficultés rencontrées en zone agricole (interprétation du texte et instruction associée), tout en se conformant à la législation en vigueur.

De manière complémentaire, il convient de rappeler que les autorisations d'urbanisme dans la zone agricole sont soumises pour avis à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, garantissant ainsi la neutralité en matière d'interprétation et l'égalité dans le traitement des demandes.

> 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 complémentaires qu'ils soient liés à des équipements publics existants ou susceptibles d'être réalisés.

3. Est également autorisé, en application du 2^o 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'ACCES 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 : 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.

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, 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.

IV. COMPATIBILITE ET PRISE EN COMPTE DES MODIFICATIONS PROJETEES AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES

Le Plan Local d'Urbanisme d'Alénia doit être compatible, si nécessaire, avec les documents listés ci-après (article L.131-4 du Code de l'urbanisme) :

Schémas de cohérence territoriale	SCoT de la Plaine du Roussillon
Schémas de mise en valeur de la mer	Néant
Plans de déplacements urbains	Néant
Programmes locaux de l'habitat	Néant
Dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports	Néant

La commune d'Alénia fait partie du périmètre couvert par le **SCoT de la Plaine du Roussillon** qui a été approuvé le 13 novembre 2013. Il est aujourd'hui en cours de révision.

Le PLU d'Alénia ayant été approuvé en 2009 et modifié en 2013, soit avant le SCoT, il n'est pas compatible avec ce dernier. Pour autant, conformément à la législation en vigueur, la compatibilité PLU / SCoT sera assurée dans le cadre de la révision générale du PLU menée par ailleurs.

La présente modification simplifiée n'ayant pas vocation à mettre en compatibilité le PLU avec le SCoT opposable, cette relation sera traitée via une révision générale.

Néanmoins, il convient dès à présent de veiller à la compatibilité des évolutions projetées dans le cadre de la modification simplifiée avec les dispositions du SCoT opposable, afin de s'inscrire dans l'esprit de ce texte d'ordre supérieur.

Les évolutions portées dans le cadre de la présente modification simplifiée ne sont pas de nature à s'opposer aux dispositions du SCoT, dans la mesure où elles ne concernent que des points mineurs propres à la commune :

- Adapter la réglementation concernant les annexes et l'aspect extérieur des constructions
- Préciser les conditions dans lesquelles les constructions et installations sont autorisées en zone agricole

La commune d'Alénia est couverte par le **Plan de Déplacements Urbains** de l'Agglomération de Perpignan qui, arrivé en fin de vie, doit être révisé. Cette révision est couplée à la démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal des communes formant Perpignan Méditerranée Métropole. Le volet « Déplacements » du PLUi abordera les questions d'organisation des transports collectifs, de développement des modes doux de déplacements (vélo, piétons,...), ainsi que d'accessibilité aux réseaux de transports publics par les personnes handicapées ou à mobilité réduite.

Les évolutions portées dans le cadre de la présente modification simplifiée ne sont pas de nature à impacter les déplacements sur la commune d'Alénia et à une échelle plus élargie.

V. ANALYSE DES INCIDENCES DES MODIFICATIONS PROJETÉES SUR L'ENVIRONNEMENT

Comme cela a été indiqué précédemment (*Partie C. Evaluation environnementale et présente modification du PLU*), 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 (L.104-3 du Code de l'urbanisme).

En l'espèce, les changements portés dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du PLU ne sont pas de nature à avoir des effets notables sur l'environnement :

- Adapter la réglementation concernant les annexes et l'aspect extérieur des constructions

Concernant les annexes, les évolutions portées par la présente modification simplifiée touchent des zones d'ores et déjà urbanisées (U1 et U2). Il s'agit d'harmoniser les dispositions entre les différentes zones et d'assouplir certaines règles sans les remettre en cause.

Cela n'augmente pas les possibilités de constructions existantes mais les encadre de manière adaptée et précise, ce qui permet de prévenir d'éventuels abus ou dérives tout en répondant aux besoins des habitants.

Les dispositions ajoutées ou modifiées tendent à maîtriser le développement des annexes dans les secteurs déjà urbanisés, ce qui n'emporte pas de conséquences négatives sur l'environnement, que ce soit au niveau de la biodiversité, des milieux naturels, des ressources ou des risques.

A contrario, on peut noter des répercussions positives en termes notamment de paysage et de valorisation du patrimoine bâti : une attention particulière est portée à l'intégration des annexes dans l'environnement avec par exemples une limitation volumétrique, un traitement identique à celui de la construction principale,... Par ailleurs, le traitement des eaux pluviales au plus près de la construction vise à limiter le ruissellement et à prévenir la possible pollution transférée par les eaux pluviales.

Concernant l'aspect extérieur des constructions, les changements générés, que ce soit au niveau des façades, des volets, des climatiseurs ou des panneaux photovoltaïques sont formels et plus précisément rédactionnels (clarification, rationalisation et simplification des formulations initiales), ou esthétiques (précisions quant à l'intégration des éléments venant agrémenter les bâtis).

Ils favorisent donc, à l'instar des dispositions relatives aux annexes, l'intégration de ces éléments dans le paysage et dans le respect du patrimoine communal. De plus, il s'agit d'encadrer l'aspect des constructions, aussi outre l'éventuel impact environnemental des constructions en elles-mêmes, les évolutions apportées n'engendrent pas de conséquences supplémentaires sur l'environnement.

- Préciser les conditions dans lesquelles les constructions et installations sont autorisées en zone agricole

La modification apportée tend à clarifier les dispositions du règlement relatives aux possibilités de constructions et d'installations autres qu'à vocation résidentielle en zone agricole.

Il ne s'agit pas de modifier substantiellement ce que le règlement prévoit d'ores et déjà mais plutôt d'affiner la rédaction existante. L'idée étant d'avoir des repères objectifs qui ne permettent pas des interprétations multiples.

Cet apport, qui cible uniquement de manière plus précise les conditions permettant les constructions ou installations en zone agricole, n'emporte pas de conséquences particulières sur l'environnement, que ce soit au niveau de la biodiversité, des milieux naturels, des ressources, des risques, du paysage ou du patrimoine.

Il convient par ailleurs de rappeler ici que les demandes d'autorisations d'urbanisme sont soumises pour avis à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels et des Paysages (CDPENAF), conformément à l'article L151-11 du Code de l'urbanisme. Elle constitue un filtre supplémentaire en analysant le projet au regard notamment de ses impacts éventuels sur les espaces.

- ➔ Il résulte de ce qui précède, que la présente modification simplifiée vise à revoir une partie des règles existantes sans les remettre en cause, afin de les rendre plus opérantes et adaptées au contexte communal. Elle n'emporte pas de conséquences manifestes sur l'environnement.

Ainsi, sans effet notable sur l'environnement, la présente modification simplifiée n'impose pas d'évaluation environnementale.

Version approuvée le 03.12.2019



VELOROUTE VOIE VERTE : AGUILLE DE LA MAR

MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME

ARTELIA EAU & ENVIRONNEMENT

AGENCE DE TOULOUSE

Parc Technologique du Canal - Immeuble Octopussy
16 avenue de l'Europe
31520 RAMONVILLE SAINT-AGNE
Tel. : +33 (0)5 62 88 77 00
Fax : +33 (0)5 62 88 77 19

DATE JUILLET 2015 - REF. : 8330116-DUP V4

PIECE 8 : MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME

CONSEIL GENERAL DES PYRENEES-ORIENTALES
VELOROUTE VOIE VERTE : AGUILLE DE LA MAR

DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME

PREAMBULE

L'aménagement de la Voie Verte de l'agouille de la Mar n'est pas prévue dans les documents d'urbanisme des communes traversées à savoir Bages, Montescot, Corneilla-del-Vercol, Elne, Alénia, Canet en Roussillon et Saint-Cyprien.

L'évolution des Plans Locaux d'Urbanisme ou des Plans d'Occupation des Sols des communes concernées intervient dans le cadre de la procédure D.U.P, cette dernière emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme, afin de prendre en compte le projet de la voie verte de l'agouille de la Mar, en application des dispositions des articles L.11-4 du Code de l'Expropriation, L.123-14, L.123-14-2 et R.123-23-1 du Code de l'Urbanisme.

1. NOTICE

1.1. OBJET DU DOSSIER

Le présent dossier de mise en compatibilité des POS valant PLU des communes de Bages, Montescot, Corneilla-del-Vercol, Elne, Alénia, Canet en Roussillon et Saint-Cyprien porte sur la non prise en compte du projet de voie verte dans les documents d'urbanisme.

Les modifications portent sur les zonages des communes, sur la liste des emplacements réservés et sur les règlements d'urbanisme des communes.

1.2. PRESENTATION DU PROJET

Le projet concerne l'aménagement d'une voie verte le long de l'Agouille de la Mar permettant une liaison douce entre le site de l'étang de Canet-Saint-Nazaire et dans le futur vers l'étang de Villeneuve-de-la-Raho. Il s'agit d'un itinéraire sécurisé pour la circulation des véhicules non motorisés (essentiellement piétons et cycles) d'une longueur de 14500 m environ. Les communes traversées sont Saint-Cyprien, Canet-en-Roussillon, Alénia, Corneilla-del-Vercol, Elne, Montescot et Bages.

1.3. OBJECTIFS DU PROJET

Au-delà d'une simple liaison cyclable et piétonne, l'aménagement de la voie verte s'insère dans un projet global structurant de valorisation touristique du territoire traversé et poursuit les quatre objectifs suivants :

- la création d'une continuité cyclable, en liaison notamment avec l'itinéraire Eurovélo 8 - Vélittorale (liaison le Barcarès - Argelès-sur-Mer) et dans la continuité de l'itinéraire en partie déjà aménagée sur la route du golf par la commune de Saint-Cyprien ;
- la promotion du vélo à des fins touristiques, de loisirs ou sportives ;
- la mise en valeur des berges de l'agouille et la valorisation du secteur traversé ;
- la dynamisation des activités des communes voisines du tracé via le développement du tourisme culturel et patrimonial et le renforcement du tourisme de découverte.

2. LES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR

Les documents d'urbanisme en vigueur sur les communes du secteur d'étude sont les suivants :

Communes	Approbation PLU	Documents en vigueur
Bages	18/12/2008	Déclaration de projet n°1 (12/2013)
Montescot	20/06/2013	PLU
Corneilla-del-Vercol	17/06/2011	PLU
Elne	28/07/2005	Modifications n° 4 et n°6 (08/2011 et 11/2013)
Alénia	10/11/2009	Modification n°1 (10/2013)
Saint-Cyprien	24/02/1993 (POS)	Mise à jour n°3 (07/2006)
Canet en Roussillon	11/10/2007	Modification n°1 et modification n°3 (2014)

Un PLU est actuellement en cours d'élaboration sur la commune de Saint-Cyprien. Son approbation est prévue pour 2015.

2.1. ZONAGES

Le projet est concerné par les zonages suivantes :

Commune	Zone	Libellé	Règlement en lien avec les aménagements	Règlement compatible avec le projet
Bages	A	La zone A est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.	Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.	Non
	Ns	Le sous-secteur Ns de la zone N correspond à la station et joue une fonction de périmètre de protection au titre du principe de réciprocité.	Seules sont autorisés les équipements publics et notamment ceux liés à la station d'épuration.	Non
Montescot	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.	Sous réserve de prescriptions particulières relatives aux risques naturels identifiés (inondation), sont autorisées : - les constructions et installations nécessaires aux services publics, les aménagements publics tels les parcs de santé, pistes cyclables, voies vertes, etc.	Oui
	A	Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et de son caractère paysager particulier.	Sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et notamment les travaux ou installations relatifs à la mise en œuvre de "voies vertes".	Oui

Commune	Zone	Libellé	Règlement en lien avec les aménagements	Règlement compatible avec le projet
Corneilla-del-Vercol	UB	La zone UB correspond à l'agglomération relativement dense qui s'est développée autour du centre ancien dans un ordre centrifuge. La zone UB est une zone mixte à vocation d'habitat de services et d'activités commerciales ou civiles.		Non
	2AUp	Le sous-secteur 2AUp de la zone 2AU est destiné à accueillir des ouvrages hydrauliques liés à la future urbanisation de la zone 2AU et constituant une zone tampon autour de la station d'épuration.	Toute utilisation du sol est interdite à l'exception de la réalisation d'équipements publics de superstructure ou d'infrastructure.	Oui
	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.		Non
	Ns	Le secteur Ns de la zone N correspond à la station d'épuration existante.		Non
	Ne	Le secteur Ne correspond à une zone pouvant accueillir des constructions et des bâtiments publics.		Non
	Np	Le secteur NP correspond au bassin de rétention de l'Aguille de la Mar		Non
	A	La zone A est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.		Non
Alénia	A	La zone A est constituée par les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.		Non
	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.	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	Oui
	Nh	La zone N est une zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt du point de vue esthétique, historique ou écologique et de son caractère d'espace naturel.	Les constructions et installations nécessaires aux services publics, les aménagements publics tels les parcs de santé, pistes cyclables... les constructions, agrandissements et exhaussement de sols sous réserve, qu'ils soient liés à des équipements ou ouvrages publics existants ou ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou encore nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone.	oui

CONSEIL GENERAL DES PYRENEES-ORIENTALES
VELOURTE VOIE VERTE : AGUILLE DE LA MAR

DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Commune	Zone	Libellé	Règlement en lien avec les aménagements	Règlement compatible avec le projet
Elne	A1	Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles	Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions et aménagements sont autorisés sous réserve qu'ils soient liés ou ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ...	Oui
Saint-Cyprien	UC	Il s'agit d'une zone d'habitat aéré (essentiellement habitat individuel). Dans cette zone, le groupement des habitations, des commerces et des constructions qui sont le complément naturel de l'habitation doit être maintenu, développé ou créé. La zone UC est déjà fortement occupée par des constructions individuelles ou groupées.	Les affouillements et exhaussements de sol visés au §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.	Oui
	UF	Il s'agit d'une zone touristique et de loisirs équipée qui accueille notamment : - des campings caravanning, villages de vacances, PRL	L'ouverture de carrière, les affouillements et exhaussements du sol sont interdits.	Non
	NDI	Le secteur NDI de la zone ND est protégé au sens de la loi littoral (L.146-6 du Code de l'Urbanisme). La zone ND est constituée par les parties du territoire communal présentant des caractéristiques de site nécessitant une protection ou soumises à des risques divers, ou à vocation de loisirs et de détente.		Non
	NC	La zone NC est constituée par les parties du territoire communal principalement affectées aux exploitations agricoles et aux installations liées à l'agriculture.		Non
	NDb	Le secteur NDb de la zone ND correspond aux parcours existants du golf. La zone ND est constituée par les parties du territoire communal présentant des caractéristiques de site nécessitant une protection ou soumises à des risques divers, ou à vocation de loisirs et de détente.	Ne sont admis que les travaux liés à la création ou à l'amélioration technique ou paysagère du parcours du golf ainsi que ceux nécessaires à la préservation ou mise en valeur des bâtiments existants.	Non
Canet-en-Roussillon	Nix	Le secteur Nix correspondant à des espaces remarquables, protégés au titre de l'article L.146-6 du Code de l'Urbanisme (notamment des espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques) ayant par ailleurs le caractère de coupure d'urbanisation.	Les aménagements légers nécessaires à la gestion et la mise en valeur notamment économique des espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou à l'ouverture au public.	Oui
	Ncx	Le secteur NCx est réservé à l'implantation d'un parcours de golf compatible avec les dispositions particulières du littoral.	Les construction [...], l'affouillement et l'exhaussement des sols sous réserve : 1 - dans les secteurs inondables qu'ils présentent un impact faible vis-à-vis de l'écoulement des eaux ; 2 - qu'ils respectent les dispositions particulières du littoral dans les zones ayant un caractère de coupure d'urbanisation (Nix, NCx) ; 3 - et qu'ils soient liés aux infrastructures routières et cyclables, aux réseaux et voiries ainsi qu'aux parkings publics non couverts ou aux ouvrages de franchissements [...].	Oui

Le projet n'est pas compatible avec les règlements des documents d'urbanisme des communes de Bages, Corneilla-del-Vercol, Alénia et Saint-Cyprien.

2.2. SERVITUDES

Les servitudes au droit de l'emprise du projet sont les suivantes :

Commune	Zone	Libellé
Montescot	I4	Servitude de protection des lignes électriques
	AS1	Servitudes attachées à la protection des eaux destinées à la consommation humaine.
Saint-Cyprien	I4	Servitude de protection des lignes électriques
Corneilla del Vercol	PT2	Servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles aux lieux dits Ponts de les Arènes et la Bassetta.
Alénia	PM1	Servitude relative au plan de prévention des risques naturels prévisibles.
Canet-en-Roussillon	PM1	Servitude relative au plan de prévention des risques naturels prévisibles.

Le projet est compatible avec ces servitudes.

2.3. ESPACES BOISES CLASSES

Le projet ne touche aucun espace boisé classé.

2.4. EMPLACEMENTS RESERVES

L'emprise du projet empiète sur les emplacements réservés suivants :

Commune	N°	Intitulé	Superficie	Bénéficiaire
Corneilla del Vercol	1	Elargissement de la voie	1393 m ²	Commune
Saint-Cyprien	19	Réservation pour création du carrefour giratoire de Port Cypriano	1800 m ²	Commune
Saint-Cyprien	22	Aménagement de l'Agouille de la Mar	28 000 m ²	SIA de l'Agouille de la Mar et de ses affluents
Alénia	1	Voirie piste cyclable et piétonnière	4809 m ²	Commune

3. PIECES CONSTITUTIVES DU DOSSIER DE MISE EN COMPTABILITE

Le document, de mise en compatibilité des POS valant PLU des communes comprend les pièces suivantes :

- les plans de zonages actuels et modifiés des communes de Bages, Montescot, Corneilla-del-Vercol, Alénia, Elne, Canet-en-Roussillon et Saint-Cyprien,
- les règlements actuels et modifiés des communes de Bages, Corneilla-del-Vercol, Alénia et Saint-Cyprien,
- les listes d'emplacement réservé actuels et modifiés des communes de Bages, Montescot, Corneilla-del-Vercol, Elne, Alénia, Canet-en-Roussillon et Saint-Cyprien.

7. MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME COMMUNE D'ALENYA

7.1. DOCUMENTS D'URBANISME AVANT MISE EN COMPATIBILITE

7.1.1. LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Code du plan	Désignation	Bénéficiaire	Surface moyenne
1	Voirie, piste cyclable et piétonnière	Commune	4 809 m ²
2	Voirie, pote cyclable et piétonnière	Commune	13 798 m ²
3	Aménagements de voiries	Département	42 784 m ²
4	Voirie, ploie cyclable et piétonnière	Commune	4 393 m ²
5	Voirie, piste cyclable et piétonnière	Commune	4 195 m ²
6	Voirie, ploie cyclable et piétonnière	Commune	24 599 m ²
7	Extension du cimetière	Commune	7 724 m ²
8	Création d'un carrefour	Commune	400 m ²

7.1.2. PLAN DE ZONAGE

Les plans de zonage actuels de la commune figurent ci-après

Plan de zonage PLU d'Alenya AVANT (Planche 1) Echelle 1/4000

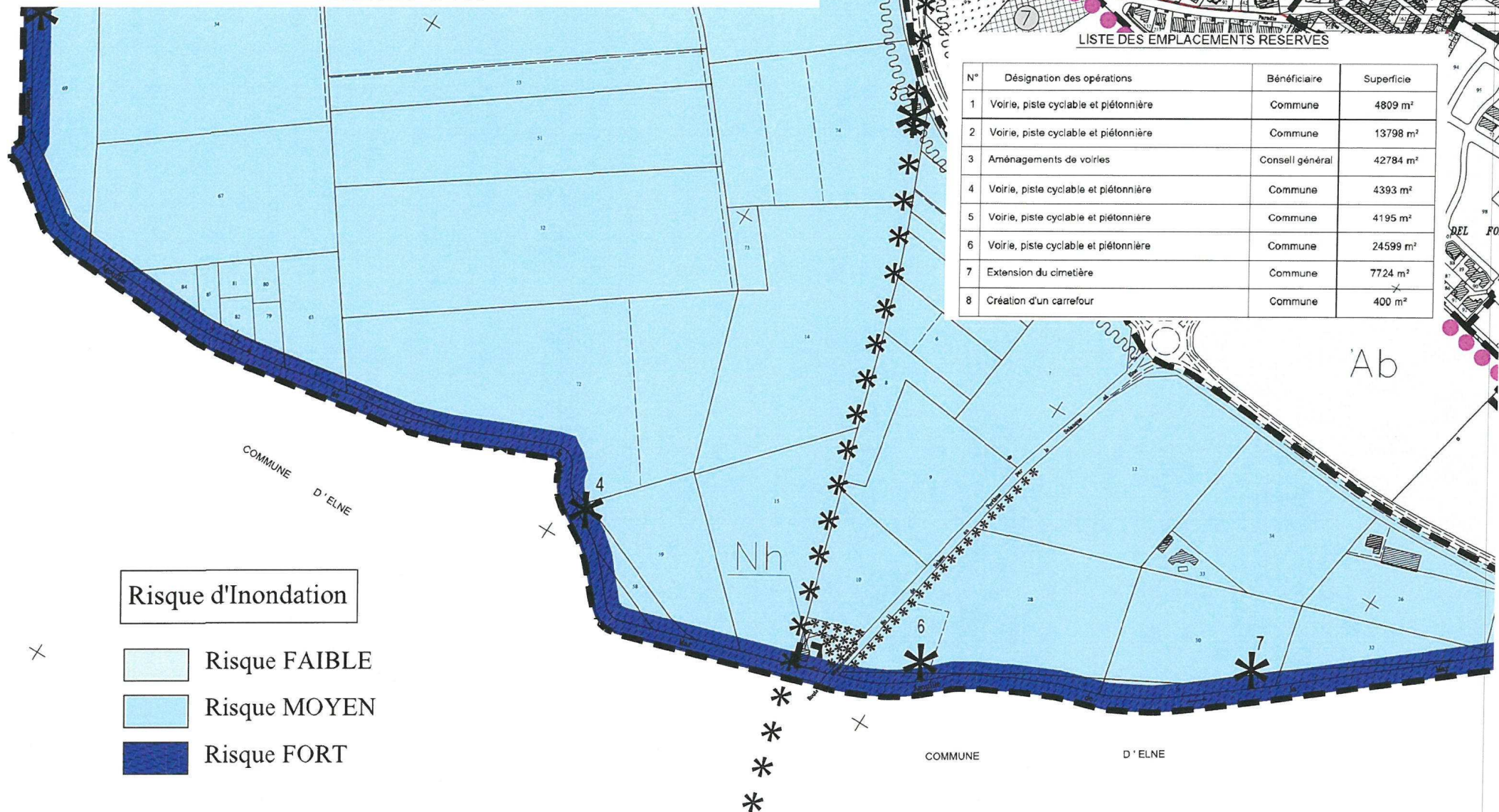
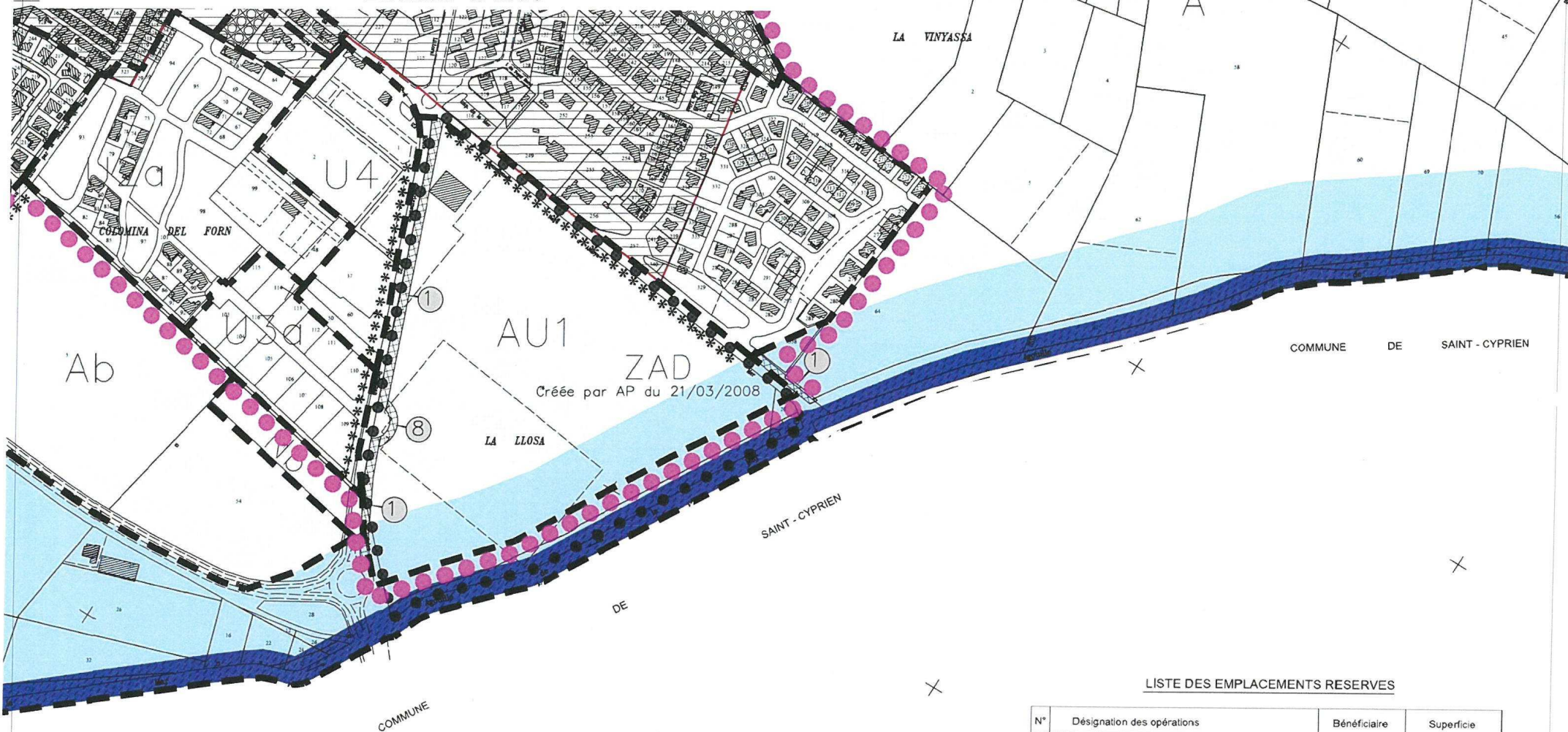


Planche n° 5

Echelle : 1/4000

Périimètre de zone sans limite de C.E.S.

Plan de zonage PLU d'Alenya AVANT (Planche 2) Echelle 1/4000



LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie
1	Voirie, piste cyclable et piétonnière	Commune	4809 m²
2	Voirie, piste cyclable et piétonnière	Commune	13798 m²
3	Aménagements de voiries	Conseil général	42784 m²
4	Voirie, piste cyclable et piétonnière	Commune	4393 m²
5	Voirie, piste cyclable et piétonnière	Commune	4195 m²
6	Voirie, piste cyclable et piétonnière	Commune	24599 m²
7	Extension du cimetière	Commune	7724 m²
8	Création d'un carrefour	Commune	400 m²

Planche n° 6

Echelle : 1/4000

Date : 08/01/2015

W:\INV\PEGV\FEB\Aménagements cyclables\VI Agglo de la Mar-Mée en compatibilité zonage\2015 MEC communes.dwg

7.1.3. REGLEMENT

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A 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 entourant 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

PLAN LOCAL D'URBANISME - ZONE A

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.

ARTICLE A 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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 bâtiments autres que l'habitation sous les mêmes réserves que ci-dessus s'ils permettent exclusivement à l'exploitant d'abriter ses outils de travail et les activités classées nécessaires à l'exploitation

> 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 complémentaires qu'ils soient liés à des équipements publics existants ou susceptibles d'être réalisés.

3. Est également autorisé, en application du 2° 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 PRIVEES ET D'ACCES 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.

7.2. DOCUMENTS D'URBANISME APRES MISE EN COMPTABILITE

7.2.1. LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Code du plan	Désignation	Bénéficiaire	Surface moyenne
1	Voirie, piste cyclable et piétonnière	Commune	4 539 m ²
2	Voirie, pote cyclable et piétonnière	Commune	13 798 m ²
3	Aménagements de voiries	Conseil général	42 784 m ²
4	Voirie, ploie cyclable et piétonnière	Commune	4 393 m ²
5	Voirie, piste cyclable et piétonnière	Commune	4 195 m ²
6	Voirie, ploie cyclable et piétonnière	Commune	24 599 m ²
7	Extension du cimetière	Commune	7 724 m ²
8	Création d'un carrefour	Commune	400 m ²
9	Aménagement de la voie verte aguille de la Mar	Département	16 300 m ²

7.2.2. PLAN DE ZONAGE

Les plans de zonage modifiés de la commune figurent ci-après

Plan de zonage PLU d'Alenya APRES (Planche 1) Echelle 1/4000

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie
1	Voirie, piste cyclable et piétonnière	Commune	4809 m²
2	Voirie, piste cyclable et piétonnière	Commune	13798 m²
3	Aménagements de voiries	Conseil général	42784 m²
4	Voirie, piste cyclable et piétonnière	Commune	4393 m²
5	Voirie, piste cyclable et piétonnière	Commune	4195 m²
6	Voirie, piste cyclable et piétonnière	Commune	24599 m²
7	Extension du cimetière	Commune	7724 m²
8	Création d'un carrefour	Commune	400 m²
9	Aménagement de la voie verte agouille de la Mar	Département	16 590 m²

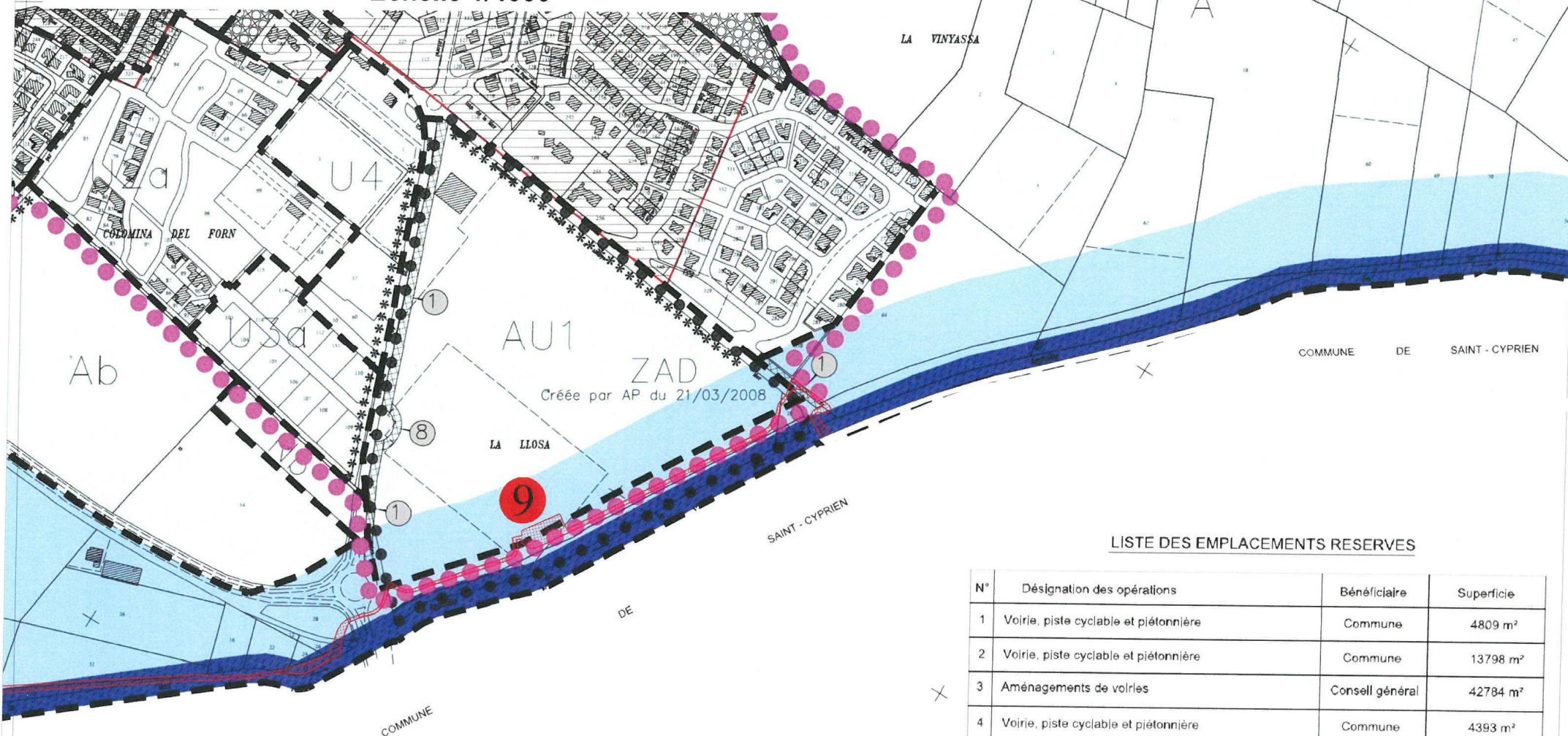
Risque d'Inondation

	Risque FAIBLE
	Risque MOYEN
	Risque FORT

 Périmètre de zone sans limite de C.E.S.

Planche n° 5
Echelle : 1/4000

Plan de zonage PLU d'Alenya APRES (Planche 2) Echelle 1/4000



LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie
1	Voirie, piste cyclable et piétonnière	Commune	4809 m²
2	Voirie, piste cyclable et piétonnière	Commune	13798 m²
3	Aménagements de voiries	Conseil général	42784 m²
4	Voirie, piste cyclable et piétonnière	Commune	4393 m²
5	Voirie, piste cyclable et piétonnière	Commune	4195 m²
6	Voirie, piste cyclable et piétonnière	Commune	24599 m²
7	Extension du cimetière	Commune	7724 m²
8	Création d'un carrefour	Commune	400 m²
9	Aménagement de la voie verte aguille de la Mar	Département	16 590 m²

Planche n° 6

Echelle : 1/4000

Date : 08-01-2015

W:\NIV\PEQ\PEQ\Aménagements cyclables\VV Aguille de la Mar\Mise en compatibilité\zonage\2015 MEC communes.dwg

7.2.3. REGLEMENT

PLAN LOCAL D'URBANISME - ZONE A

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A 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 123-177° 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.

PLAN LOCAL D'URBANISME - ZONE A

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.

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

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 bâtiments autres que l'habitation sous les mêmes réserves que ci-dessus s'ils permettent exclusivement à l'exploitant d'abriter ses outils de travail et les activités classées nécessaires à l'exploitation.

> les abris de jardin sous réserve :

- a) qu'ils soient destinés exclusivement au rangement des outils agricoles
- b) que leur superficie hors oeuvre 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.

> **les aménagements liés à des installations d'intérêt général ayant fait l'objet d'une réservation au PLU**

3. Est également autorisé, en application du 2° 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 PRIVEES ET D'ACCES 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.

NOTE GÉNÉRALE

La première modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'ALENYA s'inscrit dans l'évolution du document d'urbanisme approuvé le 10 novembre 2009.

A - Objet de la procédure de modification

- Projet de jardins familiaux en zone A avec la création d'un secteur spécifique Aj disposant de règles spécifiques
- Adaptations du règlement des zones U2 et AU1
- Adaptation de l'orientation d'aménagement du secteur des Ossous (zone AU3)
- Prise en compte du droit de préemption CG 66 dans les espaces naturels sensibles
- Prise en compte de la création d'une Zone d'Aménagement Différé

B - Pièces du dossier PLU concernées

- Le rapport de présentation par le complément exposant les motifs des changements apportés par la modification
- Le règlement pour une meilleure cohérence, il est présenté dans son entier.
- Le document "orientations d'aménagement"
- Le document graphique au 4 000°
- Les annexes

Les autres pièces du dossier PLU ne sont pas modifiées.

DÉPARTEMENT DES PYRÉNÉES-ORIENTALES

COMMUNE D'ALÉNYA

MODIFICATION N°1 du **P**LAN **L**OCAL D'**U**RBANISME

**COMPLÉMENT AU RAPPORT
DE PRÉSENTATION :**

**EXPOSÉ DES MOTIFS
DES CHANGEMENTS APPORTÉS**

AVRIL 2013

TRAVERSES

Urbanisme - Habitat - Aménagement

SOMMAIRE

Préambule	2
I - EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS	4
1 - UN PROJET DE JARDINS FAMILIAUX	4
2 - DES ADAPTATIONS DU RÈGLEMENT POUR LES ZONES U2 ET AU1	5
3 - UNE ADAPTATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT RELATIVE AU SECTEUR DES OSSOUS (AU3)	6
4 - LA PRISE EN COMPTE DU DROIT DE PRÉEMPTION DANS LES ESPACES NATURELS SENSIBLES	8
5 - LA PRISE EN COMPTE DE LA CRÉATION D'UNE ZONE D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ	10
II - LES CHANGEMENTS APPORTÉS AU DOSSIER DE PLU	11
1 - AU RAPPORT DE PRÉSENTATION	12
a - Sur la partie " Diagnostic"	12
b - Sur l'état initial de l'environnement	16
c - Sur les choix retenus pour établir le PADD	16
d - Sur l'évaluation des incidences du Plan sur l'environnement	16
2 - AU DOCUMENT GRAPHIQUE POUR LE POINT 1 : SECTEUR AJ	17
3 - AU RÈGLEMENT POUR LES POINTS 1 & 2 : SECTEUR AJ ET ZONES U2 & AU1	18
4 - A L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE AU3 SECTEUR DES OSSOUS POUR LE POINT 3	34
5 - AU DOCUMENT GRAPHIQUE POUR LE POINT 4: ZONE DE PRÉEMPTION DANS LES ESPACES NATURELS SENSIBLES	35
6 - AU DOCUMENT GRAPHIQUE POUR LE POINT 5: CRÉATION D'UNE ZONE D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ	36
7 - DANS LES ANNEXES POUR LES POINTS 4 & 5	37

Préambule

La **première modification** du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'ALÉNYA s'inscrit dans l'évolution du document d'urbanisme approuvé le 10 novembre 2009.

Le code de l'urbanisme, stipule notamment dans ses articles L123-13 et L123-19, les conditions du recours à la procédure de modification :

- Article L123-13 Modifié par [Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 3](#)

I.-Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une révision lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage :

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.

La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

II.-La révision est effectuée selon les modalités définies aux [articles L. 123-6 à L. 123-12](#).

Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de [l'article L. 121-4](#).

III.-Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application du dernier alinéa du II du présent article, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application du dernier alinéa du II du présent article peuvent être menées conjointement.

Article L123-13-1 Modifié par [Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 3](#) (Champs d'application de la procédure de modification)

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

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées

au premier alinéa du I et au III de [l'article L. 121-4](#) avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de [l'article L. 123-13-3](#), avant la mise à disposition du public du projet.

NOTA:

Ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 article 19 : Les présentes dispositions entrent en vigueur à une date déterminée par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er janvier 2013. Toutefois, les dispositions en vigueur antérieurement à l'entrée en vigueur de l'ordonnance demeurent applicables :

- aux procédures d'élaboration et de révision des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme prescrites à cette même date ;
- aux procédures de modification des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme lorsque le projet de modification a été notifié aux personnes publiques associées à la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance.

La commune d'ALÉNYA n'envisage pas

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 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.

Le projet porte sur la délimitation d'un secteur particulier Aj en zone agricole pour permettre la création de jardins familiaux, sur l'adaptation de certains articles du règlement des zones U2 & AU1 et de l'orientation d'aménagement en zone AU3, la prise en compte de la zone de préemption dans les espaces naturels sensibles et de la création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD).

Le recours à la procédure de modification est donc justifié.

I - EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

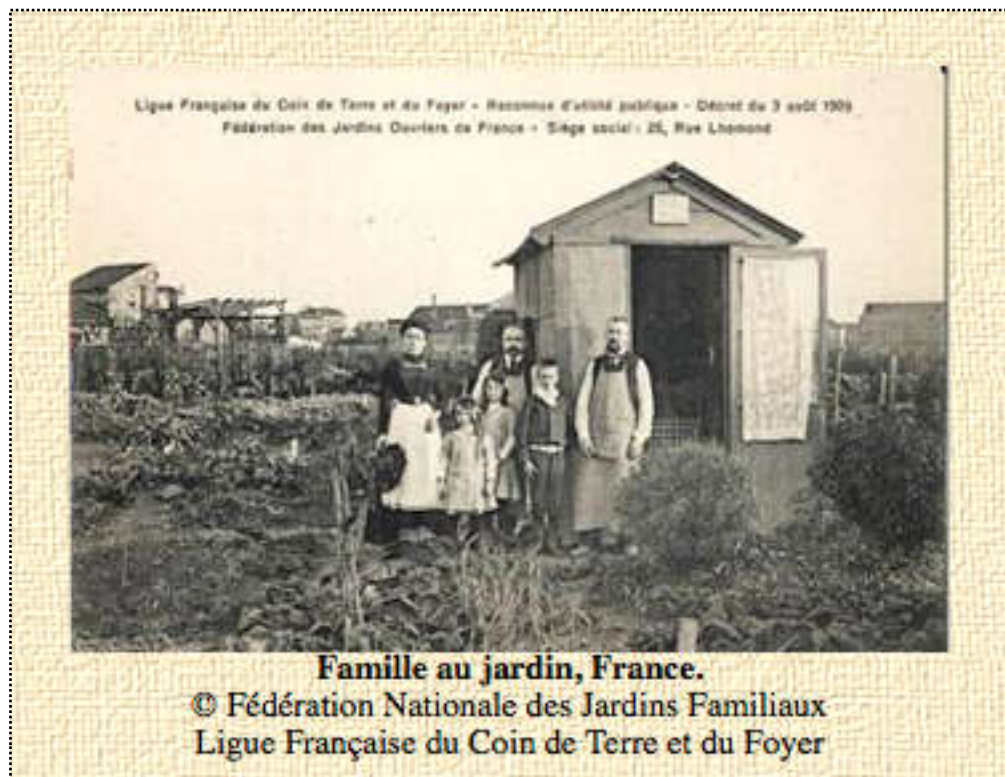
1 - UN PROJET DE JARDINS FAMILIAUX

Les **jardins ouvriers** (ou **jardins associatifs**), apparus à la fin du XIX^e siècle, sont des parcelles de terrain mises à la disposition des habitants par les municipalités; le terme " jardin ouvrier " fut inventé par l'abbé Lemire.

Ces parcelles, affectées le plus souvent à la culture potagère, furent initialement destinées à améliorer les conditions de vie des ouvriers en leur procurant un équilibre social et une autosubsistance alimentaire. (source : wikipédia).

Au début, les jardins étaient en effet destinés à la population ouvrière. Au fil des ans, la nouvelle composition sociale des locataires (les ouvriers étaient encore présents certes, mais d'autres catégories socio-professionnelles étaient également représentées) fut à l'origine d'une nouvelle appellation : les "**Jardins familiaux**".

Cette appellation est celle qui fut officiellement adoptée le 26.07.1952 dans la loi destinée à codifier les normes relatives aux jardins familiaux (source : Fédération nationale des jardins familiaux / jardins-familiaux.pagesperso-orange.fr)



Les jardiniers peuvent cultiver ces parcelles pour les besoins de leur famille, à l'exclusion de tout usage commercial comme le précise le Code Rural dans son article L.561-1

Lieu d'expression individuelle, le jardin est aussi un espace d'échanges et de rencontres sans barrières sociales.

La commune d'ALÉNYA a acquis un terrain qu'elle souhaite aménager en y découpant des petites parcelles de terre à cultiver pour ses habitants désireux de cultiver eux-même leurs fruits ou légumes.

Le projet consiste en un découpage de plusieurs lopins de terre dont la gestion sera confiée à une association de type Loi 1901.

Afin d'éviter toute dérive d'occupation des parcelles et de construction anarchique, la commune construira elle-même les abris de jardins et aucun abri de jardin particulier ne sera autorisé.

Pour cela, un secteur doit être créé dans la zone A, il prendra la dénomination de Aj et n'autorisera que l'utilisation des sols pour l'usage des jardins familiaux et les abris de jardins soumis à des conditions particulières, notamment la faible superficie (4m² & 2,50m de hauteur); la commune en assurant la mise en oeuvre.

Le document graphique de zonages au 1/4 000° ainsi que le règlement de la zone A seront donc modifiés en conséquence.

2 - DES ADAPTATIONS DU RÈGLEMENT POUR LES ZONES U2 ET AU1

✓La zone U2 correspond à une zone urbanisée couvrant la majorité du village à l'exception du centre ancien. Certaines règles nécessitent aujourd'hui un ajustement et quelques assouplissement afin de laisser "vivre" ces secteurs déjà urbanisés; ce souhait d'assouplissement est issu de la gestion quotidienne par le service urbanisme de la commune.

Les articles concernés par la présente modification sont les articles suivants :

- Article 2 paragraphe 6 Il sera précisé que les vérandas ne devront pas être visibles du domaine public, que les constructions annexes en limite de voies et espaces publics sont limitées à 12 m² et à 2.00m de hauteur que les abris de voiture ne devront pas excéder une longueur de 5,50 mètres en limite séparative ;

- Article 8 : il sera précisé que l'implantation sur une même propriété s'appliquera aux constructions d'habitation

- Article 11 : il sera précisé que le paragraphe relatif aux couvertures et terrasses ne sera pas applicable aux vérandas et que les abris de voiture ne devront pas comporter de murs pleins, seuls les piliers sont autorisés.

Un assouplissement de la règle concernant les matériaux sera effectué : changement de la phrase "terre cuite et maçonnerie en terre cuite OU maçonnerie.

- Article 12 : il sera précisé que pour les constructions à usage d'immeubles collectifs d'habitation créées ou rénovées, il sera exigé deux places de stationnement dont 1/3 dans le volume bâti et 2/3 aérien non clos.

✓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. Son urbanisation se réalise sous la forme d'un lotissement communal dont les règles ont été étudiées de manière spécifique Il convient d'adapter les règles relatives au stationnement afin de garder, en la matière, la cohérence des deux règlements PLU et lotissement communal

L'article concerné par la présente modification est l'article suivant:

- Article 12 : suppression de "l'obligation de construire un stationnement dans le bâti" pour les logements collectifs,

3 - UNE ADAPTATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT RELATIVE AU SECTEUR DES OSSOUS (AU3)

La zone AU3 - secteur des Ossous - correspond à une zone à urbaniser, dont la vocation est de satisfaire, les besoins à court et moyen terme en terrains urbanisables pour les activités économiques à caractère commercial et tertiaires notamment ainsi que les équipements publics s'avérant nécessaires au bon fonctionnement de la zone, elle fait l'objet d'une orientation d'aménagement déterminant les conditions de l'urbanisation de la zone.

Un projet présenté par une équipe d'architectes (RA Castells et F.Lêvéque) a permis déjà de préfigurer le développement de cette zone commerciale. C'est sur cette base qu'elle a fait l'objet d'une orientation d'aménagement déterminant les conditions de l'urbanisation de la zone. Les principes majeurs concernent :

- # l'emprise de façon à donner un maximum constructible et un gabarit des constructions

- # les voiries à créer pour l'accès aux commerces et activités, afin de proposer des conditions de desserte en liaison et en cohérence avec les travaux futurs prévus par le Conseil Général

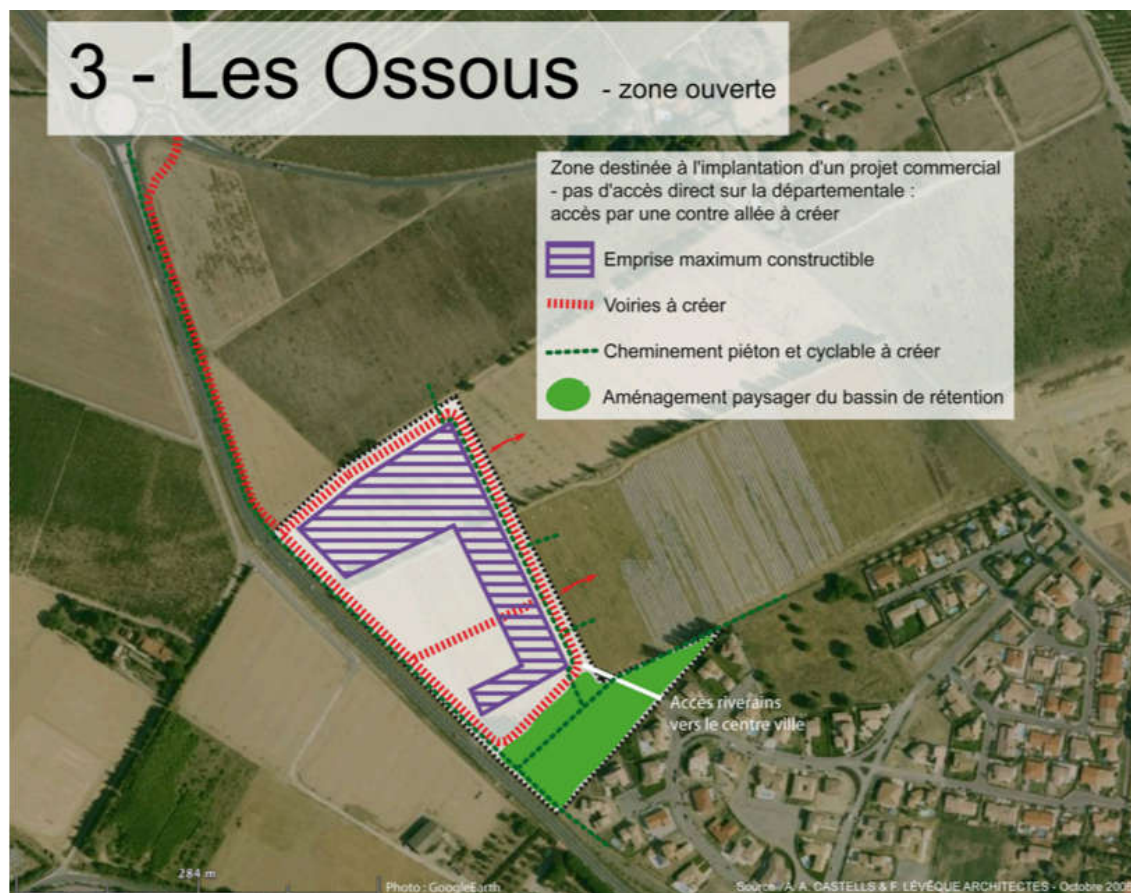
- # les cheminements piétonniers à créer pour relier le secteur au village et limiter ainsi les déplacements automobiles

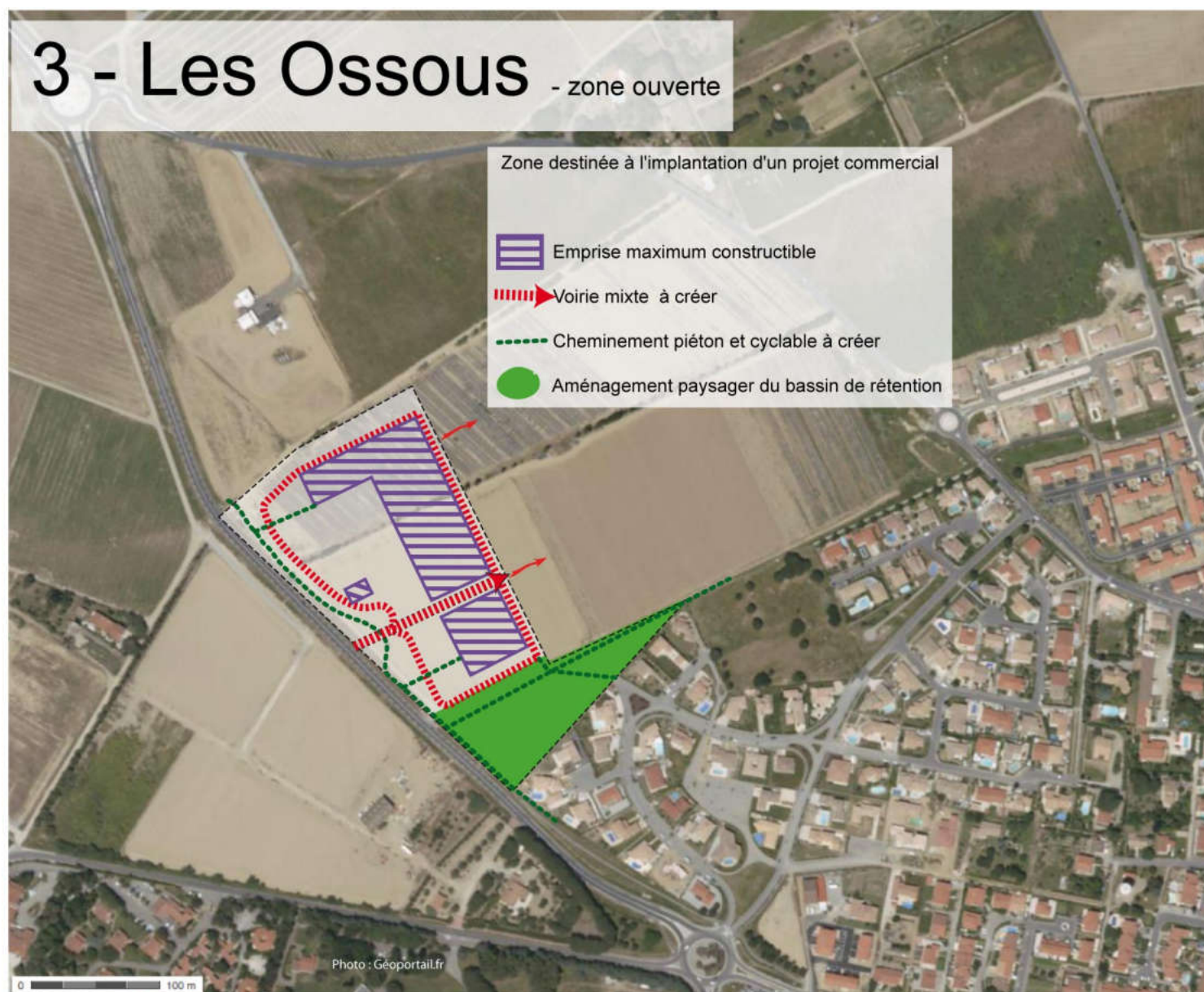
- # l'aménagement paysager du bassin de rétention qui sépare la zone des premières habitations, formant ainsi un "tampon vert" appréciable

Le projet lui-même a évolué et il convient maintenant de revoir l'orientation d'aménagement d'origine.

L'emprise des bâtiments est reculée par rapport à la route départementale, les principes de circulation, voiries et de cheminements piéton/cyclable ainsi que du bassin de rétention sont conservés et parfois adaptés avec des accès de cheminements piéton/cyclable supplémentaires.

En ce qui concerne l'accès, une convention avec le CG 66 a été mise en place pour la création d'un futur rond-point.





4 - LA PRISE EN COMPTE DU DROIT DE PRÉEMPTION DANS LES ESPACES NATURELS SENSIBLES

Les articles L.142-1 et L.142-3 du Code de l'urbanisme permettent aux Conseils Généraux de créer des zones de préemption pour la mise en oeuvre de leur politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles; ils permettent également de déléguer ce droit de préemption au Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres.

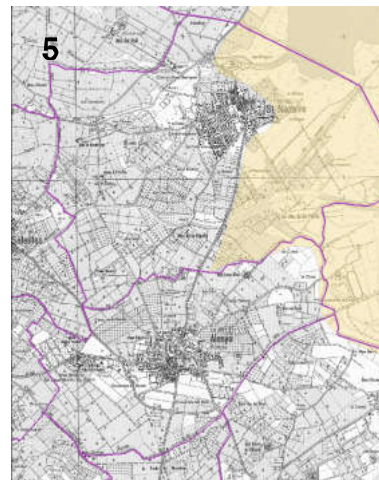
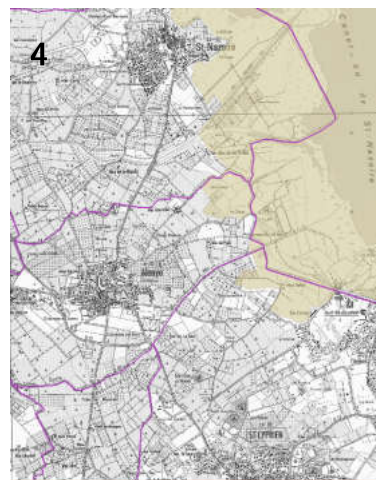
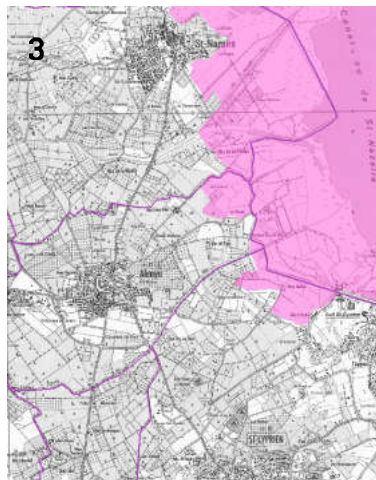
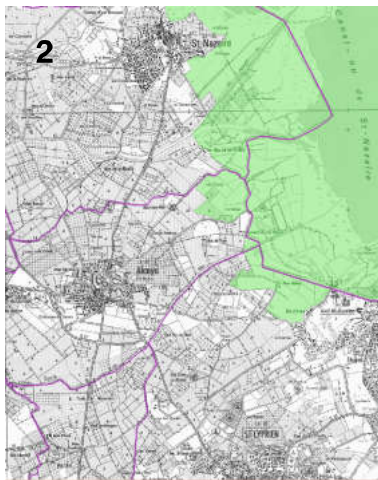
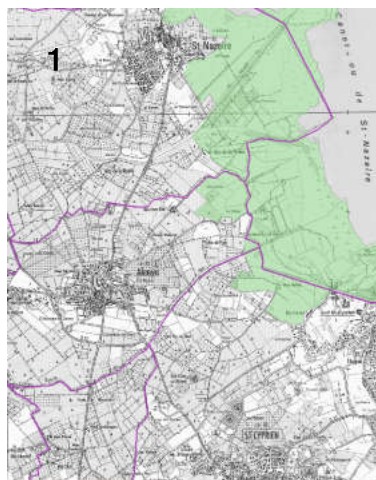
Les prairies humides de la commune d'ALENYA en bordure de Saint-Nazaire correspondent à des espaces fragiles inventoriés en zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) intégrant également le réseau Natura 2000; la richesse exceptionnelle de cette zone implique des mesures de protection particulières.

Ces prairies sont, à ce titre, classées en zone N (naturelle) au Plan Local d'Urbanisme de la commune d'ALENYA afin de leur assurer une protection stricte ou en partie en zone A (agricole). Elles sont par ailleurs identifiées dans le **Schéma Départemental des Espaces Sensibles (SDEN)**.

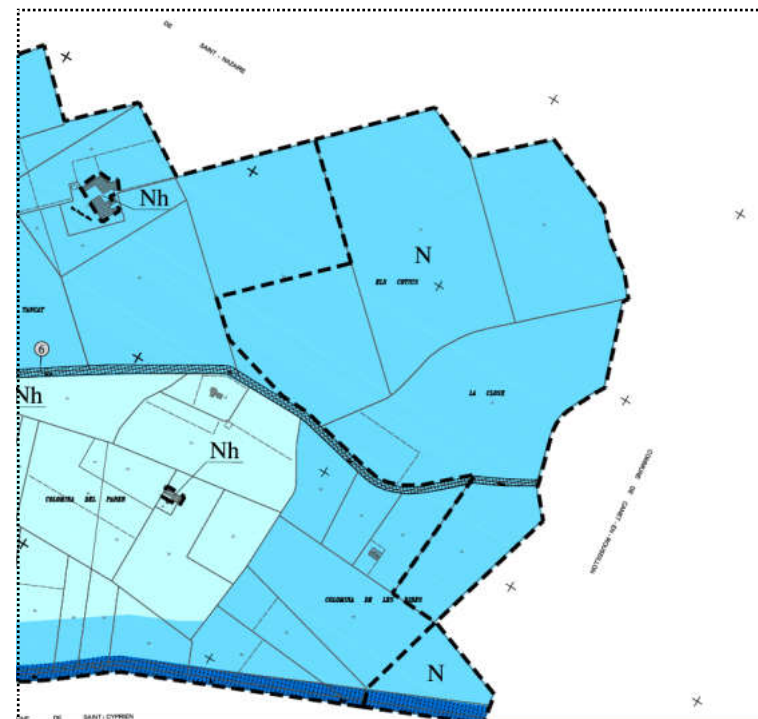
Au titre des articles L.1421-1 et L.142-3 du Code de l'urbanisme, le Conseil Général 66, réuni en assemblée, a, dans sa séance du 19 décembre 2011, a délimité une zone de préemption pour les parcelles AO 16 & 17 lieu-dit El Cotious et les parcelles AO 18 & 19 lieu-dit La Close; il a en outre choisi de déléguer ce droit de préemption sur les parcelles AO 18 & 19 lieu-dit La Close au Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres.

🗺 Les identifications et protections sur le territoire communal figurent ci-après :

- 1- ZNIEFF de type I n°00860002 Berges sud-ouest de l'Etang de Canet
- 2 -ZNIEFF de type II n°00000086 Etang de Canet-Saint-Nazaire
- 3- Site d'intérêt communautaire /Zone spéciale de conservation -- n°FR 9101465 Complexe lagunaire de Canet
- 4- Zone de protection spéciale - Directive européenne Oiseaux - n°FR 9112025 Complexe lagunaire de Canet Saint Nazaire
- 5- ZICO LR20 Etang de Canet, de Villeneuve-de-la-Raho et embouchure du Tech

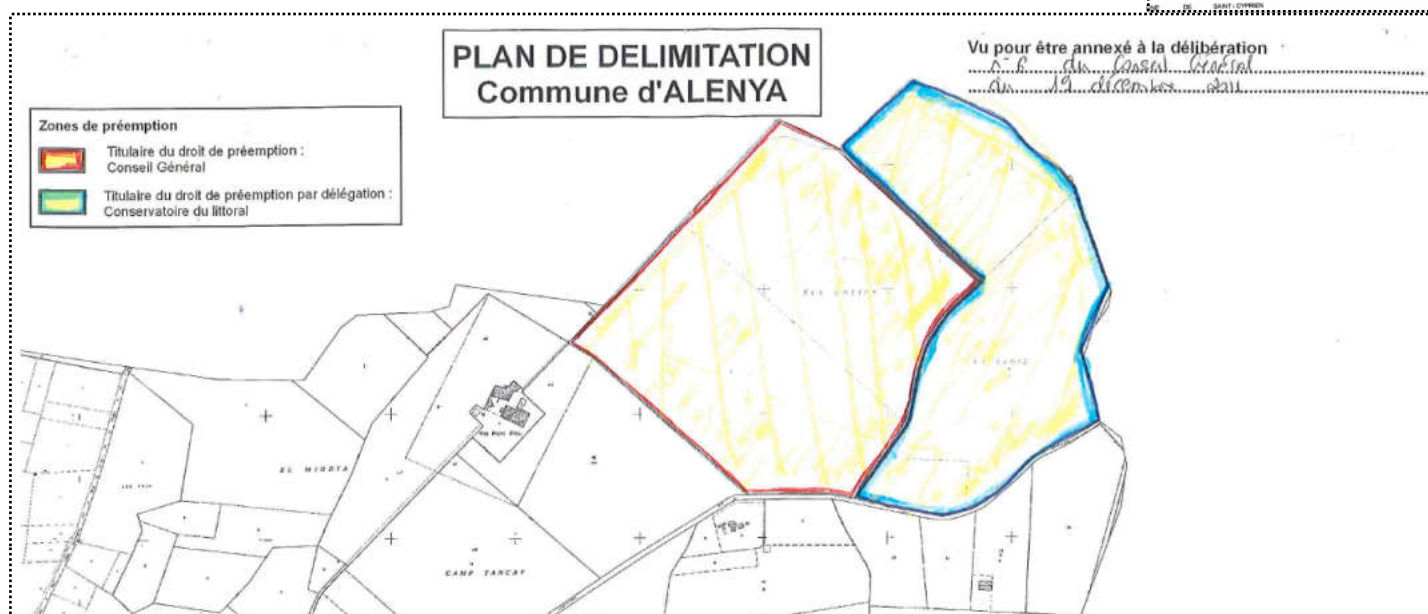


👁️ **Délimitation de la zone N -PLU d'ALENYA - en limite des communes de Saint-Nazaire et de Canet en Roussillon**



👁️ **Délimitation de la zone de préemption CG66 pour les parcelles AO 16 & 17 lieu-dit El Cotious et les parcelles AO 18 & 19 lieu-dit La Close**

Il convient donc de reporter cette zone de préemption sur le document graphique et d'en faire mention dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme.

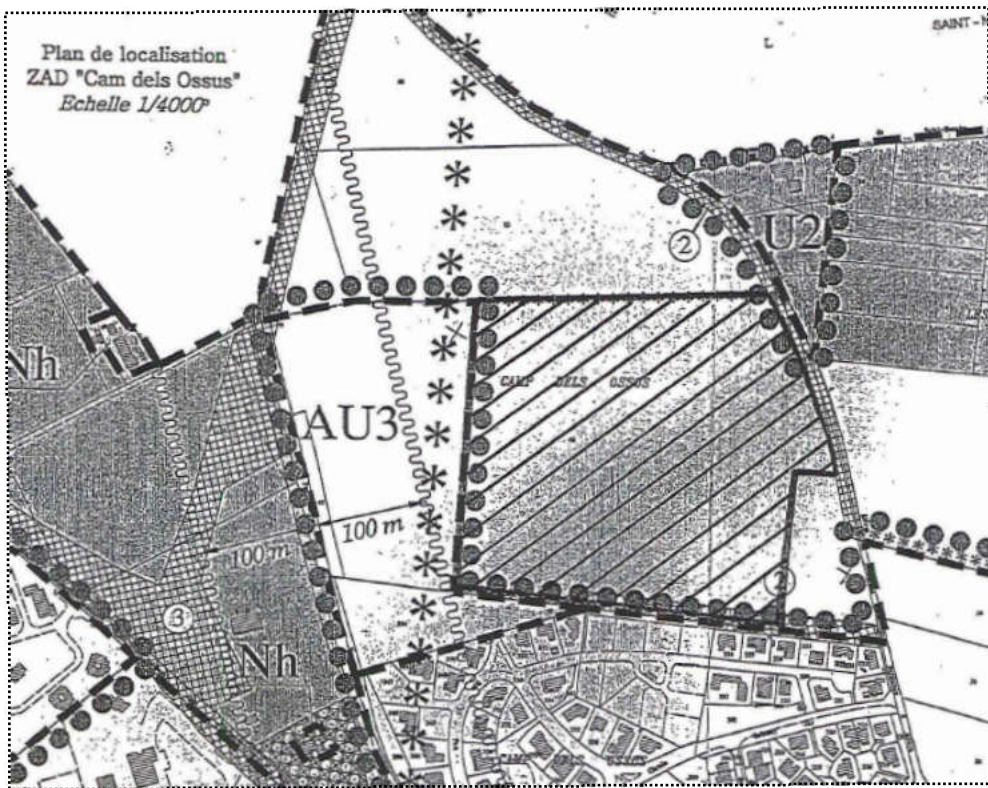


5 - LA PRISE EN COMPTE DE LA CRÉATION D'UNE ZONE D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ

La commune d'ALENYA a délibéré par DCM du 23 février 2012 afin de solliciter du Préfet la création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur la parcelle AA 54, pour une superficie 8,5ha.

Conformément aux articles L.212-1 à L.213-8 et R.212-1 à R.213-30 du Code de l'urbanisme, le Préfet a procédé, par arrêté n°2012 188-0006, le 6 juillet 2012, à la création de la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur la parcelle AA 54 pour une superficie de 8,5 ha.

Il convient donc de reporter cette Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur le document graphique et d'en faire mention dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme.



Source : Arrêté préfectoral de création de la ZAD

II - LES CHANGEMENTS APPORTÉS AU DOSSIER DE PLU

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

- sur le diagnostic et ne le modifie donc pas, cependant, une actualisation des données essentielles (2008 ou 2009) présentées dans le rapport de présentation du PLU (données 1999) est ajoutée au dossier de modification ;
- sur l'état initial de l'environnement ;

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

Elle ne modifie pas la vocation générale des zones mais procède à des ajustements, notamment de certains articles du règlement et à la création d'un secteur particulier dans la zone agricole pour permettre la réalisation d'un projet de jardins familiaux. Elle adapte une orientation d'aménagement (zone AU3).

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

Le rapport de présentation du PLU approuvé par délibération du Conseil municipal le 10 novembre 2009 donne dans sa partie diagnostic une image complète de la commune exposant notamment les perspectives démographiques, économiques, sociales ainsi que celles relatives à l'habitat et à l'emploi .

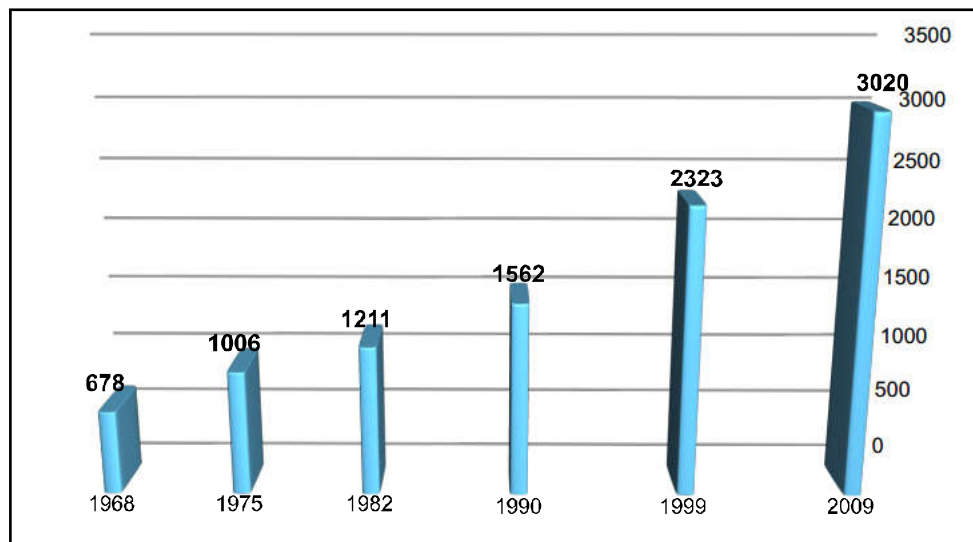
Conformément à l'article R.123-2 du Code de l'urbanisme : "En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés."

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

1 - AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

a - Sur la partie " Diagnostic"

--> Évolution de la population

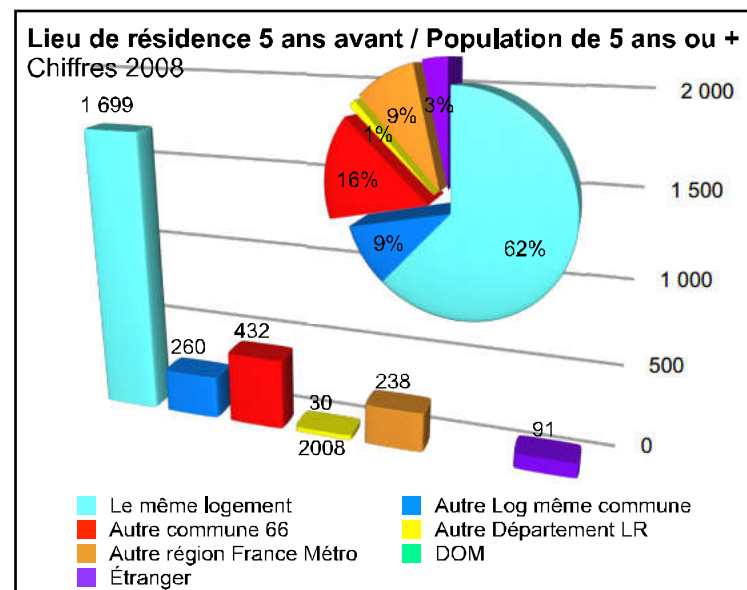
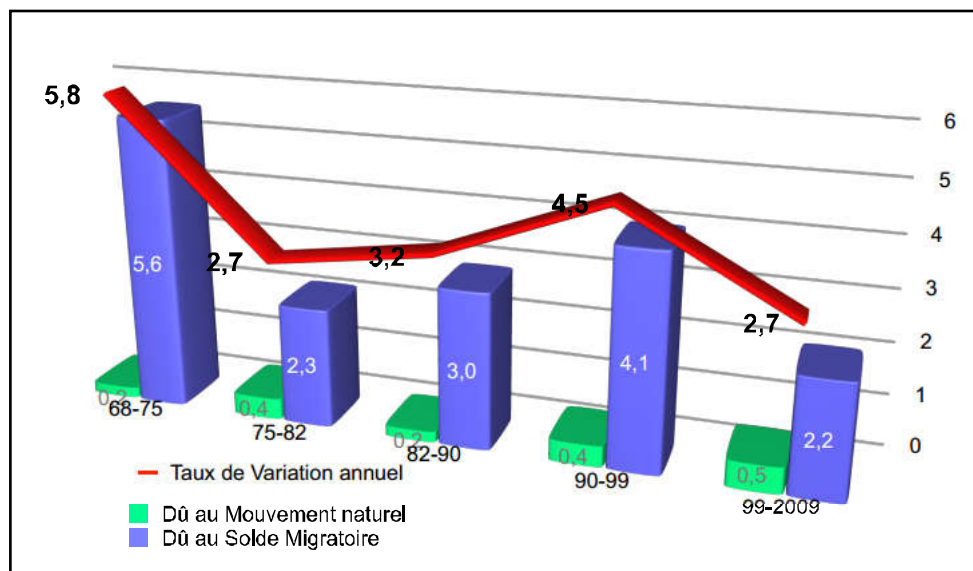


La forte augmentation de population s'est poursuivie de la dernière période intercensitaire avec près de 700 habitants supplémentaires ; l'augmentation précédente ayant été de + 761 personnes.

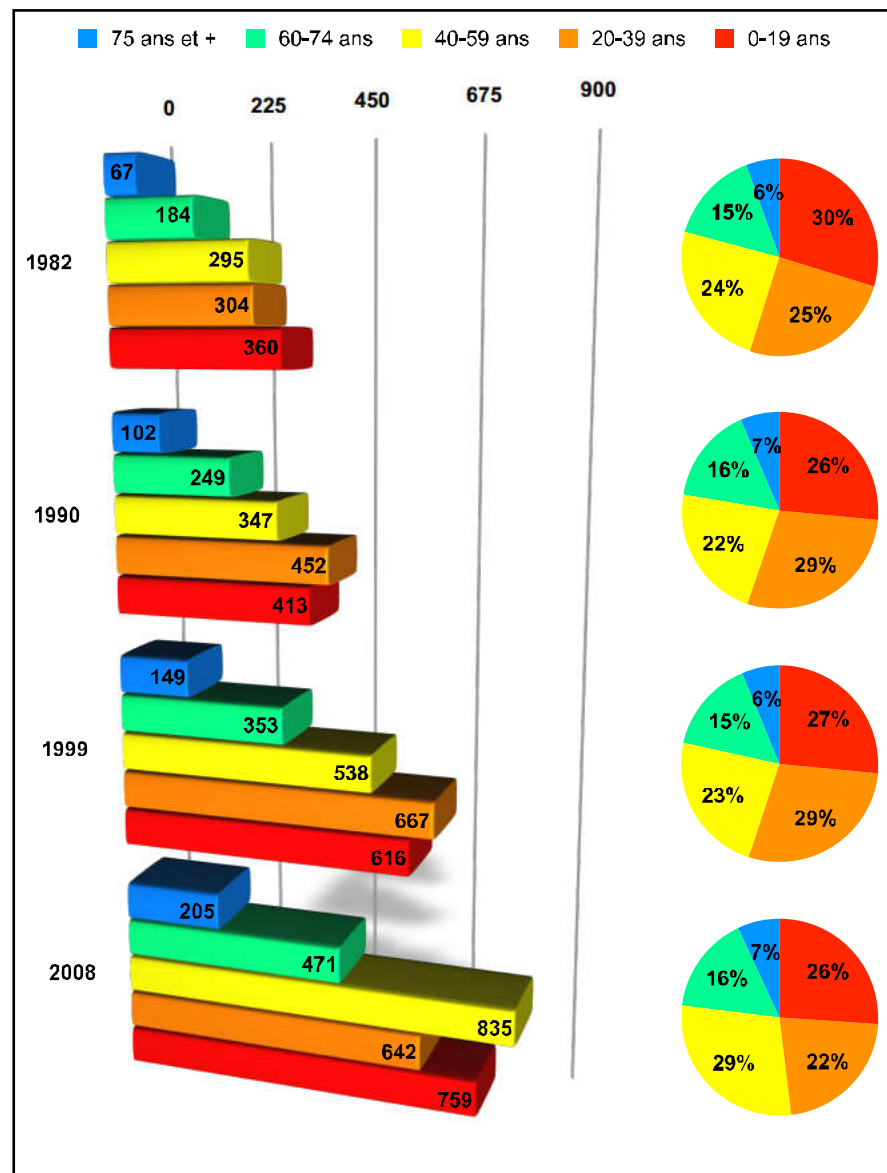
Le nombre d'habitants à Alénia a donc quasiment doublé entre 1990 et 2009.

Il est évident que le solde naturel ne peut seul expliquer une telle augmentation qui est due principalement à un apport migratoire très important ; cependant, cet apport baisse de 4,1% à 2,2 % au dernier recensement.

Les nouveaux habitants d'Alénia viennent principalement d'autres communes des Pyrénées-Orientales (432 personnes) et d'autres régions (238 personnes).



--> Évolution de la répartition par âge de la population :



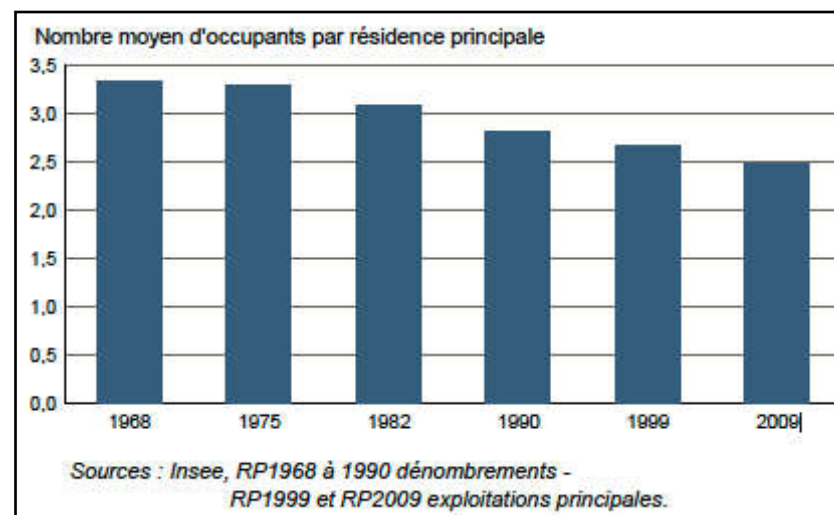
Cette évolution est visible sur ces graphiques qui montrent une baisse de la part des 0/19 ans et surtout des 20/39 ans au dernier recensement de 2008.

Ceci dénote d'un certain vieillissement de la population puisque dans le même temps, les 40/59 ans voient leur part augmenter de 6 % pour représenter la plus importante tranche de la population. Celle-ci était jusque là celle des 20/39 ans.

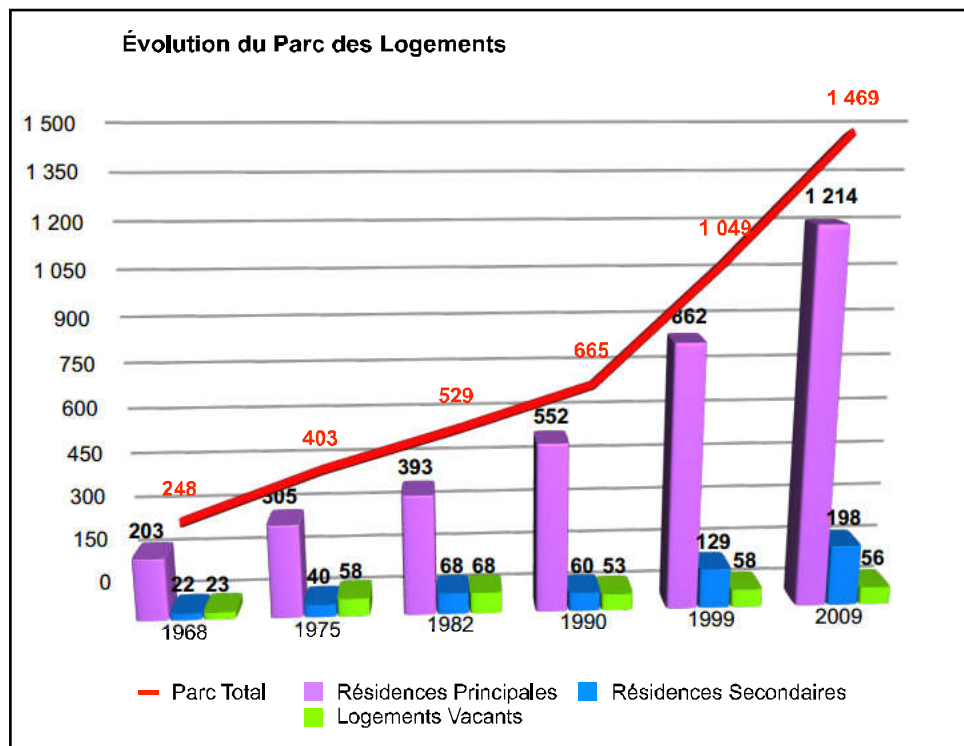
La part des plus âgés, reste constante malgré l'augmentation de la population.

→ Évolution de la taille des ménages :

Elle montre une très forte baisse au fil du temps et passe de 3,4 personnes en 1968 à 2,5 en 2009.



--> Évolution du parc de logements



Le parc des logements est également en forte croissance avec **420 logements supplémentaires entre 1999 et 2009**. Cette croissance va se poursuivre avec le développement de l'urbanisation de la zone AU1.

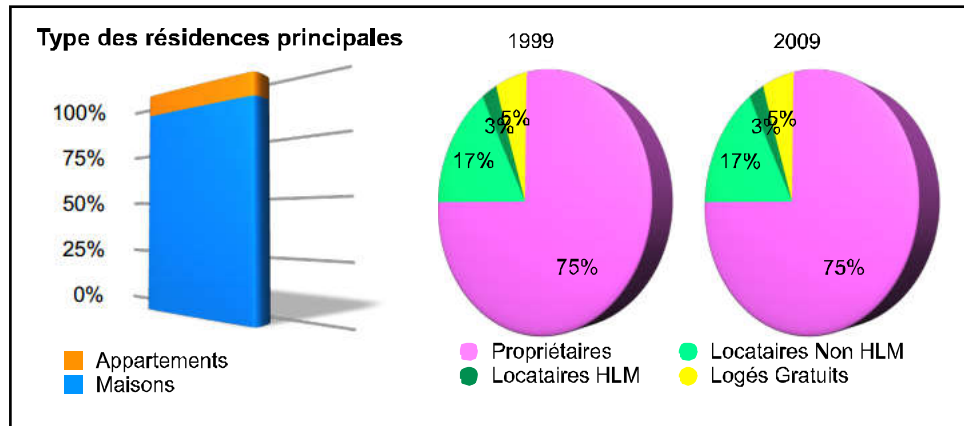
On note une grande majorité de résidences principales (82,64%) et une hausse des résidences secondaires.

Le nombre des logements vacants (3,81%) n'évolue quasiment pas et reste à surveiller.

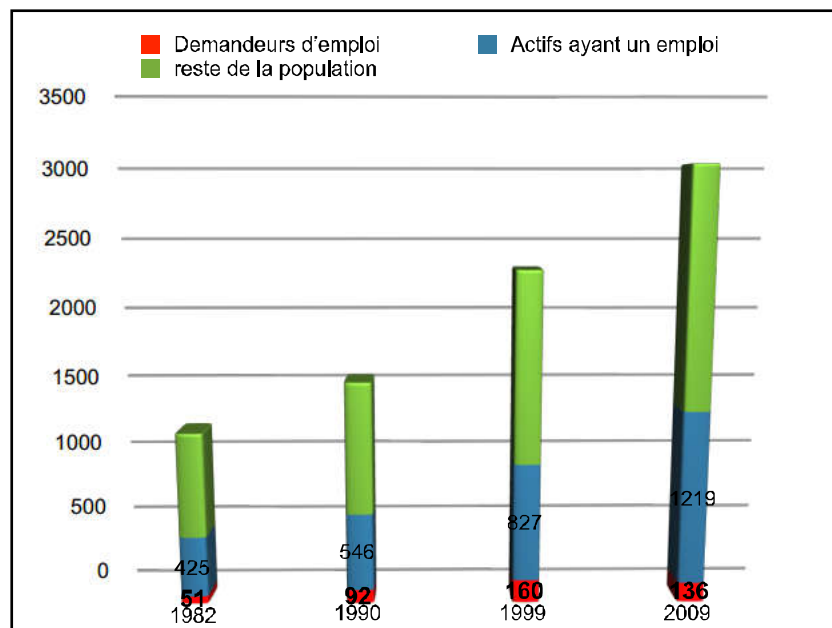
Les résidences principales sont en grande majorité des constructions individuelles et sont habitées à 75 % par leurs propriétaires.

On ne note pas d'évolution des pourcentages concernant les statuts d'occupation des résidences principales, cependant, les chiffres montrent une augmentation de 34 logements **HLM** qui sont passés de **22 en 1999 à 54 en 2009** et représentent 4,4 % des résidences principales.

Les logements vacants au nombre de 56 en 2009 représentent quasiment le même pourcentage.



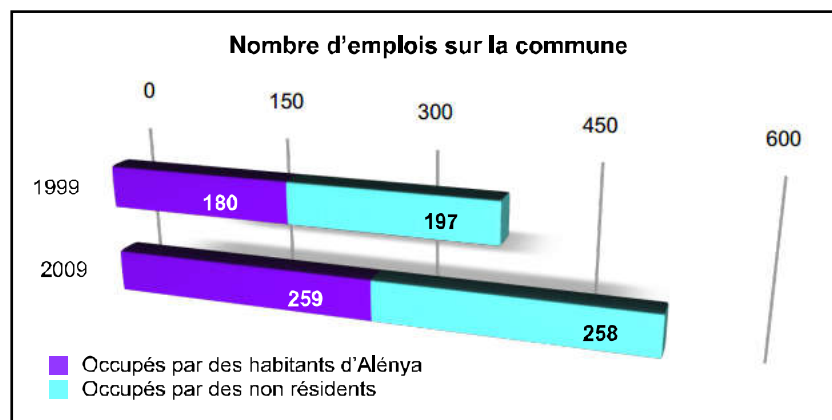
--> Regard sur les activités et les emplois



Après une forte augmentation du nombre de chômeurs, leur nombre baisse en 2009, avec un taux de 11,8 % de la population active qui a fortement baissé puisqu'il était de 16,2 % en 1999. Cependant, les changements de comptage des demandeurs d'emploi peuvent également expliquer cette baisse qui ne correspond pas à la tendance actuelle....

Le nombre d'actifs augmente fortement au dernier recensement suivant l'augmentation de la population, et leur part dans la population totale augmente aussi pour atteindre 44,87 % de la population totale contre 42,48 % en 1999.

Ces éléments sont positifs et signifient qu'une partie de la nouvelle population d'Alénia correspond à des habitants qui ont un emploi.



Il existe en 2009 sur la commune 517 emplois, soit 140 de plus qu'en 1999.

En 2009, ils sont occupés quasiment à égalité par des habitants d'Alénia et par des travailleurs habitant dans d'autres communes.

Cela génère donc des migrations alternantes importantes puisque 960 résidents d'Alénia partent chaque jour rejoindre leur lieu de travail alors que 258 personnes viennent travailler à Alénia.

b - Sur l'état initial de l'environnement

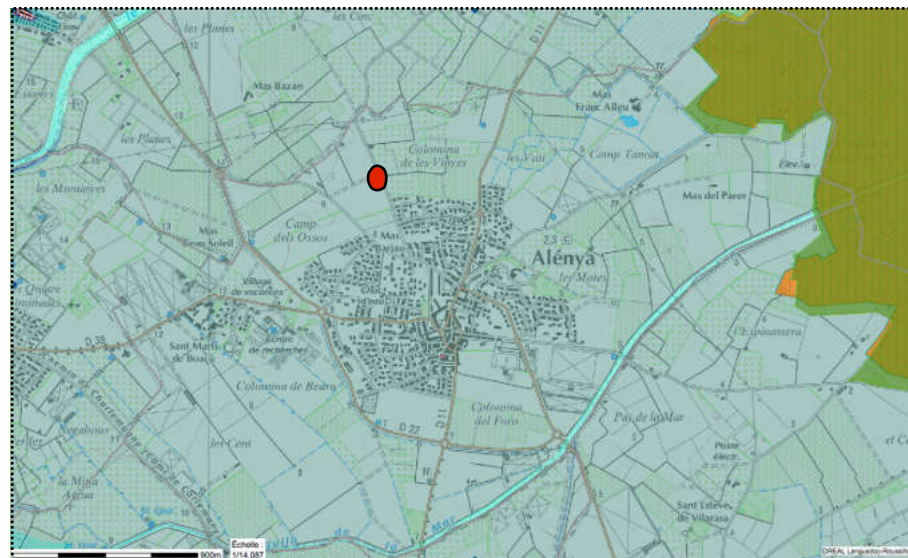
La présente modification n'apporte pas de changement à la partie état initial de l'environnement du rapport de présentation du PLU en vigueur : en effet, le secteur Aj (Point 1) n'est pas concerné par une identification environnementale particulière (cartographie DREAL des enjeux environnementaux); es adaptations du règlement ainsi l'adaptation de l'orientation du règlement et la création de la ZAD concernent des espaces déjà urbanisés (Points 2-3-5); la prise en compte du droit de préemption du CG 66 pour les espaces naturels sensibles (Point 5) vient renforcer la protection de la zone N concernée.

c - Sur les choix retenus pour établir le PADD

La présente modification du PLU n'a pas d'incidences sur les choix retenus pour établir le PADD.

d - Sur l'évaluation des incidences du Plan sur l'environnement

Le secteur créé dans la zone Agricole (Point 1) n'aura que peu d'incidence sur l'environnement puisque la parcelle concernée par le projet a une superficie minimale par rapport à la superficie totale de la zone agricole. D'autre part, ce terrain est simplement délimité pour des cultures destinées à des particuliers, le changement majeur sera la réalisation des clôtures (perméabilité 80% pour respecter le PPRI) et la construction encadrée d'abris de jardins selon les prescriptions du Service des Risques (DDTM), le secteur étant en risque moyen au PPRI. les autres points n'ont aucune incidence sur l'environnement



Impacts

- ♦ Très peu d'impact sur l'activité agricole : du fait de la faible superficie, le secteur Aj a une superficie d'environ 4 420 m².
- ♦ Aucun impact sur l'environnement en terme de diminution de zones classées en N, de classement Natura 2000, ZNIEFF, d'espaces sensibles ou protégés.
- ♦ Pas d'impact particulier sur les communes voisines :
 - Pas de trafic routier particulier supplémentaire
 - ressource en eau suffisante
 - pas d'aggravation hydraulique : très peu d'imperméabilisation sur l'ensemble du projet (abris de jardins d'une superficie de 4m² en secteur Aj)

Commune d'ALÉNYA - 1^{er} modification du PLU

3 - AU RÈGLEMENT POUR LES POINTS 1 & 2 : SECTEUR A ET ZONES U2 & AU1

Les changements apportés au règlement concernent la zone U2, la zone AU1 ainsi que la zone A, selon les motifs explicités dans la partie 1 - paragraphes 1 & 2.

Pour une lecture directe, ils sont spécifiés ci-dessous dans leurs règlements respectifs en *italiques* ou ~~barré~~.

☞ Pour la zone U2, les articles concernés par les changements :

- article 2
- article 8
- article 11
- article 12

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.

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 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.

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. 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 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.
5. 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. 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 et
 - si elles sont édifiées en limite séparative :
 - *lorsque le toit sera réalisé en une seule pente, elle sera tournée vers l'intérieur de la parcelle
 - *de ne pas excéder 4 m de long sur une limite séparative, **sauf pour les abris de voiture qui ne doivent pas excéder 5,50m de long sur une limite séparative;**
 - si elles ne sont pas édifiées en limite séparative :
 - *avec un retrait minimal de 2 mètres par rapport à la limite séparative;
 - *et l'obligation de planter une haie vive entre la limite séparative et la construction annexe.
 - * **les vérandas sont autorisées sous réserve de ne pas être visibles du domaine public**
 - **les constructions annexes en limite de voies et espaces publics sont limitées à 12 m² et à 2.00m de hauteur**
7. 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. Les garages doivent être implantés à une cote de 0,20 de manière à faciliter l'accès et garantir la sécurité.

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.

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; 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.

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.

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.

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.

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.

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 œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés à la notion de développement durable et à la qualité environnementale des constructions ou 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...

2. Couvertures & Terrasses

- Les toitures auront une pente de 30% à 33%, cette règle ne s'applique pas aux bâtiments annexes.

- Les toitures ainsi que celles des bâtiments annexes seront en tuiles canal de terre cuite. **Cette règle ne s'applique toutefois pas aux vérandas.**

- 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 ou** maçonnerie. 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.

3. Ouvrages en saillie : d'une manière générale, tout ouvrage en saillie pouvant compromettre la bonne tenue de la voie ou gêner la circulation peut être 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 2,00 mètre par rapport au nu de la façade sont interdits

4. Menuiseries

Dans une même construction toutes les menuiseries doivent être de tonalités semblables et en harmonie avec l'enduit de façade.

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, sauf impossibilité démontrée, 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 dans le pan de la toiture et non saillants, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface de pan de toiture.

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.

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

> 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.**

- * 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.

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°, 6° et 8° du I de l'article L.720-5 du Code de 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.

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

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).

Pour la zone AU1, l'articles concerné par les changements :

- article 12

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 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.

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 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.
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 de manière à faciliter l'accès et garantir la sécurité.

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.

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

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être en compatibilité avec l'orientation d'aménagement spécifique.

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

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être en compatibilité avec l'orientation d'aménagement spécifique.

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

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit être en compatibilité avec l'orientation d'aménagement spécifique.

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 - 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.

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

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....)

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 rejointoyés 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 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.

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.

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.

- 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. 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 deux places de stationnement.

Pour les constructions à usage d'immeubles collectifs d'habitation créées ou rénovées, 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 créée ou rénové. ~~dont une dans le bâti.~~

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.

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

Le COS est fixé 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.

☞ Pour la zone A, les articles concernés par les changements :

- qualification de la zone
- article 2
- article 11

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.

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 bâtiments autres que l'habitation sous les mêmes réserves que ci-dessus s'ils permettent exclusivement à l'exploitant d'abriter ses outils de travail et les activités classées nécessaires à l'exploitation

> les abris de jardin sous réserve

- a) qu'ils soient destinés exclusivement au rangement des outils agricoles
- b) que leur superficie hors oeuvre 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 complémentaires qu'ils soient liés à des équipements publics existants ou susceptibles d'être réalisés.

3. Est également autorisé, en application du 2° 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'ACCES 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 ~~15m~~ **5m** de l'axe des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Des conditions différentes peuvent être acceptées en fonction du projet 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~~ **5m**.

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 : 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.

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, 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

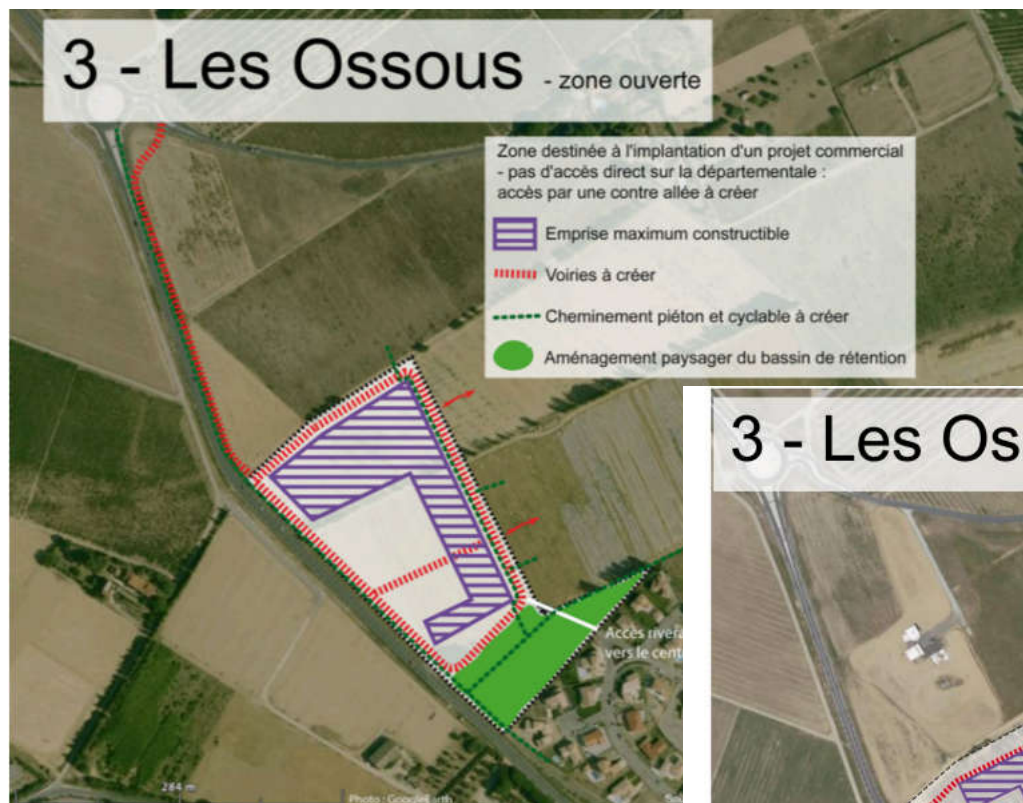
Les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1/7° du Code de l'urbanisme et localisés sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.442-2 du Code de l'urbanisme, ils doivent être conservés ou, en cas de coupes ou abattages être remplacés par des essences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

ARTICLE A 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

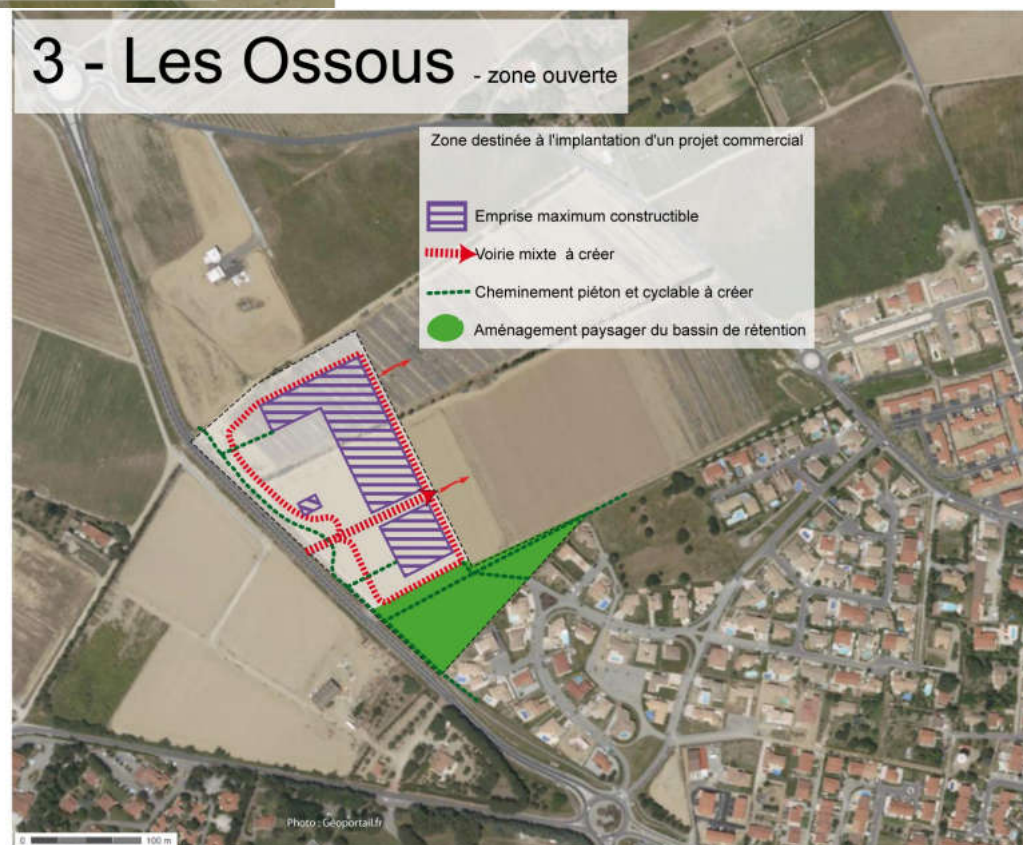
Néant.

4 - A L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE AU3 SECTEUR DES OSSOUS POUR LE POINT 3

Avant la procédure de Modification.....



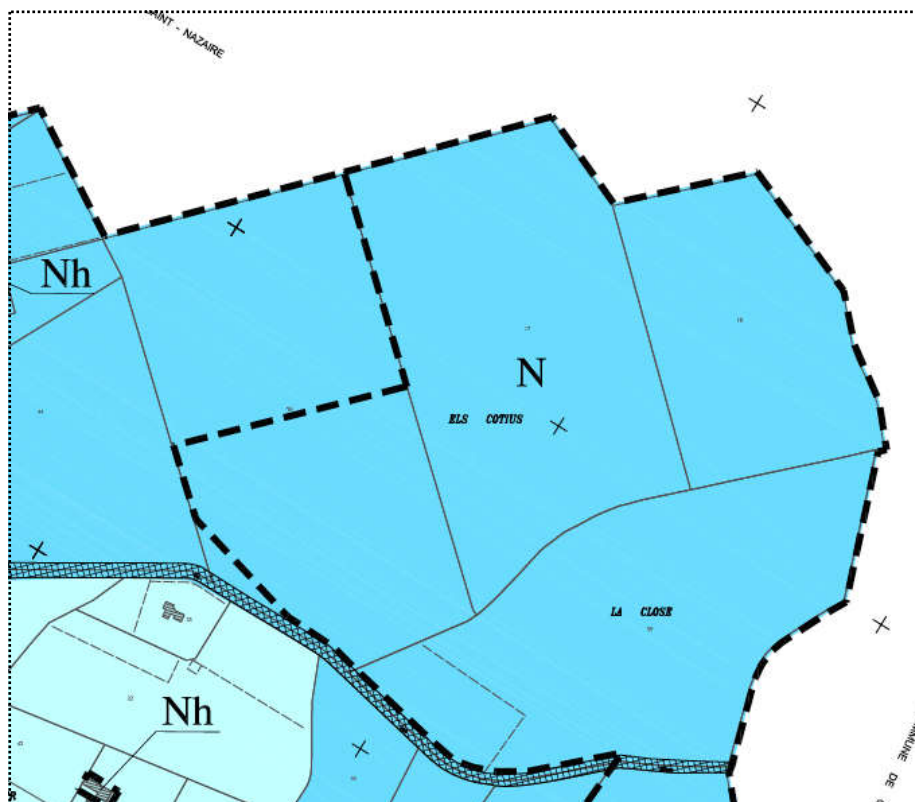
Après la procédure de Modification.....pour tenir compte de l'évolution du projet



5 - AU DOCUMENT GRAPHIQUE POUR LE POINT 4: ZONE DE PRÉEMPTION DANS LES ESPACES NATURELS SENSIBLES

Au titre des articles L.1421-1 et L.142-3 du Code de l'urbanisme et de la - sa séance du 19 décembre 2011 du Conseil Général 66, celle-ci concerne les parcelles AO 16 & 17 lieu-dit El Cotious et les parcelles AO 18 & 19 lieu-dit La Close.

Avant la procédure de Modification.....



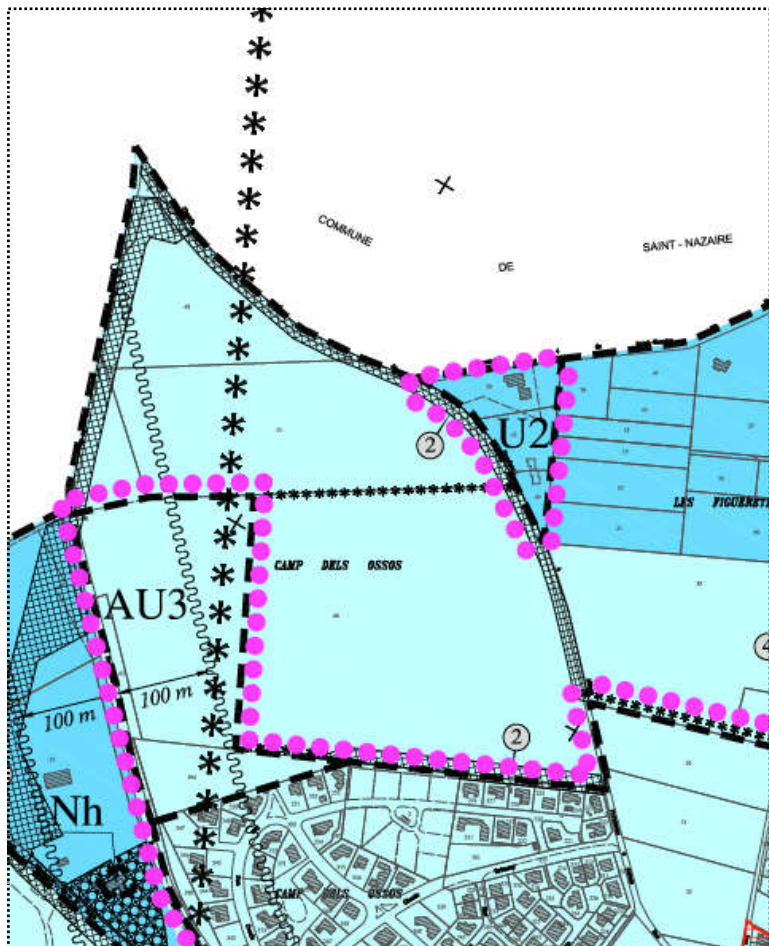
Après la procédure de Modification.....



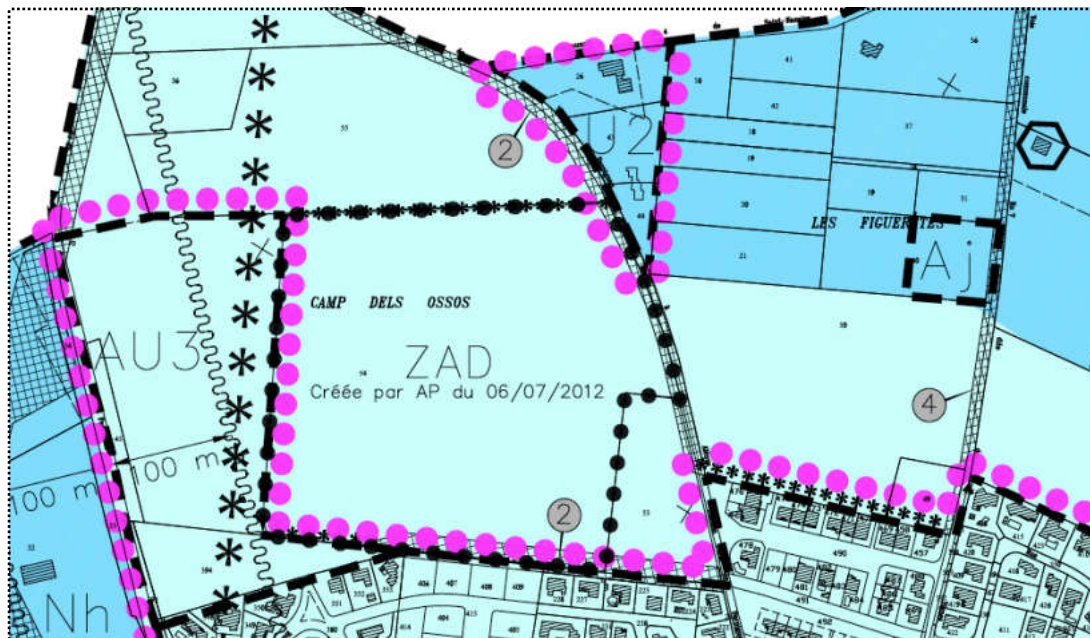
6 - AU DOCUMENT GRAPHIQUE POUR LE POINT 5: CRÉATION D'UNE ZONE D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ

Conformément à l'arrêté préfectoral n°2012 188-0006, le 6 juillet 2012, créant la Zone d'Aménagement Différé (ZAD), celle-ci concerne la parcelle AA 54 pour une superficie 8,5ha.

Avant la procédure de Modification.....



Après la procédure de Modification...



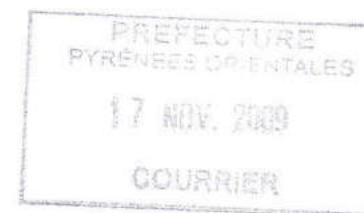
7 - DANS LES ANNEXES POUR LES POINTS 4 & 5

Ces deux points, concernant la zone de préemption du Conseil Général dans les espaces naturels sensibles et la prise en compte de la zone d'aménagement différé (ZAD) créée par arrêté préfectoral du 6 juillet 2012, figurent dans les Annexes du document d'urbanisme, à titre d'information, selon les dispositions de l'article R.123-13 du Code de l'Urbanisme.

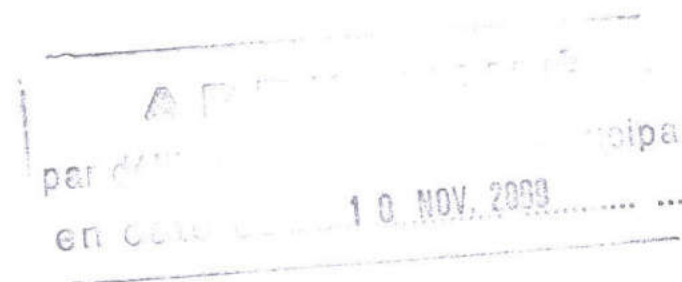
**A
L
E
N
Y
A**

Plan **L**ocal d'**U**rbanisme

RAPPORT DE PRÉSENTATION



PLU ARRETÉ par DCM du 5/12/2008
PLU APPROUVÉ par DCM du 10/11/2009



TRAVERSES
Urbanisme - Habitat - Aménagement

NOVEMBRE 2009

SOMMAIRE

I - INTRODUCTION.....	3
ÉLÉMENTS HISTORIQUES.....	4
SITUATION GÉOGRAPHIQUE.....	5
INTERCOMMUNALITÉ.....	6
II - EXPOSÉ DU DIAGNOSTIC.....	8
A / DÉMOGRAPHIE.....	9
1 - Alénia : une commune en croissance continue.....	9
2 - Alénia : une commune attractive et dynamique.....	9
3 - Alénia : une commune jeune.....	11
4 - La situation des familles.....	12
5 - Alénia : une commune qui présente des perspectives démographiques en forte croissance.....	12
B / EMPLOI.....	14
1 - Une population active caractéristique de la Plaine du Roussillon.....	14
2 - Des migrations alternantes toujours plus nombreuses, toujours plus motorisées.....	15
C / ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES.....	18
1 - Une certaine diversité dans les activités présentes à ALENIA.....	18
2 - L'Agriculture et en particulier le maraîchage et l'arboriculture.....	19
3 - Le Tourisme une activité importante pour le dynamisme économique local.....	21
D / HABITAT.....	24
1 - Un Parc de Logements qui suit la croissance démographique.....	24
2 - Une croissance majeure des constructions depuis 1990.....	24
3 - Le parc de résidences principales.....	25
4 - Le Logement Social.....	25
5 - Une capacité d'accueil saisonnier importante et diversifiée.....	26
E / ÉQUIPEMENTS.....	27
1 - Les Réseaux de déplacement.....	27
2 - Les réseaux d'eau et les déchets.....	28
Sources : Communauté de communes/commune d'Alénia :.....	28
3 - Les Équipements de superstructure.....	31
II - ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	34
A / LES GRANDES COMPOSANTES DU MILIEU.....	35
1 - La Climatologie.....	35
2 - La Topographie et l'Hydrographie.....	35
3 - Les risques.....	37
4 - Flore, Faune, identifications et protections particulières.....	38
B / PAYSAGE ET URBANISATION.....	48
1 - Les Composantes du Paysage d'Alénia.....	48
2 - Les Entrées dans la Ville.....	49
3 - La chronologie du développement urbain.....	51
4 - L'organisation urbaine.....	51

C / UN PATRIMOINE REMARQUABLE.....	59
1 - L'Archéologie.....	59
2 - Les Eléments de paysage identifiés.....	60
D / LES CONTRAINTES QUI S'IMPOSENT AU TERRITOIRE.....	62
III - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET EXPOSÉ DES MOTIFS.....	63
A - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD.....	64
1 - Atouts et faiblesses de la commune.....	64
2 - Les besoins répertoriés.....	66
3 - Le contexte du PLU.....	69
4 - Les choix retenus pour établir le PADD.....	70
B / EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES QUI Y SONT APPLICABLES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT.....	73
1 - Exposé des motifs de la délimitation des zones.....	73
2 - Exposé des motifs des règles qui y sont applicables.....	79
IV - ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET EXPOSÉ DE LA MANIÈRE DONT LE PLAN PREND EN COMPTE LE SOUCI DE SA PRÉSERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR.....	86
A / ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT.....	87
1 - Les incidences sur les milieux physiques et naturels.....	88
2 - Les incidences sur le cadre de vie, le paysage, le patrimoine.....	90
B - EXPOSÉ DE LA MANIÈRE DONT LE PLAN PREND EN COMPTE LE SOUCI DE SA PRÉSERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR.....	92

Liste des sources des informations, chiffres, cartes et photographies utilisés dans ce document :

- Commune d'Alénia
- Communauté de communes Sud Roussillon
- Bulletin Municipal - mars 2007.
- PLU approuvé
- INSEE
- DDE
- DDE - Unité Politique de la Ville et de l'Habitat
- inventaire communal de l'INSEE - 1998
- RGA 1979, 1988, 2000
- Pré-étude relative à l'aménagement foncier à l'aval de Villeneuve-de-la-Raho entre 1992 et 1994 - Chambre d'Agriculture
- Chambre d'Agriculture - Etat des lieux - 2003
- DIREN LR informations et cartographies issues du site internet
- DOCOB Étang de Canet
- Encyclopédie BONNETON, Pyrénées-Orientales Roussillon - juin 2000
- PMCA
- Porter à connaissance de l'État et Étude sur les Risques RTM
- www.géoportail.fr
- Google earth
- Photographies : TRAVERSES

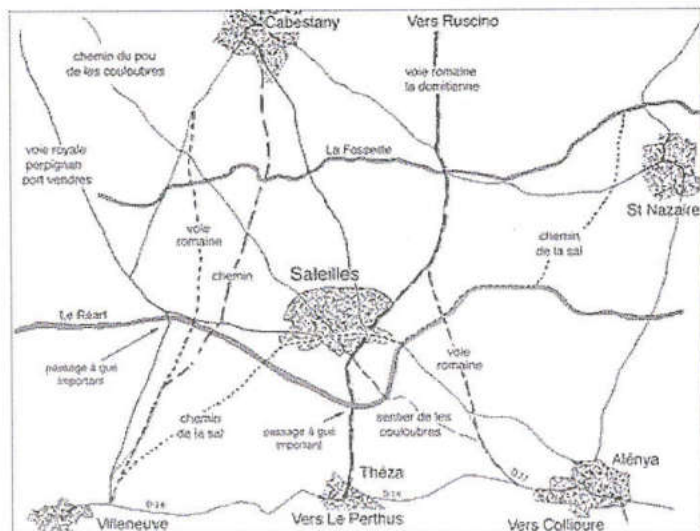
I - INTRODUCTION

Éléments Historiques

Situation Géographique

Intercommunalité

ÉLÉMENTS HISTORIQUES



Alénia n'a pas conservé de vestiges de la lointaine époque préhistorique, en raison d'un sol trop acide, dans une zone restée marécageuse très longtemps ne permettant pas la conservation d'ossements ni même d'outils. La carte ci-contre montre toutefois, la présence d'une voie romaine allant de la Via Domitia jusqu'à Alénia.

Il faudra donc attendre l'arrivée des Carolingiens en 811 pour que naisse le système féodal. Les soldats de Charlemagne ayant conquis le territoire, ils firent venir des moines pour bâtir de grandes abbayes qui, au fil du temps, essaimèrent des chapelles un peu partout dans la région. La 1^{ère} mention d'Alénia date de **904 sous la forme d'«Alignanum»**, sur un document recensant les dépendances du chapitre d'Elne.

Le blason d'ALENYA permettrait d'expliquer l'origine de son nom. Il représente concrètement une aile d'oiseau abaissée. Si on ne connaît pas l'origine de cette représentation, on sait qu'elle a donné son nom par étymologie : "Aile" se disant "Ala" en catalan. La partie haute du blason reprend les couleurs de la Catalogne.

Le village n'était à cette époque qu'un hameau sans trop d'importance. Il est alors composé de quelques mas, propriétés libres non inféodées et surtout domaines appartenant aux seigneurs et aux bourgeois de Perpignan. On y trouve une auberge «L'Hostal», une boulangerie «La Fleca» et une épicerie «La Gabella». Cet ensemble relevait des Consuls, conseillers municipaux. **En 1172**, comme tout le Comté du Roussillon, Alénia entre dans le royaume d'Aragon par décision testamentaire.



L'église, dédiée à Ste Eulalie et à Ste Julie, ne fut construite qu'à partir de **1214**, soit bien tardivement par rapport aux autres villages, traduisant l'organisation d'Alénia en hameau avant le XIII^{ème} siècle. Cette construction fut financée par un emprunt communal.

Au Moyen-Age, l'habitat, jusque là dispersé, s'est regroupé autour d'un castrum en formation. Le village aurait donc été fortifié pour se prémunir des assauts des Sarrasins et des convoitises des seigneurs voisins. En effet, on a la trace d'un château, **en 1490** quand il a disparu pour permettre la construction du Château de Boaçà. **Dès 876**, il est fait mention du lieu-dit «Boaçà» ou «villa Buacano cum ecclesia Sancti Martini». Il devient le «Mas Blan» au **XVI^{ème} siècle**, du nom d'une riche famille perpignanaise, nom déformé par la suite pour donner «Mas Blanc».

De 1276 à 1344, les seigneurs d'Alénia entrent dans l'Histoire pour leur soutien aux Rois de Majorque. **Au XIV^{ème} siècle**, Alénia appartenait à la vicomté de Canet, mais avait sa propre seigneurie qui fut tenue successivement par les familles Alénia, Despuig, Desvivers, Sagarriga et Caramany.

Au XV^{ème} siècle, les populations sont fortement appauvries par les guerres incessantes entre la France et l'Espagne, par la peste, les famines...

En 1593, Alénia sollicite un nouvel emprunt pour reconstruire son église, correspondant à l'édifice actuel. Elle renferme un retable du maître-autel du XVIII^{ème}, ainsi que celui de Notre Dame du Rosaire de la même époque, de St Gaudérique (1719), de la Passion (1732) et de Notre Dame des Anges (XVIII^{ème}). Par ailleurs, l'église contient une statue de la Vierge aux raisins du XV^{ème} siècle.

Alénia doit subir à nouveau la guerre **en 1640**. Les Français font le siège d'Argelès-sur-Mer, Elne, Collioure, Perpignan, et finissent par l'emporter malgré les efforts désespérés des Espagnols. Les seigneurs d'Alénia, Raymond de Cagariga, et de Boaçà et Henri de Semmenat s'illustrent à cette occasion.

Du traité des Pyrénées à la Révolution française de 1789, Alénia ne change guère. Un recensement de 1730 nous apprend qu'il y a une soixantaine de vaches et bœufs, une centaine de chevaux et une cinquantaine de porcs dans le village.

Vers 1830, le parti républicain s'organise peu à peu. Son influence se fait particulièrement sentir à Alénia où les grands propriétaires sont évincés du Conseil municipal. **En 1848**, les habitants réclament un partage plus équitable des terres.

Le début du XX^{ème} siècle marque le début de la grande époque viticole du Roussillon. C'est ainsi qu'**en 1903** Alénia voit la construction des caves Ecoiffier qui furent les premières à bénéficier de l'énergie électrique pour le fonctionnement des pompes, norias et pressoirs. La famille Ecoiffier détenait en effet la concession de l'électricité pour le Département. Cet avantage a d'ailleurs permis à Alénia de bénéficier de l'éclairage public.

L'arrivée de l'électricité a entraîné le traitement mécanique du raisin et a donné une nouvelle dimension à l'activité viticole. Ces caves jouèrent ainsi un rôle essentiel dans l'économie et le développement d'Alénia, au XX^{ème} siècle. Toutefois, jusqu'au début des années 1970, le village connaît une phase de stagnation. Mais, de par sa proximité des plages et de Perpignan, Alénia a connu progressivement un développement nouveau.

SITUATION GÉOGRAPHIQUE

ALÉNYA, commune de 3 031 habitants selon les dernières estimations communales, se situe dans le Département des Pyrénées-Orientales à 15 km au sud-est de Perpignan. La commune dépend administrativement de l'arrondissement de Perpignan et fait partie du canton de la Côte Radieuse.

D'une superficie de 572 ha, la commune s'étend dans la Plaine du Roussillon entre le Réart et l'Agouille de la Mar à 4 km du littoral méditerranéen.

Sa topographie décroît du sud-ouest au nord-est, d'une altitude de 11 m NGF à 2 m NGF dans sa partie qui borde les rives de l'étang de Canet-Saint-Nazaire.

Ses communes limitrophes sont :

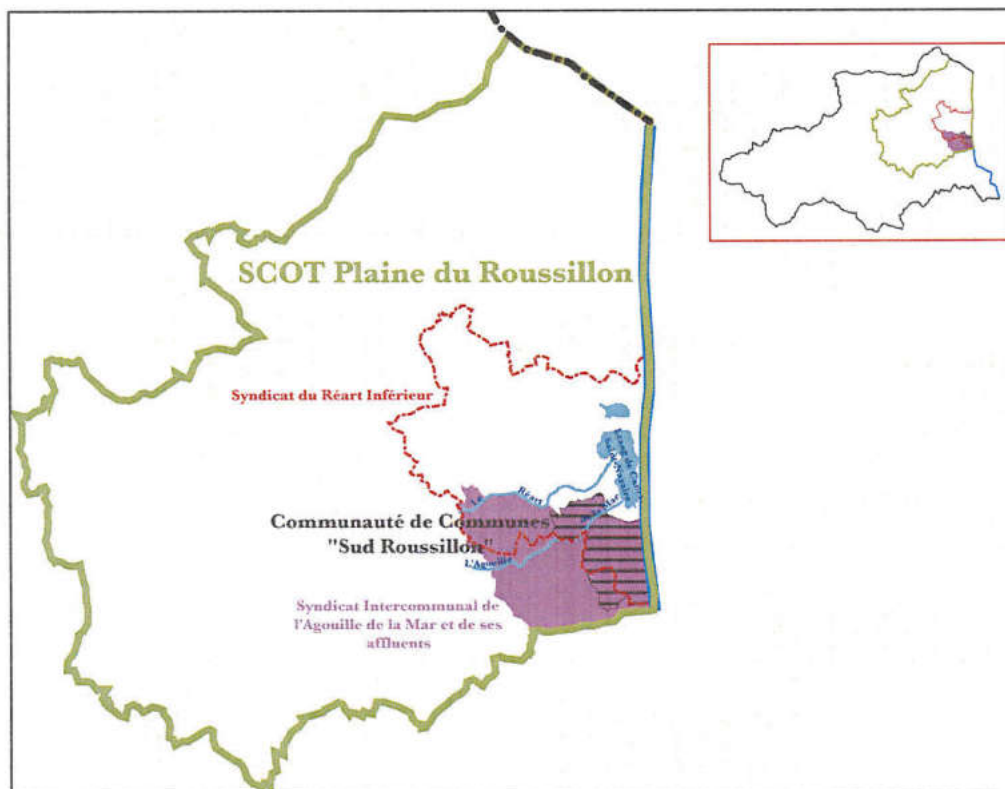
- au nord : Saleilles et Saint-Nazaire
- au nord-est : Canet-en-Roussillon
- au sud : Elne
- au sud-est : Saint-Cyprien
- à l'ouest : Théza et Corneilla-del-Vercol



Alénia est traversée par 3 routes départementales :

- la RD11 du nord au sud, de Saint-Nazaire à Elne en passant par le centre historique de la commune
- la RD22, de Saleilles à Saint-Cyprien en contournant le village par le sud
- la RD39 d'est en ouest, de Théza au cœur historique d'Alénia.





INTERCOMMUNALITÉ

La carte ci-contre présente les diverses structures intercommunales auxquelles adhère Alénia, permettant la réalisation d'aménagements, de travaux et autres études d'intérêt communautaire pour un développement équilibré et cohérent des territoires et entités dont elle fait partie.

★ LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES "SUD ROUSSILLON"

Cette intercommunalité est issue d'une coopération entre les communes de Saint-Cyprien, Latour-Bas-Elne et Saleilles, organisées pour la gestion de l'alimentation en eau potable dès 1982 sous le nom de **Service Intercommunal de l'Eau et de l'Assainissement (SIEA)**.

C'est en 1990 qu'Alénia rejoint ce service, qui prend alors la dénomination de **SIVOM du SCYLAS**. Un arrêté préfectoral du **15 décembre 1992** dissout le SIVOM et crée la **Communauté de Communes du "SCYLAS"**, 1^{er} EPCI de ce type en Languedoc-Roussillon regroupant Saint-Cyprien, Latour-Bas-Elne, Saleilles et Alénia.

Un nouvel arrêté préfectoral du 23 octobre 1995 permet à la Communauté de Communes de prendre le nom de **"Communauté de Communes "Sud Roussillon"**.

Depuis le 1^{er} janvier 2007, Saleilles est sortie de l'EPCI pour rejoindre la Communauté d'Agglomération Perpignan Méditerranée. L'intercommunalité compte donc désormais 3 communes, plus de 13 000 habitants permanents et une population estivale estimée à environ 100 000 personnes.

Elle exerce les compétences suivantes :

a - Compétences de droit (en l'occurrence celles de l'ancien SIVOM du SCYLAS, auquel la communauté se substitue de plein droit) : l'eau potable, l'assainissement des eaux usées, l'arrosage urbain, l'éclairage public

b - Compétences obligatoires

- ⇒ **L'Aménagement de l'espace** : la réalisation d'aires d'accueil pour les gens du voyage, la mise en oeuvre du schéma directeur d'aménagement, la mise en oeuvre de la politique agricole, les réserves foncières, la création de sentiers multi-usages définis par le PLAC, le boisement.
- ⇒ **Le développement économique** : la création et le développement de zones d'activités, la création de structures d'accueil pour les acteurs économiques : ateliers relais, maisons des entreprises, pépinières d'entreprises...

c - Compétences optionnelles

- ⇒ **La Protection et mise en valeur de l'environnement** : le plan intercommunal d'environnement, les aménagements environnementaux
- ⇒ **Les Equipements culturels, sportifs et d'enseignement** : piscine intercommunale
- ⇒ **Les Autres compétences** : le logement social, la construction d'une caserne de gendarmerie, la collecte, le traitement et l'élimination des déchets, l'apport d'aides complémentaires aux associations utilisant la piscine intercommunale, l'acquisition et l'exploitation d'une vidéo transmission haute résolution, l'assainissement non collectif, la voirie communautaire, l'éclairage public, la gestion de l'eau et de l'assainissement, de la recherche de ressources à l'entretien et la réalisation des réseaux et installations, les études en vue d'intégrer d'autres compétences.

★ **LE SYNDICAT DU RÉART INFÉRIEUR** a été créé en 1980 et regroupe les communes d'Alénia, Canet-en-Roussillon, Perpignan, Saint-Cyprien, Saint-Nazaire, Saleilles et Théza. Dans le cadre de ses compétences, le syndicat assure la réalisation des études, des travaux d'aménagement, la maîtrise foncière et l'entretien du canal du Réart. Dès sa création, la structure intercommunale travaille pour la gestion du cours d'eau, pour la mise en oeuvre des travaux et notamment, le recalibrage du Réart afin de limiter les débordements ou la modification du débouché pour l'amélioration de l'évacuation des eaux vers la mer.

★ **LE SYNDICAT INTERCOMMUNAL DE L'AGUILLE DE LA MER ET DE SES AFFLUENTS** a été créé en 1993 pour remplacer le syndicat mixte de l'Agouille de la Mer. Il regroupe les communes d'Alénia, Bages, Elne, Montescot, Saint-Cyprien, Théza et Villeneuve-de-la-Raho. Il a pour compétence la réalisation d'études et de travaux mais n'assure pas l'entretien de l'Agouille de la Mer. De nombreux aménagements ont été mis en place depuis 1993, dont la restauration des rivières, le recalibrage d'une partie du cours d'eau (de 15 m de large à 35 m au niveau d'Alénia et de Saint-Cyprien), la réalisation de 6 ponts et de bassins d'orage à Bages et Corneilla-del-Vercol.

★ **Ces 2 structures doivent désormais oeuvrer pour la protection de l'Étang de Canet-Saint-Nazaire**, espace naturel sensible soumis au risque naturel de comblement. Il est donc nécessaire de réguler l'apport en eau douce des affluents de l'étang. Plusieurs actions sont envisagées au niveau de la lagune et du bassin versant :

- la gestion de la végétation
- le contrôle des échanges avec la mer
- le maintien des bonnes conditions physico-chimiques
- l'amélioration de la qualité des eaux et notamment des eaux usées traitées puis rejetées
- la gestion des risques et de l'inondabilité
- la sensibilisation des agriculteurs...

Un contrat d'étang a été signé entre les syndicats de gestion des affluents de l'étang et PMCA (AO de la gestion de l'Étang de Canet-Saint-Nazaire), pour la définition d'un programme d'actions précis à mettre en oeuvre sur 5 ans. Les syndicats de gestion gardent leurs compétences et PMCA devient responsable de l'embouchure des cours d'eau jusqu'à la mer.

★ **LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE PLAINE DU ROUSSILLON** : arrêté préfectoral de création du périmètre a été pris le 2 juillet 2003. Le SCOT regroupe ainsi 76 communes. Un second arrêté préfectoral du 12 décembre 2003 a permis la création du syndicat mixte du SCOT Plaine du Roussillon.

★ **LA COMMUNE FAIT ÉGALEMENT PARTIE DU SIST D'ELNE**, dont les compétences sont la restauration scolaire, la construction et la gestion des oeuvres sportives et de loisirs. Depuis le 1^{er} août 2004, l'UDSIST n'assure plus l'organisation du transport scolaire, dont la gestion a été confiée au Conseil Général des Pyrénées-Orientales pour les communes qui n'adhèrent pas à une structure intercommunale compétente en la matière.

★ **LA COMMUNE EST INCLUSE DANS LE PÉRIMÈTRE DU PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS (PDU) MAIS N'EST PAS INCLUSE DANS LE PÉRIMÈTRE D'ACTIONS DU PDU** qui est limité au périmètre des transports urbains (PTU) et concerne donc seulement les communes de l'Agglomération (PMCA).

II - EXPOSÉ DU DIAGNOSTIC

A / Démographie

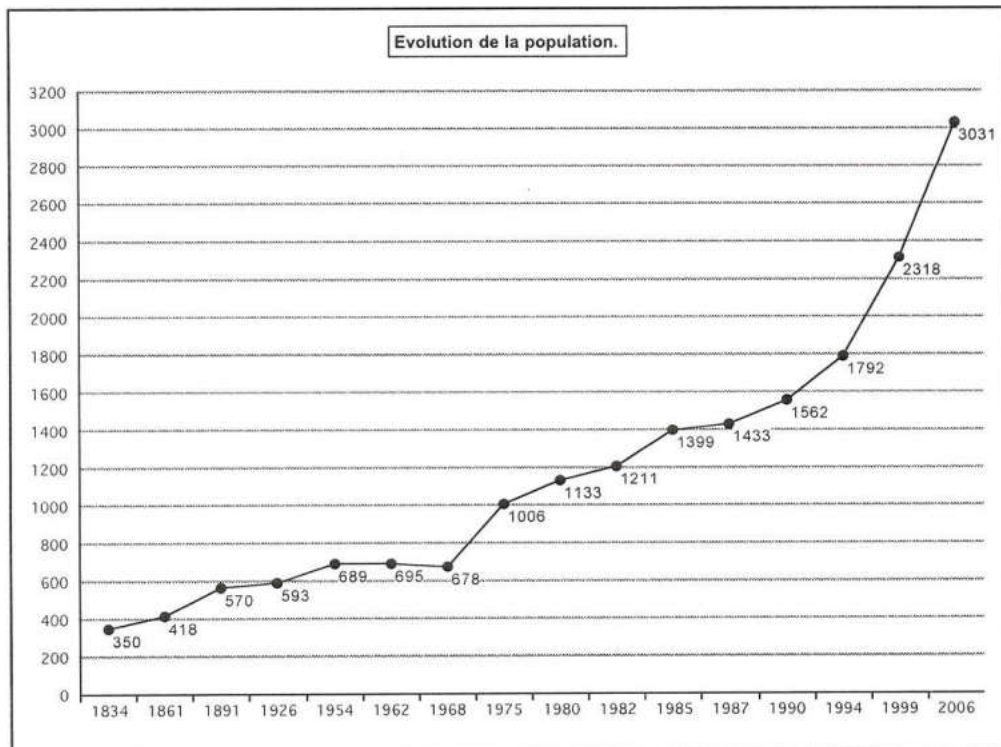
B / Emploi

C / Activités Économiques

D / Habitat

E / Équipements

A / DÉMOGRAPHIE



1 - Alénia : une commune en croissance continue

(Source INSEE et commune)

Le graphique ci-contre présente l'évolution de la population d'Alénia depuis 1834.

La croissance démographique s'est faite dans un premier temps de façon lente et régulière avec 328 habitants supplémentaires entre 1864 et 1968. On notera une diminution de seulement 17 habitants entre 1962 et 1968, quand la plupart des communes rurales proches de Perpignan perdaient de plus en plus de population avec l'exode rural.

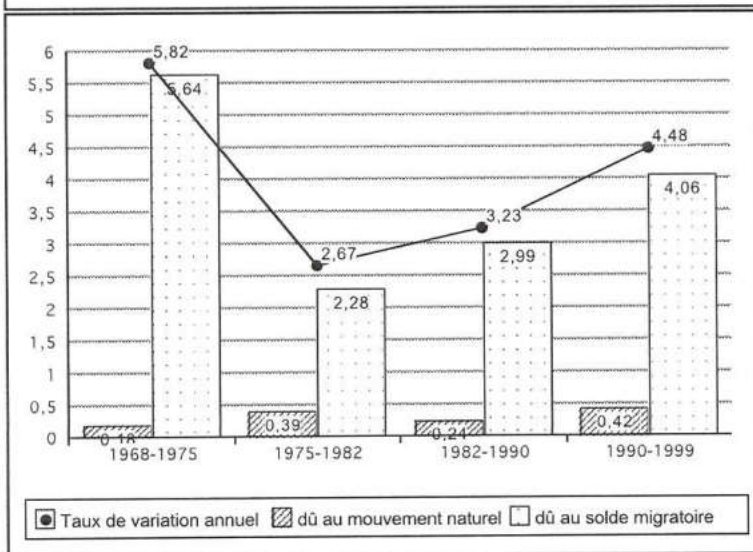
C'est à partir de 1968 que s'opère un véritablement changement avec un essor démographique en 7 ans quasi-égal à la croissance observée en un siècle !! Alénia a gagné en effet 331 habitants entre 1968 et 1975.

La population ne cessera alors de croître jusqu'en 2006 (dernières estimations communales), jusqu'à être multipliée par 3 en 30 ans. Toutefois, cet essor s'est fait en 2 phases :

- la période 1975-1990, marquée par une croissance soutenue mais progressive avec +561 habitants en 15 ans ;
- la période 1990-2006, marquée par un essor démographique exponentiel avec +1 464 habitants en 16 ans.

Alénia a donc toujours été attractive, même quand l'évolution économique et sociale générale n'était pas favorable aux communes rurales. Elle a ensuite bénéficié du phénomène de périurbanisation de la fin des années 1960.

2 - Alénia : une commune attractive et dynamique



La croissance démographique d'Alénia est principalement due à un solde migratoire largement positif sur toute la période observée. Le pic de population constaté en 1975 est, ainsi, lié à **une arrivée massive de nouveaux habitants** donnant un solde migratoire de +5,64% par an. Toutefois, l'évolution de la population est aussi due à **un certain dynamisme naturel** de moindre importance mais notable (+0,39% par an entre 1975 et 1982), traduisant l'arrivée d'une population relativement jeune, susceptible de procréer.

Le graphique ci-contre laisse néanmoins apparaître une baisse significative du taux de variation annuel à partir de 1975 entraînant un imperceptible ralentissement dans l'essor démographique. Dès 1982, une remontée s'opère grâce à une nouvelle augmentation du solde migratoire passant de +2,28% à +4,06%.

L'augmentation combinée du solde naturel (qui a quasiment doublé, passant de +0,24% entre 1982 et 1990 à +0,42% entre 1990-1999) **et du solde migratoire à partir de 1990** a permis d'amorcer la croissance exponentielle de ces dernières années.

Evolution démographique des Pyrénées-Orientales		1975-1982	1982-1990	1990-1999
	Taux de variation annuelle	+1,59%	+1,05%	+0,86%
	Dû au solde naturel	-0,19%	-0,19%	-0,12%
	Dû au solde migratoire	+1,78%	+1,14%	+0,98%
Evolution démographique de l'aire urbaine de Perpignan		1975-1982	1982-1990	1990-1999
	Taux de variation annuelle	+2,00%	+1,00%	+0,84%
	Dû au solde naturel	+0,01%	+0,11%	+0,09%
	Dû au solde migratoire	+1,99%	+0,89%	+0,76%
Evolution démographique d'Alénia		1975-1982	1982-1990	1990-1999
	Taux de variation annuelle	+2,67%	+3,23%	+4,48%
	Dû au solde naturel	+0,39%	+0,24%	+0,42%
	Dû au solde migratoire	+2,28%	+2,99%	+4,06%

Le tableau ci-contre présente les composantes de l'évolution démographique du Département et de l'aire urbaine de Perpignan.

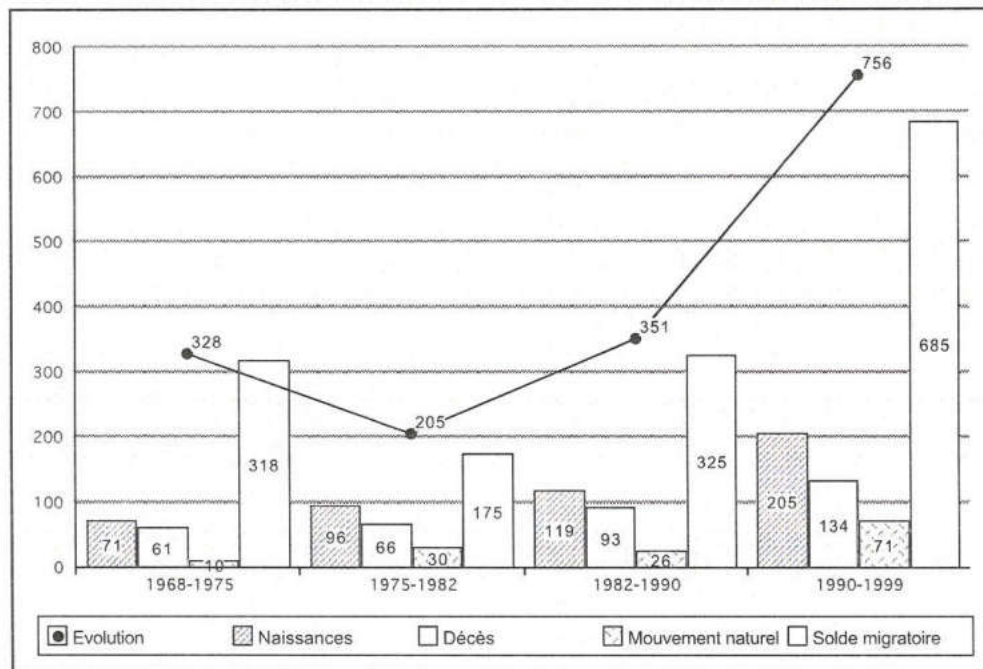
Alénia se trouve largement au-dessus des moyennes et fait donc exception dans les Pyrénées-Orientales, qui présentent un dynamisme naturel négatif et un solde migratoire de plus en plus faible depuis 1975.

Les chiffres réels permettent de préciser les constats faits auparavant.

-Le nombre de naissances a toujours augmenté depuis 1968, au même titre que le nombre de décès mais dans une moindre mesure, assurant un certain dynamisme naturel, surtout depuis 1990 (205 naissances par an).

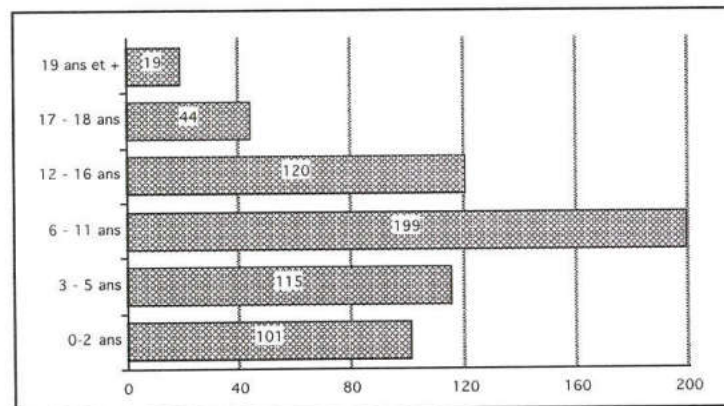
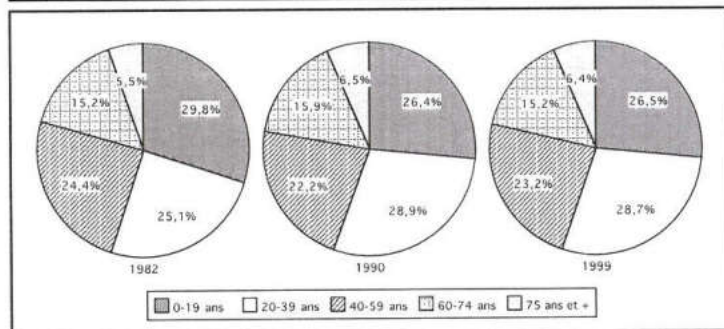
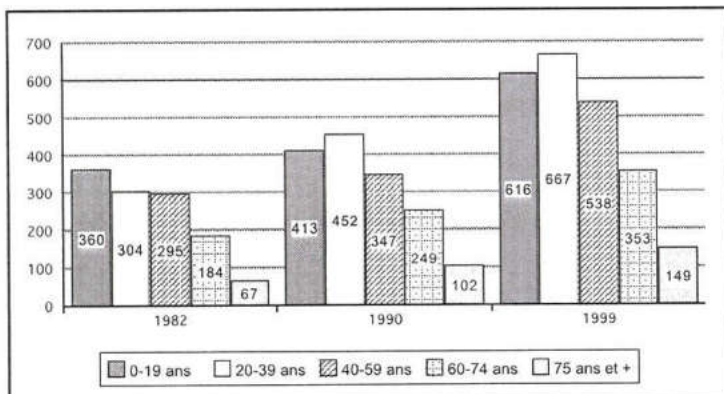
-Le solde migratoire a plus que doublé entre 1968 et 1999, réaffirmant l'attractivité d'Alénia à partir de 1990 (de 325 par an entre 1982 et 1990 à 685 par an entre 1990 et 1999).

-La période 1975-1982 présente une perte de vitesse migratoire quand le dynamisme naturel poursuit sa progression.



Soldes migratoire et naturel se conjuguent pour dessiner une situation démographique plus que favorable, traduisant une attractivité et une vitalité importante et persistante.

3 - Alénia : une commune jeune



Alénia présente une évolution démographique en faveur des tranches d'âge les plus jeunes. En effet, il est possible de faire les constats suivants :

- **en 1982, la part des 0-19 ans était la tranche d'âge la plus importante** avec 360 individus soit environ 30% de la population totale, réaffirmant un dynamisme naturel important ;

- **dès 1990, la part dans la population totale des 0-19 et 40-59 ans tend à diminuer au profit de la tranche d'âge 20-39 ans** qui devient majoritaire (28,9%) aux 2 derniers recensements. Cette augmentation permet de penser que d'une part Alénia est une commune dans laquelle ses jeunes devenus actifs s'installent, et d'autre part qu'elle est attractive pour d'autres jeunes actifs du Département.

- **la commune est marquée par une certaine stabilité dans l'évolution des 60 ans et +**, qui ne représentent jamais plus de 23% de la population totale depuis 1982. On notera toutefois, une légère augmentation des 75 ans et + de 5,5% en 1982 à 6,4% en 1999, sans doute liée au contexte global d'augmentation de l'espérance de vie.

Selon les données de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF), Alénia comptait **en 2005, 598 enfants âgés de 0 à 19 ans**. Malgré une légère baisse des effectifs (-18 jeunes), ces chiffres confirment le rajeunissement de la population déjà observé.

Le graphique ci-contre présente leur répartition en classe d'âge : 0 - 2 ans, 3 - 5 ans (école maternelle), 6 - 11 ans (école primaire), 12 - 16 ans (collège) et plus de 16 ans (lycée). Cette répartition permet d'évaluer et de prévoir les besoins actuels et à venir en structures d'accueil et en structures scolaires pour les enfants.

Ces chiffres confirment donc la tendance déjà constatée : Alénia est une commune jeune et dynamique qui est moins concernée par le vieillissement de la population, traditionnellement observé dans les Pyrénées-Orientales et particulièrement sur le littoral (depuis 1982 environ 50% de la population totale est âgée de 20 à 59 ans).

Elle bénéficie en effet d'une situation géographique idéale à proximité de Perpignan (12 km, du Littoral (5 km) et des grandes infrastructures, faisant d'Alénia une commune très recherchée par une population active souhaitant vivre dans un cadre plus préservé que dans les villes importantes.

De plus, la forte représentation des 20-39 ans dans la commune doit être relevée puisqu'elle peut conditionner la structure de la population par leur propension à créer. En conséquence, une attention doit leur être portée en raison de leurs besoins particuliers et à venir en terme d'habitat et d'équipements publics. Il est important de noter le nombre moyen d'enfants par ménage de 2,66 à Alénia quand la moyenne départementale est de 2,23.

4 - La situation des familles

► **Les allocataires :**

Le nombre d'allocataires est de **343** qui se répartissent de la façon suivante :

Selon la situation familiale :

- 54 personnes isolées
- 45 foyers monoparentaux
- 14 couples sans enfant
- 230 couples avec enfant(s)

Selon le nombre d'enfant(s) : 244 couples :

sans enfant : 14
1 enfant : 46
2 enfants : 139
3 enfants ou + : 45

99 allocataires isolés :

sans enfants : 54
1 enfant : 26
2 enfants ou + : 18

11,3% de la population totale sont bénéficiaires d'une aide. On compte surtout des couples avec enfants.

► **Les bénéficiaires d'une aide au logement :**

Ils sont au nombre de 133 et se répartissent comme suit :

- dans le parc locatif public : 18
- dans le parc locatif privé : 63
- en accession : 52

La majorité des allocataires est donc logée dans le parc locatif privé.

► **La précarité et les aides au logement**

On compte :

- bénéficiaires du Revenu Minimum d'Insertion : 24
- allocataires "dépendants" : 46
- allocataires à bas revenus : 41, dont 11 en location en parc public, 22 en location en parc privé et 8 en accession

Dans cette population, il y a 23 personnes isolées; 22 foyers monoparentaux, 7 couples sans enfants et 21 couples avec enfant(s).

Ces chiffres font ressortir des besoins certains en terme de logement locatif social et très social

5 - Alénia : une commune qui présente des perspectives démographiques en forte croissance

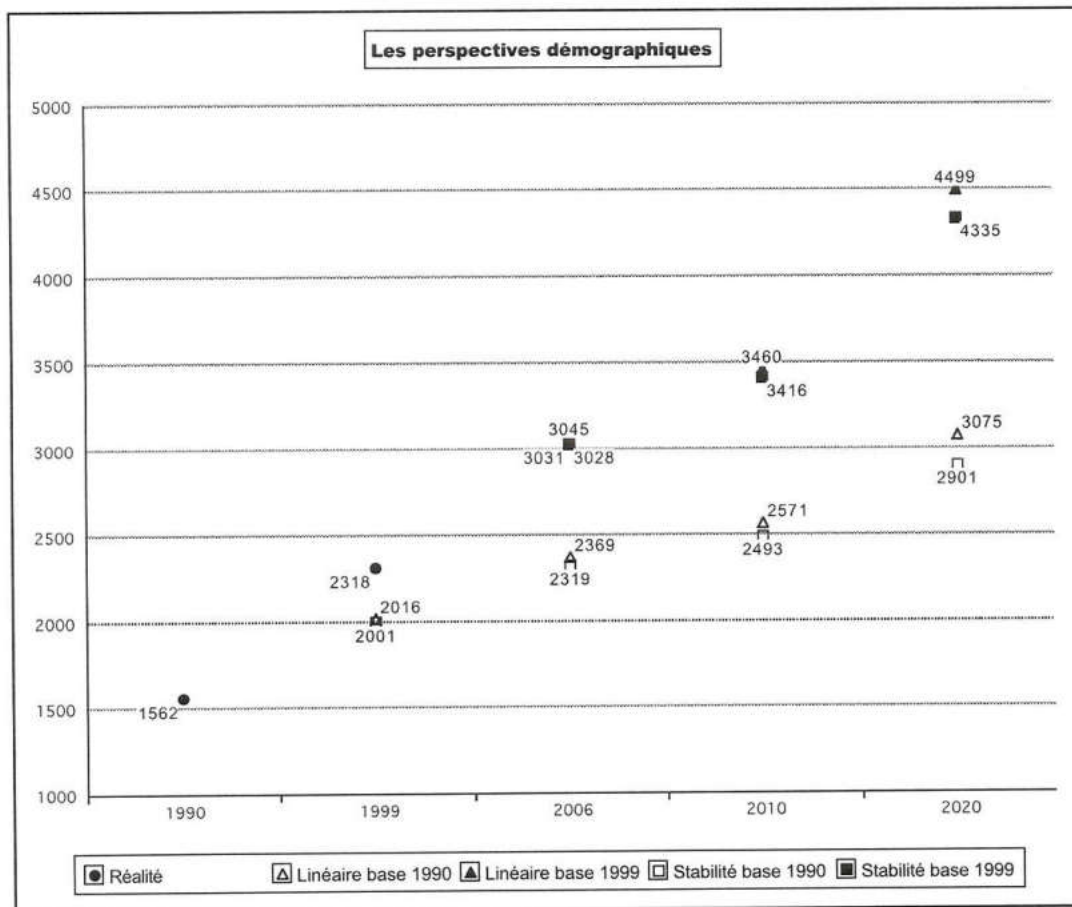
Afin de prévoir et de quantifier les besoins futurs de la population en équipements publics ou en zones d'urbanisation, il est utile d'imaginer quelle sera l'évolution du nombre d'habitants dans les années qui suivent.

Il existe donc **trois formules de calculs** de perspectives démographiques à savoir la loi exponentielle, la loi linéaire et la marche vers la stabilité, applicables à une population dite ouverte comme celle d'ALÉNYA (on tient compte à la fois des mouvements naturels et migratoires).

Les données réelles prises en compte sont les taux de natalité, de mortalité et le taux de variation annuel dû au solde migratoire, sur la période entre les deux derniers recensements.

On applique les lois de calculs précitées au nombre total d'habitants qui sert de population de départ. **On obtient alors des images que la courbe de population aurait pu suivre si les chiffres restaient les mêmes les années suivantes et si l'évolution réelle de la population appliquait strictement ces lois.**

Les résultats obtenus alors par ces calculs pour les années suivantes ne doivent pas être pris comme des certitudes mais comme des éventualités. La loi la plus proche de la réalité est la marche vers la stabilité



Le graphique ci-contre présente donc l'évolution de la population envisageable pour les années à venir **SUR LA BASE DE CALCULS ET NON SUR LA BASE DE SOUHAITS COMMUNAUX.**

Il apparaît clairement que la croissance démographique suit l'une ou l'autre loi sur la base **des données de 1999.**

En effet, la commune comptait déjà en 2006 3 031 habitants, quand l'une et l'autre loi fondées sur les données de 1990 laissaient envisager environ 3 000 habitants d'ici 2020 !!

Alénia pourrait ainsi atteindre entre 4300 et 4500 habitants d'ici 2020, si elle conserve son dynamisme naturel et son attractivité actuels.

Ces caractères démographiques particuliers présentent de grands intérêts pour l'image de la commune, pour son dynamisme social et économique, mais présente aussi de nombreux enjeux en terme de réponse à apporter aux besoins différenciés en habitat, équipements, services, loisirs...

Il faut noter, comme indiqué dans la partie III du présent dossier, que les perspectives souhaitées par les élus n'atteignent pas la hauteur de ces calculs qui relèvent uniquement de la prospective statistique.

ALÉNYA : UNE COMMUNE DYNAMIQUE ET ATTRACTIVE

=> une croissance démographique continue depuis le début du XIX^{ème} siècle progressive jusqu'en 1968 et exponentielle depuis 1990

=> Une pression démographique entraînant une pression foncière

ALÉNYA : UNE COMMUNE JEUNE

=> une progression notable des 20-39 ans depuis 1982

=> une part significative de jeunes entre 0 et 19 ans, traduisant un dynamisme naturel certain, malgré une légère baisse depuis 1990

=> une stabilité du nombre des plus âgés et un vieillissement de la population nettement inférieur à la moyenne départementale (15,2% de personnes âgées de 60 et plus à Alénia contre une moyenne départementale de 28,9%)

ALÉNYA : UNE COMMUNE QUI PRÉSENTE UNE POPULATION AUX BESOINS SOCIAUX

=> une précarité sociale existante et des besoins en logements locatifs sociaux

ALÉNYA : UNE COMMUNE QUI PRÉSENTE DES PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES EN CROISSANCE

=> entre 4 300 et 4 500 habitants d'ici 2020 selon des CALCULS démographiques, soit environ de 1300 à 1500 personnes supplémentaires

1 - Une population active caractéristique de la Plaine du Roussillon

La croissance de la population active d'Alénia suit la croissance démographique globale, avec le même essor entre 1990 et 1999.

Les valeurs relatives permettent d'observer que la population active est de plus en plus représentée dans la population totale, avec respectivement 39,3% en 1982, 40,8% en 1990 et 42,6% en 1999.

Le graphique ci-contre laisse apparaître, en outre, une montée significative du chômage à Alénia pour atteindre 160 demandeurs d'emploi en 1999. **A l'image de ce que l'on observe à l'échelle nationale, le taux de chômage est en augmentation**, passant de 10,7% de la population active en 1982 à 16,2% en 1999. Ce taux de chômage reste toutefois en-dessous de la moyenne départementale qui est de 18,9% et en-dessous de la moyenne de l'aire urbaine de Perpignan qui est de 19,7%.

On observe :

- une **baisse significative du nombre de non salariés** entre 1982 et 1990 passant de 24,4% à 13,5%, principalement liée à la **crise agricole du début des années 1980**

- une stabilisation du nombre de non salariés entre 1990 et 1999 ;

la baisse des non salariés entre 1982 et 1990 s'est faite d'une part au profit des salariés qui représentent alors 72,1% de la population active, et d'autre part est venue gonfler la part des chômeurs qui accuse la plus forte hausse passant de 10,7% à 14,4% ;

- enfin, le RGP de 1999 est marqué par une nouvelle baisse du nombre de salariés au profit du taux de chômage

Ces constats traduisent les difficultés pour assurer un renouveau économique pourtant nécessaire.

On constate dans la répartition socioprofessionnelle de la population âgée de +15 ans :

- une **sur-représentation de la catégorie "sans activité professionnelle"** avec 26,2% de la population concernée ;

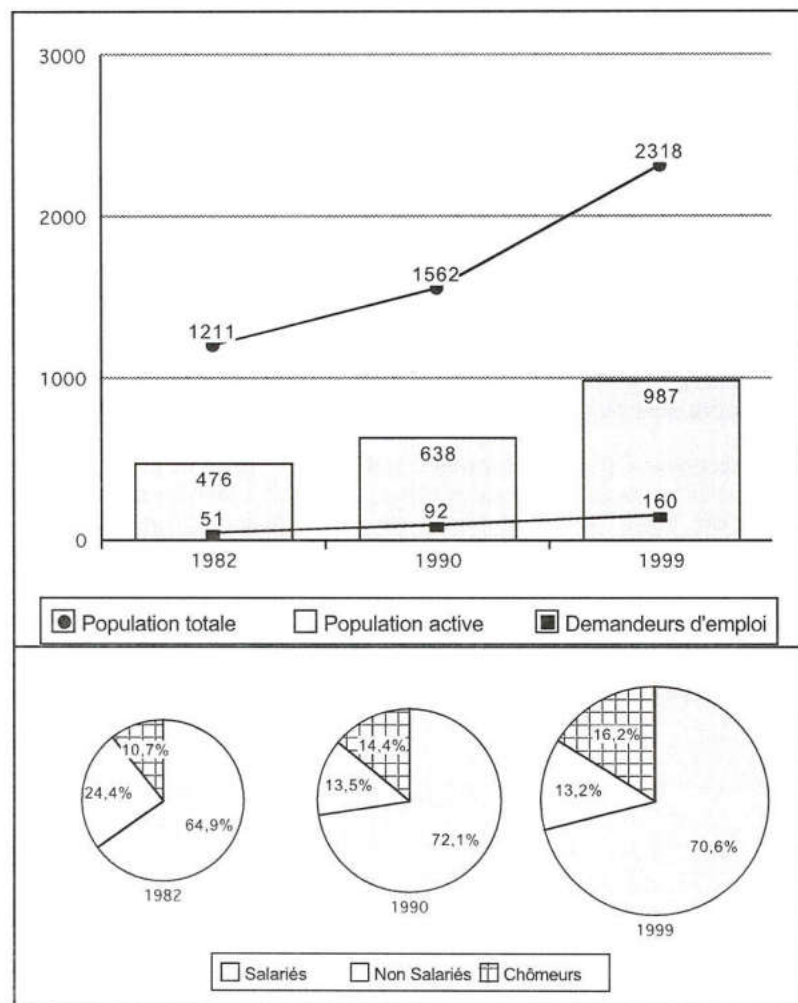
- 17,9% de la population est à la retraite, soit 1 personne sur 5 environ. **Toutefois, il est important de noter qu'Alénia se situe largement en-dessous de la moyenne départementale de 24%**, grâce à ses caractéristiques démographiques

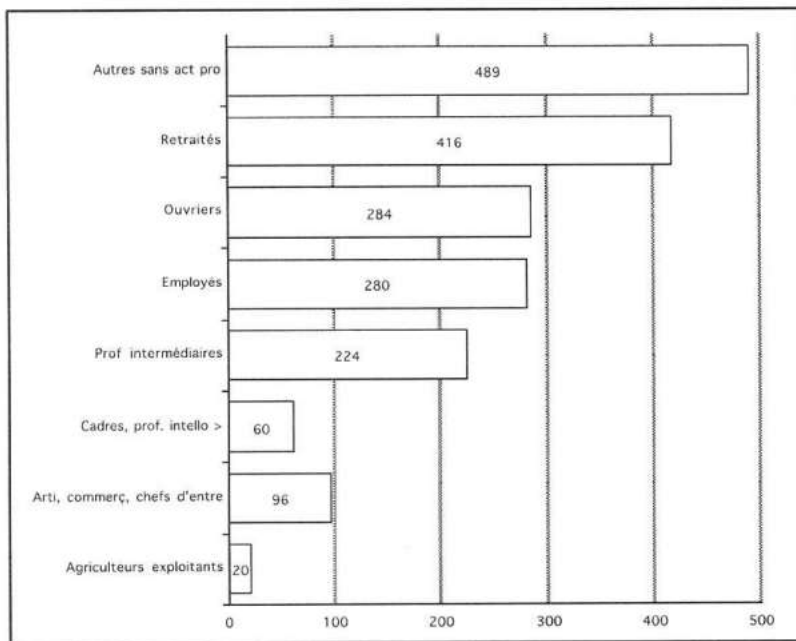
- la **population active est principalement constituée d'employés, d'ouvriers et de professions**

intermédiaires (42,2% de la population), constituant une classe moyenne majoritaire, certainement liée à la présence d'une population jeune

- les **secteurs traditionnels de l'économie ne concernent plus que 6,2%** de la population, avec une sous-représentation de l'agriculture (1,1%, toutefois ne sont comptés que les agriculteurs exploitants)

- une **faible part de la population active exerce une activité de cadres ou une profession intellectuelle supérieure** (3,2%)

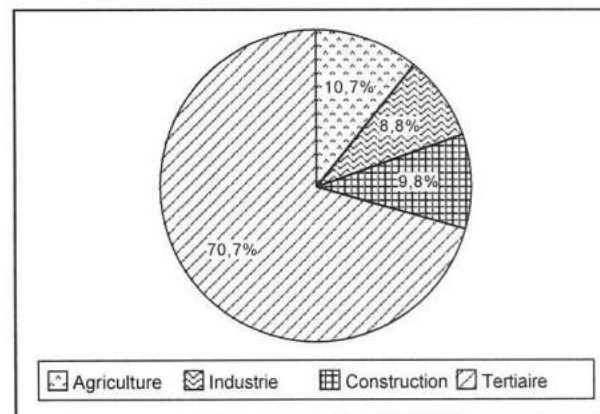




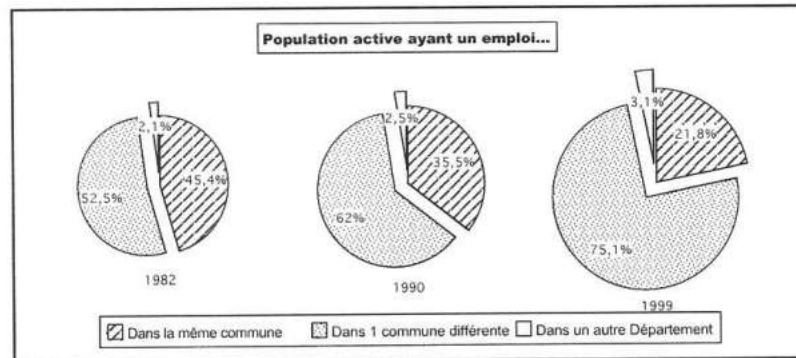
Le graphique ci-contre permet de nuancer les chiffres mentionnés plus haut :

-le secteur agricole concerne tout de même 10,7% de la population active (sont pris en compte les activités de pêche et de sylviculture) ;

-la commune connaît aussi la tertiarisation de son économie (580 personnes travaillent dans ce secteur), principalement tournée vers la fonction publique (208 actifs), le commerce (124 actifs), et l'hébergement et la restauration (52 actifs).



2 - Des migrations alternantes toujours plus nombreuses, toujours plus motorisées



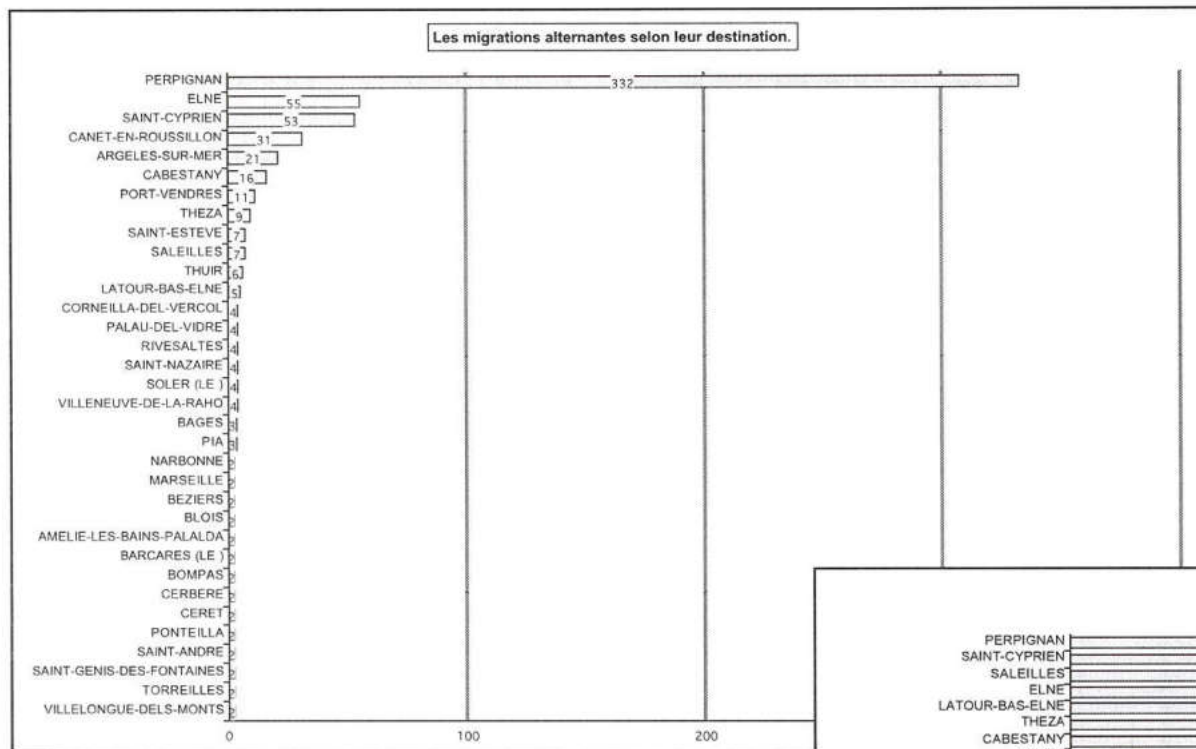
Alénia est marquée comme de nombreuses communes périurbaines, par la **dissociation des lieux de résidence et des lieux de travail liée à la localisation particulière de l'emploi et de l'habitat sur le territoire départemental et facilitée par des conditions d'accessibilité favorables.**

Alénia bénéficie, en effet, d'un réseau routier efficace la mettant en lien direct et rapide avec Perpignan et le littoral. La part des actifs ayant un emploi dans 1 commune différente de la commune de résidence est passée de 52,5% en 1982 à 75,1% en 1999.

Au total c'est 78,2% de la population active d'Alénia qui quitte chaque jour le territoire communal.

Le nombre d'actifs se déplaçant chaque jour pour des raisons de travail a quasiment été multiplié par 2 entre 1990 et 1999, passant de 347 à 621, traduisant :

- la diminution du nombre d'emplois proposés par la commune avec la crise agricole ;
- l'évolution des comportements sociaux quant au choix des lieux de résidence avec l'arrivée d'une population qui intègre moins dans ce choix la localisation du lieu de travail que les facteurs relatifs à la qualité des conditions d'habitat et au coût du logement.



D'autre part, Alénya offre une part notable d'emplois puisque 377 actifs viennent y travailler chaque jour. Toutefois, parmi les actifs qui travaillent à Alénya, 180 y résident aussi soit 47,7%.

Les actifs viennent principalement des communes proches d'Alénya, voire limitrophes avec 123 personnes concernées (soit 32,6%).

On notera que 29 actifs viennent de Perpignan à Alénya chaque jour.

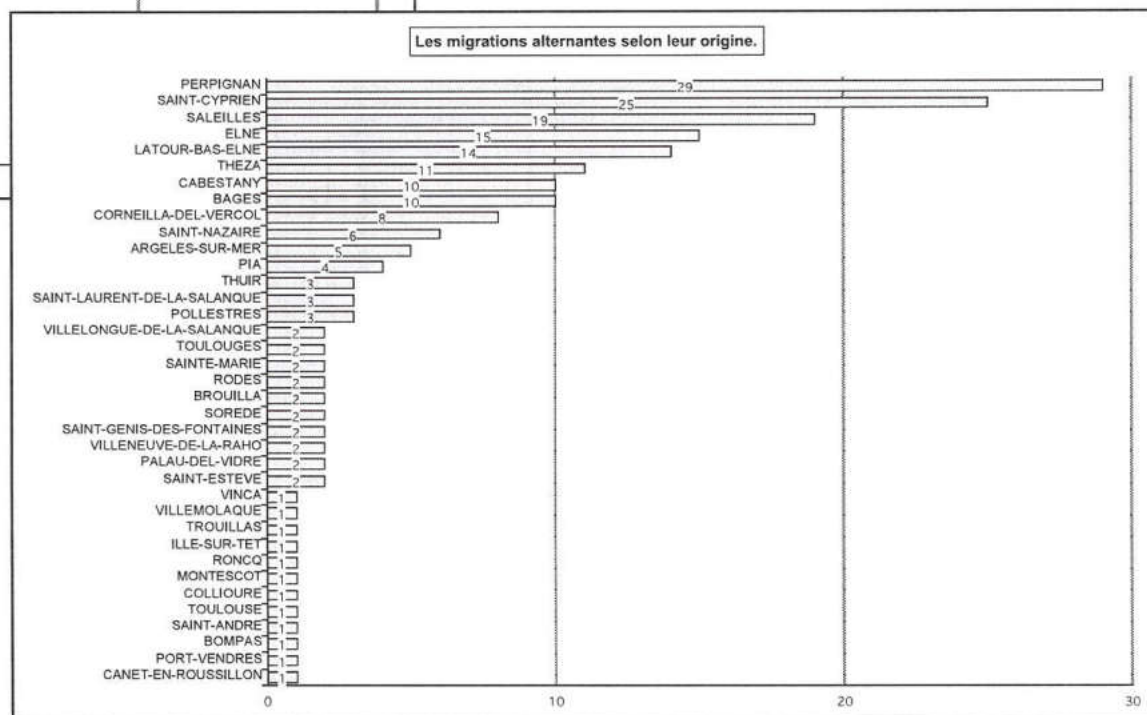
Ces graphiques permettent d'appréhender précisément les migrations alternantes des actifs d'Alénya en 1999 selon leur origine et leur destination.

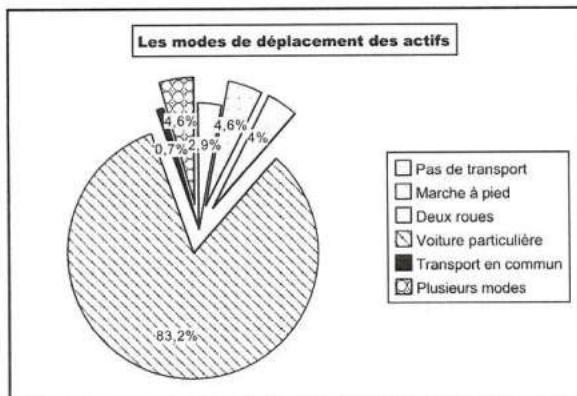
On observe, d'une part que :

- **Perpignan est le principal pôle d'emplois** pour la commune puisque 40% des actifs s'y rendent quotidiennement (332).

- **Le littoral est un second pôle d'emplois important** avec 171 actifs qui se rendent à Elne, Saint-Cyprien, Canet-en-Roussillon, Argelès-sur-Mer et Port-Vendres, soit 20,7% de la population active.

- 142 actifs se répartissent enfin sur l'ensemble des communes du département.





Le cadre particulier de mise en oeuvre des transports publics, le contexte intercommunal local et le fonctionnement du réseau de transport en commun interurbain n'ont pas encore permis à Alénia d'échapper au schéma traditionnel des déplacements domicile-travail.

La voiture particulière est donc le mode qui répond le mieux aux attentes et besoins des actifs, puisqu'ils sont 83,2% à l'utiliser, soit plus de 8 actifs sur 10 !!

ALÉNYA : UNE COMMUNE QUI PRÉSENTE UNE POPULATION ACTIVE EN FORTE PROGRESSION ET CARACTÉRISTIQUE DE LA PLAINE DU ROUSSILLON

- => Un taux de chômage en forte hausse depuis 1982 pour atteindre 16,2% de la population active
- => Une stabilité du nombre d'actifs salariés et une baisse significative de la part des non salariés
 - => Une tertiarisation traditionnelle de l'économie locale
 - => Les classes moyennes majoritaires
- => La part des retraités dans la population est inférieure aux moyennes départementales
 - => Des déplacements domicile-travail motorisés toujours plus importants
- => Une population active qui travaille avant tout à Perpignan et sur le Littoral
- => Un nombre significatif d'emplois sur la commune attirant surtout les actifs des communes limitrophes

C / ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

1 - Une certaine diversité dans les activités présentes à ALENYA

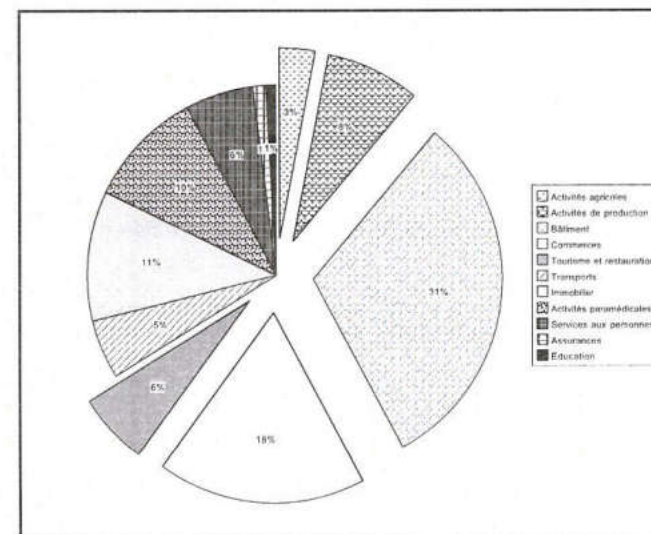
Service automobile	Garage	1
Artisans du bâtiment	Maçon	6
	Plâtrier, peintre	2
	Menuisier, charpentier, couvreur	2
	Plombier, serrurier, chauffagiste	6
	Electricien	3
	Pro de la construction	4
Autres artisans	Jardinier, paysagiste	2
Alimentation	Alimentation générale, épicerie	2
Services généraux	Bureau de poste	1
	Banque, caisse d'épargne	1
Autres services	Café, débit de boissons	1
	Salon de coiffure	2
	Bureau de tabac	1
	Dépôt de presse	2
	Boulangerie	2
	Cave	1
	Institut de beauté	1
	Restaurant	1
	Marché de détail par mois	5-8
	Hôtel homologué de tourisme	2
	Taxi	2
Autres activités	Recherche et expérimentation agricole	2

Alénia présente un bon niveau d'équipements, composé des services essentiels pour répondre aux besoins de la population (épicerie, boulangerie, marché, médecin, pharmacie...). Pour les équipements et services de plus grandes importances, la commune bénéficie de la proximité de Saint-Cyprien située à 4 km, puis de Perpignan.

Néanmoins, son réseau d'artisans est particulièrement complet et bien représenté. On dénombre en effet, une centaine d'entreprises répertoriées dans de nombreux domaines sur le territoire communal, avec toutefois une plus forte représentation des métiers bâtiment et des activités commerciales.

Sa localisation vis à vis de Perpignan (réseau routier, gare et aéroport) et du littoral (stations balnéaires, port majeur pour le fret de Port-Vendres), la proximité de l'Espagne et le soutien de la Communauté de Communes en matière de développement économique et d'accueil des entreprises mettent Alénia au cœur d'une importante aire d'influence et en font un pôle attractif pour les entreprises.

Une première zone artisanale est complète depuis plusieurs années et un nouveau lotissement artisanal est d'ailleurs en cours de réalisation sous l'égide de Sud Roussillon.



2 - L'Agriculture et en particulier le maraîchage et l'arboriculture

L'évolution des exploitations et de la Superficie Agricole Utilisée

	Exploitations			Surface Agricole Utilisée Moyenne (ha)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Exploitations Professionnelles	37	31	13	16	17	7
Autres exploitations	40	22	10	2	3	2
TOTAL	77	53	23	8	11	5
Dont exploitations de 10 ha et +	16	14	4	29	33	17

Alénia présentait en 2000 une **Superficie Agricole Utilisée (SAU) de 334 ha** pour une superficie totale de 534 ha, soit **62,5% du territoire communale**. Le tableau suivant présente l'évolution du système agricole à Alénia selon les recensements généraux agricoles de 1979, 1988 et 2000.

On assiste au déclin global du système agricole. En effet, Alénia est marquée, comme de nombreuses communes périurbaines, par :

- une baisse significative du nombre d'exploitations entre 1979 et 2000, avec une accentuation du phénomène depuis 1988, liée à la crise agricole du début des années 1980.
- une baisse importante de nombre d'exploitations de 10 ha et + et de leur taille moyenne. Ces exploitations représentaient respectivement 20,8% des exploitations en 1979, 26,4% en 1988 et 17,4% en 2000.

- une diminution de la taille moyenne des exploitations passant de 11 à 5 ha entre 1988 et 2000. La taille moyenne avait augmenté entre 1979 et 1988 certainement liée à un remembrement de l'espace agricole.

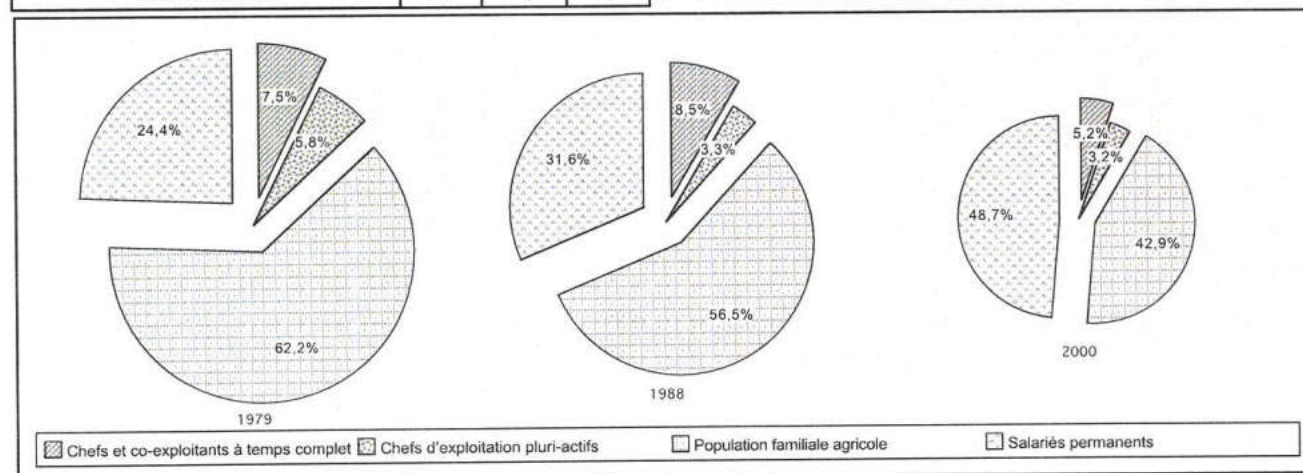
Alénia ne comptait donc plus que 23 exploitations en 2000, dont 13 exploitations professionnelles et 4 exploitations de 10 hectares et +. La superficie moyenne est de 7 ha pour les exploitations professionnelles et de 17 ha pour les exploitations de 10 ha et +.

	Effectifs ou UTA		
	1979	1988	2000
Chefs et Co-exploitants à temps complet	27	23	8
Chefs d'exploitation pluri-actifs	21	9	5
Population familiale agricole	224	152	66
Salariés permanents	88	85	75
TOTAL	360	269	154
UTA saisonniers	39	19	46

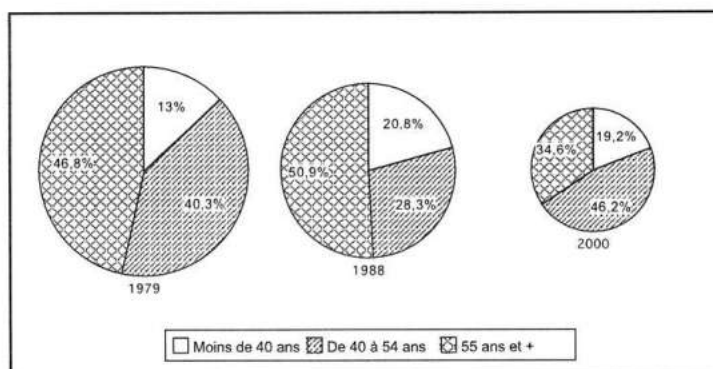
Le tableau ci-contre et le graphique ci-dessous permettent de faire les observations suivantes :
une baisse significative de la population active dans le secteur primaire entre 1979 et 2000 : de 360 à 154 actifs agricoles.

- une stabilité de la part des chefs d'exploitation pluri-actifs
- une population familiale agricole divisée par 3 entre 1979 et 2000 (de 224 à 66 personnes)
- une stabilité des salariés permanents qui représentent quasiment la moitié des effectifs agricoles en 2000 quand ils n'étaient qu'1/4 en 1979
- une augmentation notable du nombre d'UTA (UTA => Unité de Travail Annuel) saisonniers, notamment depuis 1988 en passant de 19 UTA saisonniers à 46 en 2000.

Les exploitants agricoles, la main d'oeuvre



	Effectifs		
	1979	1988	2000
Moins de 40 ans	10	11	5
De 40 à 54 ans	31	15	12
55 ans et +	36	27	9
TOTAL	77	53	26



L'âge des chefs d'exploitation et des co-exploitants :

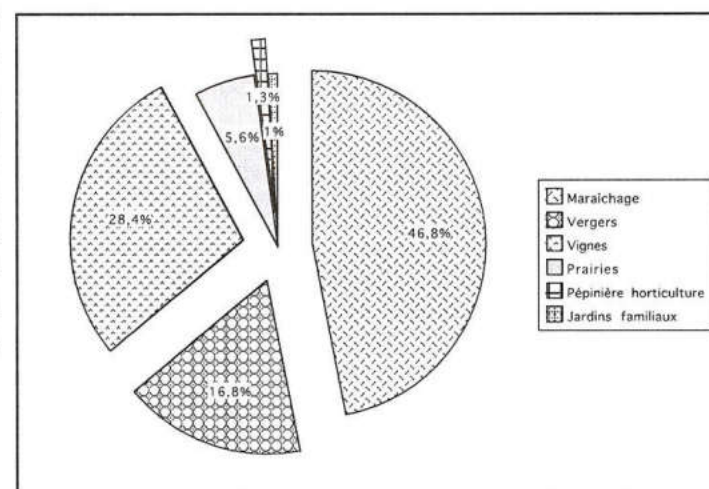
Le graphique ci-contre permet de constater l'évolution de l'âge des chefs d'exploitation et des co-exploitants :

- l'augmentation du nombre des moins de 40 ans,
- l'augmentation du nombre des 40-54 ans, majoritaire en 2000 avec 46,2% des chefs d'exploitation et co-exploitants.
- la diminution du nombre des plus de 55 ans

On observe donc un rajeunissement des chefs d'exploitation et des co-exploitants.

Cette évolution est liée aux diverses aides attribuées pour l'installation de jeunes chefs d'exploitation mais aussi aux transformations opérées dans le secteur après la crise agricole des années 1980. En effet, aujourd'hui on n'est plus seulement agriculteur de génération en génération : l'agriculture est aussi une vocation, il existe des formations professionnelles...

Type d'occupation	Surface en ha	% du territoire communal	% de la SAU
Maraîchage plein champ	114	21,35	37,6
Maraîchage sous abris	28	5,2	9,2
Vignes	86	16,2	28,4
Vergers	51	9,55	16,8
Pépinière horticulture	4	0,7	1,3
Jardins familiaux	3	0,6	1
Prairie	17	3,2	5,6
Terres	69	12,9	
Friches	37	6,9	
Sols	125	23,4	
TOTAL	534	100	



La répartition des cultures

Alénia présente une agriculture principalement tournée vers le maraîchage et l'arboriculture avec 63,6 % de la SAU concernée. (source Chambre d'Agriculture - juin 2006).

Les caves coopératives d'Alénia et de Cabestany se sont regroupées dès 1985. Le terroir est caractérisé par les particularités topographiques et climatiques : entre collines ensoleillées et plages sablonneuses de la côte radieuse.

Lors de la fusion avec la cave coopérative de Cabestany, la capacité de stockage est passée à 44876 hectolitres, avec 123 vignerons coopérateurs. La production en moyenne est de 23 000 hectolitres sur une superficie de 470 hectares avec un rendement moyen de 46 à 48 hectolitres à l'hectare.

La cave a une production en AOC sur 88% de sa surface de vignoble. Il existe une cave particulière située dans le village.

En 2000, la commune ne comptait plus aucun élevage de volailles quand il y en avait encore 13 en 1979 et 5 en 1988.

Le Domaine du Mas Blanc héberge 2 structures vouées à la recherche et à l'expérimentation agricole.

★ **La SICAREX "Midi Roussillon" :**

La Société d'Intérêt Collectif Agricole de Recherche et d'Expérimentation a été créée en 1972 à l'initiative de la Chambre d'Agriculture, de la caisse Régionale du Crédit Agricole, du Conseil Général et des Organismes Viti-vinicoles du Département.

Il s'agit d'un centre expérimental de recherche oenologique et un centre de traitement et de mise en bouteille des vins. Elle a pour mission d'aider au développement technique des vins de Pays et d'appellation régionaux pour leur amélioration qualitative. Afin de réaliser ces travaux, la SICAREX s'est doté d'outils d'analyses performants qui permettent de proposer des prestations de contrôles qualités (contrôles de qualité des bouchons et contrôles micro-biologiques)

Les études et recherches ont eu de nombreuses conséquences et ont notamment permis le développement de la commercialisation directe des vins en bouteille.

★ **L'unité expérimentale horticole de l'INRA**

L'Unité est spécialisée dans l'étude des systèmes maraîchers sous serres et abris en région méditerranéenne. Les travaux portent sur l'amélioration et la gestion du système maraîchers sous abris plastiques légers avec des cultures en sols et sous abris verre ou sous abris plastique légers chauffés en culture hors sol (amélioration des abris, études des incidences des systèmes de cultures sur les sols et les cultures, recherche sur des techniques innovantes...).

Il s'agit de coordonner l'ensemble des connaissances portant sur les techniques culturales (climat, nutrition, conduite des plantes, protection phytosanitaire, ...) et leurs interactions, et de proposer aux maraîchers une gamme de conseils qui tiennent compte de la diversité des objectifs et des contraintes de production.

3 - Le Tourisme une activité importante pour le dynamisme économique local

Alénia bénéficie d'une certaine attractivité touristique grâce à la proximité de la Méditerranée et à une certaine accessibilité, la plaçant au cœur d'une dynamique touristique essentielle pour le renouvellement de l'économie locale. Elle présente, en effet, une activité touristique grâce à des éléments majeurs :

La proximité du littoral et de diverses activités de loisirs

Alénia se situe à 4 km des plages de Saint-Cyprien, à 8 km des plages de Canet-en-Roussillon et à une vingtaine de km de Collioure. Une telle situation géographique permet d'attirer une population estivale désireuse de séjourner dans un cadre traditionnel et typique, tout en bénéficiant de la proximité des stations balnéaires et des principales activités de loisirs, telles que le golf de Saint-Cyprien, les activités liées à la mer et au vent...

Un patrimoine historique, culturel et de traditions

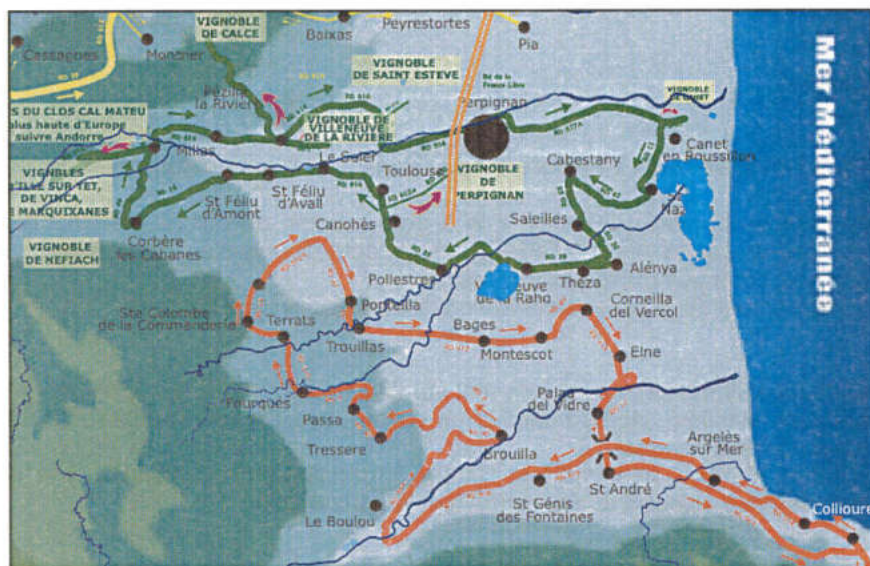
L'église Sainte Eulalie et Sainte Julie et ses retables

L'édifice actuel a été construit au XVI^{ème} siècle sur les fondations d'une ancienne église du XIII^{ème} (la trace de cette première église n'a été découverte qu'au XIX^{ème}). L'intérêt se porte davantage sur l'originalité de son ornementation que sur son architecture globale des plus sobres. Elle est en effet composée de plusieurs retables baroques du XVIII^{ème} siècle et une statue de la Vierge aux raisins.

Les caves Ecoiffier

Ce chai a été édifié à la fin du XIX^{ème} siècle par une famille d'industriels : la famille Ecoiffier. Les 3 bâtiments se situent au cœur du village devant une vaste esplanade traditionnelle plantée de platanes, témoignant d'un passé viticole prospère. Les caves sont composées de 3 parties distinctes organisées autour d'un puits central : 2 ailes et 1 Rotonde d'une qualité architecturale certaine. Elles représentent un joyau essentiel, témoin des débuts de la mécanisation de l'activité et d'un passé viticole fort. Après le transfert de toutes les activités, les bâtiments ont été désaffectés. La construction a ensuite été acquise par la commune.

Une réhabilitation récente a permis d'envisager un nouvel usage des bâtiments. L'office du tourisme occupe une salle au rez-de-chaussée du bâtiment central et une salle polyvalente dotée d'équipements audio-visuels pour la retransmission d'événements culturels a été créée. Les caves sont désormais un centre culturel et de loisirs dynamique et attractif.



La route des vins
Depuis 2004, 3 routes des vins ont été mises en place par une signalisation d'intérêt touristique sur le domaine routier départemental. Chacune des 3 vallées du département ayant sa spécificité et sa typicité, 3 itinéraires distincts ont ainsi été balisés : **la route des vins du Pays de l'Agly** (tracé jaune), **la route des vins Aspres, Albères, Côte Vermeille** (tracé rouge) et **la route des vins de la basse vallée de la Têt et de la plaine du Roussillon** (tracé vert).

Alénya est concerné par la route des vins du vignoble de Perpignan, en vert sur la carte ci-contre.

Un cadre naturel de qualité mis en valeur

Les sentiers de découverte des paysages

Sud Roussillon et ses communes ont décidé de mettre en place des sentiers de découvertes pour offrir une possibilité différente de découvrir la Plaine du Roussillon jusqu'au littoral à travers les éléments naturels et de détente qui la composent.

Ces voies réservées aux piétons, cyclistes et cavaliers permettent de traverser des paysages agricoles et des structures sportives et de loisirs (golf, parcours de santé, centre équestre...) jusqu'aux plages de Saint-Cyprien et à l'étang de Canet-Saint-Nazaire.

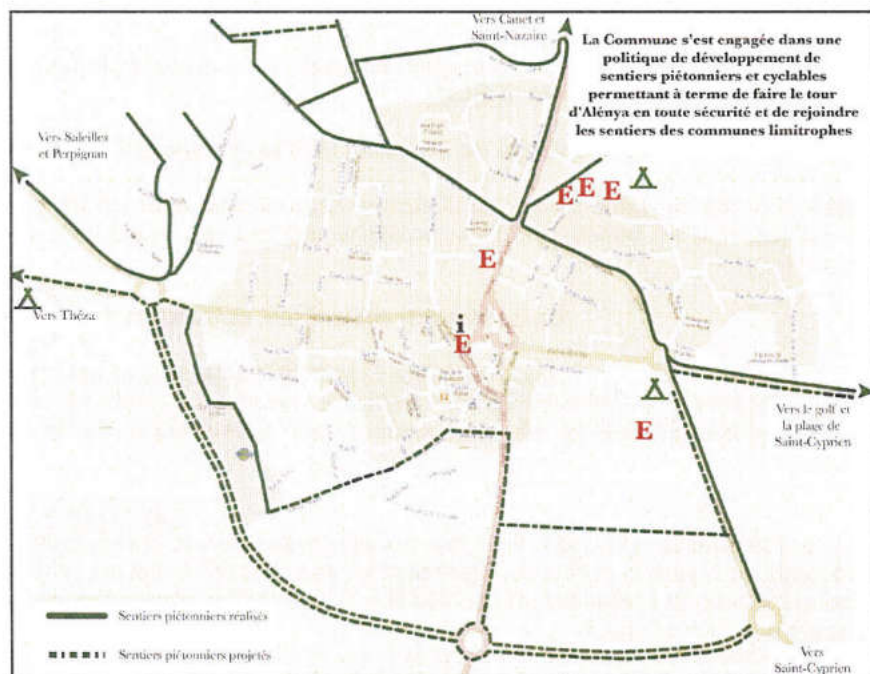
Alénya compte aussi des sentiers et prévoit la réalisation de nouvelles voies douces pour se constituer un réseau complet et cohérent en lien avec les autres sentiers et voies vertes comme ceux de Saleilles et Saint-Cyprien ou avec les schémas supérieurs.

L'Etang de Canet-Saint-Nazaire

L'étang est un milieu naturel remarquable et riche d'une diversité biologique essentielle à la conservation de nombreuses espèces animales et végétales et écosystèmes. Il représente une richesse patrimoniale majeure du Département qu'il faut protéger mais qu'il est intéressant de découvrir dans le respect des conditions fixées pour assurer sa préservation. Il est désormais possible de visiter une cabane de pêcheurs récemment réhabilitée et ouverte au public pour découvrir une autre tradition catalane : la pêche.

De nombreuses animations et festivités tout au long de l'année

La commune d'Alénya et son office du tourisme présentent de nombreuses animations "traditionnelles" en plus des concerts et spectacles que l'on peut découvrir au centre de vidéo-transmission : la Sant Jordi, bal de printemps, la fête des sports, la fête de la Saint-Jean, mais aussi des concours de pétanque hebdomadaires, des visites historiques guidées et gratuites de la commune chaque semaine...



ALÉNYA : UNE COMMUNE ÉCONOMIQUEMENT DYNAMIQUE

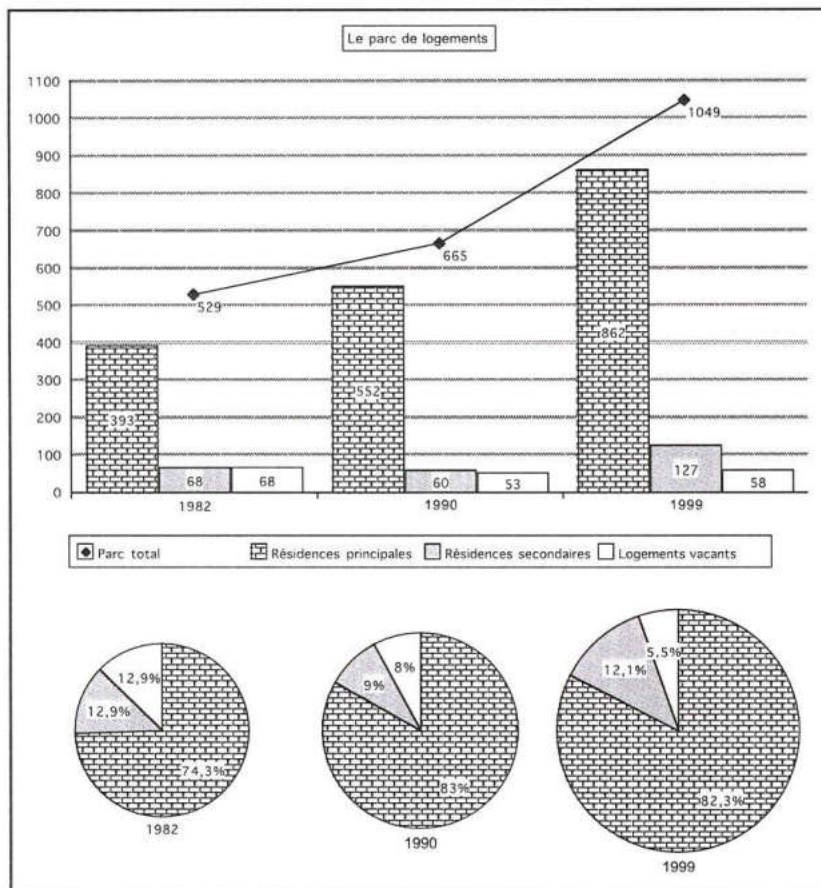
- => Un niveau d'équipement et de services caractéristique des communes périurbaines, mais répondant aux besoins de la population
- => Alénia est un pôle attractif pour les artisans

ALÉNYA : UNE COMMUNE AGRICOLE TOURNÉE VERS LE MARAÎCHAGE ET L'ARBORICULTURE

- => Une SAU de 334 ha, soit 62,5% du territoire communal
- => Un rajeunissement des chefs d'exploitation et des co-exploitants
- => La recherche d'une agriculture de qualité avec la recherche expérimentale
- => Une agriculture n'offre plus une source de revenus à part entière et peut être vecteur de fragilité sociale et économique avec le développement du travail saisonnier
- => Un fort risque de déprise agricole

ALÉNYA : UNE COMMUNE QUI PRÉSENTE UN FORT POTENTIEL TOURISTIQUE

- => Un cadre naturel et un patrimoine important et intéressant
- => La proximité des stations balnéaires
- => Une reconversion de l'économie locale par le développement du tourisme possible



1 - Un Parc de Logements qui suit la croissance démographique

Le graphique ci-contre présente :

- **une forte progression du parc de logements** à Alénia depuis 1982 mais qui s'est accentuée entre 1990 et 1999 : +384 habitations, **s'expliquant par la forte progression démographique** (+756 habitants).
- **le nombre de résidences principales a nettement augmenté** entre 1990 et 1999, passant de 552 à 862 logements (soit +310).
- **le nombre de résidences secondaires a plus que doublé**, passant de 61 à 129 logements entre 1990 et 1999 (soit +68) après une phase de diminution entre 1982 et 1990, **traduisant la consolidation d'une certaine vocation touristique**.
- **le nombre de logements vacants plutôt constant**

Les valeurs relatives permettent de préciser les constats précédents. On observe :

- **une forte augmentation de la part des résidences principales dans le parc totale** entre 1982 et 1990 : +7,9%.
- **une relative stabilité de la part des résidences principales** dans le parc total : +0,4% entre 1990 et 1999.
- **une augmentation significative de la part des résidences secondaires** : +3,3% entre 1990 et 1999.
- **un pourcentage en hausse du nombre de logements vacants** (12,9% à 5,5%) entre 1982 et 1999

Cette problématique reste une préoccupation, leur prise en compte et leur traitement favorisera le renouvellement du tissu bâti ancien de la commune.

2 - Une croissance majeure des constructions depuis 1990

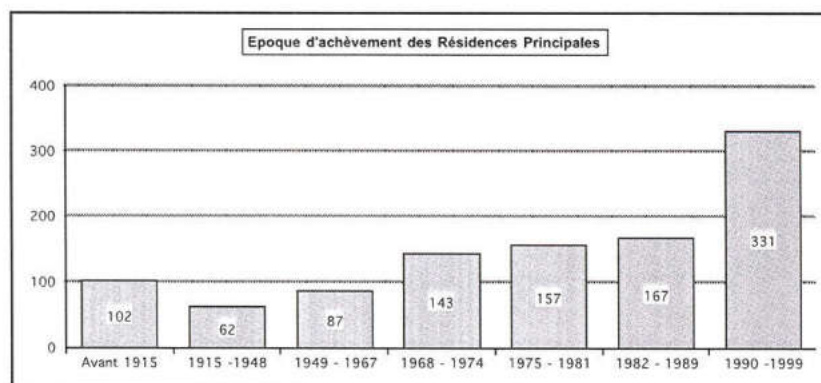
Le graphique ci-contre permet de faire les constats suivants :

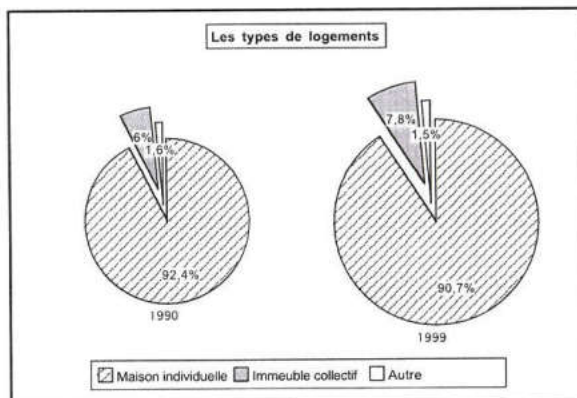
- **une 1^{ère} accélération notable des constructions** entre 1968 et 1974, quand Alénia connaît son premier boom démographique : 21,9% du parc
- **un ralentissement** entre 1975 et 1989 **conformément à l'évolution démographique plus progressive de cette période** : moins de logements ont été construits en 14 ans qu'entre 1990 et 1999.

- **une 2^{ème} vague importante de constructions** entre 1990 et 1999 : 331 habitations ont été construites après 1990, soit 31,6% du parc total.

- **un parc ancien limité** : 15,6% des constructions ont été achevées avant 1949

D'après les données communales, on assiste à **un maintien du rythme de construction** depuis l'élaboration du PLU en 2003 avec **une diversification de l'habitat** : 2 grandes opérations, quelques édifications dans l'agglomération (environ 95 immeubles d'habitation supplémentaires, majoritairement des maisons individuelles), un lotissement communal (opération mixte, avec environ 180 logements) et 4 opérations de création de logements sociaux dans le tissu urbain ancien.

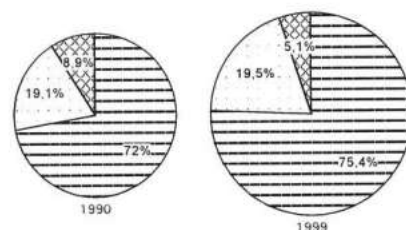
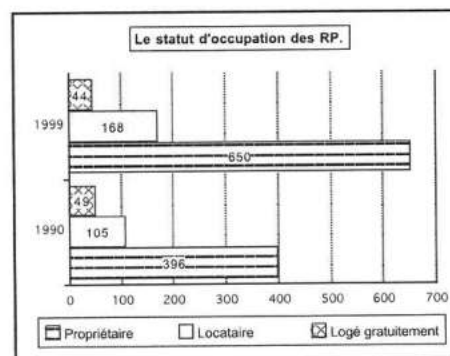
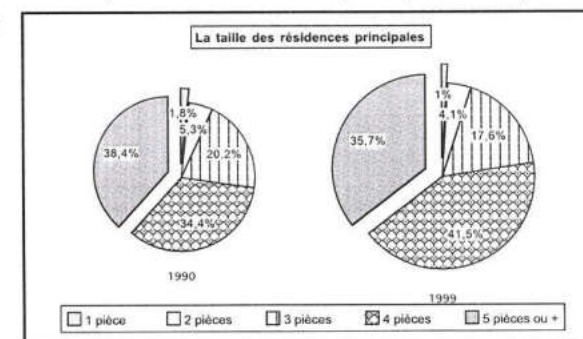




Alénya compte une majorité de maisons individuelles (74,5% du parc total). Toutefois, la part des immeubles collectifs a augmenté entre 1990 et 1999. On en comptait 33 en 1990 et 67 en 1999.

Entre 1990 et 1999, on observe **une baisse de la part des 1, 2 et 3 pièces** au profit des 4 pièces et plus. Le nombre de 2 et 3 pièces continue tout de même de progresser (+47 entre 90-99), mais moins fortement que les 4 pièces et plus (+296 entre 90-99).

Le parc d'Alénya présente ainsi une majorité de grands logements : 77,5% des résidences principales comptent 4 pièces et plus, dont 41,5% de 4 pièces et 35,7% de 5 pièces et plus.



Le statut d'occupation des résidences principales

On observe :

- **une majorité de propriétaires et une nouvelle progression** entre 1990 et 1999 (+3,4%)
- **une faible augmentation des locataires entre les 2 derniers RGP et une part représentative d'une commune périurbaine** (environ 20% quand la moyenne départementale est de 34,7%)
- **une baisse significative de la part des personnes logées gratuitement** : de 8,9% en 1990 à 5,1% en 1999.

4 - Le Logement Social

La commune comptait en 2006, **92 logements locatifs sociaux** (LLS) de différentes tailles pour répondre aux besoins de chacun et ainsi répartis : 10 T2, 17 T3, 57 T4 et 8 T5. L'élaboration du PLU en 2003 avait en effet permis la réalisation de 4 opérations par l'OPHLM des Pyrénées-Orientales, en cœur de ville. De telles opérations permettent à la fois une réhabilitation du tissu ancien et la création de logements locatifs sociaux, pour une plus grande diversité sociale de l'habitat et pour répondre aux besoins de la population. Dans ce parc il y a 10 logements locatifs PLAI appartenant à l'OPAC66. La programmation 2007 fait apparaître la mise en oeuvre d'un lotissement communal où seront réalisés par l'OPAC66 22 logements dont 19 PLUS et 3 PLAI en collectifs.

Le parc locatif social doit encore être complété en 2008 par 61 LLS financés, dont 5 F5, 32 F4, 14 F3 et 10 F2, portant **le nombre total de LLS à 153 unités**. Malgré un parc de LLS significatif et diversifié, Alénya ne peut satisfaire toutes les demandes toujours plus nombreuses. Ainsi, entre le 1^{er} janvier 2006 et le 6 mars 2007, 272 demandes ont été faites sur la commune. De plus, 47 demandes d'habitants d'Alénya déposées de 1997 à 2006 n'ont toujours pas pu être satisfaites.

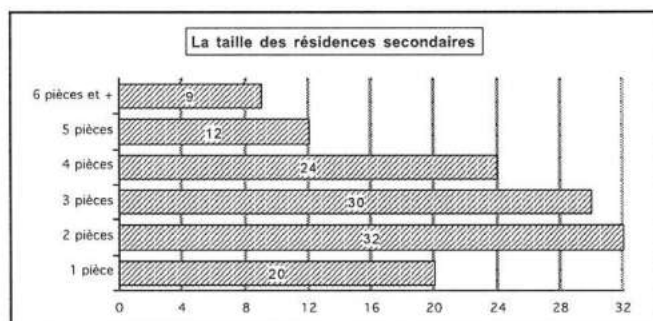
La problématique du logement potentiellement indigne : un recensement 2003 alerte sur la présence de 78 logements déclarés potentiellement indignes, soit 8,2% du parc des résidences principales. Parmi eux, on compte 22 logements d'une surface située entre 35 et 54 m² et 51 d'une surface supérieure à 55 m².

De plus, on constate que :

- 47,4% des propriétaires sont aussi occupants
- ces logements abritent 50 des locataires du parc privé
- ce sont principalement de petits ménages, dont 71,4% sont âgés !

Le traitement du bâti ancien peut être l'occasion de la remise sur le marché de logements réhabilités de qualité. La commune possède un outil majeur pour une intervention publique en matière de renouvellement urbain : le droit de préemption urbain. L'acquisition de bâtiments par la commune ou des opérateurs publics et ou privés permettrait leur amélioration. Ces actions contribueraient à maintenir des propriétaires occupants de conditions modestes et permettraient l'installation de jeunes ménages.

5 - Une capacité d'accueil saisonnier importante et diversifiée



- Un nombre de résidences secondaires en forte augmentation entre 1990 et 1999 de 61 à 129 avec une majorité de 3 pièces et moins.

- 1 village de vacances d'une capacité de 47 chambres, 85 appartements, soit **470 personnes**, sur le site du Mas Blanc, constitué de plusieurs mas de style catalan. Ce complexe est ouvert de février à décembre et propose de nombreuses animations et activités sportives et de loisirs.

- 1 centre de vacances d'une capacité de 150 chambres, soit **300 personnes** environ

- 1 camping de 80 emplacements, soit 320 personnes environ

- 2 gîtes ruraux d'une capacité de 4 à 8 lits, soit environ **16 personnes** et des chambre d'hôtes dans le Mas Bazan, édifice agricole du XIX^{ème} siècle.

=> Soit une capacité totale d'hébergement saisonnier de **1 090 personnes** environ, à laquelle il faut ajouter la capacité d'accueil des résidences secondaires entre 300 et 600 personnes supplémentaires.

Un Projet en cours : le groupe CELA s'est implanté à Alénia en lieu et place de l'ancien hôtel "Las Motas" pour créer 48 chambres et 87 appartements haut de gamme en résidence de tourisme, dont 54 T2 et 33 T3. Il s'agit de répondre à une demande professionnelle et sportive dans un centre de loisirs et d'affaires, composé d'une piscine, d'un court de tennis, d'un terrain multi-sports, d'un parking, d'un restaurant améliorant ainsi l'offre touristique.

ALÉNYA, UNE COMMUNE PÉRIURBAINE : BESOIN DE DIVERSITÉ ET DE SOLIDARITÉ

=> Une majorité de propriétaires

=> Un nombre de logements locatifs et notamment de logements locatifs sociaux encore insuffisant vis à vis des besoins

=> Une majorité de maisons individuelles de grande taille

=> Une pression foncière gonflant les prix de la construction et de l'immobilier

TOUTEFOIS, UNE PRISE EN COMPTE :

=> La part des logements vacants est faible et tend à régresser

=> La part de maisons individuelles diminue au profit des immeubles collectifs

=> Un engagement politique certain pour mener des projets de logements sociaux

=> Une vocation touristique qui se consolide avec une augmentation du nombre de résidences secondaires, une diversité d'hébergement saisonnier et des projets pour compléter la capacité d'accueil saisonnier.

E / ÉQUIPEMENTS

1 - Les Réseaux de déplacement

La desserte routière

La carte ci-contre présente le réseau départemental existant et les projets d'aménagement et de création de voiries du CG66 et de la Communauté d'Agglomération de Perpignan (PMCA).

Alénia bénéficie d'une desserte routière de qualité. Elle est traversée par 3 routes départementales :

- la RD11 du nord au sud, de Saint-Nazaire à Elne en passant par le centre historique de la commune
- la RD22, de Saleilles à Saint-Cyprien en contournant le village par le sud
- la RD39 d'est en ouest, de Théza au coeur historique d'Alénia.

Les comptages routiers effectués par la DDE en 2005 présentent **un trafic journalier de 13 000 véhicules sur la voie littorale entre Canet et Saint-Cyprien, de 4 500 véhicules sur la RD11 entre Saint-Nazaire et Alénia et de 7 325 véhicules sur la RD22 entre Saleilles et Alénia.**

En application de l'article 13 de la loi relative au bruit, le décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 organise le recensement et le classement des voies existantes. A l'initiative du Préfet, les infrastructures routières et ferroviaires font l'objet d'un classement en fonction de l'intensité sonore qu'elles émettent. Ce classement permet de délimiter des secteurs dits "affectés par le bruit" dans lesquels les futurs bâtiments sensibles au bruit devront présenter une isolation acoustique renforcée. Ces prescriptions sont fixées par arrêté préfectoral.

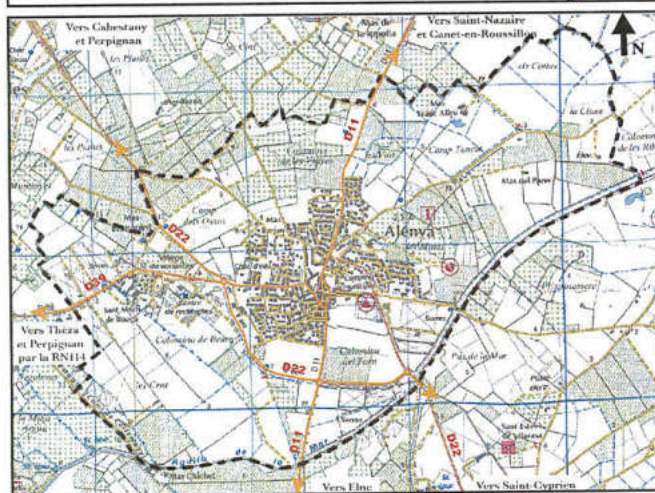
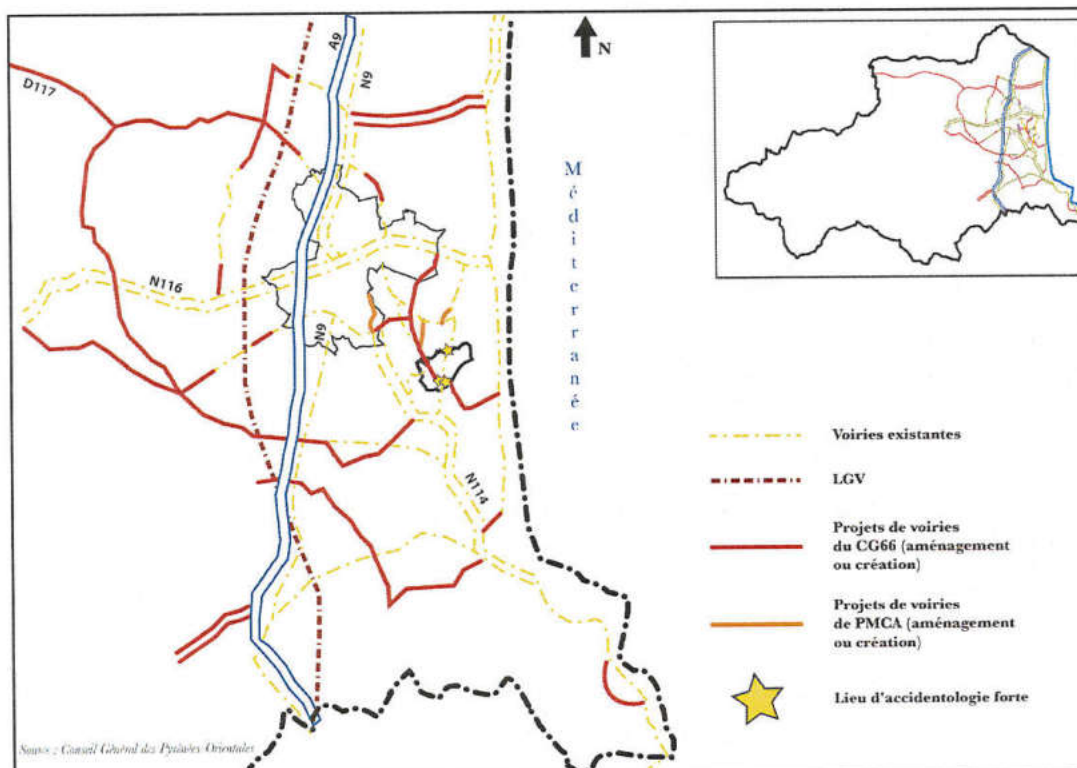
Ainsi, des prescriptions d'isolation acoustique ont été édictées pour les secteurs au voisinage de la RD22, résultant de l'arrêté préfectoral du 27 novembre 1998. Sont concernées les portions de voirie entre la limite communale avec Saleilles et le Carrefour de la RD39 (couloir affecté par le bruit de 100 de part et d'autre de l'axe) et celles entre ce même carrefour et le giratoire de la RD11 (couloir affecté par le bruit de 30 m de part et d'autre de l'axe).

La forte fréquentation de la voie littorale pose de nombreux dysfonctionnements, surtout en été. Le CG66 souhaite donc créer une déviation de cette route par la RD22 qui reliera alors la RN116 au niveau de Perpignan est et la voie littorale au niveau de Saint-Cyprien. Il s'agit de :

- diminuer le trafic sur la voie littorale, et ainsi améliorer les conditions de circulation et de sécurité
- améliorer le cadre de vie par la limitation des nuisances en agglomération (bruit, pollutions, accidents...) par les divers contournements de villages envisagés.

De plus, Alénia présente sur son territoire 3 lieux accidentogènes : à la jonction entre la RD22 et la R11 et au nord de la commune en entrée d'agglomération que le réaménagement permettra de résorber.

La Communauté de Communes prévoit le réaménagement de la route du golf reliant Alénia et Saint-Cyprien. Le programme de réfection des réseaux de voiries présenté ci-dessous, prévoit donc le remplacement des réseaux



pluviaux et d'assainissement, le recalibrage des voies, la réfection de l'éclairage public et la remise en état des enrobés. La traverse de Saleilles et la rue du Réart ont été achevées avant le début de la saison touristique 2007.

Alénia bénéficie de la proximité et de la facilité d'accès à l'autoroute. Elle se situe en effet à environ 15 km de la sortie sud de l'autoroute A9 par la RN114 et la rocade sud de Perpignan. Alénia se trouve également proche de l'aéroport de Perpignan-Rivesaltes (30 km environ).

Le réseau ferré

Alénia ne compte aucune infrastructure ferroviaire et les plus proches gares se situent à Elne (5,2 km) et à Perpignan (13,5 km).

Une desserte en transport en commun, surtout scolaire

Le transport scolaire est organisé de façon à desservir l'ensemble des établissements du Département du lundi au samedi : un aller le matin, un retour les mercredis et samedis midi et 3 retours le soir de 16h à 18h. Les cars sont ouverts aux autres usagers dans la limite des places disponibles. Toutefois, ce service de transport est strictement adapté aux scolaires et n'offre que peu d'avantages aux autres usagers et notamment aux actifs qui se rendraient à Saint-Cyprien ou à Perpignan.

Une ligne interurbaine est organisée entre Saint-Cyprien et Perpignan, avec 4 allers et 4 retours du lundi au samedi. Trois arrêts sont desservis à Alénia à 7h15, 9h25, 13h25 et 17h25 dans le sens Saint-Cyprien - Perpignan. Les retours se font à 8h10, 12h10, 16h10 ou 18h10, depuis la gare routière. Ces horaires sont contraignants pour les actifs qui n'utilisent donc pas ce mode de déplacement, malgré la proximité de Perpignan et des lignes urbaines qui desservent Saleilles. Aucune liaison n'est d'ailleurs prévue entre le réseau interurbain du CG66 et le réseau urbain de PMCA, qui pourrait se faire sur la commune de Saleilles désormais desservie par les bus de la Communauté d'Agglomération : les cars ne s'arrêtent pas à Saleilles même s'ils la traversent et n'y prennent aucun voyageur.

Une nouvelle ligne interurbaine est désormais en service et dessert chaque jour Saint-Cyprien Plage, Saint-Cyprien, Alénia, Elne, Montecot, Bages, Trouillas, Llupia, Thuir et Millas. Le service interurbain peut, toutefois, être utile pour les populations captives des transports en commun (personnes qui n'ont pas de voiture particulière). La mise en place d'une navette estivale desservant les communes d'Alénia, Elne, Latour-Bas-Elne et Saint-Cyprien constitue un plus pour les habitants comme pour les vacanciers. La commune souhaite que des réflexions nouvelles soient menées avec le CG 66 en liaison avec les nouveaux projets communaux (zone commerciales et zones d'urbanisation nouvelles) afin de d'adapter au mieux le transport en commun au développement de la ville et de mieux répondre à de nouveaux besoins.

Les sentiers piétonniers et cyclables

Alénia souhaite encourager la rationalisation des déplacements automobiles, notamment dans les déplacements de proximité. Pour ce faire, la commune et la Communauté de Communes ont engagé une politique de développement de sentiers piétonniers et cyclables. Les prochaines réalisations viendront compléter le réseau existant et permettront à terme d'être en lien avec le réseau intercommunal et départemental et de faire le tour d'Alénia.

2 - Les réseaux d'eau et les déchets

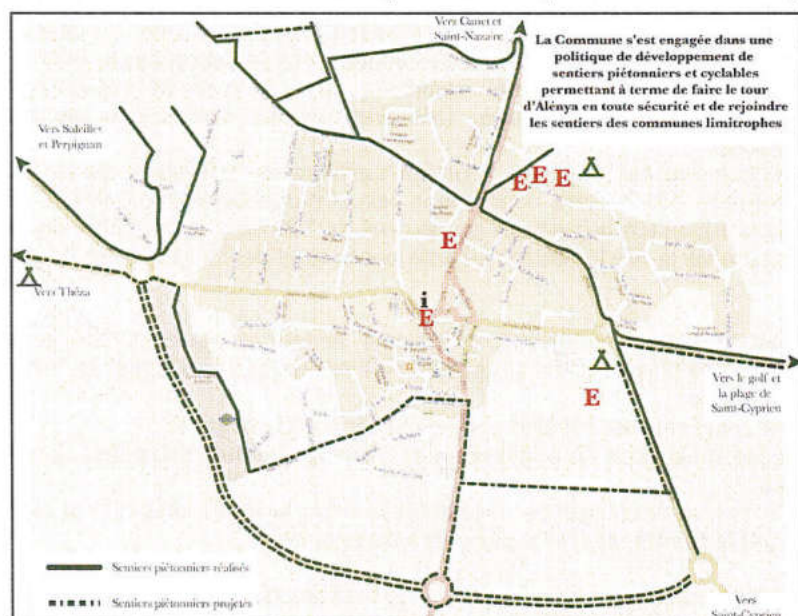
Sources : Communauté de communes/commune d'Alénia :

L'adduction d'eau potable

La Communauté de Communes exploite 5 forages en nappe profonde (200 m) répartis sur les communes de Latour-Bas-Elne, Alénia et Saleilles, ainsi qu'une zone de champs captants à Saint-Cyprien, lieu dit "Camp de las Hortes" comprenant 5 forages en nappe superficielle (20 m).

Les volumes d'eau pompée sont refoulés soit vers les châteaux d'eau (Saint-Cyprien et Alénia) soit vers un réservoir semi-enterré (à Saleilles). Là, l'eau est désinfectée par un système de chloration, rendu obligatoire par arrêté préfectoral.

Deux réservoirs supplémentaires de 2 500 m³ sont implantés à Saint-Cyprien (lieu dit "le Belvédère").



Ils permettent également de faire face sans problème à la forte variation de la population estivale. L'eau est ensuite acheminée tout au long des 164 km de conduites, pour être distribuée à plus de 9 500 abonnés.

La commune d'Alénia est alimentée de manière autonome à partir de la station de pompage située au Nord-Ouest du village (forage F2 exécuté en 1991). Ce forage peut assurer une capacité maximale de prélèvement de 1200 m³/j, il est profond de 200 mètres et alimente le château d'eau de la commune (200 m³) d'où rayonnent un réseau de conduites en amiante-ciment, fonte et PVC. Les conduites amiante-ciment sont progressivement remplacées par des conduites en PVC. Le réseau d'Alénia, maillé avec celui de Saint-Cyprien, Latour-Bas-Erne et Saleilles permet de faire face à une capacité de prélèvement totale de 18 920 m³/j et d'assurer les pointes estivales. Elle est donc aussi alimentée à partir du champ captant de Saint-Cyprien, du forage "Serralongue" implanté sur la commune de Latour-Bas-Erne et des ouvrages du SMPEPTA "Côte Vermeille". Le captage F1 et le puits "Cami dels Oussous" sont abandonnés et leur DUP abrogée.

La qualité de l'eau produite est régulièrement vérifiée : en 2006, un contrôle sanitaire par les services compétents de la DDASS a été effectué pour vérifier la qualité des eaux destinées à la consommation humaines sur le territoire d'Alénia. **Les conclusions sanitaires ont indiqué une eau d'alimentation conforme aux normes en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.** Les 3 autres communes de la communauté ont été contrôlées et présentent aussi une eau de bonne qualité microbiologique et physico-chimique.

Toutefois, une étude de 2004 fait état de l'existence de 240 branchements au plomb (soit 23,5%) qu'il conviendra de renouveler. Dans le cadre de la réhabilitation des branchements et réseaux, 94 branchements en plombs ont déjà été remplacés, 94 autres branchements sont programmés à court terme. (2008-2009). Le solde soit 52 branchements feront l'objet d'une troisième tranche de travaux.

Le traitement des eaux usées

La Communauté de Communes compte 33 stations de refoulement réparties sur les 4 communes et qui permet de faciliter et d'accélérer l'acheminement des eaux usées vers la station d'épuration. **14 464 habitants sont raccordés à la STEP répartis sur les 3 communes de la Communauté de Communes.** L'intercommunalité avait confié par délégation de service public à la Compagnie des Eaux et de l'Ozone, la dépollution des eaux usées par contrat d'affermage le 10 septembre 1992.

La station d'épuration, mise en service en 1995 et d'une capacité de 80 000 Eq/Habitants, est localisée sur le territoire de Saint-Cyprien. Le traitement se fait par un procédé biologique complet et est complété par un traitement aux ultra-violet, assurant un important rendement et une eau de bonne qualité (répondant aux normes des eaux de baignade). Les boues issues du traitement sont recyclées en compost à usage agricole.

En 2004, l'EPCI avait engagé le renouvellement des armoires électriques qui commandent le dispositif. En 2006, 4 stations de refoulement ont été entièrement renouvelées et un plan de modernisation de la partie hydraulique des stations a été déterminé sur plusieurs années.

La même année, la Communauté de Communes a établi un plan de renouvellement des réseaux d'eau et d'assainissement d'Alénia. La 1^{ère} tranche a été réalisée dans le centre du village en 2005, la 2^{ème} tranche, concernant le quartier à l'ouest du centre historique, a été livrée en 2006 et la 3^{ème} tranche est prévue pour 2007 pour le secteur du Mas Blanc.

Le service d'eau et d'assainissement est géré en régie directe par la Communauté de Communes Sud Roussillon, depuis la recherche de ressources, jusqu'à la facturation, permettant de réaliser des économies d'échelle, de maîtriser les coûts et de garantir la qualité du service. L'intercommunalité est, en outre, chargée d'anticiper les besoins et de planifier les travaux à envisager tels que la réalisation de nouveaux forages ou la création ou le renouvellement des réseaux.

L'enjeu majeur est de répondre aux fortes variations de population en été, nécessitant le surdimensionnement actuel des équipements.

Les eaux pluviales

La commune d'Alénia est localisée en aval de bassin versant, entre le Réart au Nord (s'écoulant sur la commune de Saint-Nazaire) et l'agouille de la Mar au Sud, constituant la limite communale Sud d'Alénia. Ces deux cours d'eau sont des axes majeurs de drainage des eaux pluviales et ont pour exutoire l'étang de Canet - Saint Nazaire. Ils ont été l'objet de nombreuses crues au cours du 20^{ème} siècle, à l'origine d'importants dégâts. L'épisode de 1992 est le dernier événement pluvieux le plus marquant sur le Réart. La période de retour de cet événement est estimée à 100 ans.

Les deux principaux systèmes de collecte des eaux pluviales au sein de la commune d'Alénia : collecte dans un réseau pluvial spécifique enterré de type buse (ou cadre), évacuant les eaux généralement vers un fossé et collecte dans des fossés aériens, en bordure de voirie, puis rejet dans l'agouille de la Mar, le Réart ou l'étang de Canet. La majorité des écoulements se fait sur voirie, avant d'être collectés par un des deux systèmes cités précédemment.

L'agouille de la Mar a été l'objet d'un recalibrage en 1995 et présente aujourd'hui une section permettant le transit d'un débit **décennal** (de l'ordre de 145 m³/s au droit de la commune d'Alénia). Au-delà de l'occurrence décennale, l'agouille déborde et inonde les terrains positionnés en champ majeur.

Le Réart aval (aval RD 914) présente aujourd'hui une section permettant le transit d'un débit **décennal** (de l'ordre de 320 m³/s). Au-delà de cette occurrence, les débordements du cours d'eau ont lieu principalement entre la RD 914 et la partie recalibrée du Réart, au niveau de la commune de Saleilles.

Les problèmes ponctuels rencontrés sur le réseau d'assainissement pluvial sont sans commune mesure comparables avec ceux causés par les cours d'eau et agouilles.

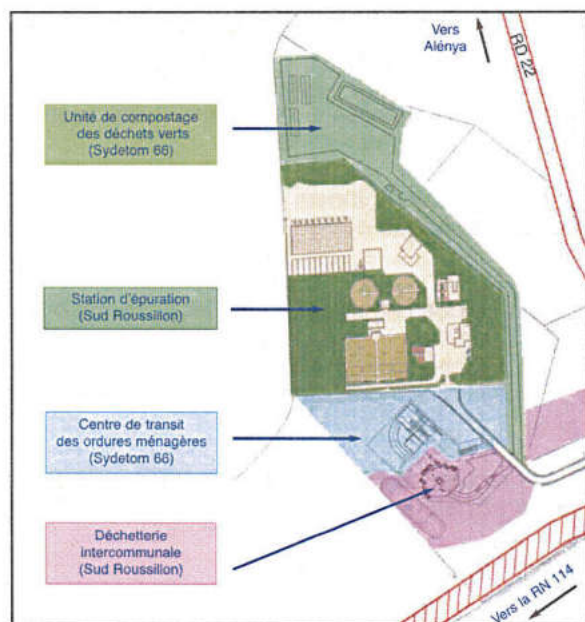
Projets d'urbanisation

Les milieux récepteurs les plus sollicités seront les fossés existant en bordure de routes départementales et de voies communales ainsi que les agouilles s'écoulant au Nord-Est de la commune et drainant les eaux ruisselées jusqu'à l'étang de Canet - Saint Nazaire.

En réalité, l'urbanisation de ces zones ne va pas modifier significativement la répartition des écoulements dans les fossés et agouilles ainsi que dans le milieu récepteur final (agouille de la Mar et étang de Canet-St Nazaire) puisque des ouvrages de rétention permettront de compenser l'imperméabilisation des surfaces projets. De plus, en situation actuelle, les eaux ruissellent naturellement et atteignent déjà les fossés et agouilles.

Conformément aux prescriptions de la loi sur l'eau, les projets urbains ne devront pas aggraver la situation en aval.

La gestion des déchets



La communauté de communes Sud Roussillon assure la collecte, le traitement et l'élimination depuis 1997. Le service est géré en régie directe, l'action intercommunale permettant une harmonisation et une amélioration de la qualité du service sur l'ensemble du territoire. Il s'agit de limiter le tonnage d'ordures ménagères à traiter pour la préservation de l'environnement en favorisant le tri sélectif et en développant des solutions alternatives comme la gestion des déchets verts. Ainsi, les ordures ménagères, le tri sélectif et les déchets verts sont collectés en porte à porte au moins 1 fois par semaine pour chaque type de déchets et 1 fois par mois pour les encombrants.

→ Les ordures ménagères

Le ramassage des ordures ménagères est effectué les lundis, mardis, jeudis et samedis en porte à porte en centre-ville et les mardis et samedis. La Communauté de Communes a, en effet, mis à disposition un container pour chaque foyer du territoire intercommunal.

→ Le tri sélectif

La collecte volontaire se fait en apport volontaire au centre-ville. Quatre conteneurs ont ainsi été mis en place. Pour le reste de la commune le tri sélectif est géré au porte à porte chaque jeudi.

→ Les déchets verts :

Depuis 2002, les déchets verts sont interdits en décharge et le coût prohibitif de l'incinération a poussé l'EPCI à réfléchir à une alternative. La Communauté de Communes Sud Roussillon a donc opté pour la création d'une unité de compostage à proximité de la station d'épuration au "Camp del Carte" (Saint-Cyprien). Ces déchets sont ainsi recyclés en compost et utilisés pour l'amendement des cultures. La collecte des déchets se fait au porte à porte les 3 premiers jeudis du mois. Pour les gros volumes, il est mis à disposition des habitants une benne pour 24 ou 48h, moyennant une participation de 15 euros.

Le compostage est une filière propre. Le procédé utilisé ne fait que reproduire en accéléré, la fermentation naturelle des végétaux. Broyés dans un premier temps, ils sont arrosés et mélangés régulièrement. Il faut environ 5 mois pour obtenir

un compost végétal utilisable. 8000 tonnes de déchets par an sont ainsi traités. Ce traitement présente 3 avantages majeurs :

- la limitation des nuisances pour l'environnement
- les coûts d'investissement et d'exploitation sont moins élevés que ceux de l'incinération
- il permet le recyclage des déchets verts et non leur destruction ou leur évacuation en décharge

Le ramassage des déchets verts à Alénia est assuré chaque jeudi.

⇒ La déchetterie

La déchetterie intercommunale se situe sur le territoire de Saint-Cyprien. Elle est ouverte toute l'année et est mise à disposition des résidents de la Communauté de Communes depuis le 27 juin 1989. Il a pour vocation la réception en vue du traitement des déchets ménagers, mais aussi "des encombrants", des déchets verts des gravats... Une carte par ménage est fournie sur présentation d'un justificatif de domicile, permettant de déposer gratuitement 4 tonnes par an de déchets. Le SYDETOM a fixé à 100 euros par tonne supplémentaire la participation au coût de l'incinération.

La difficulté de traitements de certains déchets et le nécessaire développement durable ont poussé les élus à mener une réflexion particulière. La Communauté de Communes et le SYDETOM ont donc décidé d'édifier un "**ÉCOPÔLE**" au Camp del Carte pour regrouper plusieurs services de stockage, tri et traitement des déchets. **Il sera alors construit une nouvelle déchetterie et un nouveau centre de transit des ordures ménagères.**

Ce complexe, plus grand, plus moderne et plus fonctionnel permettra d'absorber plus aisément l'augmentation des tonnages de déchets liée à la forte progression de la population en saison touristique. L'autre intérêt de ce projet réside aussi dans l'accessibilité du site : implanté à proximité des axes routiers et situé hors de l'agglomération, il évitera aux camions de traverser la ville de Saint-Cyprien.

La nouvelle déchetterie (ouverture prévue en 2009) agrandie et modernisée permettra d'accentuer et d'améliorer le tri à la source. Elle comprendra par exemple, 2 conteneurs pour la ferraille, dont un destiné au "fer blanc" (électroménager : réfrigérateurs, gazinières...) qui suivront une filière de recyclage différente des autres éléments ferreux. Le centre de transit permet de rationaliser les coûts en regroupant les déchets avant de les acheminer vers un centre de traitement. Entièrement clos et couvert, ce dernier est conçu pour éviter au maximum la manipulation des déchets et le dégagement d'odeurs.

3 - Les Équipements de superstructure

Les équipements administratifs, sociaux, médicaux, culturels, sportifs....

Alénia dispose d'un niveau d'équipements satisfaisant pour une commune de cette taille.

► En matière de grands équipements

La Mairie, la Poste, l'Eglise, 2 Cimetières.

Depuis 2001, Alénia et la Communauté de Communes ont permis la création d'un **centre de services**, qui accueille une supérette, une enseigne de bricolage, la Poste et un distributeur automatique de billets. Ce nouvel équipement a été décisif dans le maintien du bureau de Poste à Alénia qui menaçait alors de quitter la commune.

► Gens du voyage :

Si la commune n'est pas soumise à la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, il faut toutefois, noter cette compétence est d'ordre communautaire et qu'un terrain limitrophe du territoire communal en direction de Saint-Cyprien a fait l'objet d'un aménagement conforme aux normes réglementaires.

► En matière médicale et para-médicale

Un dentiste, 2 médecins généralistes, 4 infirmiers (ères), 1 pharmacie.

► En matière d'équipements publics et de loisirs :

- L'espace "Claude Simon" qui compte la bibliothèque, des salles associatives et un espace multimédias.

- Le point informations jeunesse, lieu de rencontre des 12-18 ans qui propose un important fonds documentaire, un espace multimédia et de nombreuses sorties et activités éducatives pendant les vacances scolaires.

- 1 école de musique

Alénia compte aussi :

- 1 camping

- 1 espace sportif composé de 3 courts de tennis, d'1 boulodrome, d'1 stade équipé de vestiaires, gradins et éclairage, 1 skate-park et d'1 mur d'entraînement

- 4 aires de jeux pour les enfants.

Un parking est en cours de réalisation à proximité de l'espace sportif.

La commune sera bientôt dotée d'un Centre Technique municipal et d'un espace d'accueil et de création artistique pluridisciplinaire.

La commune est soucieuse de répondre aux besoins de tous ces habitants et engage de nombreuses réflexions en concertation avec la population pour mieux comprendre et tenir compte des besoins et attentes de chacun. Ainsi, plusieurs études sont en cours :

⇒ Les Caves Ecoiffier deviennent, depuis leur rénovation, **un pôle culturel majeur à l'échelle intercommunale**. Une salle multisports, 1 salle de video-transmission et video-projection "salle Marcel OMS" (+ gradins), le centre socio-culturel "Claude Simon" et l'office du tourisme. Deux études sont en cours :

- pour la mise en place d'un pôle d'accueil des Arts Vivants, financé par l'Etat, la Région et le Département.

- pour l'aménagement du parvis

⇒ Alénia a en outre mis en oeuvre une réflexion quant à la **création d'une maison de retraite**. La commune souhaiterait, en effet, offrir à ses aînés dépendants la possibilité de rester dans leur village. La commune a pris une délibération en date du 13 juillet 2006 afin de porter candidature à l'implantation d'une maison de retraite publique. Le projet est actuellement en cours..... Il existe déjà des services d'aide aux personnes âgées, notamment le portage de repas et un système de télé-alarme, pour favoriser leur maintien à domicile.

► Un tissu associatif développé

- Alénia Accueil
- Alénia Sardaniste
- Art, Culture et Traditions
- Association locale de Chasse
- Atelier de l'Etang
- Club du 3ème âge
- Donneurs de sang
- Fédération Française des Conseils de Parents d'Elèves

- Alénia, Mémoire d'un village
- Anciens Combattants (ACPGATM)
- AAPE - Association Autonome des Parents d'Elèves
- Association musicale d'Alénia
- Bien Vivre à Alénia
- Comité des Oeuvres Sociales du Personnel Communal
- Football Club d'Alénia
- Foyer Laïque, Judo, Randonnée, Théâtre

- Tennis Club Alénia
- UNRPA
- Pétanque Alényanaise
- Souvenir Français
- Office du Tourisme
- Omnium Cultural Catalunya Nord

Alénia présente un tissu associatif notable et étendu à de nombreux domaines (sports, loisirs et animations) permettant un certain dynamisme collectif et social.

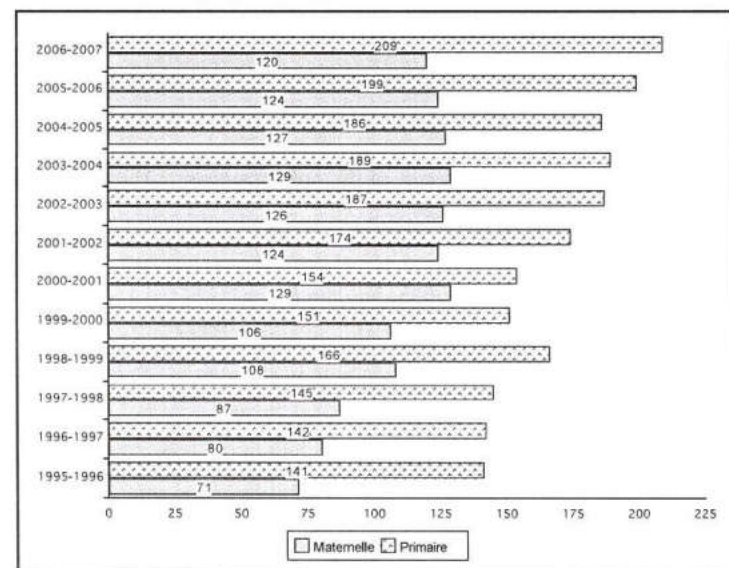
La commune propose en outre de nombreux festivals, animations et représentations tout au long de l'année : projections de films, spectacles, théâtre, lectures, concours de peinture, vernissage, les "vendanges d'octobre", la Sant Jordi, fête des sports, fête de la Saint-Jean...

Les écoles maternelle et primaire :

Les effectifs scolaires ont toujours été élevés depuis 1995. Ils progressent régulièrement entre 1995 et 2001. Dès la rentrée 2001-2002 le nombre d'élèves de maternelle commence à diminuer jusqu'en 2006, quand le nombre d'élèves de primaire continue de progresser régulièrement. Les prévisions pour la rentrée 2007-2008 montrent une nouvelle baisse des élèves de maternelle et une stabilisation du nombre de primaires. Ces effectifs sont toutefois marqués par une certaine stabilité.

L'école maternelle est composée de 5 classes et ne permet pas d'accueillir une classe supplémentaire et l'école primaire compte 8 classes. La baisse des effectifs n'a pas entraîné de besoins supplémentaires en structures.

La commune engage dès que cela s'avère nécessaire des travaux de rénovation et d'embellissement des locaux.



Les effectifs scolaires soutenus confirment, toutefois, l'attractivité d'Alénia, le dynamisme naturel et la présence d'une population jeune. **En 2005, la commune comptait 101 enfants âgés de 0 à 2 ans et 115 âgés de 3 à 5 ans (Données de la CAF). C'est autant d'enfants qui seront scolarisés dans les années à venir et dont la commune doit tenir compte pour envisager l'évolution de son groupe scolaire et les besoins supplémentaires liés à son attractivité.**

Alénia dispose d'une cantine qui reçoit 120 enfants, le maximum de ses capacités. La commune a donc engagé la rénovation de l'ancienne maison de retraite "Le Mas", pour la mise en place **d'un restaurant scolaire avec une capacité d'accueil supplémentaire de 80 enfants.**

Les enfants d'Alénia dépendent du collège de Saint-Cyprien, d'une capacité de 600 élèves, selon la carte scolaire du CG66.

L'accueil des jeunes enfants et l'accueil péri- et extra-scolaire

Les données de la Caisse d'Allocations Familiales (CAF) faisaient donc état en 2005 de 216 enfants âgés de 0 à 5 ans et fin 2006, Alénia comptait 10 Assistantes maternelles agréées soit 23 places recensées, quand la demande serait de 58 places, montrant alors un déficit de 35 places d'accueil.

Le dynamisme naturel de la population observé entraîne nécessairement des besoins particuliers. Il s'agit de proposer des solutions aux parents actifs pour accueillir les enfants qui ne sont pas en âge d'aller à l'école.

Toutefois, la commune dispose d'un **centre de loisirs très actif et de qualité, qui est une structure périscolaire** fonctionnant autour de plusieurs partenaires dont l'école, la bibliothèque municipale ou les associations. Les animateurs reçoivent ainsi les enfants tous les jours scolaires de 7h30 à 9h, de 12h à 14h et de 17h à 18h30.

Le centre assure aussi des animations extra-scolaires les mercredis et vacances scolaires de 7h30 à 18h30. De nombreuses activités sont proposées : divers jeux après les repas, lectures de contes, des ateliers techniques de développement photo, des activités sur l'environnement comme la découverte des cultures maraîchères avec la participation des exploitations locales... Il est doté d'une capacité d'accueil importante permettant de recevoir plus d'enfants en cas d'augmentation de la fréquentation. Le centre accueille entre 45 et 60 enfants les mercredis et entre 35 et 45 pendant les vacances scolaires. Depuis 2004, ce centre reçoit aussi les très jeunes enfants (2 ans et demi - 3 ans)

La commune offre aussi aux enfants scolarisés de nombreuses activités pédagogiques et sportives : sortie piscine, ateliers d'initiation à la voile mais aussi au ski (classe de neige annuelle)...

ALÉNYA : UNE COMMUNE DYNAMIQUE AVEC UNE POLITIQUE FORTE DE DÉVELOPPEMENT D'ÉQUIPEMENTS POUR TOUS

=> Un bon niveau d'accessibilité grâce à un réseau routier efficace

=> Une volonté d'encourager l'utilisation des modes doux de déplacement, notamment dans les déplacements de proximité et en pratique touristique

=> Un bon niveau d'équipements et de services

=> Un dynamisme démographique qui nécessite des aménagements de structures particulières et adaptées (accueil pour jeunes enfants, maison de retraite...)

=> Des équipements culturels et de loisirs, des associations et des animations en grand nombre permettant une certaine attractivité et un dynamisme social et culturel important pour un développement de proximité

=> Des équipements scolaires adaptés et des structures péri- et extra-scolaires

II - ANALYSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

**A / Les Grandes Composantes
du Milieu**

B / Paysage et Urbanisation

C / Un Patrimoine Remarquable

D / Les contraintes

A / LES GRANDES COMPOSANTES DU MILIEU

1 - La Climatologie

Alénia se situe dans la Plaine du Roussillon, zone comprise entre la bande littorale et les Aspres, délimitée au sud par les Albères et au nord par la Têt. Le climat de ce secteur est typique méditerranéen, marqué par une sécheresse estivale de 2 ou 3 mois au plus, comme dans les deux tiers du département. En Roussillon, le calcul précis des bilans hydriques fait apparaître un énorme déficit de mars à septembre inclus, au regard de l'évapotranspiration potentielle, activée en outre par la fréquence des vents violents et l'intensité de l'insolation : seuls les cours d'eau issus de la montagne conservent un écoulement permanent dans ces conditions et les autres cours d'eau ont un fonctionnement de type oued.

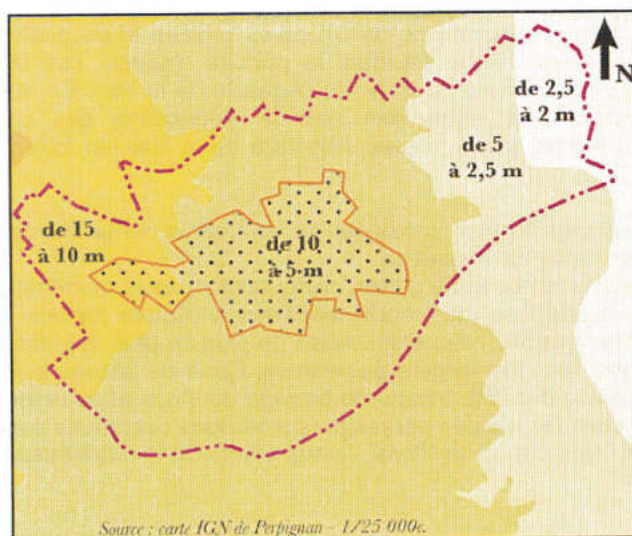
Les totaux pluviométriques demeurent modestes avec moins de 700 mm en général dans les bassins, en effet les abats d'eau sont très mal répartis sur le territoire et concentrés sur un très petit nombre de jours : 95 à Perpignan (contre 149 à Carcassonne) dont seulement 58 jours avec des valeurs supérieures à 1 mm et 29 jours dépassant 5 mm. Les saisons pluvieuses se placent très généralement en automne et au printemps, avec un minimum secondaire hivernal habituellement bien marqué en janvier-février.

La température moyenne annuelle des Pyrénées-Orientales est établie autour des 15° ou 16°C. Le Roussillon s'avère sensiblement plus chaud que le Languedoc ou le Bas Rhône. Les hivers roussillonnais sont doux, avec des minima moyens mensuels de 3° à 6° et des maxima de l'ordre de 11° à 14°.

Au chapitre des excès, on ne peut oublier le vent, dont la violence et la persistance (des journées voire des semaines entières). Sur la décennie 1969/1978, on a compté 192 jours de vent par an à Perpignan ; en moyenne, on admet 127 jours de vent violent, avec au moins une rafale à 57 km/h et les 200 km/h sont approchés sinon dépassés sur le littoral et surtout sur les sommets les plus exposés.

La Tramontane, flux dominant de nord-ouest qui peut souffler près de 150 jours par an et en toute saison, est toujours très sèche, et froide en hiver ; elle balaie vite les nuages et assure un ensoleillement intense. Les vents de secteur est viennent en deuxième position : Gregal du nord-est, Llevant, Marinada et Garbi du sud-est, traduisent des situations très diversifiées, depuis les simples brises marines jusqu'aux violentes tempêtes associées aux perturbations méditerranéennes.

Les Pyrénées-Orientales présentent enfin des records en matière d'intensité d'averses et de violence des crues que les Catalans nomment "aiguat". L'intensité des abats d'eau sur un sol à nu laissant affleurer la roche mère à cause de l'agression climatique, facilite le ruissellement et donc le remplissage des lits. Conséquence directe de la rapidité de diffusion des eaux, le sapement de berges facilite l'augmentation de la turbidité par l'alimentation du fleuve en matériaux grossiers, et donc la propagation de l'onde de crue.



2 - La Topographie et l'Hydrographie

Alénia se situe dans le bassin géologique sédimentaire plio-quaternaire de la plaine du Roussillon.

Cette formation géologique est constituée sur le territoire d'Alénia de 2 formations alluviales :

- **Le système aquifère "Alluvions du Réart"** (entité hydrogéologique n°146) : c'est un milieu poreux à structure simple, composé d'alluvions datant de différentes périodes du quaternaire. Il s'étend sur une couche allant de 10 à 15 m. Ce système est une nappe libre, n'ayant pas de couverture imperméable, présentant ainsi une fragilité importante aux pollutions diverses. Cette nappe, du fait de sa faible profondeur, est facilement exploitable pour l'irrigation et l'alimentation en eau potable. Le château d'eau et le puits d'Alénia ont ainsi été créés sur ce système aquifère au lieu-dit Cami del Ossous au nord-ouest du centre ancien.

- **Le système aquifère "Pliocène du Roussillon"** (entité hydrogéologique n°225) : c'est un aquifère multicouche captif, c'est-à-dire ayant des couvertures imperméables. Il est composé de sables, argiles et graviers datant du pliocène. Ces nappes sont les plus profondes. Un forage a ainsi été mis en place sur une profondeur de 200 m pour l'alimentation collective en eau potable.

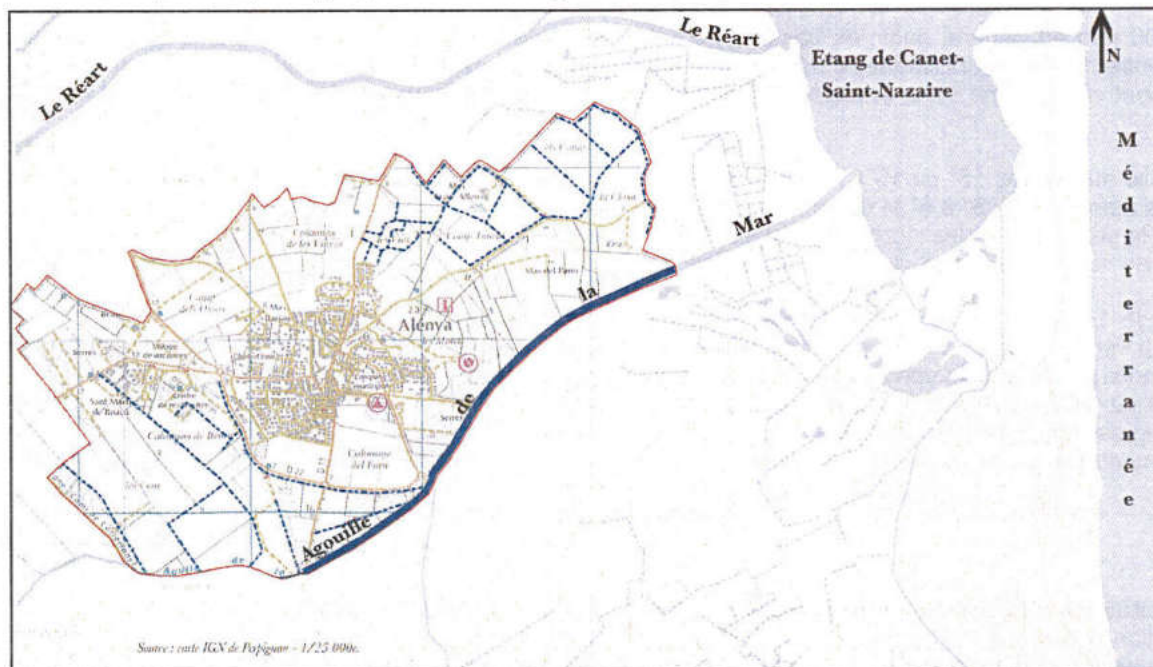
Le territoire communal présente une faible déclivité allant de 11 m à 2 m d'ouest en est.

Au Quaternaire, le Bassin du Roussillon a été soulevé et basculé d'est en ouest et les rivières s'y sont enfoncées par étapes, scandées par la formation de terrasses alluviales : 5 nappes alluviales très caillouteuses correspondant à autant de périodes froides s'étagent le long de la Têt et du Tech, les plus anciennes sont altérées et rubéfiées, les

plus récentes encore recouvertes d'une pellicule de limons et de sols plus fertiles. Entre Têt et Tech, le Pliocène tendre a été découpé en basses collines aux formes très douces, trouées de nombreuses dépressions fermées aux formes circulaires. Ces cuvettes d'origine éolienne sont liées à l'action des vents très violents lors des périodes froides du Quaternaire ; marécageuses, elles ont fait l'objet depuis le Moyen-Age et surtout au XIX^{ème} siècle, d'entreprise d'assainissement et de mise en culture ; certaines comportent encore de belles prairies, mais celle de la Raho a récemment été transformée en lac réservoir pour l'irrigation et l'alimentation en eau de la plaine.

Le ruban d'alluvions actuelles et récentes qui accompagne les fleuves s'épanouit en aval de Perpignan et d'Elne, en une série de basses plaines littorales très plates et inondables. **Ainsi, une grande partie du territoire communal est en "zone inondable".**

Ces basses terres ont été construites depuis moins de 10 000 ans, par les apports alluviaux des rivières qui peu à peu ont comblé les lagunes littorales et nourri le long lido sableux qui court, rectiligne, de Leucate à Argelès.



Le réseau hydrographique d'Alénia est principalement composé de l'Agouille de la Mar, délimitant la commune au sud et d'un réseau de canaux d'irrigation au sud-ouest et au nord-est :

★ L'Agouille de la Mar

Anciennement "*Agulla païral de la Bassa*", c'est un canal, creusé afin de drainer les dépressions salées de Bages, Montescot et Corneilla-del-Vercor pour l'agriculture. L'histoire de l'Agouille de la Mar commence avec un premier assèchement entrepris par les Templiers à la fin du XII^{ème} siècle. Ce canal s'étend sur 16 km et draine un bassin versant d'environ 55,5 km². On note un débit en période d'étiage de 0,05 m³ et un maximum de 10 m³. Suite aux inondations d'octobre 1940 et d'avril 1942, un calibrage de l'ensemble de l'Agouille a été entrepris (1944-1945). Un nouveau projet de calibrage entre l'étang de Canet et Bages a démarré en 1995, élargissant le canal dans son passage à Alénia de 15 à 35 m et multipliant son débit par 3.

Elle reçoit les rejets des stations d'épuration de Bages, Montescot, Villeneuve-de-la-Raho, Corneilla-del-Vercor, Theza et Elne, de 3 caves coopératives, de 37 caves privées et de quelques usines alimentaires d'Elne. Pendant la période d'étiage, ces rejets assurent plus de la moitié du débit de l'Agouille de la Mer. En raison du grand nombre de rejets des stations d'épuration, des caves coopératives et des caves privées, l'Agouille de la Mar est fortement polluée.

★ Le réseau de canaux :

Basses terrasses et plaine inondable sont le domaine des terres irriguées. Les parcelles se font plus menues et plus étroites, protégées du vent par le dense carroyage des haies de cyprès, souvent remplacé depuis quelques décennies par le peuplier, de pousse plus rapide et moins sensible aux maladies.

Le réseau de canaux, en place pour l'essentiel depuis le Moyen-Age, prend ses eaux à de rustiques barrages de troncs et de galets, parfois bétonnés et modernisés : tout un système hiérarchisé s'organise depuis les branches maîtresses, les "recs", jusqu'aux "agulles" puis aux "embegues" qui conduisent l'eau à chaque parcelle. Un système fragile, qui demande un nivellement parfait des parcelles, qui peut s'avérer en matière d'érosion des sols, qui gaspille l'eau enfin. Aussi de plus en plus, à partir des principaux recs, voit-on s'organiser des stations de mise sous pression et une distribution de l'eau au goutte à goutte dans les vergers de pêcheurs. Dans les basses plaines les maraîchers ont souvent délaissé les canaux traditionnels et rechignent à utiliser le réseau de distribution mis en place par BRL à partir du barrage de Vinça et du réservoir de la Raho, au prétexte d'une eau limoneuse qui bouche les goutte à goutte ; forages et motopompes s'alimentent dans les nappes phréatiques profondes contenues par les sables pliocènes, au risque parfois de gaspiller cette ressource en eau pure et de favoriser la pénétration du biseau salé depuis le littoral. Avatar ultime de la modernisation, serres et tunnels de plastiques forment de loin de larges tâches blanches dans le paysage verdoyant (...).

★ Le Réart :

Le Réart dit inférieur est situé entre la RN114 et l'étang de Canet-Saint-Nazaire et est alimenté par un bassin versant de l'ordre de 145 km² drainé par 2 cours d'eau majeur des Aspres : **le Réart**, adossé au nord du bassin du Tech, qui a un bassin versant de l'ordre de 73 km² à l'amont du confluent et **la Canterrane**, son affluent majeur adossé au sud du bassin de la Têt, qui a un bassin versant de l'ordre de 64 km². Sur le bassin du Réart, l'occupation des sols est fortement marquée par la viticulture en partie basse, tandis que l'on trouve des secteurs boisés ou garrigue et maquis en partie haute. Son émissaire se situe juste en face du grau et a récemment été rectifié pour créer une dérivation afin de rejeter une partie de l'eau au-delà de cette liaison directe avec la mer.

L'étymologie du nom de ce cours d'eau vient de "*Rivo arido*" qui signifie "rivière aride, à sec", traduisant son caractère méditerranéen et torrentiel lors des importantes pluies automnales et printanières. Les terrains sont peu perméables (schistes argileux à l'amont et argiles du pliocène à l'aval) et les pentes fortes entraînent des ruissellements importants dès que la saturation des sols est atteinte. De plus, les temps de concentration des bassins sont inférieurs à 6h, ce qui les rend sensibles aux précipitations intenses et de courte durée.

Même si Le Réart ne traverse pas le territoire d'Alénia mais celui de la commune de Saleilles, au nord, la commune est largement concernée par ce cours d'eau, faisant partie de son champ d'inondation sud.

★ La commune d'Alénia est concerné par le Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des eaux Bassin Rhône Méditerranée et ses dix orientations fondamentales :

POUR SUIVRE TOUJOURS ET ENCORE LA LUTTE CONTRE LA POLLUTION - MIEUX GERER AVANT D'INVESTIR - GARANTIR UNE QUALITE D'EAU A LA HAUTEUR DES EXIGENCES DES USAGES - REAFFIRMER L'IMPORTANCE STRATEGIQUE ET LA FRAGILITE DES EAUX SOUTERRAINES - RESTAURER OU PRESERVER LES MILIEUX AQUATIQUES REMARQUABLES. RENFORCER LA GESTION LOCALE ET CONCERTEE. RESPECTER LE FONCTIONNEMENT NATUREL DES MILIEUX - S'INVESTIR PLUS EFFICACEMENT DANS LA GESTION DES RISQUES - PENSER LA GESTION DE L'EAU EN TERME D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - RESTAURER D'URGENCE LES MILIEUX PARTICULIEREMENT DEGRADES.

Ces dispositions peuvent être déclinées au travers d'un Schéma d'Aménagement des Eaux (SAGE), **le SAGE Étang de Canet** est actuellement à l'étude.

3 - Les risques

Le risque naturel d'incendie

La commune est soumise aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 18 mars 2004 relatif aux mesures de prévention des incendies de forêts en ce qui concerne les dispositions applicables aux communes ne relevant pas du code forestier (emploi du feu & interdictions selon la période de risque, incinérations de végétaux...)

Le risque naturel sismique

L'ensemble du territoire est compris dans une zone de sismicité faible (zone 1b). Dès lors, les dispositions du décret du 14 mai 1991 et de l'arrêté du 29 mai 1997 sont applicables en matière de règles de construction. Le décret d'application répartit les bâtiments, les équipements et les installations en deux catégories et en quatre classes. Pour chaque catégorie et pour chaque classe, les règles de constructions sont obligatoires, et doivent être appliquées par chaque instructeur, maître d'oeuvre et architecte. Actuellement, les règles parasismiques applicables aux nouvelles constructions (obligatoires depuis le 1er août 1994 pour les maisons individuelles, et depuis le 1er août 1993 pour les autres bâtiments) sont les suivantes :

- règles PS 92 : règles de construction parasismiques - règles PS applicables aux bâtiments - norme homologuée NF P 06-013 (décembre 1995).
- fasc. 3325 : règles parasismiques applicables aux bâtiments - amendement AI NF P 06-013/AI (mars 2001).
- règles PS-MI 89 révisées 92 : règles de construction parasismiques des maisons individuelles et des bâtiments assimilés - norme homologuée NF P 06-014 (mars 1995).

Le risque naturel d'inondation

Un Plan de Prévention des Risques (PPR) a été approuvé par arrêté préfectoral n° 2000-1188 du 19 avril 2000, il détermine 3 zones de risques auxquelles correspondent des règles particulières. Ce PPR constitue une servitude (PM1) qui s'impose au PLU.

- ★ **Zone de risque fort** : elle correspond à une bande de 25 mètres de l'axe du lit de l'Agouille de la Mar. C'est une zone où la hauteur d'eau peut être supérieure à 1 m et/ou les vitesses sont élevées.
- ★ **Zone de risque moyen** : elle est constituée des terrains recouverts par des hauteurs d'eau élevées de 0,50 à 1 m et avec un courant modéré. Elle représente le champ d'expansion pour les crues exceptionnelles. Cette zone doit être préservée de toute urbanisation, à l'exception des constructions agricoles, afin de préserver un champ d'inondation et d'expansion pour les crues exceptionnelles et celles de moindre occurrence, notamment dans le but de ne pas aggraver les risques sur la zone de risque faible. Les extensions des immeubles et activités existantes seront possibles, bien que limitées.

★ **Zone de risque faible** : elle est constituée des terrains soumis à risque avec des hauteurs d'eau et des vitesses faibles. C'est une zone où les hauteurs d'eau varient de 0 à 0,50 m. Elle porte sur le reste du territoire communal où se trouve notamment la zone urbanisée à l'exclusion de la partie centrale du village qui n'a pas été inondée en 1992 et qui n'est donc pas dans une zone de risque.

Le zonage du PPRI est présenté plus loin sur la carte récapitulative des contraintes du territoire.

4 - Flore, Faune, identifications et protections particulières

La nature et le paysage très humanisés du territoire communal, liés à une activité agricole prépondérante font apparaître, dans un premier regard en terme de flore et de faune, des entités distinctes :

- La ripisylve de l'Agouille de la Mar et des canaux d'irrigation : la flore présente dans le lit mineur du cours d'eau est essentiellement constituée de touffes de roseaux, de phragmites, de massettes, de joncs et de carex présentant une végétation maigre qui disparaît dès les 1^{ères} crues. Les berges présentent, quant à elles, un couvert végétal plus dense, caractérisé par une strate arborescente (frênes, robiniers, saules, micocouliers, chênes pubescents...), une strate arbustive (roseaux, alaternes et ronces) et une strate herbacée (armoise, inula...)

- Les terres agricoles : elles couvrent 62,5% du territoire communal et présentent une flore plus limitée. Hors les arbres fruitiers, l'espace est marqué par la présence de haies de cyprèsdites "haies coupe-vent," assurant la protection des cultures (régulation climatique et hydraulique) et la structuration du paysage (biodiversité et protection des écosystèmes). Toutefois, on observe une ouverture progressive de l'espace avec la disparition de ces haies, liée à l'abandon des cultures et à la multiplication des friches.

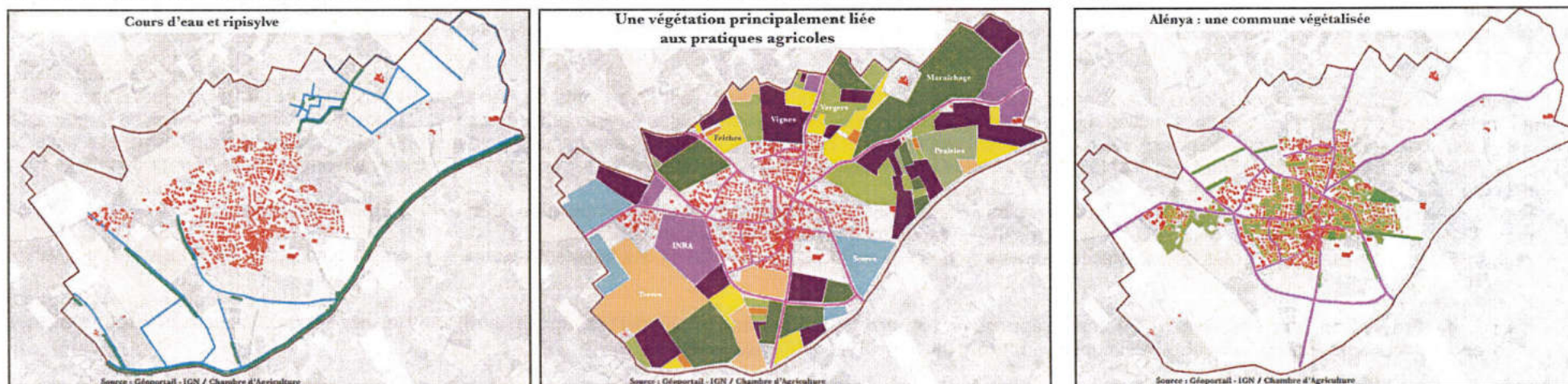
- La végétation urbaine : il s'agit principalement de jardins privés mais aussi d'alignement d'arbres le long des voies de communication et de d'espaces boisés qui présentent un certain intérêt puisque classés Espaces Boisés Classés (EBC) au PLU.

La commune est aussi marquée par l'importante présence de jardins privés, surtout dans tous les lotissements créés dès les années 1950.

La végétation en milieu urbain contribue à la qualité de la vie et de l'environnement qu'elle soit en espace public ou en jardins privés.

Elle joue ensuite un rôle essentiel en matière de protection des ressources naturelles et notamment en terme de qualité de l'air, par l'absorption d'une part des gaz carboniques, mais aussi en terme de qualité de l'eau, par la limitation du ruissellement des eaux pluviales. Les bassins récepteurs se voient ainsi soulagés d'une part significative du risque de pollutions et les biens et les personnes sont mieux prémunis contre le risque d'inondation.

Elle assure enfin la préservation de la biodiversité et la préservation des écosystèmes (maintien des habitats possibles...).



Mais au delà, le territoire communal d'Alénia est également concerné, en terme de flore et de faune, par un certain nombre de périmètres issus des inventaires scientifiques et des engagements européens, où sont mis en évidence les espèces animales et végétales d'intérêt patrimonial qu'il convient de prendre en considération et de protéger.

Les Inventaires scientifiques

* Deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

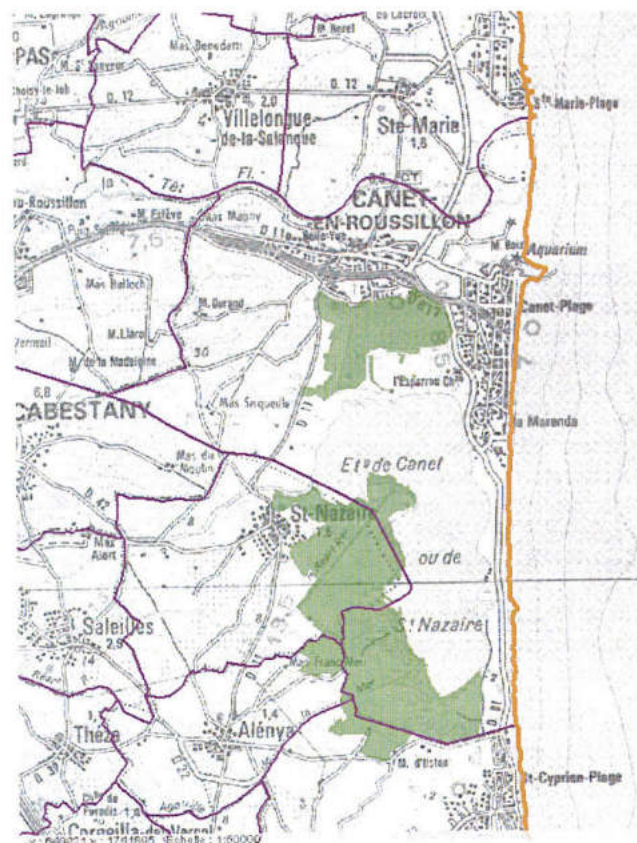
Une ZNIEFF est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional. L'inventaire des ZNIEFF identifie, localise et décrit les sites d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et les habitats. Il rationalise le recueil et la gestion de nombreuses données sur les milieux naturels, la faune et la flore. Établi pour le compte du Ministère de l'environnement, il constitue l'outil principal de la connaissance scientifique du patrimoine naturel et sert de base à la définition de la politique de protection de la nature. Il n'a pas de valeur juridique directe mais permet une meilleure prise en compte de la richesse patrimoniale.

On distingue deux types de ZNIEFF :

- les ZNIEFF de type I, d'une superficie généralement limitée, définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional (691 en Languedoc Roussillon) ;
- les ZNIEFF de type II, qui sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes (229 en Languedoc Roussillon). Les zones de type II peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I.

ZNIEFF de type I n°00860002 Berges sud-ouest de l'Etang de Canet

Ce site de 632 ha est soumis dans son ensemble à une pression touristique et de loisirs importante. On observe à l'intérieur du périmètre étudié un hippodrome et un golf, la pratique du 4 x 4 et de la moto verte, une pression de chasse importante.....



Il présente une richesse patrimoniale:

- **d'ordre floristique, et notamment trois espèces rares :**
 Cynachum acutum : cette espèce méditerranéo-asiatique des sables maritimes a considérablement régressé ces dernières années suite aux profondes perturbations subies par les milieux littoraux méditerranéens - Tamarix africana : espèce protégée et Schoenoplectus triquetet.

- **d'ordre faunistique :** parmi les reptiles et les batraciens, on note, la présence du Discoglossus peint en limite d'aire de répartition, du Pelobate cultripède et du Pélodyte ponctué.

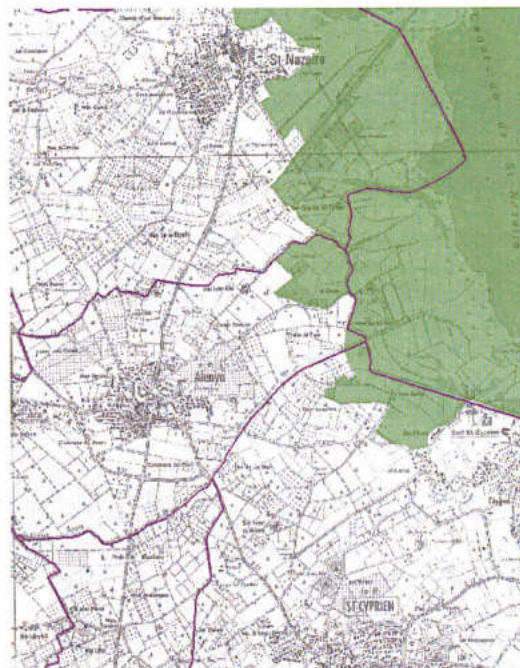
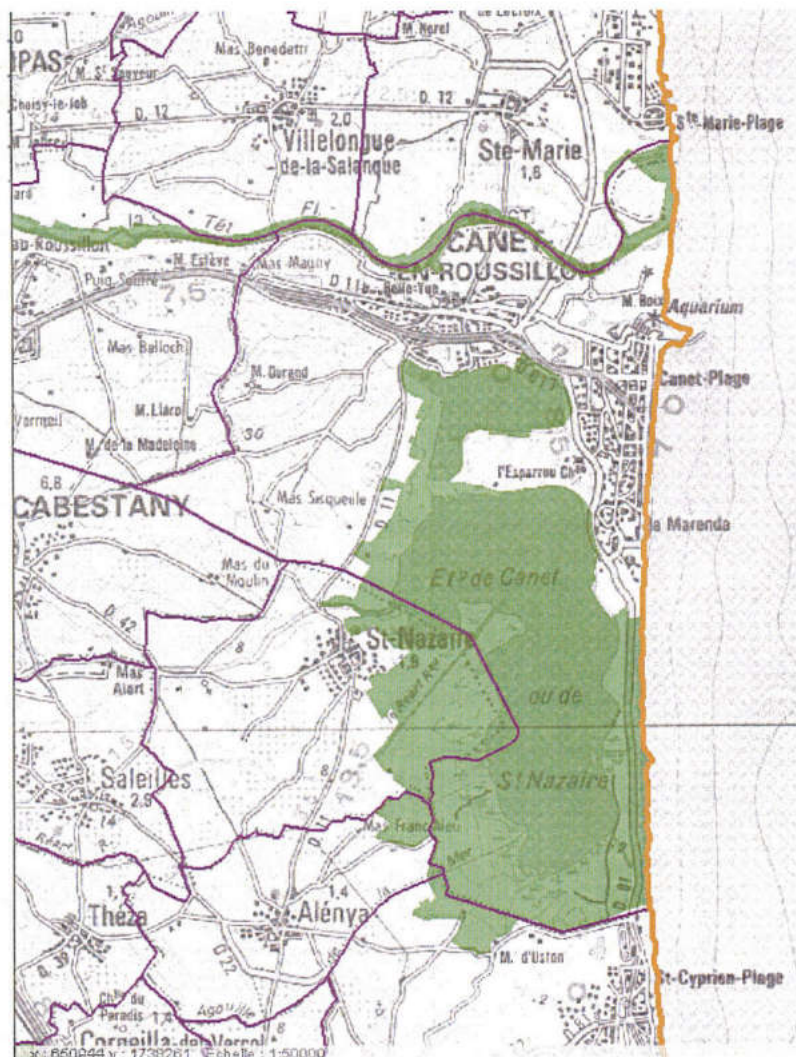
L'avifaune est aussi très riche tant en espèces nicheuses que migratrices ou hivernantes : l'Echasse blanche et le Rollier. Il s'agit d'un des rares points du département où nichent ces espèces : le Guêpier - la Chouette chevêche : cette espèce atteint une densité très importante (sans doute la plus dense de France) le Hibou petit-duc - le Coucou-geai le Traquet tairier - la Pipit rousselin....

Cette zone accueille également de nombreux limicoles de passage dont la rarissime Glaréole à collier pour laquelle 1 à 3 %, des effectifs migrateurs européens stationnent sur cette zone, ainsi que l'Oedicnème, le Vanneau, le Pluvier doré, le Courlis cendré... En

ce qui concerne les ardéides, on peut observer le stationnement de hérons garde boeuf et d'aigrettes garzettes.. On note enfin la présence du Faucon d'Eléonore dont les effectifs migrateurs atteignent de 1 à 3 % des effectifs migrateurs nationaux.

La préservation de cette zone humide exceptionnelle passe notamment par le contrôle strict de la fréquentation et l'interdiction de certaines activités préjudiciables au maintien de la richesse écologique de la zone (4 x 4, moto...)

ZNIEFF de type II n°00000086 Etang de Canet-Saint-Nazaire



D'une superficie de 1 682 ha, ce grand ensemble joue un rôle hydrologique important en recevant les eaux d'un bassin versant très vaste (250 km²); il présente 6 unités écologiques : le marais de l'Esparrou, la basse Fosseille, cône de déjection du Réart, l'Aguille de la Mar, l'Aygal de Saint-Cyprien, le littoral est.

Les fluctuations des conditions hydrologiques associées aux conditions micro-topographiques sont à l'origine d'une multitude de faciès végétaux. **Cette diversité et leur originalité expliquent la richesse exceptionnelle de la faune et de la flore.**

D'un point de vue floristique, on recense 742 espèces dont 14 sont considérées comme rares. On peut compter : *Typha laxmannii* (espèce rarissime présente seulement dans l'Aude et dans les Pyrénées-Orientales), *Cynanchum acutum*, (moins de 10 stations en Languedoc-Roussillon; sur l'étang de Canet) elle est fractionnée en trois populations discontinues où elle est en régression, *Tamarix africana* et *Loeflingia hispanica* (espèces protégées), *Pancratium maritimum* (espèce vulnérable inscrite sur le livre rouge des espèces menacées en France), *Orchis laxiflora* subsp. *palustris* (espèce en régression et possédant moins de 5 stations dans le département), *Erodium lebelii* ssp. *maruccii* (une des deux stations connues en France maritime).

Sur le plan faunistique, toutes les classes d'animaux sont représentées depuis les crustacés jusqu'aux mammifères, telles que : le Discoglosse peint, en limite d'aire de répartition, le Pelobate cultripède, le Pelodyte ponctué et le Psammodrome des sables...

En ce qui concerne l'avifaune, la situation de cet étang sur l'une des plus importantes voies de migration Europe-Afrique permet l'observation de nombreuses espèces de passage et constitue également un refuge hivernal. On peut observer : la Foulque (en moyenne 1000 individus présents régulièrement en hivernage soit 10 % de la population régionale), la Sterne naine, le Blongios nain, le Butor étoilé, le Busard des roseaux, la Lusciniole à moustaches, le Héron pourpré, la Mésange à moustaches qui niche dans la roselière, la Chouette chevêche

(densité de population parmi la plus importante de France)....

Comme toutes les zones situées en bordure du littoral, l'étang est particulièrement menacé par des projets lourds d'aménagement touristiques et donc de comblements (golf, urbanisation...). La déviation de l'embouchure du Réart amène un compartimentage de l'étang et induira des modifications notables dans son équilibre. Par ailleurs, la fréquentation touristique importante du lido entraîne un piétinement de la zone. La richesse exceptionnelle de cette zone implique des mesures de protection strictes (notamment des abords) ainsi qu'une limitation de la fréquentation.

* Une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux

ZICO LR20 Etang de Canet, de Villeneuve-de-la-Raho et embouchure du Tech

La directive n°79-409 du 6 avril 1979 dite "oiseaux" relative à la conservation des oiseaux sauvages s'applique à tous les états membres de l'union européenne.

Elle 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".

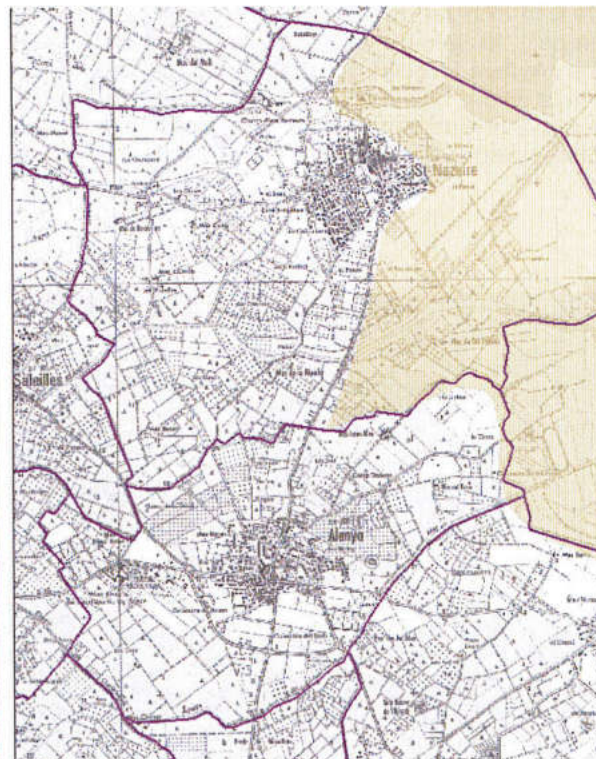
Les mêmes mesures doivent également être prises pour les espèces migratrices dont la venue est régulière.

Les États membres doivent maintenir leurs populations au niveau qui réponde notamment "aux exigences écologiques, scientifiques et culturelles compte tenu des exigences économiques et récréatives

Dans ce contexte européen, la France a décidé d'établir un inventaire des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO). Il s'agit de sites d'intérêt majeur qui hébergent des effectifs d'oiseaux sauvages jugés d'importance communautaire ou européenne.

Tout comme les autres états membres, la France s'est engagée à désigner en Zone de Protection Spéciale (ZPS) au titre de la directive Oiseaux les sites nécessitant des mesures particulières de gestion et de protection pour conserver les populations d'oiseaux sauvages remarquables en particulier ceux inscrits à l'annexe I de la directive.

Ces désignations qui correspondent à un engagement de l'Etat et ont seuls une valeur juridique, sont pour la plupart effectuées sur la base de l'inventaire des ZICO, ce qui ne signifie pas pour autant que toutes les ZICO devront être systématiquement ou dans leur intégralité désignées en ZPS.



La ZICO LR20 s'étend sur 2 474 ha et le dernier recueil ornithologique de 1991 a permis d'y recenser les espèces d'oiseaux suivantes :

Le Butor étoilé (*Botaurus stellaris*), le Blongios nain (*Ixobrychus minutus*), le Bihoreau gris (*Nycticorax nycticorax*), l'Aigrette garzette (*Egretta garzetta*), le Héron pourpré (*Ardea purpurea*), la Cigogne blanche (*Ciconia ciconia*), la Spatule blanche (*Platalea leucorodia*), le Flamant rose (*Phoenicopterus ruber*), la Tadorne de Belon (*Tadorna tadorna*), le Canard siffleur (*Anas penelope*), la Sarcelle d'hiver (*Anas creca*), le Canard colvert (*Anas platyrhynchos*), le Canard souchet (*Anas clypeata*), le Fuligule milouin (*Aythya ferina*), le Fuligule morillon (*Aythya fuligula*), le Busard des roseaux (*Circus aeruginosus*), le Balbuzard pêcheur (*Pandion haliaetus*), le Faucon hobereau (*Falco subbuteo*), la Foulque macroule (*Fulica atra*), l'Huitrier pie (*Haematopus ostralegus*), l'Echasse blanche (*Himantopus himantopus*), l'Avocette élégante (*Recurvirostra avosetta*), le Petit Gravelot (*Charadrius dubius*), le Combattant varié (*Philomachus pugnax*), le Chevalier sylvain (*Tringa glareola*), la Sterne hansel (*Gelochidon nilotica*), la Sterne caugek (*Sterna sandvicensis*), la Sterne pierregarin (*Sterna hirundo*), et la Sterne naine (*Sterna albifrons*)



Butor étoilé



Blongios nain



Bihoreau gris



Aigrette garzette



Héron pourpré



Cigogne blanche



Spatule blanche



Flamant Rose



Tadorne de Belon



Sarcelle d'hiver



Busard des roseaux



Balbuzard pêcheur



Foulque macroule



Echasse blanche

Les engagements européens

> Sous l'impulsion du Sommet de la Terre à Rio, des projets de développement durable ont vu le jour, tel celui européen du Réseau Natura 2000.

L'objectif de ce réseau est d'assurer la pérennité ou, le cas échéant, le rétablissement dans un état de conservation favorable des habitats naturels, des habitats d'espèces de la Directive "Habitats" et des habitats d'espèces de la Directive "Oiseaux". Il doit aussi contribuer à la mise en œuvre d'un développement durable en cherchant à concilier au sein des sites qui le composeront les exigences écologiques des habitats naturels, et des espèces en cause avec les exigences économiques, sociales et culturelles, ainsi que les particularités régionales et locales.

Ces sites ne seront donc pas des zones protégées d'où l'homme serait exclu et encore moins des sanctuaires de nature. Ils seront simplement des espaces gérés avec tous les usagers, de telle sorte qu'ils puissent préserver leurs richesses patrimoniales et leur identité en maintenant les activités humaines.

Les inventaires dits "Natura 2000" correspondent à des territoires comportant des habitats naturels et/ou des espèces d'intérêt communautaire. Les "habitats naturels" (en général définis par des groupements végétaux) et les espèces d'intérêt communautaire présents en France font l'objet de deux arrêtés du Ministre chargé de l'environnement en date du 16 novembre 2001.

Pour mener à bien cette opération d'envergure, la Commission Européenne et les Etats membres doivent procéder en quatre étapes:

1 - Evaluation scientifique précise, à l'échelle nationale des Etats membres, de chaque habitat ou espèce d'intérêt communautaire. Sur cette base, les sites importants sont proposés sous forme d'une liste nationale soumise à la Commission Européenne, on parle de **proposition des Sites d'Importance Communautaire (pSIC)**

2 - Identification des Sites d'Importance Communautaire (SIC) qui constitueront le réseau Natura 2000. Chaque site proposé sur une liste nationale (donc chaque pSIC) est évalué puis sélectionné ou non. La Commission pourra, le cas échéant demander aux Etats membres de compléter leur liste de SIC.

3 - Désignation des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) pour la conservation des types d'habitats naturels et des habitats d'espèces figurant aux annexes I et II de la Directive 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992, dite **Directive "Habitats"**.

Lorsqu'un site est sélectionné en tant que Site d'Importance Communautaire, les Etats membres sont tenus de le désigner en ZSC. dans un délai de six ans.

4 - Désignation des Zones de Protection Spéciale (ZPS) pour la conservation des habitats des espèces d'oiseaux figurant à l'annexe I de la Directive 79/409/CEE du Conseil du 2 avril 1979, dite **Directive "Oiseaux"**, ainsi que les espèces migratrices non visées à cette annexe et dont la venue est régulière.

Les Etats membres désignent les sites en ZPS. par le biais d'une procédure simplifiée et sans calendrier. En effet, ces dernières sont directement intégrées au réseau Natura 2000

Les ZSC et les ZPS sont aussi dénommées « sites Natura 2000 » sans distinction.

La France a choisi une démarche particulière : pour chaque site ou futur site Natura 2000, elle présentera un plan de gestion ou **"document d'objectifs" :DOCOB)**.. L'élaboration d'un DOCOB comprend trois étapes : l'inventaire écologique et socio-économique, la définition des objectifs de développement durable, la définition des mesures concrètes de gestion. Chacune de ces étapes est validée par un comité de pilotage. Une fois achevé, le document d'objectifs est arrêté par le préfet du département concerné et déposé dans chacune des mairies du site.

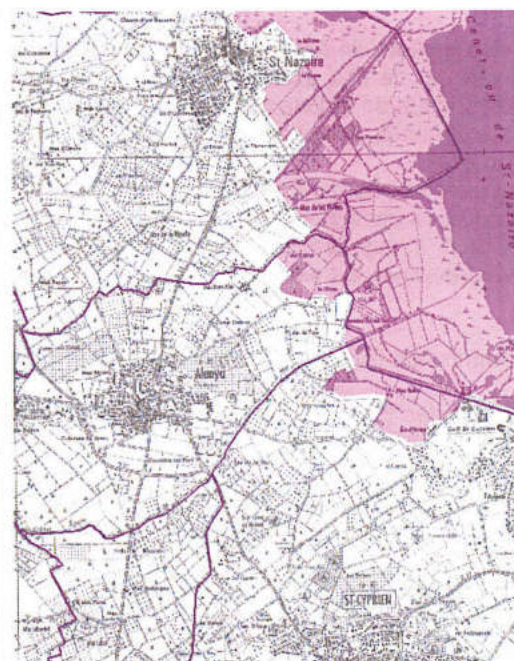
Le DOCOB fixe donc clairement et de manière concertée les objectifs de conservation à atteindre et les mesures de gestion nécessaires à la sauvegarde des sites.

Dans le cadre de l'inventaire et du réseau Natura 2000. le territoire communal d'Alenya est concerné par :

- Un Site d'intérêt communautaire/ Zone spéciale de conservation- Directive européenne Habitats naturels - n°FR 9101465 Complexe lagunaire de Canet / Zone spéciale de conservation

- Une Zone de protection spéciale - Directive européenne Oiseaux - n°FR 9112025 Complexe lagunaire de Canet Saint Nazaire.

*** Site d'intérêt communautaire /Zone spéciale de conservation - Directive européenne Habitats naturels - n°FR 9101465 Complexe lagunaire de Canet**



Le site

Le complexe lagunaire de Canet est l'élément le plus méridional qui subsiste en France du grand ensemble lagunaire du Languedoc-Roussillon.

Il est considéré comme étant proche du terme de son évolution naturelle du fait de son isolement marqué avec la mer et de l'importance de l'atterrissement aggravé par la forte artificialisation de son bassin versant soumis de surcroît aux violentes précipitations méditerranéennes.

Situé dans le périmètre de l'agglomération de Perpignan et entre les stations touristiques de Canet-en-Roussillon et de Saint-Nazaire, il est soumis à une pression urbaine et touristique significative.

Qualité et importance

L'étang de Canet représente une lagune évoluée, à un stade de maturité où la coupure avec la mer est en train de s'effectuer et où les apports d'eau douce deviennent prépondérants.

Les plages et les dunes abritent des formations endémiques du littoral roussillonnais.

Classe d'habitats et % couvert

Rivières et Estuaires soumis à la marée, Vasières et bancs de sable, Lagunes (incluant les bassins de production de sel) 2%
 Marais salants, Prés salés, Steppes salées 50% Dunes, Plages de sables, Machair 10%
 Marais (végétation de ceinture), Bas-marais, Tourbières, 15%

Vulnérabilité

Les milieux littoraux et dunaires, en particulier, sont sensibles aux effets induits par la très forte fréquentation touristique. Les milieux littoraux humides, liés à la lagune sont sensibles aux modifications du régime hydrique (eau douce/eau salée).

Régime de propriété

Propriété privée, Domaine public de l'état(Conservatoire du littoral et domaine public maritime)

Le document d'objectif (DOCOB), pour une gestion durable et globale de la ZSC du Complexe lagunaire de l'étang de Canet - Saint Nazaire, d'un point de vue hydraulique, écologique et socio-économique.

Le DOCOB (opérateur local Perpignan Méditerranée Communauté d'Agglomération PMCA) a été approuvé par arrêté préfectoral le 22 novembre 2005. Il présente un état initial de la zone envisagée, dégage les enjeux principaux et met en place un plan d'action sur 6 ans afin d'assurer la protection et la valorisation du complexe lagunaire. Il permet de répondre aux exigences de gestion qui découlent du classement de l'Etang en site naturel protégé à l'échelle européenne, à travers le réseau Natura 2000.

Quatre grandes thématiques, développées autour d'actions spécifiques, structurent le programme d'actions du DOCOB valant Plan de gestion des terrains du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres :

Thématique 1 : Préservation des habitats naturels et des espèces

Sous cette thématique sont rassemblées les actions de gestion préconisées pour assurer le maintien des habitats naturels (habitats d'intérêt communautaire et prioritaires, habitats remarquables) et des habitats d'espèces d'intérêt communautaire, voire même leur restauration.

Lors de leur définition, il a été tenu compte des instruments de planification existants et disponibles, des moyens économiques, humains et financiers mobilisables et des projets, besoins ou attentes des différents acteurs présents sur le site.

D'une manière générale, les objectifs et les actions définis dans le cadre de la gestion des habitats naturels doivent permettre d'assurer le maintien des espèces vivant dans ces milieux.

Thématique 2 : Animation et coordination

Les actions comprises sous cette thématique ont pour objectif d'assurer la mise en œuvre efficace et le bon déroulement du DOCOB - plan de gestion. Il s'agit d'actions d'animation pour « promouvoir » le DOCOB - plan de gestion, d'actions de coordination, des actions préconisées dans les fiches actions et d'actions de gestion du site.

Thématique 3 : Information et sensibilisation

La communication autour du DOCOB - plan de gestion est un élément essentiel pour rendre possible l'appropriation locale de la démarche Natura 2000. En effet, ce n'est qu'avec le soutien des acteurs locaux qu'une gestion durable des habitats naturels et des espèces pourra être menée à bien. De plus, il est important d'informer et de sensibiliser les nombreux visiteurs sur les richesses de ce site et sur l'importance de sa préservation.

Thématique 4 : Accroissement des connaissances scientifiques et suivi

Bien que de nombreuses études aient été réalisées sur l'étang de Canet - Saint-Nazaire, certains habitats naturels et certaines espèces végétales et animales peuvent demander des études complémentaires. Ce type d'action est donc regroupé sous cette thématique.

Enfin, pour évaluer l'efficacité des mesures de gestion préconisées pour les habitats et donc pour les espèces, il est impératif de mettre en place des actions de suivi scientifique. Des actions pour l'installation d'équipements voués à permettre le suivi de certaines espèces sont aussi incluses dans cette quatrième thématique.

La réalisation du DOCOB a permis par ailleurs de favoriser l'émergence d'une réflexion sur un contrat d'étang pour la mise en œuvre d'actions spécifiques au fonctionnement de l'étang de Canet - Saint Nazaire. Ce contrat, fondé sur un engagement moral et volontaire des signataires institutionnels et financiers, a été établi avec les syndicats mixtes, propriétaires des affluents. Chacun des syndicats garde ses prérogatives sur chacun des cours d'eau, PMCA est compétente de l'embouchure des cours d'eau jusqu'à la mer et une structure souple est créée avec l'ensemble des acteurs, définissant ainsi un "comité d'étang" composé des partenaires financiers et techniques qui approuve les grands objectifs et le programme d'actions et qui suit les phases de réalisation.

Ce contrat d'étang permettra à toutes les structures partenaires de percevoir subventions et bonifications en fonction des objectifs retenus qui sont :

- Préserver le milieu naturel et la biodiversité
- Mettre hors de danger du risque inondation les populations tout en préservant l'étang
- Améliorer le fonctionnement hydraulique de la lagune
- Diminuer la pollution et améliorer la qualité des eaux.

* Zone de protection spéciale - Directive européenne Oiseaux - n°FR 9112025 Complexe lagunaire de Canet Saint Nazaire



Les Zones de Protection Spéciale (ZPS) découlent de la mise en oeuvre d'une politique communautaire de préservation de la nature et sont donc des zones à enjeu européen.

Chaque État définit les dispositions qu'il juge nécessaire pour atteindre les objectifs fixés par la Directive; en France, les dispositions sont communes aux deux directives (Oiseaux et Habitat).

Les divers habitats naturels du complexe lagunaire de Canet-Saint Nazaire jouent différents rôles en fonction des saisons et des espèces d'oiseaux : aires de repos, aires de nidification (roselières et milieux dunaires, notamment), zones d'alimentation (plan d'eau, prairies pâturées).

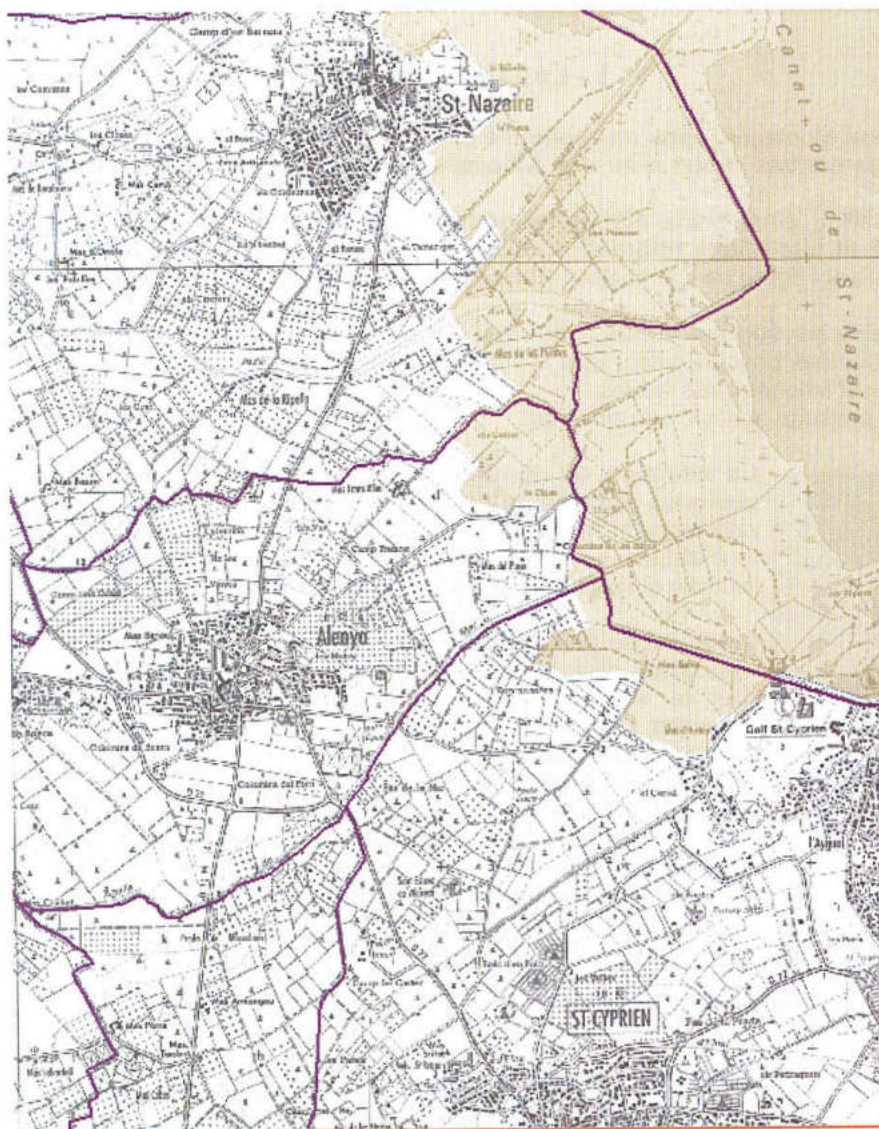
Le site accueille ainsi de nombreuses espèces de l'annexe 1 avec des effectifs souvent significatifs. On signalera notamment la Talève sultane, pour laquelle l'étang constitue le seul site de nidification actuellement connu en France.

La lagune est de plus située sur l'un des principaux axes migratoires européens. Elle constitue notamment une halte importante avant le passage des Pyrénées lors de la migration post nuptiale en cas de mauvaises conditions météorologiques.

Le complexe lagunaire de Canet-Saint Nazaire est l'élément le plus méridional du chapelet de lagunes du Languedoc-Roussillon qui constitue un ensemble lagunaire unique en Europe. Les apports en eau douce du bassin versant étant prépondérants, la salinité de l'eau de la lagune est faible, d'où l'important développement des roselières. Le gradient d'habitats, depuis les milieux dunaires jusqu'aux prairies encore pâturées en passant par des zones humides de salinité variée, favorise la diversité biologique du site, déjà mise en valeur par sa proposition comme site d'importance communautaire.

Composition du site :

- Rivières et Estuaires soumis à la marée, Vasières et bancs de sable, Lagunes (incluant les bassins de production de sel) 40 %
- Marais salants, Prés salés, Steppes salées 25 %
- Marais (végétation de ceinture), Bas-marais, Tourbières, 15 %
- Dunes, Plages de sables, Machair 9 % Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées 3 %
- Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines) 3 %
- Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes) 3 %
- Forêts caducifoliées 2 %
- Forêts de résineux 1 %
- Forêts sempervirentes non résineuses 1%



Espèces présentes / Oiseaux

Aigrette garzette (*Egretta garzetta*)⁽³⁾ Hivernage.
 Alouette calandrelle (*Calandrella brachydactyla*)⁽³⁾ Reproduction.
 Blongios nain (*Ixobrychus minutus*)⁽³⁾ Reproduction.
 Busard des roseaux (*Circus aeruginosus*)⁽³⁾ Reproduction.
 Butor étoilé (*Botaurus stellaris*)⁽³⁾ Résidente.
 Canard souchet (*Anas clypeata*) Hivernage. Etape migratoire.
 Chevalier sylvain (*Tringa glareola*)⁽³⁾ Reproduction.
 Combattant varié (*Philomachus pugnax*)⁽³⁾ Etape migratoire.
 Crabier chevelu (*Ardeola ralloides*)⁽³⁾ Etape migratoire.
 Echasse blanche (*Himantopus himantopus*)⁽³⁾ Reproduction.
 Flamant rose (*Phoenicopterus ruber*)⁽³⁾ Etape migratoire.
 Foulque macroule (*Fulica atra*) Hivernage.
 Fuligule milouin (*Aythya ferina*) Hivernage.
 Fuligule morillon (*Aythya fuligula*) Hivernage.
 Fuligule nyroca (*Aythya nyroca*)⁽³⁾ Hivernage.
 Glaréole à collier (*Glareola pratincola*)⁽³⁾ Hivernage.
 Gorgebleue à miroir (*Luscinia svecica*)⁽³⁾ Hivernage.
 Grande Aigrette (*Egretta alba*)⁽³⁾ Hivernage.
 Gravelot à collier interrompu (*Charadrius alexandrinus*) Reproduction.
 Guifette moustac (*Chlidonias hybridus*)⁽³⁾ Etape migratoire.
 Guifette noire (*Chlidonias niger*)⁽³⁾ Reproduction.
 Héron pourpré (*Ardea purpurea*)⁽³⁾ Reproduction.
 Lusciniole à moustaches (*Acrocephalus melanopogon*)⁽³⁾ Résidente.
 Marouette ponctuée (*Porzana porzana*)⁽³⁾ Etape migratoire.
 Nette rousse (*Netta rufina*) Hivernage.
 Pluvier doré (*Pluvialis apricaria*)⁽³⁾ Hivernage.
 Rémiz penduline (*Remiz pendulinus*) Reproduction.
 Rollier d'Europe (*Coracias garrulus*)⁽³⁾ Reproduction.
 Sterne caugek (*Sterna sandvicensis*)⁽³⁾ Etape migratoire.
 Sterne naine (*Sterna albifrons*)⁽³⁾ Reproduction.
 Talève sultane (*Porphyrio porphyrio*)⁽³⁾ Résidente.

⁽³⁾Espèces inscrites à l'annexe I : espèces faisant l'objet de mesures de conservation spéciale concernant leur habitat, afin d'assurer leur survie et leur reproduction dans leur aire de distribution.

Le document d'objectifs (DOCOB) du Site Natura 2000 du complexe lagunaire de Canet Saint Nazaire -Zone de Protection Spéciale (ZPS) FR 9112025 devrait être lancé en 2009, sur la base du DOCOB de la Zone de protection spéciale (ZPS) n°FR 9101465 Complexe lagunaire de Canet complété par d'autres actions portant sur la préservation des habitats d'oiseaux. Le DOCOB deviendra alors celui de la ZSC et de la ZPS.

B / PAYSAGE ET URBANISATION

1 - Les Composantes du Paysage d'ALÉNYA

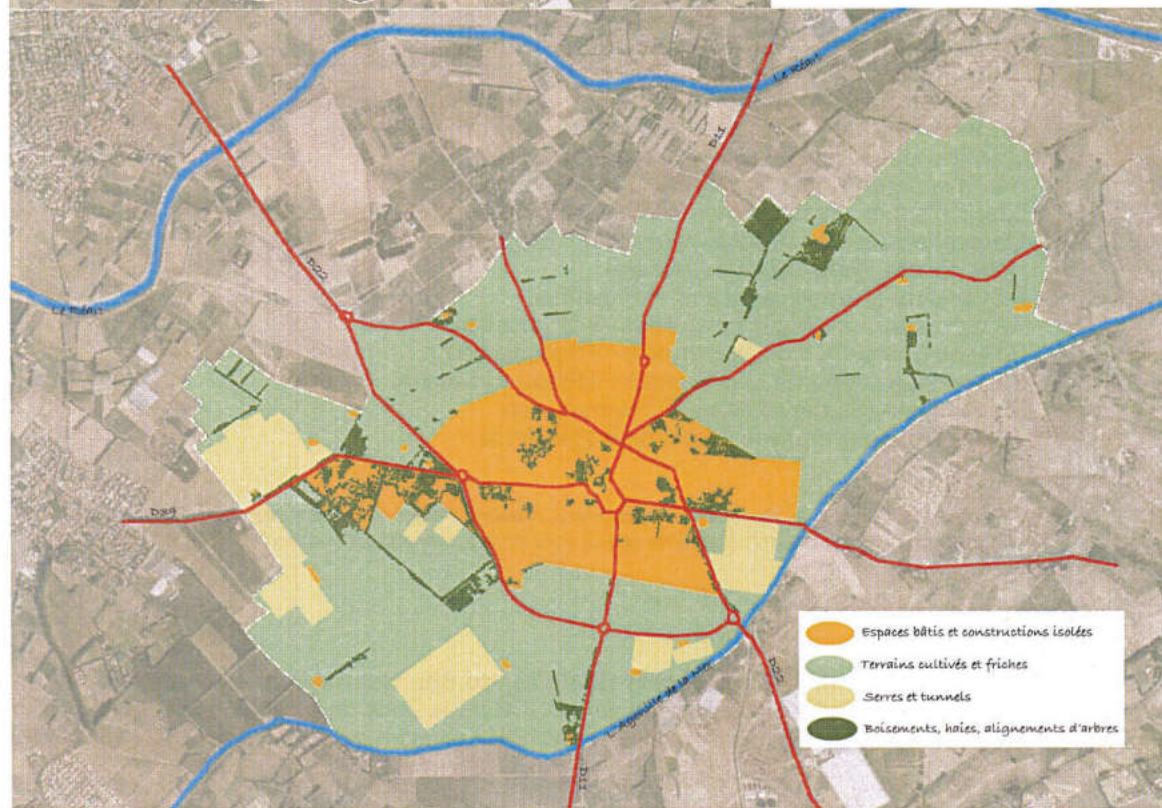


Alénia s'étend entre mer et Montagne, **dans un ensemble paysager appartenant aux basses plaines et terrasses**. Le paysage est très ouvert avec des échappées sur les Albères vers le sud, et sur le Canigou vers l'ouest.

La basse plaine du Roussillon, où se trouve Alénia, est géomorphologiquement considérée comme une **plaine alluviale récente et une plaine littorale**, marquée par de faibles altitudes en pentes douces jusqu'à la mer en passant par l'Etang de Canet-Saint-Nazaire et par des sols alluviaux engorgés et salés.

Cette morphologie de plaine aux sols particuliers et au relief très peu accidenté a favorisé et conditionné les pratiques culturelles tournées principalement vers la viticulture, l'arboriculture et la culture maraîchère grâce à des sols alluviaux et limoneux très fertiles.

Alénia présente ainsi un paysage agricole prépondérant.



La situation du territoire dans la plaine du Roussillon et à quelques kilomètres de la mer confère à Alénia un **paysage relativement homogène** du fait de l'uniformité du relief (de 12m à 2 m d'altitude seulement). La carte ci-contre montre l'importance de l'activité et donc du paysage agricole à Alénia.

Cette entité paysagère a un rôle majeur : sa préservation est nécessaire pour des raisons économiques et sociales mais aussi pour la sauvegarde du patrimoine, de l'environnement et des paysages. L'agriculture contribue à l'évolution des paysages et est un des gestionnaires du territoire grâce à l'entretien régulier et particulier des espaces par les agriculteurs.

Toutefois, Alénia présente une certaine déprise agricole avec l'abandon progressif de nombreuses parcelles, notamment au sud-ouest du territoire communal et en proximité directe avec l'urbanisation existante, enserrée par le réseau routier. Cette diminution de parcelles cultivées entraîne la mutation des espaces agricoles et l'altération de leur qualité biologique et paysagère. **Le paysage rural tend donc progressivement à diminuer** en raison de la crise agricole de ces dernières années et sous la pression foncière.

Des alignements de platanes accompagnent les routes, des haies brise-vent de conifères et feuillus constituent un fort accent vertical par rapport aux terrains plats agricoles, cloisonnant l'espace et le structurant. La densité des plantations d'arbres de haute tige autour des mas constitue des points remarquables ponctuant le territoire.

2 - Les Entrées dans la Ville



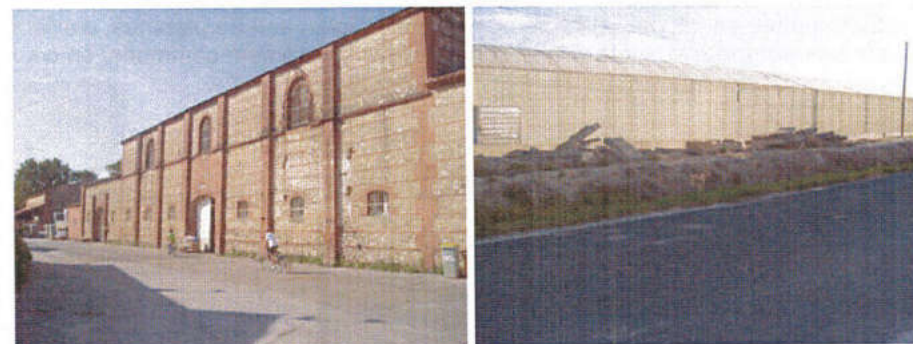
Le territoire d'Alénia est marqué par de nombreux accès qui sont globalement de qualité, assurant une transition plus ou moins longue entre l'espace agricole et l'espace urbain.

Les entrées se font par des ronds-points qui desservent les divers quartiers de la ville.

L'Entrée par la route de Théza

Cette entrée permet de cheminer à travers l'espace agricole et notamment les vastes serres qui ferment le paysage.

L'espace est entretenu du fait de l'exploitation agricole, mais la qualité du cheminement et de ses abords peut être jugée moyenne. Les premières vues de l'urbanisation passent par le Domaine du Mas Blanc à l'architecture typique locale.



L'Entrée par la Route de Saleilles

Cette entrée donne une image représentative du cadre de la ville : un espace agricole dominant marqué par le maraîchage. De plus, l'absence de relief offre un paysage très ouvert, assurant une vue panoramique sur les Albères.



La transition est plus courte, puisqu'on a dès l'entrée une vue sur un front bâti. Cette entrée présente une certaine qualité grâce à une vue globale sur le Domaine du Mas Blanc et sur un Espace Boisé Classé important.



Un Espace Boisé Classé en entrée de ville



Une vue globale sur le Domaine du Mas Blanc



Le front bâti

L'Entrée par la Route d'Argelès et d'Elné

Cette entrée se fait par une voie bordée d'un alignement de platanes, d'ailleurs identifié comme remarquable. La route est ainsi placée dans un écran végétal avant de s'ouvrir sur une perspective sur la ville et sur le dernier lotissement communal en cours de réalisation.

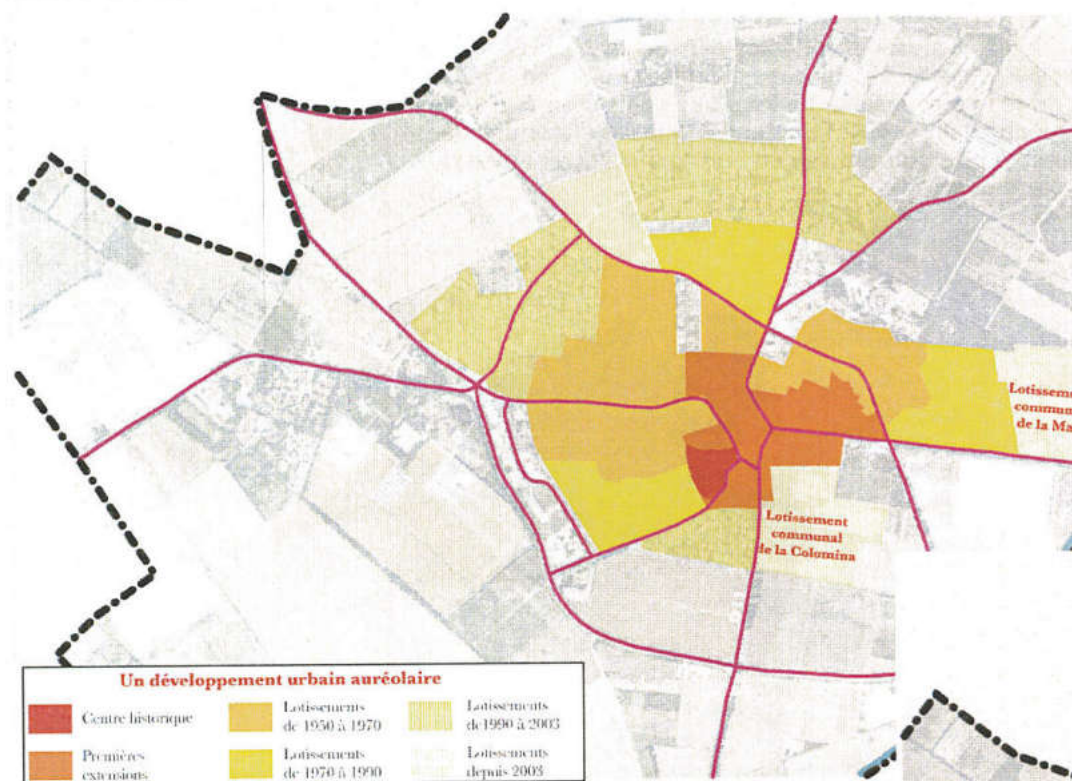


L'Entrée par la Route de Saint-Cyprien

Cette entrée est également marquée par un alignement de platanes remarquables. Elle débouche aussi sur un rond-point et une vue sur les dernières extensions urbaines. Le paysage est un peu plus ouvert et d'une qualité moindre (entretien des abords de voie limité et parcelles en friche)



Entrée de ville par la Route de Saint-Cyprien



3 - La chronologie du développement urbain

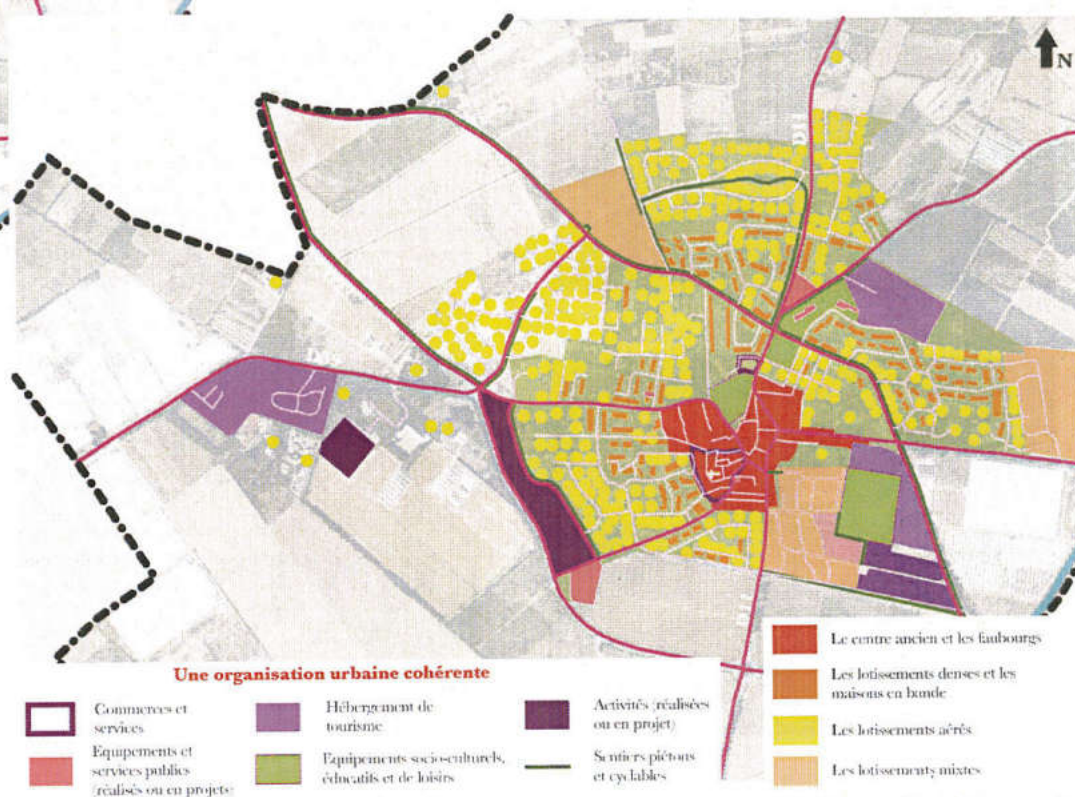
La carte ci-contre présente l'évolution du développement urbain d'Alénia du Moyen-Age à nos jours.

La commune s'est construite par demi-auréoles successives vers le nord depuis son noyau historique autour de l'église, vers les terrains les moins exposés au risque d'inondation.

Les extensions les plus récentes se sont faites au sud du centre du village en proximité directe avec l'urbanisation existante.

La RD 22 contourne la ville et est placée comme une limite donnée au développement urbain au sud.

4 - L'organisation urbaine



Le centre ancien et les faubourgs



On retrouve les densités de bâti les plus importantes dans le centre historique et dans les premières extensions marquées par des hauteurs de bâtiment en R+2, avec garage ou hangar au rez-de-chaussée, un front bâti continu en alignement sur la voirie et un réseau viaire sinueux et étroit parfois inadapté aux pratiques actuelles. La végétation est le plus souvent liée au domaine public et aux divers parcs et places que compte la commune.



Les lotissements denses et les maisons en bande



On observe ensuite un tissu urbain plus lâche laissant apparaître davantage de végétation liée à la multiplication des jardins privatifs. Cet espace est marqué par une certaine mixité urbaine présentant un équilibre entre maisons individuelles et bâti en bande. Ces habitations sont construites le long des voies urbaines, plus larges que dans le centre ancien. Ces maisons en général en R+1 disposent de 2 faces avec un jardin à l'avant et à l'arrière.



La densité du tissu urbain est différente selon l'époque de construction : on observe davantage de maisons en bande et d'immeubles collectifs dans les extensions les plus anciennes à proximité du centre ancien. La densité est moins importante dans les extensions des années 1990 : elle se traduit par des maisons jumelées.

Une image de commune périurbaine classique.

L'évolution urbaine plus récente présente un tissu beaucoup plus lâche avec une majorité de villas sur des parcelles de plus en plus grandes, lui conférant le caractère traditionnel des communes périurbaines. De nombreux îlots s'organisent autour de raquettes de desserte ou le long de voies internes larges bordées de 1 ou 2 trottoirs de part et d'autre de l'axe.



Lotissement le Clos des lilas



Lotissement les Amandiers



Les extensions récentes

Un engagement communal pour plus de diversité et de mixité urbaine dans les extensions récentes

La récente zone d'urbanisation 1AUa au nord de la commune tend en effet vers plus de mixité urbaine. Elle sera à terme composée de logements collectifs et maisons jumelées, de commerces et de logements sociaux.

De plus, Alénia s'est engagée dans une politique volontariste du logement pour mieux maîtriser son développement urbain et mieux répondre aux besoins de toutes les populations. En effet, la création d'un lotissement communal permet aux élus de contrôler le devenir d'un secteur et de garantir des prix du foncier stables face à la flambée de l'immobilier et de la construction grâce à la maîtrise du foncier par la collectivité.

Ainsi, la commune compte désormais :

- **Le lotissement communal de la Mar** est composé de 72 parcelles. Ce quartier présente une certaine mixité dans les formes urbaines puisqu'il est composé de maisons individuelle et de maisons jumelées. La végétation est davantage liée aux jardins privés qu'aux espaces publics. Cette zone d'urbanisation à l'est du village présente aussi une certaine mixité urbaine.

Les voies sont très larges et bordées de part et d'autres de trottoirs. On notera de plus une réalisation de logements HLM de qualité.

- **Le lotissement communal "la Colomina"**, composé de 31 parcelles en cours de réalisation.

Cette opération présente en plus une mixité fonctionnelle puisque l'on y trouve une zone d'habitat organisée autour d'un espace vert central, des équipements et des espaces publics et une zone artisanale. Une attention particulière a été portée à la cohérence des aménagements : les équipements et la zone d'activités se situent le long d'une voie de circulation à l'est du secteur, les logements sont construits en proximité directe de l'urbanisation existante à l'ouest. Les densités les plus fortes sont situées au contact du centre ancien pour plus de cohérence dans le tissu urbain.



Un nouveau quartier mixte au nord de la commune.



Des logements sociaux dans ce nouveau quartier.



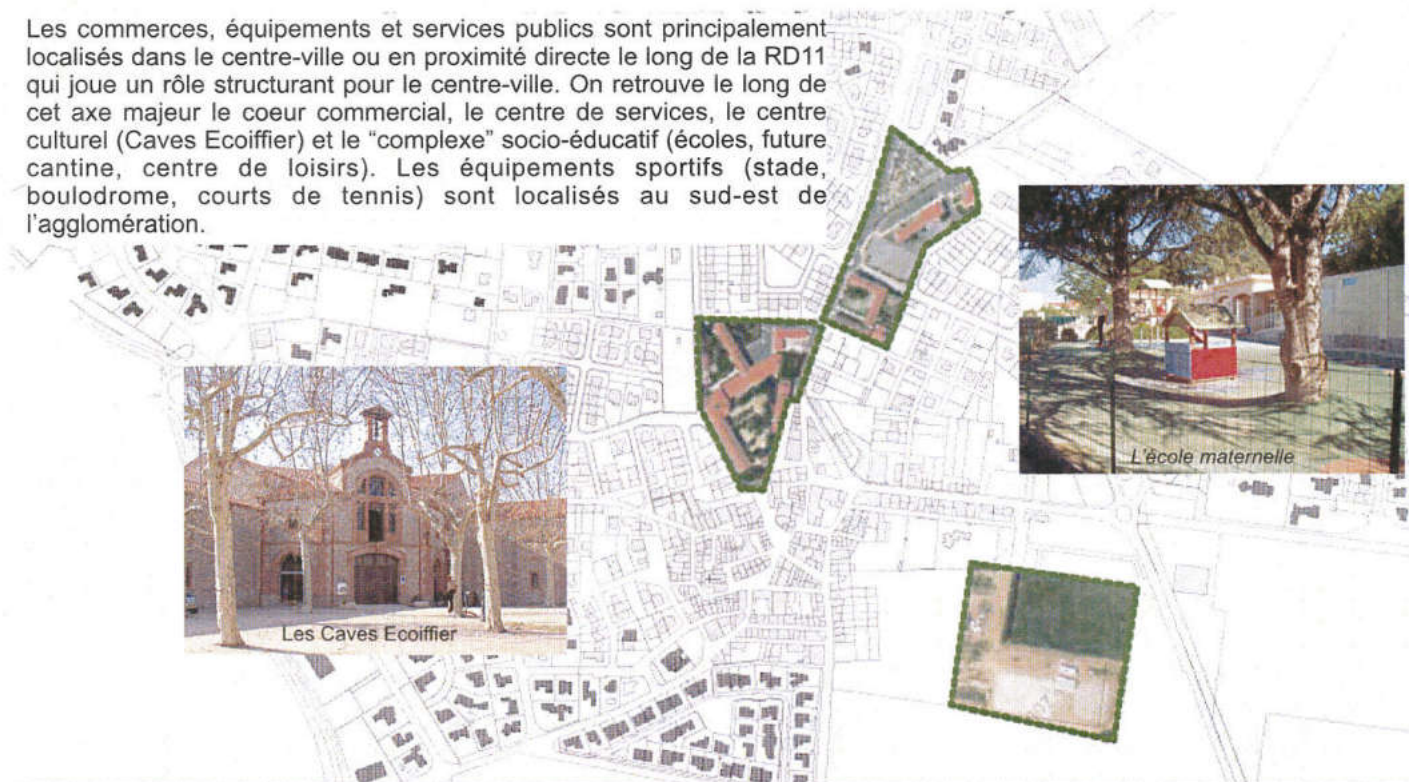
Une opération HLM de qualité.



Le lotissement communal "La Colomina".

Les équipements publics

Les commerces, équipements et services publics sont principalement localisés dans le centre-ville ou en proximité directe le long de la RD11 qui joue un rôle structurant pour le centre-ville. On retrouve le long de cet axe majeur le cœur commercial, le centre de services, le centre culturel (Caves Ecoiffier) et le "complexe" socio-éducatif (écoles, future cantine, centre de loisirs). Les équipements sportifs (stade, boudrome, courts de tennis) sont localisés au sud-est de l'agglomération.



Les activités

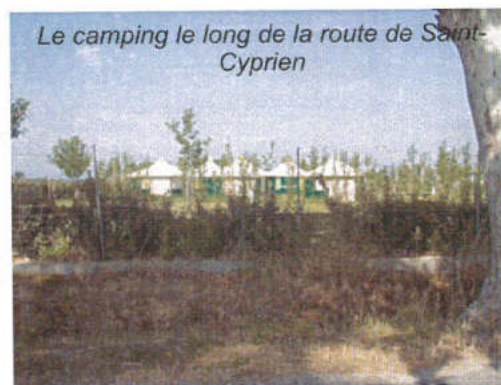
Les structures d'hébergement touristique (hôtel, centre de vacances et camping) sont à la périphérie de l'agglomération, tout en étant en lien direct avec le centre ancien par la voirie structurante ou par les sentiers piétonniers. Seul le centre de vacances du Mas Blanc présente un problème de liaison avec le reste de la commune. En effet, le CD39 qui le borde est une voie sur laquelle le trafic est significatif (situation d'entrée de ville) et les vitesses peuvent y être importantes. Les piétons et les cyclistes ne sont pas en sécurité puisqu'aucune voie ne leur est dédiée. Toutefois, une politique est lancée par les élus avec le soutien de la Communauté de Communes, pour le développement de sentiers piétonniers et cyclables qui vise à mailler le territoire communal d'un réseau de voies de circulation douce permettant de rejoindre les principaux équipements et services.



Alénia compte aussi une zone artisanale à l'ouest du village, le long de la RD22 ainsi que le centre de recherche SICAREX et le centre d'expérimentation agricole de l'INRA à l'extérieur de la zone urbanisée. Une nouvelle zone artisanale est en cours de réalisation le long de la RD22 à l'est du lotissement communal "Colomina", dans un projet de mixité urbaine et fonctionnelle.



Le Mas Blanc



Le camping le long de la route de Saint-Cyprien



Le centre de vacances au Mas Blanc

Les Mas et le bâti isolé

L'importance de l'agriculture sur le territoire d'Alénia a laissé quelques traces en la présence de vieux mas et autres bâtisses imposantes et de caractère.

Ces ensembles de bâtiments sont souvent accompagnés d'une végétation plus dense grâce à la présence de nombreux vieux arbres de haute tige qui viennent ponctuer le paysage.



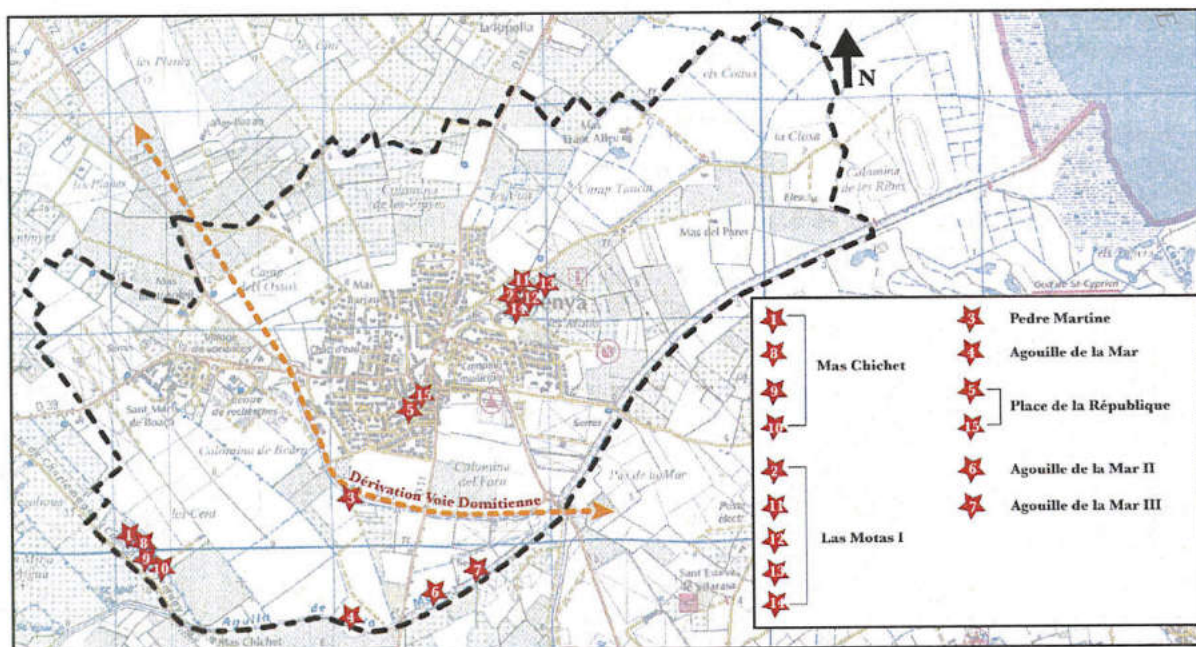
C / UN PATRIMOINE REMARQUABLE

1 - L'Archéologie

Une liste des sites archéologiques préhistoriques et historiques répertoriés sur le territoire communal a été fournie par la Direction Régionale des Affaires Culturelles et le Service Régional de l'Archéologie de Languedoc Roussillon.

Cet inventaire et la carte correspondante reflètent l'état actuel des connaissances, ils ne préjugent en rien d'éventuelles découvertes à venir et sont susceptibles de mise à jour.

La commune compte 15 sites archéologiques référencés.



N° d'inventaire	Lieu-Dit	Nom du site	Caractéristiques	Coordonnées Lambert
66.002.0001 66.002.0008 66.002.0009 66.002.0010	De Las Cent	Mas Chichet	Site Gallo-romain Exploitation agricole Villa Exploitation agricole	X = 651,660 ; Y = 3036,980
66.002.0002 66.002.0011 66.002.0012 66.002.0013 66.002.0014	Las Motas	Las Motas I	Cimetière et incinération Habitat Ferme Inhumation et Sépulture Habitat	X = 653,260 ; Y = 3038,270
66.002.0003	Saint Martin	Pedre Martine	Borne monolithique	X = 652,490 ; Y = 3037,380
66.002.0004		Agouille de la Mar	Occupation	X = 652,449 ; Y = 3036,827
66.002.0005 66.002.0015	Village	Place de la République	Habitat Cimetière et inhumation	X = 652,810 ; Y = 3037,790
66.002.0006		Agouille de la Mar II	Occupation	X = 652,880 ; Y = 3036,925
66.002.0007		Agouille de la Mar III	Occupation	X = 653,100 ; Y = 3037,050

2 - Les Éléments de paysage identifiés

Alénia ne compte aucun site classé ou inscrit au titre de la loi du 2 mai 1930, relative à la protection des monuments naturels et des sites à caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque. Toutefois, la commune comprend 2 éléments architecturaux remarquables, d'intérêt historique.

★ L'église Sainte Eulalie et Sainte Julie

La première édification daterait du XIII^{ème} siècle, selon la découverte des fondations de l'abside d'une église romane en 1858, quand fut placée la porte actuelle. Diverses recherches ont permis de découvrir un document faisant mention d'un premier emprunt communal en 1214. Cette ancienne église était orientée vers l'est, indiquant la direction de Jérusalem.

La contraction d'un nouvel emprunt en 1593 atteste du besoin de la construction d'un nouvel édifice. L'ancien édifice aurait été trop petit.

De style baroque, cette nouvelle église est composée d'une nef unique bordée de chaque côté par une chapelle latérale, en guise de transept et est terminée par une abside semi-circulaire. Dans la nef, une couverture légère est portée par des arcs diaphragmes, quand l'arc triomphal est couvert en berceau. La partie occidentale de l'édifice et sa façade sont modernes (1858). Le clocher mur, qui contient 2 cloches en bronze, se dresse en façade, à l'ouest.

La particularité de l'église ne réside pas dans l'architecture qui est des plus sobres, mais dans la richesse et l'originalité de son ornementation du plus pur style baroque catalan. Elle conserve, en effet, un retable du maître autel (premier quart du XVIII^{ème} siècle), un retable de Notre Dame du Rosaire (XVII^{ème} siècle), un retable de Saint Gaudérique (1719), un retable de la Passion (1732), un retable de Notre Dame des Anges (XVIII^{ème} siècle) et une statue gothique de la Vierge aux raisins (XV^{ème} siècle).

Plusieurs de ces pièces sont inscrites sur les listes des objets classés Monuments Historiques au titre de la loi sur les Monuments Historiques du 13 décembre 1913 :

Ainsi, **le retable du maître autel** est inscrit sur la liste des objets classés Monuments Historiques, depuis le 24 février 1958 dans la catégorie "Menuiserie". En bois taillé et peint, 2 registres de niches abritent des statues, au-dessus du soubassement. La niche centrale du 1^{er} registre, décalée vers le haut pour faire place au tabernacle et d'ailleurs plus haute que les autres, abrite la patronne de l'église : Sainte Eulalie, sous un dais. A sa droite, une Sainte Martyre, vraisemblablement Sainte Julie ; à sa gauche, Sainte Barbe. Au 2nd registre, la Vierge entre 2 Saintes que l'on ne peut identifier. Les corniches sont soutenues par des colonnes torses décorées de feuillages, de fleurs et de pampres. Les niches latérales du second registre sont cantonnées de statuettes représentant de gauche à droite : Saint Pierre pape, Saint Joseph, un martyr dominicain (Saint Pierre martyr) et un Saint non identifié. Le tabernacle lui-même décoré d'angelots et de colonnes torses, présente sur la porte un ostensor et sur les faces latérales deux statuettes plaquées.



Source : www.histoireduroussillon.free

L'ensemble Retable de la Vierge, gradins d'autel et statue de la Vierge à l'Enfant est inscrit au titre des objets classés Monuments Historiques depuis le 10 juillet 1981, dans la catégorie Menuiserie et sculpture. Le retable est en bois taillé et en polychrome. La statue de la Vierge à l'Enfant en bois doré, disposée dans la niche centrale, semble antérieure au retable.

L'ensemble Retable et statue Saint Gaudérique est inscrit au titre des objets classés Monuments Historiques depuis le 10 juillet 1981, dans la catégorie Menuiserie et sculpture. Le retable est en bois taillé, en polychrome et la statue est en bois doré.

L'ensemble retable du Rosaire, statue de la Vierge à l'Enfant et les 7 tableaux : "le couronnement de la Vierge", "l'Annonciation", "La Présentation au temple", "Jésus parmi les docteurs", "La Nativité", "La Visitation" et "La Crucifixion" est inscrit au titre des objets classés Monuments Historiques depuis le 10 juillet 1981, dans la catégorie Menuiserie, sculpture et peinture.

La statue de la Vierge à l'Enfant, en bois peint (doré) est inscrite au titre des objets classés Monuments Historiques depuis le 23 novembre 1948 dans la catégorie Sculpture.

★ Les caves Ecoiffier :



Elles sont représentatives de l'architecture industrielle de la fin du XIX^{ème} siècle.

La forme du bâti et leur organisation laissent envisager qu'elles auraient été dessinées par le même architecte que les Caves Byrrh à Thuir. Il s'agit d'un immense chai aux volumes impressionnants, s'organisant en 2 ailes qui convergent vers une large tour technique polygonale.

Cet ensemble se situe au coeur du village dominant une vaste esplanade plantée de majestueux platanes. Il est construit de briques et de pierres ocre et est en harmonie avec le bâti environnant. L'ensemble se subdivise en 3 parties distinctes :

-la partie centrale : la Rotonde

Cette partie du bâtiment est remarquable du fait de son équipement encore visible et de son architecture. Elle abrite en effet, le mécanisme de traitement et de répartition de la vendange, avec notamment un égrappoir, l'un des tout premier de la région, et un système de godets permettant de monter la vendange dans la partie supérieure. Elle est surmontée d'un clocher contenant un carillon et un escalier hélicoïdal métallique.

-l'aile sud : Elle abritait les cuves de stockage, les wagonnets et les pressoirs.

-l'aile nord : Elle est divisée en 3 salles distinctes présentant des planchers en bois bien conservés.

L'organisation des bâtiments autour d'un puits central, ont facilité une distribution interne originale permettant de tirer parti au mieux des volumes existants et de la lumière naturelle.



Cet édifice et les éléments de décors (horloge, embrasures...) témoignent d'une certaine opulence et d'un passé viticole prospère, mais aussi de l'amorce de la mécanisation de l'activité avec la présence de pressoirs mécaniques, de monte-vendange, de trémies ou rails pour wagonnets. L'arrivée rapide de l'électricité à Alénia, grâce à la contribution de la famille Ecoiffier au développement de l'hydroélectricité dans le Département, a facilité cette mécanisation (une ligne direct entre Prats-de-Mollo et Alénia avait été tirée). La mécanisation du traitement du raisin après récoltes a permis d'augmenter considérablement la production : les cuves avaient alors une capacité de 35 000 hl.

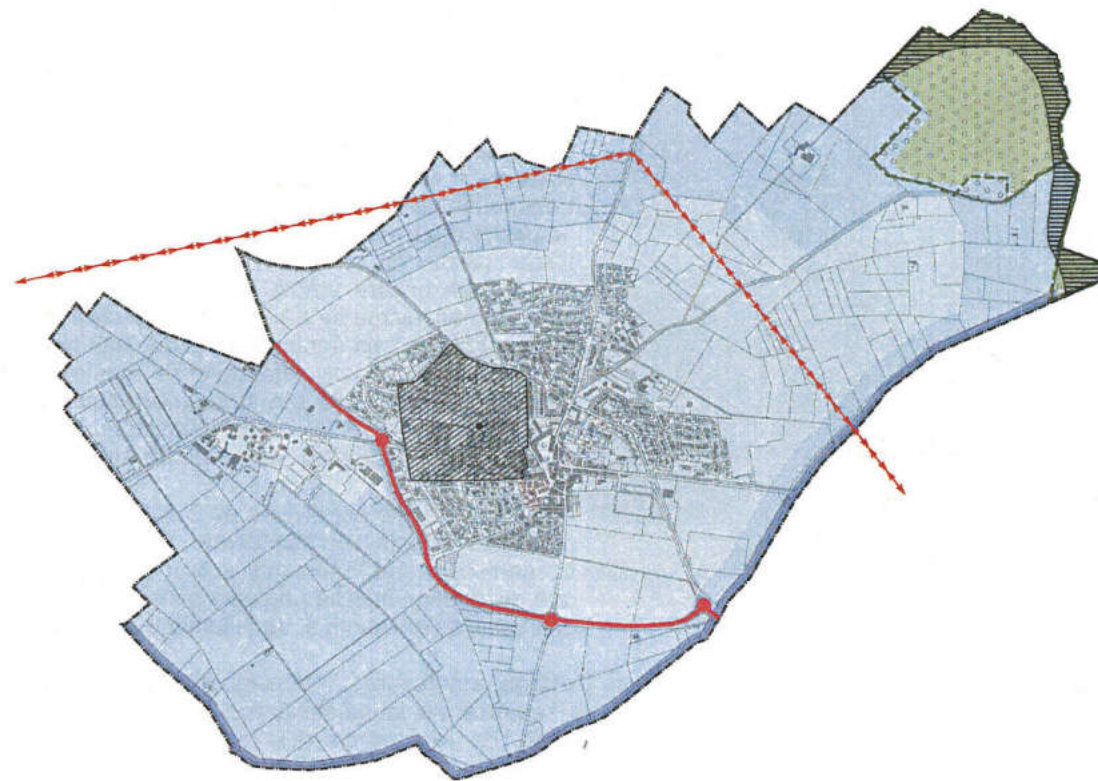
Les Caves Ecoiffier ont fait l'objet de divers projets et de divers aménagements pour permettre la réutilisation de ce patrimoine. Outre, la valeur historique et architecturale, leur conservation a été l'occasion pour la commune de bénéficier d'un foncier important au coeur du village et d'un bâtiment encore en bon état pour se doter d'un centre socio-culturel aujourd'hui essentiel à l'échelle communale et intercommunale tout en préservant l'ensemble. La préservation de la structure des bâtiments a été privilégiée et leur valorisation assurée sans toucher à l'aspect général.

Les caves comprennent ainsi une salle de vidéo-projection et de vidéo-transmission de pointe, une salle d'expositions, l'office du tourisme et un espace associatif. L'ensemble constitué par les Caves, ainsi requalifié en espace culturel intégré, est en train de redevenir un des édifices majeurs de la commune tant en terme de valeur architectural qu'en terme de fréquentation.



Ces éléments patrimoniaux ont été mis en évidence sur les documents graphiques en tant qu'éléments de paysage bâtis identifiés en application de l'article L. 123-1/7° du Code de l'urbanisme. En terme d'éléments de paysage végétaux, un certain nombre d'alignements d'arbres remarquables ont également été identifiés en tant qu'éléments de paysage végétaux identifiés en application de l'article L.123-1/7° du Code de l'urbanisme., en particulier le long des routes d'accès.

D / LES CONTRAINTES QUI S'IMPOSENT AU TERRITOIRE



**Servitude AS1 / protection
des eaux potables**

Captage F2 Cami dels Ossous



**Servitude I4 / protection
des lignes électriques**

*Ligne 63 kV Mas Bruno - Argelès -
Saint-Cyprien*



**Servitude PM1 / sécurité
publique**

*Plan de Prévention des Risques
Naturels Prévisibles*



ZICO LR20

*Etang de Canet, de Villeneuve-de-la-Raho
et embouchure du Tech*



ZNIEFF 00000086 de type II

Etang de Canet-Saint-Nazaire



ZNIEFF 00860002 de type I

Berges sud-ouest de l'Etang de Canet



SIC FR9101465 et ZPS FR9112025

Complexe lagunaire de Canet-Saint-Nazaire



**Classement sonore des
infrastructures de transport
terrestre**

*Limites communales - carrefour
RD39 (100 m de part et d'autre)
Carrefour RD39 - Carrefour RD11
(30 m de part et d'autre)*



**Périimètre concerné
par le risque sismique faible (Ib),
par les orientations du SDAGE**

Cartographie réalisée par Traversa sur la base des documents fournis par le Porteur à Connaissance et le site <http://www.languedoc-roussillon.ecologie.gouv.fr/>
Document non contractuel : La cartographie est reportée à titre informatif et n'a aucune valeur réglementaire.
L'Agence Traversa ne pourra être tenue pour responsable des erreurs de localisation, d'identification ou d'actualisation ou des imprécisions des données.

III - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET EXPOSÉ DES MOTIFS

A / Les choix retenus pour établir le PADD

B / Exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientation d'aménagement

A - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD**1 - Atouts et faiblesses de la commune**

Le diagnostic exposé dans les chapitres précédents a permis de dégager les atouts et la faiblesses de ce territoire communal :

	ATOUS	FAIBLESSES
DÉMOGRAPHIE	- Une croissance démographique importante et persistante. - L'attractivité comme principal moteur de cette évolution à Alénia. - Un dynamisme naturel qui vient aussi renforcer cette croissance depuis le début des années 1990. - Une commune jeune, où le vieillissement de la population est moins visible que traditionnellement dans les PO. - Des perspectives démographiques plus qu'encourageantes	- La réalité de la précarité sociale
EMPLOIS	- Une augmentation du nombre d'actifs en 2005, qui suit l'augmentation de la population. - Des retraités peu représentés à Alénia par rapport aux moyennes départementales. - Une population active tournée principalement vers le secteur tertiaire (fonction publique, commerce, hébergement touristique et restauration).	- Une montée significative du chômage - Une commune qui offre de moins en moins d'emplois entraînant une augmentation des navettes domicile-travail vers l'agglomération perpignanaise, nécessitant l'utilisation généralisée de la voiture particulière.
ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	- Une commune agricole avec une SAU qui représente 62,5% du territoire et un rajeunissement des chefs d'exploitation. - Une agriculture tournée vers un maraîchage et une arboriculture de qualité (recherche scientifique) et plus seulement de quantité. - Une commune économiquement dynamique grâce à son tissu commercial, artisanal et d'équipements. - Des atouts touristiques et des initiatives intercommunales pour la valorisation du territoire, traduisant un engagement pour un tourisme de proximité.	- Une agriculture de moins en moins bien représentée. - Un besoin de créer des emplois sur le territoire communal. - Un besoin de reconversion économique.
HABITAT	- Un parc de logements qui suit la croissance démographique. - Une intervention publique majeure : 2 lotissements communaux pour plus de diversité et de mixité. - Une augmentation notable du nombre de résidences secondaires traduisant l'attractivité d'Alénia et sa vocation touristique. - La réalité des logements sociaux - Une diversité en terme d'accueil et d'hébergement saisonnier.	- Une homogénéisation de la morphologie urbaine du fait du développement de lotissements résidentiels typiques depuis 1990. - Des besoins en logements locatifs sociaux encore insatisfaits. - Une certaine constance du nombre de logements vacants.

	ATOUTS	FAIBLESSES
ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES	- Un niveau d'équipements et de services diversifiés et complets donnant à la commune les qualités d'une "petite ville". - Une politique volontariste et participative de création d'équipements et de services publics adaptés aux populations actuelles et à venir. - Un bon niveau d'accessibilité grâce à de bonnes liaisons routières plaçant Alénia dans une situation stratégique. - La réalité d'un dynamisme social avec de nombreuses associations et diverses animations tout au long de l'année.	- Une quasi-obligation d'utilisation de la voiture particulière par manque de desserte pratique des transports collectifs.
ENVIRONNEMENT	- Une commune soucieuse de son environnement ayant de nombreuses initiatives dans ce domaine - Un réseau maillé de sentiers cyclables et piétons existant et une politique majeure de développement pour desservir l'ensemble du territoire communal et se connecter au autres réseaux. - Une prise en compte et des projets pour l'amélioration des réseaux d'eau et d'assainissement. - Des risques pris en considération et des prescriptions pour la protection des biens et des personnes (PPRI et bassins de rétention). - Une gestion cohérente des déchets. - Un intérêt faunistique et floristique, du fait de la proximité d'un site majeur : le complexe lagunaire de Canet-Saint-Nazaire. - Un patrimoine historique et architectural pris en compte et identifié : des sites inscrits et des Eléments de Paysage Identifiés.	- Un risque naturel avéré : les inondations. - Des besoins nouveaux et la nécessité de protéger l'environnement avec une augmentation significative des déplacements automobiles, de la production de déchets, de l'imperméabilisation des sols... du fait d'une croissance démographique exponentielle et de l'affirmation d'une vocation touristique.
PAYSAGE	- Une homogénéité paysagère du fait de l'uniformité du relief conditionnant les pratiques culturelles et donnant un territoire essentiellement agricole. - L'espace agricole : une entité paysagère à préserver pour le maintien d'une biodiversité, pour la protection de l'environnement et la valorisation des paysages.	- Des entrées de ville multiples et parfois de qualité paysagère moyenne.
ORGANISATION URBAINE	- Une commune avec une image de village au coeur d'un espace rural recherché, présentant les caractéristiques et les qualités urbaines d'une "petite ville" de la Plaine du Roussillon. - Une intervention publique à travers les derniers lotissements communaux pour plus de mixité urbaine. - Une organisation urbaine concentrique rationnelle	- Une image traditionnelle des communes périurbaines avec la multiplication des lotissements résidentiels depuis le début des années 1990 - Des problèmes de liaison et d'accessibilité dans certains quartiers et lotissements.

2 - Les besoins répertoriés

⇒ ... en matière de développement économique

Alénia doit faire face aux enjeux et écueils traditionnels que connaît la Plaine du Roussillon : la crise agricole, le besoin de trouver des alternatives à l'agriculture, la tertiarisation de l'économie... et toutes les conséquences qui en découlent (l'augmentation du taux de chômage, la multiplication des navettes domicile-travail, la dépendance des communes vis à vis de Perpignan, le risque de faire des communes périurbaines des cités-dortoirs...).

Le secteur primaire occupe encore une part significative de la population active (10,7% quand la moyenne nationale est de 6,8%), même si les activités primaires locales (le maraîchage, l'arboriculture et la viticulture) sont de plus en plus en difficulté depuis le début des années 1980.

Elle bénéficie aussi d'une vitalité artisanale certaine, lui assurant un dynamisme significatif et important pour le développement de la commune. En effet, elle compte 2 zones artisanales le long de la RD22, axe important et stratégique à Alénia, cela lui permet ainsi de maintenir une activité locale et de répondre aux besoins et attentes de la population.

Enfin, Alénia dispose de potentialités certaines en terme d'activité touristique. La proximité des activités balnéaires, les nombreux sites historiques, architecturaux et naturels départementaux, les nombreuses activités culturelles, de loisirs et artistiques et la diversité d'hébergement saisonnier que proposent la commune, peuvent soutenir un tourisme estival de qualité, fondé sur l'authenticité et la proximité avec le quotidien des habitants souvent perdus dans les stations touristiques.

Alénia présente ainsi un dynamisme économique certain et offre de nombreux emplois (377). Il conviendrait donc :

- **D'assurer la préservation de l'espace agricole pour son rôle économique**
- **D'appuyer le dynamisme commercial et artisanal**
- **De profiter d'une situation géographique stratégique et de proximité pour conforter un développement économique de qualité (créateur d'emplois, de ressources financières et respectueux de l'environnement)**
- **De favoriser le maintien de l'activité de tourisme et de profiter des potentialités et caractéristiques pour assurer une diversification de l'économie locale**

⇒ ... en matière d'aménagement de l'espace

Le maintien d'une croissance démographique exponentielle (quand elle tend à ralentir à l'échelle de l'aire urbaine de Perpignan et du Département) s'explique par la situation géographique d'Alénia :

- commune périurbaine, elle fait partie de la zone d'influence du pôle urbain de Perpignan, là où le dynamisme démographique est traditionnellement le plus important depuis le début des années 1960.
- commune proche du littoral, elle bénéficie de l'attrait que représente la mer et les plages, sans toutefois attirer la même population que les communes littorales.

L'attractivité importante s'explique du fait de cette localisation stratégique (Plaine du Roussillon et proximité des principales infrastructures), mais aussi du fait d'un cadre de vie aujourd'hui très recherché (proximité du littoral et de l'espace rural) et d'une vie sociale affirmée. La commune est donc marquée par l'arrivée d'une population aux caractéristiques économiques, culturelles et sociales et aux attentes et besoins particuliers et de plus en plus diversifiés, auxquels elle doit apporter une réponse afin de préserver cette attractivité et de limiter le risque de perdre ce dynamisme.

Même si Alénia semble particulière en terme de population, d'équipements et de services publics, elle renvoie toutefois une image de commune périurbaine traditionnelle proche de Perpignan. Depuis le début des années 1960, elle a vu son développement urbain se faire sous la forme de lotissements pavillonnaires, consommant toujours plus d'espace, les dernières opérations publiques toutefois ainsi que les nouveaux projets communaux prennent en compte cette situation et y remédie par des schémas de composition réfléchis.

Toutefois, sa situation géographique dans le champ d'expansion des crues du Réart, lui impose une contrainte majeure : le risque inondation, qui concerne une part importante du territoire et entraîne nécessairement une "raréfaction" des terrains aménageables sans prescriptions et donc une pression foncière supplémentaire.

En ce qui concerne le logement vacant, la poursuite de sa réhabilitation favorisera le renouvellement du tissu bâti et participe à une gestion économe de l'espace. Alénia compte, en effet, 58 logements vacants, chiffre restant relativement constant. En plus d'éviter la dégradation des logements et de l'image du centre ancien, les divers moyens et procédures de lutte contre la vacance peuvent être créateur de nouveaux LLS pour poursuivre une politique déjà engagée.

Grâce au droit de préemption urbain dont elle est déjà dotée, la commune pourra assurer un levier qui participera à cette politique et pourra soit améliorer elle-même les bâtiments ou encore les confier à des opérateurs publics ou privés. Il lui sera important également de savoir mobiliser les propriétaires privés et occupants pour participer à cette politique d'amélioration. De l'ensemble de ces actions, la commune participe, dans la mesure de ses possibilités financières, au renouvellement du tissu urbain du village.

Afin de définir une croissance urbaine future cohérente qui tienne compte du risque inondation et des grandes orientations nationales en terme de gestion de l'espace urbain, il va être essentiel de :

- **favoriser une morphologie urbaine diversifiée pour limiter l'étalement urbain et une consommation excessive d'espace (équilibre entre espace urbain et espace naturel)**
- **mener une réflexion sur les formes urbaines, les densités de bâti et le traitement des espaces publics pour la gestion des écoulements, le développement de modes de rétention des eaux pluviales afin de limiter ou réduire l'impact des zones d'imperméabilisation...**
- **permettre la réhabilitation du parc bâti ancien et lutter contre la vacance**

⇒ ... en matière d'environnement

Alénia présente une certaine homogénéité environnementale et paysagère. Ainsi, on note la prédominance de l'espace agricole qui couvre 62,5% du territoire communal. Seul l'extrême est du territoire est concerné par une zone naturelle du fait de son intérêt environnemental lié à la proximité de l'étang de Canet. L'agriculture et les espaces agricoles ont un rôle pour la commune du fait de leur importance et représentent un des gestionnaires du territoire grâce à l'entretien régulier des espaces par les agriculteurs.

Afin de renforcer et promouvoir un cadre de vie de qualité, il va être important de :

- **préserver l'extrême est du territoire communal en zone naturelle.**
- **maîtriser et limiter le développement urbain afin de trouver un équilibre entre urbanisation et espace naturel.**
- **maintenir l'espace agricole vecteur d'activité et garant de l'entretien de l'espace, de la protection contre le risques d'inondation et de la qualité des paysages.**

⇒ ... en matière d'équilibre social de l'habitat

Alénia présente un parc significatif de logements locatifs sociaux (LLS). Toutefois, la diversification des situations sociales liée à l'essor démographique entraîne la diversification des besoins. D'une part, le mode de développement urbain en place jusqu'à présent a permis de favoriser plus particulièrement les propriétaires. Et d'autre part, la croissance démographique a montré qu'Alénia attirait une part significative de population jeune qui n'a pas toujours les moyens de commencer son parcours résidentiel par l'achat "classique" d'un logement.

La commune s'est engagée dans une politique de réalisation de logements sociaux à travers des actions publiques concrètes comme les lotissements communaux et les actions de l'OPHLM des Pyrénées-Orientales et les élus envisagent de poursuivre la diversification du parc de logements. La maîtrise des zones nouvelles à urbaniser permettra à la commune de prévoir dans les nouvelles opérations des lotissements communaux ou des opérations confiées à des opérateurs privés, le travail engagé et souhaité sur les logements vacants contribuera à remettre sur le marché des logements réhabilités de qualité, autant pour le maintien des propriétaires occupants de conditions modestes que pour les jeunes du village, des actions de réhabilitation pourraient également être réalisées en intercommunalité, notamment en mettant en oeuvre une opération d'amélioration de l'habitat.

Ainsi, il est essentiel de :

- **répondre aux besoins en logements locatifs et notamment en logements locatifs sociaux.**
- **s'appuyer sur la structure intercommunale pour mener des réflexions sur l'habitat.**
- **permettre la remise en logement des vacants et le traitement de l'existant pour la réhabilitation de la partie ancienne d'Alénia et le renouvellement du bâti ancien.**
- **répondre aux besoins de toutes les populations et notamment des classes d'âge les plus jeunes, majoritaires à Alénia, pour faciliter les parcours résidentiels.**

⇒ ... en matière de transport

L'arrivée sur le territoire communal ces dernières années, d'habitants qui souhaitent profiter à la fois des avantages d'un cadre de vie agréable, et des commodités d'une commune importante rend la problématique des déplacements domicile-travail désormais réelle et doit faire l'objet d'une attention particulière afin de répondre aux orientations nationales et internationales en matière de réduction de déplacements motorisés.

Un réseau de voiries structurantes traverse Alénia, facilitant les déplacements automobiles quotidiens mais entraînant conflits d'usage, problèmes de stationnement, urbanisme au service de la voiture particulière, pollution sonore et atmosphérique... Toutefois, la commune bénéficie d'une voie de contournement : la RD22, qui permet d'éviter la traversée du centre ancien, limitant ainsi un certain nombre de nuisances. Cependant le délestage du trafic sur la voie littoral (RD81) envisagé par le Conseil

Général des Pyrénées-Orientales a engendré la création d'un itinéraire direct pour relier la RD617 à la RD914, par la plaine. La RD22 déjà très fréquentée risque ainsi de voir une augmentation éventuelle de son trafic et des nuisances.

Cependant, l'importance du réseau de pistes cyclables et voies piétonnes réalisé et en projet traduit la volonté politique de limiter l'utilisation de la voiture dans les déplacements de proximité, mais aussi de refaire un partage équilibré de l'espace public entre les différents usagers et de créer une véritable maillage entre les réseaux intercommunaux et départementaux. Ces pistes cyclables sont en outre, essentielles pour la promotion d'un tourisme de qualité dans une découverte différente du territoire.

Il va donc être essentiel de :

- **prévoir les dessertes futures et les liaisons dans les zones de développement urbain envisagées et avec les quartiers existants.**
- **poursuivre le développement du réseau de voies piétonnes et cyclables.**

⇒ ... en matière d'équipements et de services

Alénia s'est dotée d'une grande diversité d'équipements, répondant ainsi aux besoins de toute la population communale quelque soit son âge, sa situation... Les élus montrent une réelle volonté de poursuivre dans cette voie. Il s'agit de renforcer son rôle au sein de la Communauté de Communes pour devenir un pôle culturel et artistique à travers le centre culturel "Ecoiffier" et permettre de disposer de nouvelles potentialités touristiques. Une politique d'équipements et de services de qualité et adaptée peut avoir de nombreuses retombées positives au niveau économique.

Toutefois, au vu de l'évolution de la population et des perspectives démographiques plus qu'encourageantes, il va être essentiel de réfléchir à l'évolution des besoins et attentes des habitants. Notamment, la progression de la population active, l'augmentation du taux d'activité féminin et le dynamisme démographique observé à Alénia entraînent des besoins en accueil des jeunes enfants.

En outre, l'évolution de l'espérance de vie de la société et la tendance au vieillissement de la population particulièrement dans les Pyrénées-Orientales nécessitent une prise en compte des personnes âgées comme le prévoit le Schéma gérontologique du Conseil Général, adopté en mars 2007, programmant une structure d'accueil sur la commune.

Afin de poursuivre cette politique d'équipements de la commune, il va être important de :

- **prévoir la création d'équipements structurants supplémentaires pour répondre aux nouveaux besoins identifiés.**
- **assurer l'accueil des jeunes enfants et réfléchir au meilleur type d'accueil selon les coûts d'investissement et de fonctionnement que la collectivité devra supporter, selon les financements possibles, selon la localisation de l'équipement...**
- **prévoir l'évolution du groupe scolaire sur place**
- **permettre la création d'un EHPAD**

Inscription du projet communal dans le cadre intercommunal

Le Schéma de Cohérence Territoriale "Plaine du Roussillon" (SCOT) et le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

La loi Solidarité, renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000 incite à l'élaboration de schémas de cohérence territoriale (SCOT) qui se substituent aux anciens schémas directeurs. Les SCOT doivent permettre aux élus d'organiser l'évolution de leur agglomération, et de définir et mettre en cohérence leurs priorités en matière d'habitat, de développement économique, de commerce, de transports, d'environnement, de loisirs, d'espaces à protéger... Le Syndicat mixte du SCOT "Plaine du Roussillon" a été créé le 24 mai 2004 à Torreilles, après arrêté préfectoral du 12 décembre 2003. Ce syndicat a en charge l'élaboration, l'approbation, le suivi et la révision du schéma. Il devient la seule autorité compétente pour autoriser tout projet d'extension du territoire urbanisé des communes. Le choix du Syndicat a été de confier une partie des études de l'élaboration du Schéma à l'Agence d'Urbanisme Catalane nouvellement créée; le Syndicat restant le lieu privilégié de décision politique.

En l'absence de SCOT, la règle qui s'applique est celle de la constructibilité limitée aux parties actuellement urbanisées. Les communes ne peuvent pas modifier ou réviser leur POS ou PLU en vue d'ouvrir à l'urbanisation des zones à urbaniser créées après le 1^{er} juillet 2002 ou de zones naturelles.

Toutefois, un système dérogatoire est prévu à l'article L.122-2 du Code de l'Urbanisme : les communes peuvent demander l'accord du Syndicat Mixte pour urbaniser de nouveaux espaces. Celui-ci peut refuser la dérogation si les inconvénients de l'urbanisation envisagée sont excessifs pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles, au regard de l'intérêt que représente l'ouverture à l'urbanisation pour la commune.

La commune d'Alénia a déposé en novembre 2008 un dossier de demande de dérogation auprès du Syndicat mixte.

3 - Le contexte du PLU

Alénia est actuellement dotée d'un Plan Local d'Urbanisme prescrit par délibération du Conseil Municipal du 20 juin 2001 et approuvé le 9 décembre 2003.

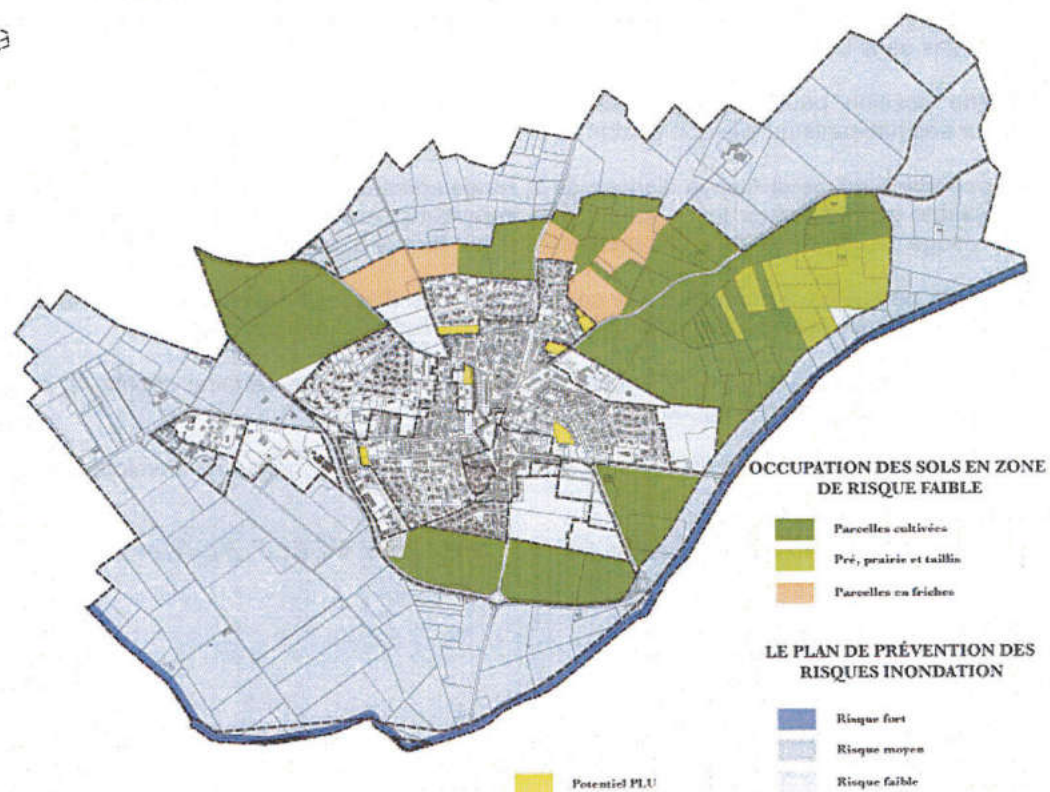
Ce document a connu une première évolution à travers une révision simplifiée prescrite par délibération du Conseil Municipal du 3 juin 2004 et approuvée le 25 avril 2005. Une modification a ensuite eu lieu en 2007.

La carte ci-contre présente le zonage en vigueur.



La carte ci-contre présente un bilan du PLU et un bilan de l'occupation agricole :

- le potentiel constructible dédié à l'habitat est désormais très limité et soumis actuellement à une rétention foncière alors que les besoins en logement sont importants
- le potentiel constructible dédié aux activités et aux équipements est également très limité.



4 - Les choix retenus pour établir le PADD

L'état des lieux du PLU présenté en page précédente permet de constater que la commune est quasiment arrivée au bout de ses possibilités de développement dans le cadre du document d'urbanisme en vigueur. C'est pourquoi, sur la base des constats établis dans le diagnostic et de nouveaux objectifs, elle a souhaité mettre en révision son PLU afin de proposer un nouveau projet urbain à ses habitants actuels et futurs. Ce nouveau projet urbain se développe autour de 4 Orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune et précisées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU.

Cette partie s'attache à expliciter pourquoi et comment les élus d'Alénia ont déterminé ces 4 Orientations.

Orientation 1

Une localisation géographique intéressante par rapport à la ville centre que représente Perpignan, au littoral et aux différentes voies de communication, une volonté particulière de développement et de tirer parti de tous ses atouts a permis à Alénia de gagner son importance actuelle, que ce soit par rapport à la communauté de communes à laquelle elle appartient ou bien aux autres intercommunalités ou communes voisines.

Alénia met à disposition de ses habitants actuellement la plupart des activités, commerces, services et équipements publics qu'une population est en droit d'attendre dans une commune de cette taille ; elle est même largement mieux dotée que certaines communes plus grandes en terme d'équipements socio-culturels grâce aux aménagements réalisés dans les anciennes Caves Écoiffier.

Cette "position" peut et doit être renforcée pour qu'Alénia continue à "compter" dans le paysage roussillonnais et reste attractive tant aux yeux de nouvelles populations que pour ses habitants qu'elle doit garder.

Cependant, même si Alénia dispose de 2 zones artisanales, celles-ci ne peuvent accueillir de structure commerciale intermédiaire qui permette aux habitants de moins se déplacer pour effectuer leurs achats plus importants. Aussi, les élus souhaitant aller dans le sens du développement durable et la réduction des déplacements, ils ont envisagé de créer une zone commerciale sur leur territoire, en profitant du passage de la départementale 22.

D'autre part, Alénia dispose d'une certaine capacité d'accueil touristique ce qui lui confère une vocation particulière et un atout économique supplémentaire à valoriser et qu'elle souhaite pouvoir renforcer dans le cadre de son nouveau projet.

Enfin, le territoire d'Alénia est encore très agricole malgré une certaine déprise et présente un espace cultivé qu'il faut préserver et il faut noter la présence d'entreprises concernant la recherche agricole qu'il faut pérenniser.

Ainsi, le thème de l'économie a été choisi pour être le premier moteur du développement de la commune et a permis de définir la première orientation du PADD :

ACCENTUER L'IMAGE DE "PETITE VILLE DYNAMIQUE" D'ALÉNYA AU COEUR DE LA PLAINE DU ROUSSILLON



Orientation 2

Un regard appuyé sur les dernières évolutions de la commune et sur l'organisation urbaine actuelle a permis aux élus de constater d'une part certains dysfonctionnements, et d'autre part d'apprécier la réussite d'autres aménagements.

Ainsi, les élus ont pu se rendre compte de la différence d'appropriation de certains quartiers ou d'utilisation de lieux et d'espaces publics ou même des espaces privatifs en fonction de leur organisation, du traitement des aménagements ou de la façon de les gérer.

Ceci les a donc confortés dans l'idée d'être en priorité les acteurs de leur développement et donc de ne plus laisser simplement la porte ouverte à des aménageurs privés qui réalisent des opérations sans forcément s'inquiéter de leur liaison avec la précédente ou la suivante, ni de leur intégration au tissu urbain existant.

D'autre part, le développement communal s'envisage à long terme et afin de rythmer les évolutions et de pouvoir "absorber" au fur et à mesure les nouvelles populations, les élus souhaitent hiérarchiser et découper en différentes phases respectant une certaine logique géographique les actions et les différents secteurs d'urbanisation nouvelle. La volonté de bien définir les projets et de les réfléchir au mieux avant de se lancer dans l'opérationnel entre également en jeu dans cette orientation.

La volonté d'une intervention publique prioritaire et organisée pour tout ce qui concerne le développement et l'organisation urbaine d'Alénia a guidé les élus dans la définition de la 2ème orientation du PADD :

MAÎTRISER LES CONDITIONS DU DÉVELOPPEMENT URBAIN



Orientation 3

Comme vu précédemment, Alénia bénéficie d'un bon niveau d'équipements et de services pour une commune de son importance et présente une vie locale dynamique et animée par de nombreuses associations malgré la proximité de Perpignan qui tendrait à classer la commune dans les cités dortoirs satellites de celle-ci...

À son échelle, elle possède tous les atouts intéressants pour la population communale. Cependant, dans l'optique de la poursuite de son développement, et même si certains équipements peuvent encore être suffisants pour répondre aux besoins des populations actuelles et futures dans un premier temps, les élus à l'écoute des habitants se soucient de répondre à une demande grandissante en équipements et services complémentaires qui pourraient être présents dans les communes voisines et peut être inciter à des départs ou provoquer des déplacements motorisés supplémentaires.

D'autre part, l'augmentation souhaitée de la population, même si elle doit se faire progressivement au rythme des interventions communales pour une meilleure intégration, elle devra nécessairement être accompagnée des équipements et services supplémentaires et adaptés.

Aussi, dans le souci de répondre à la demande et de ne pas se trouver dépassée par l'arrivée de population sur son territoire en ne pouvant lui offrir un accueil adéquat, la commune d'Alénia a déterminé sa 3ème orientation du PADD :

ANTICIPER LES BESOINS EN ÉQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS ET RENFORCER LA RICHESSE DE LA VIE LOCALE



Orientation 4

Alénia se trouve au cœur de la plaine du Roussillon, entourée d'espaces encore à dominante agricole même si la friche gagne du terrain au gré de la déprise et des arrachages de vignes.

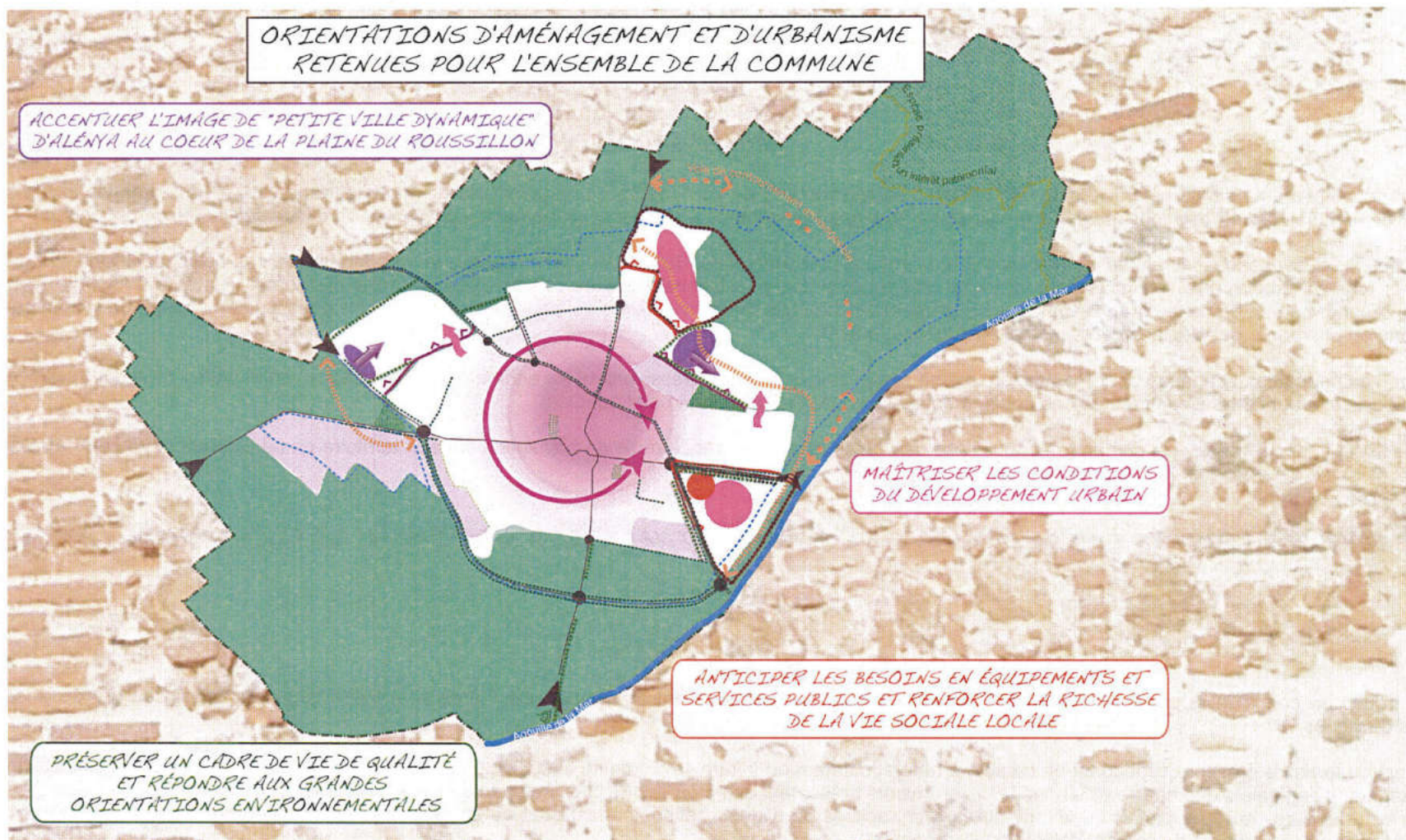
L'extrême est du territoire présente cependant un caractère naturel différent du fait de sa proximité avec l'étang de Canet- Saint-Nazaire et donc de son appartenance à une entité paysagère et végétale d'une nature plus humide et verdoyante présentant une biodiversité plus importante que le reste de la commune. Ce secteur est d'ailleurs concerné par un certain nombre de protections ou d'identifications particulières au titre de la faune, de la flore ou des écosystèmes en place qu'il convient bien entendu de prendre en compte dans le développement.

Mais outre l'environnement au sens large, le cadre de vie et l'environnement urbain sont aussi très importants pour réussir un projet de développement puisque ce sont les premiers que vont percevoir et ressentir les habitants au quotidien. Les élus ont donc le devoir, non seulement d'être attentifs à l'entretien et l'amélioration de cet environnement urbain que ce soit pour les secteurs déjà urbanisés de la commune que pour les futurs quartiers, mais également d'avoir à l'esprit une "touche qualitative et protectrice" de manière transversale dans chaque projet de développement.

Ce souci constant de s'intégrer dans une démarche de développement durable se traduit par le choix de la 4ème orientation du PADD

PRÉSERVER UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ ET RÉPONDRE AUX GRANDES ORIENTATIONS ENVIRONNEMENTALES

La cartographie ci-dessous reprend les quatre orientations retenues par les élus pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune



B / EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES. DES RÈGLES QUI Y SONT APPLICABLES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

1 - Exposé des motifs de la délimitation des zones

La révision du document d'urbanisme se situe dans le contexte du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en 2003 et s'appuie sur le zonage ainsi défini mais les orientations d'urbanisme et d'aménagement entraînent une nouvelle délimitation des zones, notamment en ce qui concerne les zones d'extension urbaine.

Il s'agit dans le PLU révisé de satisfaire les besoins nouveaux en logements, emploi et vie sociale, d'organiser l'extension de l'urbanisation en fonction des zones existantes mais aussi en maîtrisant et en hiérarchisant le développement urbain.

Le cadre du zonage se définit globalement de la façon suivante :

les zones urbaines dites "zones U" qui concernent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réhabilitation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions implantées

les zones à urbaniser dites "zones AU" qui concernent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, à destination d'habitat et / ou d'activités.

les zones agricoles dites "zones A" qui concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles.

les zones naturelles dites "zones N" qui concernent les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

De manière générale, pour répondre aux objectifs communaux :

- tant que possible, une simplification a été recherchée dans la délimitation des zones.
- pour simplifier leur identification, il a été décidé de les assortir d'un indice numérique et non d'une lettre comme dans le PLU antérieur.
- les zones U ont été conservées et la zone 1AU, réalisée, a été reclassée en zone UB
- le Plan de Prévention des Risques étant une servitude qui s'impose au PLU, celui-ci n'a pas été retraduit dans différentes sectorisations à l'instar du PLU approuvé en 2003 /Révision simplifiée 2005. La trame couleur du risque inondation figure sur les plans de zonage ainsi que le périmètre où aucun coefficient d'emprise au sol n'est imposé

LES ZONES URBAINES "U" : U1 - U2 - U3 - U4

La zone U1

La zone U1 représente le secteur dense aggloméré correspondant au coeur ancien du village dont le caractère architectural est affirmé. Dans ce secteur de la ville, à vocation d'habitat, de services et d'activités commerciales de proximité, les constructions sont édifiées, de manière générale, en ordre continu.

Evolution

Le périmètre de la zone U1 reprend le périmètre de la zone UA, tel que délimité au PLU 2003/Révision simplifiée 2005.

- Le secteur UAa qui correspondait à une délimitation du Plan de Prévention des Risques comme secteur non inondable est intégré dans la zone U1.

Objectifs

Préserver le caractère et mettre en valeur l'identité d'ALENYA
Poursuivre les aménagements urbains pour conserver la qualité du coeur de village
Maintenir les activités économiques de proximité existantes
Encourager tant que possible la remise en logements des vacants
Permettre la diversification de l'offre en logements
Préserver les liens socio-économiques et les liaisons physiques avec les extensions urbaines

La zone U2

La zone U2 correspond aux extensions urbaines récentes, à vocation d'habitat, de services et d'activités commerciales de proximité et d'équipements publics. Elle comporte un secteur U2a (opération d'aménagement d'ensemble).

Evolution

Le périmètre de la zone U2 reprend les périmètres de la zone UB (+ secteurs UBa-UBb-UBc-UBd) ainsi que de la zone 1AU (+ secteur 1AUa), le secteur U2a reprend la délimitation du secteur UBd, tels que délimités au PLU 2003/Révision simplifiée 2005.

- La zone UB correspondait aux secteurs d'extensions urbaines récentes, le secteur UBa était destiné à des constructions à usage public, de bureaux et des services; les secteurs UBb-UBc étaient des sectorisations du PPR (servitude PM1), le secteur UBd était destiné à recevoir une opération d'ensemble à vocation d'habitat et équipements publics
- La zone 1AU était une zone à urbaniser immédiatement, le secteur 1AUa destiné à accueillir une opération de logement social /qui a été réalisé

Objectifs

Prendre en compte les formes urbaines existantes

Permettre une utilisation optimale de l'espace urbain et poursuivre la politique engagée de liaisons avec le centre ancien

La zone U3

La zone U3 correspond à l'implantation d'activités spécialisées, commerces, artisanat, industriel activités tertiaires... Elle comporte un secteur U3a situé à proximité du camping

Evolution

Le périmètre de la zone U3 reprend le périmètre de la zone UE tels que délimités au PLU 2003/Révision simplifiée 2005.

Le secteur U3a reprend la délimitation du secteur UEa tel que délimité au PLU 2003/Révision simplifiée 2005.

- La zone UE et le secteur UEa étaient destinés à recevoir des activités spécialisées.

Objectifs

Prendre en compte les activités existantes

Assurer le développement économique à partir du potentiel existant

La zone U4

La zone U4 correspond à une zone touristique et de loisirs tels que camping, caravanning, village vacances, hôtellerie, activités sportives.....

Evolution

Le périmètre de la zone U4 reprend le périmètre de la zone UF, tel que délimité au PLU 2003/Révision simplifiée 2005.

- La zone UF était destinée à recevoir des activités touristiques et de loisirs

Objectifs

Prendre en compte les activités touristiques existantes qui constituent un des atouts d'ALENYA

LES ZONES À URBANISER "AU" : AU1 - AU2

La zone AU1

La zone AU1 constitue le potentiel urbanisable à vocation d'habitat et d'équipements publics à court terme.
Elle est soumise à une orientation d'aménagement spécifique précisant les conditions de son aménagement.

Evolution

Le périmètre de la zone AU1 est prélevé sur le périmètre de la zone A, tel que délimité au PLU 2003/Révision simplifiée 2005.

- La zone A était destinée à l'activité agricole.

Objectifs

Répondre aux besoins en logements en assurant les conditions de la mixité sociale et la diversification de l'offre en logements
Mettre en oeuvre des équipements publics structurants (accueil et hébergement de personnes âgées, accueil de jeunes enfants, activités sportives)
Permettre un développement en liaison avec l'urbanisation existante

La zone AU2

La zone AU2 constitue le potentiel urbanisable à vocation d'habitat et d'équipements publics à moyen terme,
Elle fait d'ores et déjà l'objet d'une orientation d'aménagement de base sous forme d'un schéma de voirie et de principes d'aménagement.

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).

Evolution

Le périmètre de la zone AU2 est prélevé sur le périmètre de la zone A, tel que délimité au PLU 2003/Révision simplifiée 2005.

- La zone A était destinée à l'activité agricole.

Objectifs

Répondre progressivement aux besoins en logements et à la nécessité de mixité sociale et de diversification de l'offre en logements
Poursuivre la politique de liaisons avec l'urbanisation existante

La zone AU3

La zone AU3 constitue le potentiel urbanisable à vocation d'accueil d'activités à court et moyen terme
Elle est soumise à une orientation d'aménagement spécifique précisant les conditions de son aménagement.

Evolution

Le périmètre de la zone AU3 est prélevé sur le périmètre de la zone A, tel que délimité au PLU 2003/Révision simplifiée 2005.

- La zone A était destinée à l'activité agricole.

Objectifs

Proposer de nouveaux services & commerces sur place, limitant ainsi les déplacements et ouvrir l'offre d'emplois sur la commune

La zone AU4

La zone AU4 est destinée à accueillir une zone touristique et de loisirs tels que camping, caravanning, village vacances, hôtellerie, activités sportives.... à court et moyen terme. Elle est soumise à une orientation d'aménagement spécifique précisant les conditions de son aménagement. Cette zone comporte un secteur AU4a ouvert à l'urbanisation - en continuité de la zone U4 et de l'hôtel existant -et un secteur AU4b bloqué.

Evolution

Le périmètre de la zone AU4 est prélevé sur le périmètre de la zone A, tel que délimité au PLU 2003/Révision simplifiée 2005.

La zone A était destinée à l'activité agricole.

Objectifs

Développer l'activité touristique sur le territoire communal qui constitue un atout pour la commune.

LA ZONE AGRICOLE A

Cette zone correspond à la partie effectivement agricole de la commune.

Seules y sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Elle comporte un secteur Aa correspondant aux activités spécifiques de l'INRA et un secteur Ab, situé entre la RD 22 et l'agglomération et protégé en raison de sa localisation en "entrée de ville" et des vues ouvertes sur le village.

Evolution

Le périmètre de la zone A reprend pour partie le périmètre de la zone A (activité agricole), tel que délimité au PLU 2003/Révision simplifiée 2005.

Le périmètre du secteur Aa reprend le périmètre du secteur Ac, tel que délimité au PLU 2003/Révision simplifiée 2005.

Le périmètre du secteur Ab reprend le périmètre du secteur Ad, tel que délimité au PLU 2003/Révision simplifiée 2005.

- *Le secteur Ac correspondait aux activités de l'Inra*

- *Le secteur Ad correspondait aux terres comprises entre l'agglomération et la RD 22.*

Objectifs

Conforter l'activité agricole, partie intégrante du paysage local et acteur de l'économie locale

Prendre en compte les activités liées à l'activité agricole tel l'INRA

Protéger la qualité paysagère des vues vers le village / Préserver la qualité et la diversité du paysage naturel et façonné par l'homme

LA ZONE NATURELLE N

Cette zone correspond aux secteurs naturels et non agricoles de la commune, 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 et des secteurs Nb : bassins de rétention existants ou à créer.

Evolution

Le périmètre de la zone N reprend la zone N et est agrandi par prélèvement sur la zone A, telles que délimitées au PLU 2003/Révision simplifiée 2005.

- *La zone N était une zone naturelle où l'activité agricole était également admise.*

- *La zone A était destinée à l'activité agricole.*

Objectifs

Prendre en considération la valeur environnementale du territoire communal et notamment les inventaires scientifiques et les engagements européens.

Les cartographies ci-dessous reprennent la délimitation des zones du PLU 2003/Révision simplifiée 2005 et la nouvelle cartographie de la révision du PLU.



Objectif communal de population, capacité d'accueil du PLU et demande sociale

En terme d'objectif de population, les élus souhaitent que la population communale atteigne 3 750 habitants à l'horizon 2020, soit 650 habitants supplémentaires sur 12 ans. Avec une moyenne estimée de 2,3 habitants par logement, il conviendrait de disposer de 283 logements nouveaux pour atteindre à terme l'objectif communal de population.

Étant donné que le potentiel résiduel du document d'urbanisme actuel est très limité, les besoins en extension urbaine seraient donc d'environ 14 ha 15 pour pouvoir construire les logements nécessaires sur une base moyenne de 20 logements à l'hectare et 11 ha 30 pour une base moyenne de 25 logements à l'hectare. Dans un souci de gestion économe de l'espace, la commune retient une densité de 25 logements à l'hectare.

Les zones AU1 et AU2 délimitées pour recevoir des opérations à destination d'habitat sont d'une superficie globale de 21 ha 83, dans l'état actuel des projets, on peut considérer que cette superficie dégage environ 14 ha pour l'habitat :

En effet, sur le secteur de La Llose (AU1), 14 300 m² sont réservés à une maison de retraite, 6 825 m² pour un stade d'entraînement qui servira également de bassin de rétention, environ 17 000 m² pour des bassins de rétention paysagers, parkings, espaces verts.... Quant au secteur des Vuits (AU2), l'emprise globale de la zone comprend à ce jour environ 3 000 m² de bassins de rétention paysager.

La superficie restante serait donc d'environ 17 ha 70, à laquelle il faut encore soustraire entre 20% et 25% pour les voiries et espaces verts, la superficie de potentiel constructible du PLU serait donc située entre 14 ha 16 et 13 ha 27. Cette nouvelle superficie reste cohérente avec les besoins en extension urbaine pour permettre à la commune d'atteindre l'objectif de population 2020.

D'autre part, pour traduire la volonté communale de répondre à la demande sociale : pour la zone de La Llose (AU1), l'objectif de mixité est donnée par le projet d'EHPAD (80 lits - un lit équivalent à 1 logement) et le lotissement de 10 logements adaptés pour personnes âgées (projet OPH66); un taux minimal de logements locatifs sociaux est fixé à 20% pour la zone d'urbanisation nouvelle de Las Vuits (AU2) - même si la commune n'est pas redevable d'un tel pourcentage au titre de la loi SRU.

SUPERFICIES des ZONES du PLU RÉVISÉ

ZONES & dominante	SUPERFICIE en hectare Calcul informatique
U1 (habitat)	6 ha 12 a 42
U2 (habitat)	90 ha 35 a 53
U3 (activités)	5 ha 80 a 29
U4 (tourisme)	11 ha 42 a 98
TOTAL ZONES U	113 ha 71 a 22
AU1 (habitat + équipements publics)	12 ha 05 a 51
AU2 (habitat)	9 ha 77 a 17
AU3 (activités)	4 ha 53 a 96
AU4 (tourisme)	4 ha 04 a 59
TOTAL ZONES AU	30 ha 41 a 23
ZONE A	386 ha 33 a 28
ZONE N	42 ha 16 a 40
TOTAL GÉNÉRAL	572 ha 62 a 13

NOTA : Le dossier de PLU approuvé en 2003-révision simplifiée 2005 ne comportait pas de tableau de superficies.

2 - Exposé des motifs des règles qui y sont applicables

Les règles applicables à chaque zone permettent, au moyen des 14 articles qui constituent le règlement du Plan Local d'Urbanisme, de répondre à 4 questions relatives aux possibilités d'occupation et d'utilisation du sol :

DANS QUEL CADRE GÉNÉRAL ? quelles sont les grandes caractéristiques et quels sont les éléments importants concernant la zone en matière de risques naturels, d'emplacements réservés, d'éléments de paysage identifiés, de sites archéologiques, ... (qualification de la zone)

QUOI ? quels types d'occupation ou d'utilisation du sol seront autorisés ou interdits dans la zone (articles 1 et 2)

COMMENT ? de quelle façon ces utilisations du sol seront-elles organisées et implantées (articles 3 à 13)

COMBIEN ? quelle superficie constructible sera autorisée dans la zone (combinaison des articles 6 à 9 et article 14)

Ainsi l'application de chaque article et la prise en compte des caractéristiques générales du territoire permettent d'obtenir l'image, le paysage et l'occupation souhaités pour la zone, soit une trame bâtie définie dans les zones urbaines ou à urbaniser, soit une préservation des espaces dans les zones agricoles et naturelles.

La mise en place du règlement de chaque zone découle à la fois de la prise en compte nécessaire de l'état existant, en particulier dans les zones urbaines, et des objectifs d'urbanisme et d'aménagement de la commune dans ces mêmes zones, dans les zones à urbaniser et dans les zones agricoles et naturelles.

L'essentiel des règles ont été maintenues, elles ont parfois été simplifiées (notamment les articles 3 et 4) ou resserrées (notamment pour une meilleure compréhension et application. Toutes les références détaillées relatives à l'application de la servitude d'utilité publique que constitue le Plan de Prévention des Risques (PPRI) ont été supprimées, de plus le PPR s'applique à l'ensemble du territoire communal.

► Pour la zone U1

C'est le centre ancien de la commune, cœur historique constitué par un tissu bâti dense, affecté à l'habitat ainsi qu'aux activités commerciales et de services de proximité qui en sont le complément habituel. L'urbanisation est caractérisée par une continuité de constructions édifiées à l'alignement des voies.

Dans cette zone, afin de maintenir la mixité des fonctions et la vie sociale, les occupation et utilisations du sol admises correspondent à celles se trouvant communément dans les tissus urbains à vocation principale d'habitat pouvant comporter des équipements, des commerces, des services compatibles avec la présence des habitations

Les règles existantes ont été maintenues afin de conserver la cohérence du cœur de "village", et, notamment en ce qui concerne:

l'implantation des constructions par mesure de préservation de la qualité du tissu ancien en respectant la limite d'implantation des constructions voisines et en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.....

la hauteur fixée à un maximum de 15 m dans le souci du respect des caractéristiques de l'urbanisation existante

l'aspect extérieur afin d'assurer une bonne insertion des nouvelles constructions dans leur environnement dans le respect des caractéristiques des constructions existantes en centre ville, des dispositions particulières ont été prévues pour ne pas aller à l'encontre de l'unité d'ensemble, mais aussi pour une meilleure adaptation aux modes d'habiter actuels.

le stationnement pour lequel les mesures prescrites visent un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique afin d'éviter tout encombrement et à ne pas renforcer les problèmes inhérents au centre ancien ;

les espaces libres et plantations afin d'assurer la pérennité du cadre de vie en ce qui concerne l'environnement végétal, le règlement précise que les espaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés.

► Pour la zone U2

Il s'agit des extensions urbaines récentes où l'urbanisation peut être poursuivie en maîtrisant et rationalisant l'occupation des sols mais en conservant le tissu urbain tel qu'il avait été dessiné précédemment.

Un projet spécifique (révision simplifiée 2005) est à noter en zone U2a soumise à opération d'aménagement d'ensemble.

Toute construction qui a vocation industrielle est interdite afin de garantir la sécurité et une certaine qualité de vie aux habitants, toutefois, les activités de commerces ou de services et celles nécessaires au bon fonctionnement de la zone peuvent être autorisées, permettant une mixité fonctionnelle, une gestion économe de l'espace et une protection de l'environnement. Les points majeurs concernent :

l'implantation des constructions pour répondre aux caractéristiques d'implantation existantes et ne pas remettre en cause la morphologie urbaine, en arrière de l'alignement, sans pouvoir être inférieure à 5m sauf dans le secteur U2a où des règles spécifiques sont applicables pour respecter le projet initial (1,5m de retrait notamment)

la hauteur s'appuyant sur les caractéristiques du tissu urbain existant et fixée à 8m en zone U2 et 9m en zone U2a.

l'aspect extérieur afin d'assurer une bonne insertion des nouvelles constructions dans leur environnement dans le respect des caractéristiques des constructions existantes

le stationnement pour lequel les mesures prescrites visent un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique afin d'éviter tout encombrement et pour prendre en compte le nombre toujours plus important de véhicules par ménage : pour l'habitat, le double du nombre d'unités de logement+ 1 dans le bâti pour les constructions neuves, double du nombre d'unités de logement pour les constructions rénovées; pour les immeubles collectifs une place de stationnement par 60m² de plancher et 1,5 place minimum par logement créé, dont une dans le bâti.

les espaces libres et plantations afin d'assurer la pérennité du cadre de vie en ce qui concerne l'environnement végétal, le règlement précise que les espaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés.

le coefficient d'occupation des sols pour favoriser une réelle densité urbaine, celui-ci est fixé à 0,50; une bonification à 0,60 est précisée pour les constructions neuves ou les extensions répondant à certaines exigences énergétiques.

► Pour la zone U3

Il s'agit d'une zone dont la vocation est de recevoir des activités spécialisées, l'implantation de logements y est donc fortement restreinte, ils doivent être directement nécessaires au fonctionnement de l'activité; leur édification doit être postérieure ou concomitante au bâtiment concerné et ils doivent être incorporés au bâtiment principal à usage d'activité ou accolé par une face au moins et ne pas dépasser une superficie de 150m² de SHON.

Cette mesure vise à éviter la construction de bâtiments à usage d'habitations qui deviennent par la suite indépendants des activités ou encore les dérives d'occupation des sols. La zone comporte un secteur spécifique U3a situé à proximité du camping.

Les points majeurs concernent :

la limite SHON donnée aux constructions à usage d'habitation (100m² SHON maximum) pour préserver l'identité "activité" de cette zone.

l'implantation des constructions pour répondre aux caractéristiques d'implantation existantes et réduire les nuisances : en arrière de l'alignement, sans pouvoir être inférieure à 5m sauf dans le secteur U3a où des règles spécifiques sont applicables pour respecter le projet initial (1,5m de retrait pour 50% de la façade, 5m pour le solde restant et 6m par rapport à l'alignement de l'avenue de Saint-Cyprien pour 50% minimum de la façade, 100 m² SHON notamment)

la hauteur pour répondre aux besoins des activités sans toutefois être trop importante par rapport au village : 10m

l'aspect extérieur afin d'inciter à la qualité architecturale et viser l'intégration des nouveaux bâtiments dans leur environnement

le stationnement pour lequel les mesures prescrites très spécifiques visent un objectif de satisfaction des besoins en dehors de la voie publique afin d'éviter tout encombrement : zone de stationnement continue sur 5,50m de profondeur en U3, stationnement à l'arrière en U3a sauf 3 places par lot le long de la voie publique.

les espaces libres et plantations afin d'assurer la pérennité du cadre de vie en ce qui concerne l'environnement végétal, le règlement précise que les espaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés.

le coefficient d'occupation des sols pour favoriser le développement d'activités, celui-ci est fixé à 0,60.

► Pour la zone U4

Il s'agit d'une zone accueillant des installations touristiques de camping, caravanning, village vacances, hôtellerie, activités sportives..... Les points majeurs concernent :

l'implantation des constructions pour répondre aux caractéristiques d'implantation existantes et éloigner les installations touristiques des voies : 10m sauf circonstances locales...

la hauteur pour répondre aux besoins spécifiques de ces activités: 10,50m

l'aspect extérieur afin d'inciter à la qualité architecturale et viser l'intégration des nouveaux bâtiments dans leur environnement

le stationnement pour lequel les mesures prescrites restent classiques et visent un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique afin d'éviter tout encombrement et assurer la meilleure desserte possible

les espaces libres et plantations afin d'assurer la pérennité du cadre de vie en ce qui concerne l'environnement végétal, le règlement précise que les espaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés.

le coefficient d'occupation des sols pour favoriser le développement des activités sans inciter cependant à une densité forte celui-ci est fixé à 0,30.

► Pour la zone AU1

Cette zone correspond aux secteurs à urbaniser situés en proximité immédiate des dernières extensions du village (zone U1 & U2 notamment), elle est plus particulièrement dédiée à des constructions à usage d'habitat et d'équipements structurants inter-générationnels et sportifs, elle permet donc de prévoir le développement urbain à court terme.

Toute construction à vocation industrielle est interdite afin de garantir la sécurité et une certaine qualité de vie aux habitants, toutefois, les activités de commerces ou de services et celles nécessaires au bon fonctionnement de la zone n'y sont pas interdites, permettant une mixité fonctionnelle, une gestion économe de l'espace et une protection de l'environnement. Elle est soumise à une orientation d'aménagement qui reprend graphiquement les règles applicables.

Les points majeurs concernent notamment

les implantations des constructions : celles-ci sont précisées graphiquement.

l'aspect extérieur afin d'assurer une bonne insertion des nouvelles constructions dans leur environnement dans le respect des caractéristiques des constructions existantes

le stationnement pour lequel les mesures prescrites visent un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique afin d'éviter tout encombrement et pour prendre en compte le nombre toujours plus important de véhicules par ménage : pour l'habitat, le double du nombre d'unités de logement pour les constructions neuves; pour les immeubles collectifs une place de stationnement par 60m² de plancher et 1,5 place minimum par logement créé, dont une dans le bâti.

les espaces libres et plantations afin d'assurer la pérennité du cadre de vie en ce qui concerne l'environnement végétal, le règlement précise que les espaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés.

le coefficient d'occupation des sols pour favoriser une réelle densité urbaine, celui-ci est fixé à 0,60. une bonification à 0,70 est précisée pour les constructions neuves ou les extensions répondant à certaines exigences énergétiques.

► Pour la zone AU2

Cette zone correspond aux secteurs à urbaniser situés en proximité immédiate des dernières extensions du village (zone UB), elle est plus particulièrement dédiée à des constructions à usage d'habitat et équipements publics et permet donc de prévoir le développement urbain à moyen terme.

Elle fait d'ores et déjà l'objet d'une orientation d'aménagement de base sous forme principalement d'un schéma de voiries prévoyant l'implantation d'un pôle de services, des bassins de rétention paysagers ainsi que l'aménagement de "jardins ouvriers.

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).

Les articles 5 à 14 ne disposent pas de règles de sorte que toute urbanisation que ce soit ne s'effectue qu'après modification(s) du document d'urbanisme conformément à l'article R.123-6 du Code de l'urbanisme.

Seuls sont autorisés les travaux de restauration, d'aménagement ou d'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 ainsi que 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)

► Pour la zone AU3

Elle correspond à une zone à urbaniser, dont la vocation est de satisfaire, les besoins à court et moyen terme en terrains urbanisables pour les activités économiques à caractère commercial et tertiaires notamment ainsi que les équipements publics s'avérant nécessaires au bon fonctionnement de la zone, elle fait l'objet d'une orientation d'aménagement déterminant les conditions de l'urbanisation de la zone. En terme de règlement, les points majeurs concernent :

la limite SHON donnée aux constructions à usage d'habitation (100m² SHON maximum) pour préserver l'identité "activité" de cette zone.

l'implantation des constructions pour réduire les nuisances: en arrière de l'alignement, sans pouvoir être inférieure à 5m par rapport aux voies et emprises publiques

la hauteur pour répondre aux besoins des activités : 12m

l'aspect extérieur afin d'inciter à la qualité architecturale et viser l'intégration des nouveaux bâtiments dans leur environnement

le stationnement pour lequel les mesures prescrites très spécifiques visent un objectif de satisfaction des besoins en dehors de la voie publique répondant aussi à la taille des entreprises

les espaces libres et plantations afin d'assurer la pérennité du cadre de vie en ce qui concerne l'environnement végétal, le règlement précise que 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

le coefficient d'occupation des sols pour favoriser le développement d'activités, celui-ci est fixé à 0,70.

► Pour la zone AU4

Elle correspond à une zone à urbaniser, dont la vocation est de satisfaire les besoins à court et moyen terme en terrains urbanisables pour les activités touristiques et de loisirs tel que camping, caravaning, village vacances, parcs résidentiels de loisirs, hôtellerie, activités sportives.... en continuité de la zone touristique U3 (Las Motas); elle fait l'objet d'une orientation d'aménagement déterminant les conditions de l'urbanisation de la zone (le secteur AU4a est ouvert en continuité de l'hôtel actuel pour une restructuration cohérente; le secteur AU4b reste bloqué.

En terme de règlement, les points majeurs concernent - pour ce qui concerne le secteur AU4a ouvert :

l'implantation des constructions pour réduire les nuisances: en arrière de l'alignement, sans pouvoir être inférieure à 5m par rapport aux voies et emprises publiques

la hauteur pour répondre aux besoins des activités touristiques : 10,50m

l'aspect extérieur afin d'inciter à la qualité architecturale et viser l'intégration des nouveaux bâtiments dans leur environnement

le stationnement pour lequel les mesures prescrites très spécifiques visent un objectif de satisfaction des besoins en dehors de la voie publique répondant aussi aux besoins spécifiques en matière de tourisme.

les espaces libres et plantations afin d'assurer la pérennité du cadre de vie en ce qui concerne l'environnement végétal, le règlement précise qu'un accompagnement paysager devra permettre de limiter les impacts des aménagements, notamment en ce qui concerne les franges de la zone.

le coefficient d'occupation des sols pour favoriser le développement d'activités, celui-ci est fixé à 0,30.

La zone A

Elle correspond à une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, son règlement a été mis en place afin de la préserver et de la valoriser. La valeur agronomique des terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol incompatible avec leur fonctionnement ou de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique qui leur est indispensable. Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Elle comporte un secteur Aa correspondant aux activités spécifiques de l'INRA et un secteur Ab, situé entre la RD 22 et l'agglomération, protégé en raison de sa localisation en "entrée de ville" et des vues ouvertes sur le village.

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

Les points majeurs concernant :

les réseaux afin notamment de préserver la qualité des rejets dans l'environnement

l'implantation des constructions afin de permet de réduire les nuisances qui liées aux infrastructures terrestres ou encore les risques potentiels.

l'emprise au sol réglementée pour les serres afin de limiter l'imperméabilisation des sols

la hauteur pour répondre aux besoins des activités et de l'habitation, respectivement 13 m et 9 m.

l'aspect extérieur afin d'assurer une bonne insertion des nouvelles constructions dans leur environnement dans le respect des caractéristiques des constructions existantes

le stationnement pour lequel les mesures prescrites visent un objectif de satisfaction des besoins en la matière en dehors de la voie publique afin d'éviter tout encombrement et assurer la meilleure desserte possible

La zone N

Elle correspond à une zone à protéger en raison de la qualité du site, du milieu naturel, du paysage et de son intérêt, notamment du point de vue écologique, de son caractère d'espace naturel et des risques naturels prévisibles.

Les possibilités d'utilisation du sol sont particulièrement limitées dans le souci de la préservation des richesses écologiques ou paysagères, le règlement est donc adapté à cette situation.

Elle comporte des secteurs Nh correspondant à l'identification de constructions à usage d'habitation éparses avec la condition de ne pas créer de nouveau logements et des secteurs Nb correspondant à des bassins de rétention, existants ou à créer.

3 - Exposé des motifs des orientations d'aménagement

L'article R.123-1 stipule que le PLU "peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques." Et L'article R.123-3-1 stipule que "Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1.

En application de ces articles, et en fonction de la maturation nécessaire, la commune a souhaité définir des orientations d'aménagement sur les zones d'urbanisation future, mais selon des niveaux de détail différents.

Comme l'indique le document CERTU (fiche pratique n°2 PLU), "*les orientations d'aménagement ont la forme de schémas d'aménagement, différents des plans de composition lorsque les projets d'aménagement ou d'organisation d'un quartier sont avancés en terme de composition (esquisse) ainsi que des plans masses cotés que l'on peut trouver dans des DCE....*

Il s'agit de schémas de principe dont le degré de précision est fonction de l'avancement de la réflexion sur le devenir du quartier ou du secteur ainsi que du niveau d'engagement souhaité par la collectivité."

☐ La zone de La Llose

Cette zone (AU1) correspond aux secteurs à urbaniser situés en proximité immédiate des dernières extensions du village (zone U1 & U2 notamment), elle est plus particulièrement dédiée à des constructions à usage d'habitat et d'équipements structurants inter-générationnels elle permet donc de prévoir le développement urbain à court terme et la mise en place progressive d'un véritable quartier. L'objectif est d'obtenir les formes urbaines souhaitées notamment par les prospects en fonction des différentes voies et de la typologie d'habitat, de façon à créer une diversité de l'habitat.

L'orientation d'aménagement qui s'y applique, projet mis au point par le Cabinet Gaxieu, reprend graphiquement les règles applicables. Les points majeurs concernent :

- # l'emplacement d'un pôle inter-générationnel (maison de retraite, crèche....) équipement public d'importance sociale et structurant du quartier
- # des bassins de rétention paysagers (comprenant un terrain de sports)
- # une réserve foncière pour équipement public
- # le tracé des voies principales
- # le tracé d'une piste cyclable de 3m
- # les hauteurs des bâtiments
- # le positionnement de logements sociaux adaptés (personnes âgées) à proximité du pôle inter-générationnel,

☐ La zone des Vuits

Cette zone (AU2) correspond aux secteurs à urbaniser situés en proximité immédiate des dernières extensions du village (zone UB), elle est plus particulièrement dédiée à des constructions à usage d'habitat et équipements publics et permet donc de prévoir le développement urbain à moyen terme.

Sans entrer dans des précisions qui pourraient remettre en cause le projet lors de son approfondissement, les élus ont cependant souhaité inscrire des principes de base pour l'aménagement de ce futur quartier, elle est "bloquée" mais fait donc d'ores et déjà l'objet d'une orientation d'aménagement de base, projet étudié par le Cabinet Gaxieu et prévoyant :

- # un schéma de voiries indiquant le fonctionnement général de la zone ainsi que ses liaisons avec l'existant
- # l'implantation d'un pôle de services pour les futurs habitants
- # des bassins de rétention paysagers ayant également un usage social
- # l'aménagement de "jardins ouvriers.

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 des Ossous

Cette zone (AU3) correspond à une zone à urbaniser, dont la vocation est de satisfaire, les besoins à court et moyen terme en terrains urbanisables pour les activités ainsi que les équipements publics s'avérant nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Un projet présenté par une équipe d'architectes (RA Castells et F.Lêvéque) permet déjà de préfigurer le développement de cette zone commerciale. C'est sur cette base qu'elle fait l'objet d'une orientation d'aménagement déterminant les conditions de l'urbanisation de la zone. Les principes majeurs concernent :

- # l'emprise de façon à donner un maximum constructible et un gabarit des constructions
- # les voiries à créer pour l'accès aux commerces et activités, afin de proposer des conditions de desserte en liaison et en cohérence avec les travaux futurs prévus par le Conseil Général
- # les cheminements piétonniers à créer pour relier le secteur au village et limiter ainsi les déplacements automobiles
- # l'aménagement paysager du bassin de rétention qui sépare la zone des premières habitations, formant ainsi un "tampon vert" appréciable

□ La zone de Las Motas

Cette zone (AU4) correspond à une zone à urbaniser, dont la vocation est de satisfaire, les besoins à court et moyen terme en terrains urbanisables pour les activités touristiques en continuité du secteur touristique existant.

Un projet présenté par M.Puig, architecte, a permis d'envisager son développement, c'est sur cette base qu'elle fait l'objet d'une orientation d'aménagement dont les principes majeurs concernent :

- # limiter les accès routiers sur la voie traversante (liaison zone AU2) et donc sécuriser les déplacements
- # prévoir le traitement paysager des bassins de rétention pour améliorer la qualité du cadre de vie
- # privilégier les liaisons piétonnes et cyclables en interne à la zone et en liaison avec le secteur touristique existant.
- # soigner l'accompagnement paysager des franges de la zone pour limiter l'impact sur les secteurs encore en culture et éviter les conflits d'usage.

Cette zone comporte un secteur ouvert à l'urbanisation (AU4a), ce secteur est situé en continuité de la zone U4 et de l'hôtel existant mitoyen (Las Motas) afin de permettre à cette entreprise de réaliser son projet de restructuration globale et de garantir ainsi sa pérennité; le reste de la zone étant bloquée (secteur AU4b).

IV - ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET EXPOSÉ DE LA MANIÈRE DONT LE PLAN PREND EN COMPTE LE SOUCI DE SA PRÉSERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

**A / Evaluation des incidences des orientations du plan
sur l'environnement**

**B / Exposé de la manière dont le plan prend en compte le souci
de sa préservation et de sa mise en valeur**

A / ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

Si le développement des villes et des villages se fait toujours finalement au détriment de zones naturelles ou agricoles, la prise en compte de l'environnement, des paysages et des risques est désormais une composante incontournable tant au regard des attentes des populations que des législations; pour ce qui relève de l'urbanisme, les lois Solidarité, Renouvellement Urbains de 2000, Urbanisme Habitat de 2003 et le décret d'application de 2004 réaffirment des principes majeurs inscrits dans l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme :

***équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, **en respectant les objectifs du développement durable** ;*

***diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural**, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;*

***utilisation économe et équilibrée** des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

Pour répondre aux préoccupations actuelles et aux principes ainsi énoncés, le Plan Local d'Urbanisme d'ALENYA (PLU) et ses orientations traduites dans le PADD se placent, au regard de l'environnement, dans le contexte des grands enjeux tels qui ont été décelés :

- accentuer l'image de petite ville dynamique d'Alenya au coeur de la plaine du Roussillon
- maîtriser les conditions du développement urbain
- anticiper les besoins en équipements et services publics et renforcer la richesse de la vie locale
- préserver un cadre de vie de qualité et répondre aux grandes orientations environnementales

Les orientations du Plan s'inscrivent donc avant tout dans un projet de développement cohérent et hiérarchisé; elles visent notamment à :

- **prévoir des zones d'urbanisation suffisantes et maîtrisées à destination d'habitat, en continuité du village et déterminer un phasage clair**
.....définition d'une zone AU1 ouverte à l'urbanisation ainsi que d'une zone AU2 bloquée, 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).

- **préserver et renforcer les activités sur le territoire, permettre des emplois "sur place" et limiter les déplacements**

.....prise en compte de l'activité existante (zones U3 et U4), définition d'une zone d'activités AU3 située à proximité du village et proche des voies de circulation actuelles et futures, définition d'une zone dédiée à l'activité touristique (AU4) en continuité de la zone actuelle U4, développement des possibilités de circulations "douces"

- **favoriser l'utilisation optimale du tissu urbain et prendre en compte les potentialités actuelles en terme d'habitat notamment par :**

.....densification tant que possible du tissu urbain, prise en compte de l'existant par le reclassement des zones AU remplies en UB

- **préserver la fonction économique et paysagère de l'agriculture**

..... délimitation et réglementation des zones agricoles A, limitation du mitage du territoire, identification en secteurs Nh des constructions à usage d'habitation existantes en zone A et de bâtiments présentant un intérêt patrimonial pouvant changer de destination

- **valoriser les potentialités environnementales du territoire et protéger la biodiversité**

..... délimitation et réglementation de zones naturelles N, limitation du mitage du territoire, identification d'éléments paysagers

Les incidences des orientations du Plan sur l'environnement restent mesurées, elles sont reprises ici en fonction des milieux physiques et naturels, du cadre de vie, du paysage et du patrimoine.

1 - Les incidences sur les milieux physiques et naturels

Le climat, l'air, le bruit...

X Disposant d'une ligne de transports en commun plutôt utilisée par les scolaires, la commune n'est pas actuellement particulièrement bien desservie en la matière en dépit d'une desserte routière efficace, en effet les horaires ne correspondent pas aux besoins des actifs et il n'existe aucun maillage entre le réseau interurbain du CG6 et de la Communauté d'agglomération. Cette situation ne permet pas, actuellement, d'envisager une amélioration dans les migrations alternantes pendulaires, la récente politique départementale du "bus à 1€" pourrait cependant devenir un facteur positif.

Cependant, on pourrait envisager une évolution favorable de la qualité de l'air et une limitation de la pollution atmosphérique due aux déplacements automobiles au moins localement grâce au développement important des pistes cyclables et piétonnes et aux projets futurs, car toutes les zones d'urbanisation bénéficieront de nouvelles voies "douces" créant ainsi un véritable maillage.

X Le phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones dédiées à l'habitat ainsi que la création d'une zone d'activité commerciale, sur le territoire même de la commune contribueront pour leur part à une limitation des déplacements pendulaires; la diminution des déplacements automobiles peut entraîner une baisse des niveaux sonores en bordure des voies de circulation.

Il faut garder en mémoire que l'amélioration progressive de la desserte en transports en commun sera certainement une réalité prochaine du fait des avancées en terme de réflexion sur les économies d'énergie et de la prise de conscience "politique" qui s'en suit.

X Aucune urbanisation à vocation d'habitat n'est prévue en bordure immédiate de la RD22 identifiée comme infrastructure de transport terrestre "bruyante" au regard de la loi "bruit" du 31 décembre 1992. Seule la zone d'activités future AU3, se situe à proximité de cette route départementale qui doit évoluer avec les travaux d'aménagement prévus par Le Conseil Général (ER9) de plus, son organisation interne la sépare de la zone d'habitat proche (bassins de rétention, emprise d'implantation...)

La terre ... géologie, géographie, topographie ...

X Les sols ne seront pas profondément modifiés, les affouillements et exhaussements des sols autorisés sont limités, aucune modification topographique importante n'est envisagée à l'exception des bassins de rétention d'eaux pluviales pour lesquels un traitement paysager et un usage social sont par ailleurs envisagés.

L'eau ... potable, pluviale, usée... l'hydrographie...

X Le développement communal entraînera l'augmentation de la population et par voie de conséquence la consommation d'eau potable, cependant, les ressources en eau sont suffisantes à l'heure actuelle et permettent l'approvisionnement de nouvelles populations sans problème, une gestion dynamique au niveau intercommunal permet d'anticiper

Les périmètres de protection immédiat et éloigné du forage F2 sont situés sur la commune, au coeur même de terrains déjà urbanisés.. Il n'y aura donc pas d'incidence supplémentaire.

X Les extensions urbaines participent, par force, à l'imperméabilisation des sols et à l'augmentation du ruissellement et la maîtrise des rejets pluviaux est désormais une obligation au regard de la loi, soit par aménagements spécifiques, soit par bassins de rétention étudiés au cas par cas en terme de superficie, de profondeur, de situation et d'insertion paysagère. La rétention des eaux pluviales participera à la maîtrise et éventuellement à la dépollution des rejets dans le milieu naturel et dans le réseau hydrographique, l'organisation urbaine exigée par les orientations d'aménagement et les schémas de fonctionnement attendus devraient permettre d'en limiter les impacts .

X Les eaux usées augmenteront bien évidemment en terme de volume suivant l'accroissement de la population, mais la capacité actuelle de la station d'épuration 80.000 équivalent-habitants (en pleine saison, 15 juillet au 15 août pointes à 50.000 équivalent-habitants) et sa gestion par l'intercommunalité, consciente de ces enjeux, garantissent la qualité de l'assainissement.

L'excellence de ce processus a valu à la station de Sud Roussillon la première certification ISO 9002 du Languedoc-Roussillon. Depuis avril 2007, une nouvelle et prestigieuse certification, ISO 14001* en fait la seule usine du département à avoir cette certification.* La certification ISO 14001 récompense la préservation de l'environnement de toute nuisance. Cette certification, attribuée par l'AFAQ ENVIRONNEMENT, doit comporter une analyse des impacts de l'activité concernée sur l'environnement, la définition d'objectifs, la mise au point d'un plan d'action et de procédures, ainsi qu'une évaluation continue des pratiques et procédés utilisés dans le cadre du fonctionnement habituel de l'entreprise.

X Conformément à la loi sur l'eau n°92-3, les nouvelles zones à urbaniser devront se raccorder au réseau collectif d'assainissement relié à la toute nouvelle station d'épuration limitant ainsi les pollutions; et toutes les surfaces urbanisées et urbanisables sont raccordables aux réseaux d'assainissement afin de limiter la pollution des sols.

X Le territoire communal est concerné par les dispositions du Plan de Prévention des risques inondation : dans les secteurs concernés par le risque fort, les orientations du plan ne prévoient aucune zone constructible nouvelle, dans les autres secteurs, des prescriptions spécifiques s'appliquent.

La faune, la flore, la biodiversité...

X Comme le mentionne l'analyse de l'état initial de l'environnement, les relevés d'inventaires font état d'une ZNIEFF de type I (Étang de Canet Saint Nazaire) ainsi que d'une ZNIEFF de type II (Berges sud-ouest de l'étang de Canet) et d'une ZICO (Étang de Canet, de Villeneuve de la Raho et embouchure du Tech). La commune est également concernée par le réseau Natura 2000 pour le SIC (Complexe lagunaire de Canet) et la ZPS (Complexe lagunaire de Canet) au titre des engagements européens et internationaux. C'est donc l'étang de Canet Saint Nazaire qui présente, ici un intérêt environnemental et une sensibilité écologique particulières nécessitant une identification et une protection claires, le classement représente 1 872 ha et pour Alenya 1,7% de son territoire.

Il faut remarquer particulièrement, pour ce qui concerne le territoire communal, que les zones d'urbanisation futures prévues au PLU (habitat comme activités) sont situées en continuité immédiate du village et de sa zone bâtie, en éloignement géographique net de l'étang de Canet.

Ces trois zones sont certes situées en périphérie de la SIC et de la ZPS mais en dehors et à une certaine distance de ces zones écologiquement sensibles: entre 1km et 1km 800 du centre de ces zones à la limite extérieure des sites.

Il faut noter qu'il n'existe pas d'inventaire spécifique naturaliste validé à l'échelle du territoire d'Alenya, les habitats ainsi que la flore qui peuvent être concernés étant ceux de l'étang de Canet Saint Nazaire. Le dernier inventaire disponible en Mairie reprend les données déjà existantes et précise des évolutions favorables en ce qui concerne les abords de l'étang et notamment le nouveau développement des oiseaux : en 2008 : 4 espèces ont occupé les nichoirs posés sur les pylônes EDF dont 34 couples de Rolliers d'Europe et 14 couples de Chouettes chevêche. En effet depuis 1996, des nichoirs sont posés sur les pylônes EDF dans la plaine du Roussillon et des suivis annuels de l'occupation de ces nichoirs sont réalisés par le Groupe Ornithologique du Roussillon (G.O.R.)

Les données du document d'objectifs (DOCOB) indiquent que les habitats naturels et les espèces d'intérêt communautaire inventoriés concernent plus particulièrement les dunes mobiles du cordon littoral, les dunes fixées du littoral du *Crucianellion maritimae* et les dunes du *Malcolmietaia*, les fourrés halophiles méditerranéens, la lagune côtière, les mares temporaires méditerranéennes, les rivières à berges vaseuses, les prés salés, les prairies humides à grandes herbes.

A la lumière du diagnostic écologique, les principaux enjeux écologiques de ce document d'objectifs:

- Le maintien du bon état de conservation des habitats naturels d'intérêt communautaire et prioritaires.
- L'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels dégradés, plus particulièrement de la lagune (moyennement dégradée) et des dunes fixées (très dégradées).
- Le maintien des habitats fréquentés par le Minoie de Schreibers connus sur la ZSC.
- L'harmonisation du développement des activités humaines avec le maintien des habitats naturels d'intérêt communautaire et prioritaires.
- Le maintien des espèces végétales remarquables sur le site.
- La conservation des habitats, notamment des lieux de reproduction connus, des amphibiens d'intérêt patrimonial.
- La préservation des habitats des insectes d'intérêt patrimonial, notamment le lido et l'ouest du Cagarell.

La zone de La Llose, totalement insérée en zone urbaine, est en grande partie occupée par des serres agricoles, il faut donc envisager notamment que les habitats d'intérêt ont certainement déjà été concernés par une redistribution vers d'autres biotopes ; la zone de Las Motas est complètement en culture et dans la même situation, la zone des Vuits, en partie en friche, sera donc susceptible de cette même situation de re-distribution quand l'ouverture à l'urbanisation sera effective.

Toutes les zones d'urbanisation future seront raccordés au réseau d'assainissement collectif ce qui permettra de préserver de tout rejet dans le milieu; les opérations projetées doivent faire d'opération d'ensemble et sont soumises à un dossier "Loi sur l'eau" qui apportera les garanties nécessaires notamment en terme d'incidences sur l'environnement qui devra comporter :

- un diagnostic de l'état initial du site : sensibilité de l'environnement et identification des risques pour le site, les usagers et les riverains,
- l'évaluation de l'impact de l'opération projetée sur la ressource en eau et le milieu aquatique (écoulement, niveau et qualité des eaux),
- la préconisation de mesures compensatoires adaptées au projet et destinées à réduire les incidences sur l'environnement,
- la vérification de la compatibilité du projet avec les objectifs de qualité des eaux.

De plus, l'ensemble du projet communal ne prévoit aucun travaux, ouvrages ou aménagements sur les parties du territoire concernées par les relevés d'inventaires et les engagements européens et internationaux. Le document d'urbanisme n'est donc d'aucune manière susceptible d'avoir des incidences notables sur le SIC et la ZPS, il n'est donc pas nécessaire de réaliser une évaluation environnementale. **Par ailleurs, le projet communal n'a pas de caractère de susceptibilité d'effet notable sur les habitats et espèces protégées de la zone NATURA 2000**

Il faut noter de plus que l'ensemble des parties du territoire concernées par les engagements européens et internationaux, mais aussi par les relevés d'inventaires a par ailleurs été classée en totalité en zone N au PLU leur donnant ainsi une protection maximale permettant le maintien de la biodiversité et la préservation du patrimoine naturel ainsi que la protection de la faune et de la flore.

X La prise en compte des espaces boisés et les règles strictes qui les accompagnent ainsi que l'identification de certains éléments de paysage tels les haies et rangées de platanes permet leur préservation.

X Le développement de l'urbanisation tant pour l'habitat que pour les activités sur des terrains actuellement en culture (pour les zones AU) aura forcément un impact sur la faune et la végétation des lieux, cependant, les espèces animales présentes ne sont - à priori - pas d'une sensibilité majeure, les incidences resteront donc limitées.

2 - Les incidences sur le cadre de vie, le paysage, le patrimoine...

Le cadre de vie, le paysage...

X Les orientations prennent en considération les espaces urbanisés existants, le coeur de village et les extensions récentes de part et d'autre, les équipements publics, les nouvelles zones d'urbanisation s'inscrivent pour leur part dans un espace lisible et bien encadré, en continuité directe du village qui poursuit ainsi son développement concentrique historique.

X La nécessité de schéma global de fonctionnement et d'approfondissement de l'orientation d'aménagement pour l'urbanisation de la future zone à vocation d'habitat - (AU2) permet d'envisager l'émergence de projets de qualité urbaine et environnementale, pour mieux organiser et gérer l'utilisation de l'espace, limitant ainsi également l'étalement urbain et les impacts sur l'environnement.

X La zone d'activités (AU3) prévue à proximité du village est soumise à une orientation d'aménagement prévoyant emprise maximale du bâti, voiries, espaces verts, traitement paysager de tous les espaces libres, réalisation de liaisons piétonnières. Cette orientation accompagné par un règlement adapté devrait contribuer à la qualité de cette zone et permettre aux habitants de limiter leurs déplacements hors commune pour leurs besoins commerciaux.

Le tissu commercial actuel est celui "traditionnel" d'un centre de village; il apporte les services nécessaires à la population, notamment pour ceux qui ont plus de difficulté à se déplacer. Toutefois, le mode de vie actuel ainsi que les migrations alternantes constatées entraînent de nombreux habitants à utiliser déjà et depuis de nombreuses années les centres commerciaux ou grandes surfaces notamment à Latour Bas-Erne, Erne ou encore Saleilles et au delà Perpignan. La zone commerciale envisagée et notamment la création prévue d'une station-service - service n'existe pas actuellement est par ailleurs un "plus" attendu des habitants. La mise en place de la zone commerciale sur le territoire communal ne devrait donc pas entraîner de modifications spécifiques pour le commerce actuel; les usages des habitants étant déjà bien instaurés.

✕ L'accent mis sur les déplacements doux reliant, tant que possible, les nouveaux quartiers au coeur de et aux équipements publics offre également aux habitants actuels et futurs une alternative aux déplacements motorisés et limite les incidences de déplacements des habitants. Il faut noter que la commune dispose d'ores et déjà d'un réseau cyclable maillé très important et que tous les nouveaux projets d'urbanisation obligent à la mise en oeuvre de nouvelles pistes cyclables et piétonnes.

✕ La mise en oeuvre de bassins de rétention dans les zones AU auxquels est donné un usage social et ludique, la création de "jardins ouvriers" (AU2) contribueront à la qualité environnementale du cadre communal, offrant des espaces de loisirs "verts" et de qualité, en complément des équipements publics classiques. De même le renforcement prévu des équipements sportifs, la création de la maison de retraite et de la crèche (AU1), le pôle de services futur (AU2) et la poursuite des aménagements urbains auront leur part dans l'amélioration de la qualité de vie au quotidien .

✕ L'activité agricole reste bien sûr un élément économique et paysager fort dans le territoire, si des terres cultivées sont effectivement concernées par les projets d'extension, toutefois, le développement maîtrisé de l'urbanisation par phases successives permettra de préparer progressivement les évolutions nécessaires; l'urbanisation en continuité directe avec le village limité également les impacts sur l'activité agricole.
D'autre part, les constructions non agricoles ont été identifiées (secteurs Nh) et leur extension limitée pour diminuer l'impact sur l'espace agricole, enrayant ainsi un possible mitage du territoire.

Le patrimoine...

✕ Les orientations du plan ne mettent pas en danger les éléments patrimoniaux de la commune qu'ils appartiennent au patrimoine historique déjà identifié ou au "petit" patrimoine, le repérage des éléments de paysage les plus significatifs permet au contraire leur préservation et leur protection.

✕ Certaines zones d'extension prévues par les orientations du plan comportent des sites archéologiques actuellement répertoriés par la DRAC et précisées sur les plans de zonage. Des mesures relevant de l'archéologie préventive devront donc y être appliquées avant tout aménagement

B - EXPOSÉ DE LA MANIÈRE DONT LE PLAN PREND EN COMPTE LE SOUCI DE SA PRÉSERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

Préservation et mise en valeur de l'environnement se traduisent dans le Plan notamment par:

- la préservation du coeur de village et de l'identité propre au village
- la volonté d'une maîtrise du développement urbain par le phasage progressif de l'ouverture à l'urbanisation et la nécessité de schémas globaux
- la mise en évidence de l'importance des déplacements doux vers les équipements publics, vers et dans les nouvelles zones d'habitat comme d'activités
- l'obligation du raccordement au réseau collectif d'assainissement des nouvelles constructions
- la protection des espaces identifiés du point de vue écologique et environnemental par un zonage N strict
- la mise en place d'espaces boisés significatifs au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme
- la limitation de l'occupation de l'espace naturel et agricole par l'identification des constructions existantes isolées en secteurs Nh et des bassins de rétention en secteurs Nb.
- la reconnaissance claire de l'activité agricole dans le zonage restrictif A
- la prise en compte des risques naturels et notamment du risque inondation

Et se déclinent au travers des documents constitutifs du dossier :

X le rapport de présentation par les états des lieux, analyses et informations qu'ils apportent sur :

- l'état actuel de l'environnement urbain et paysager, le développement de l'urbanisation et les formes urbaines induites
- les risques naturels identifiés, le risque incendie de forêt, sismique et le risque inondation encadré par le PPR
- les risques technologiques liés au transport de matières dangereuses
- le risque d'exposition au plomb et la présence de nitrates d'origine agricole
- le classement sonore des infrastructures terrestres
- le réseau d'assainissement collectif et la station d'épuration
- les espaces boisés classés significatifs
- la valeur patrimoniale du coeur ancien
- les éléments de paysage identifiés
- les sites archéologiques actuellement répertoriés

X le projet d'aménagement et de développement durable par les orientations générales retenues et les actions qui en découlent dans les orientations spécifiques

l'orientation 4 plus spécifiquement dédiée à l'environnement "*PRÉSERVER UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ ET RÉPONDRE AUX GRANDES ORIENTATIONS ENVIRONNEMENTALES*," concerne plus directement l'environnement et se décline ainsi en actions rappelées ici :

Entretenir l'important caractère végétalisé d'Alenya :

Identifier les alignements d'arbres remarquables, nombreux le long des voies de communication - Favoriser, quand cela est possible, la réalisation de jardins privatifs accompagnant les constructions nouvelles - Prévoir le traitement paysager des bassins de rétention à créer et dédier des secteurs en zone urbaine à des espaces verts publics - Permettre la mise en place d'une zone de jardins "ouvriers"

protéger et mettre en valeur les espaces présentant un intérêt patrimonial

Identifier clairement en zone N ce secteur important pour la préservation des espèces animales et végétales patrimoniales en lien avec le complexe lagunaire de Canet-Saint-Nazaire

favoriser l'utilisation des modes de déplacements doux et limiter ainsi l'utilisation de la voiture dans les déplacements de proximité et de loisirs

Poursuivre la politique de développement des pistes cyclables pour obtenir un véritable maillage

préserver l'espace agricole pour son rôle essentiel dans le maintien de la biodiversité, l'entretien des espaces et la protection contre les inondations.

Identifier l'espace agricole, garant d'une certaine qualité paysagère

- mais aussi les trois premières orientations prennent également l'environnement en considération, et notamment par :

l'implantation d'une zone commerciale qui faisait défaut sur la commune contribuant à offrir des emplois aux habitants et limitant ainsi les déplacements automobiles et par conséquent la pollution engendrée.

le phasage du développement urbain des zones d'habitat AU1 et AU2

le développement de cheminements mixtes pour une diminution de l'utilisation de la voiture et par là même une diminution de la pollution atmosphérique.

la limitation du mitage...

X les documents graphiques par la délimitation des différentes zones et les reports graphiques d'éléments particuliers :

- la délimitation claire et stricte de la zone agricole A assure la préservation de l'activité agricole d'abord dans sa fonction économique majeure mais aussi dans sa fonction d'entretien de l'espace et du paysage et détache clairement les bassins de rétention de la zone agricole (secteurs Nb)

- la délimitation de la zone naturelle N permet également de limiter le mitage par l'identification des constructions existantes non agricoles (secteurs Nh)

- la délimitation précise des Espaces Boisés Classés, l'identification d'Éléments de Paysage Identifiés (bâti ou végétal) ou encore la localisation des sites archéologiques renforcent la protection d'éléments remarquables du patrimoine communal.

- le report graphique du classement sonore des infrastructures terrestres précise l'importance de la protection contre le bruit et de l'application des textes

- les emplacements réservés notamment relatifs aux projets voirie et de pistes cyclables.

X le règlement par les prescriptions spécifiques qu'il donne :

- d'une manière générale, pour chaque zone du PLU, certains articles du règlement permettent d'apporter une préconisation particulière permettant la préservation et la mise en valeur de l'environnement :

l'article 4 permet d'imposer le raccordement aux réseaux d'assainissement collectif dans les zones d'urbanisation U et AU ;

les articles 6-7-8-9-14 permettent de définir la forme urbaine et donc l'impact sur le paysage, l'image de la ville et les conditions d'imperméabilisation des sols ;

l'article 10 permet de réglementer la hauteur des constructions et d'en limiter ainsi l'impact sur le paysage ;

l'article 11 permet de réglementer l'aspect extérieur des constructions pour une meilleure insertion dans le paysage et l'environnement ;

l'article 13 qui impose des plantations et des espaces libres et oblige à un traitement des franges d'urbanisation en zones AU3 et AU4.

- le caractère restrictif des zones A et N et les articles 1 et 2 correspondants permettent de définir les occupations et activités admises ou non afin de préserver l'environnement agricole et naturel : la zone A est strictement dévolue à l'activité agricole et à ses besoins réels; la zone N vise à protéger l'espace non agricole du territoire; les constructions existantes ont été identifiées en secteurs Nh où leurs possibilités d'extension sont limitées, les bassins de rétention par le zonage Nb.

X les servitudes d'utilité publique permettent d'assurer directement la préservation de l'élément pour lequel elles ont été instituées dont, pour ce qui concerne plus particulièrement, la préservation et la mise en valeur de l'environnement :

-AS 1 relative à la protection des eaux potables et concernant le forage F2 Cami dels Ossous

