République Française
Département des Pyrénées-Orientales

Commune de PIA

MISE À JOUR N°5
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'APPROBATION

Pièce n°1 : Notice de présentation

Contact : Christelle DIAS DE ALMEIDA
Frédéric DECROCK
(Coresponsables du Pôle URBANISME & ENVIRONNEMENT)

SOMMAIRE

1 CADRE RÉGLEMENTAIRE 1
2 AJOUT DU PÉRIMÈTRE DU PROJET URBAIN PARTENARIAL « LE BELVEDERE » 2

Évolution du document d'urbanisme :

- *Révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 18 mai 2013*
- *Modification Simplifiée n°1 du PLU approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2018*
- *Modification Simplifiée n°2 du PLU prescrite par Arrêté de Monsieur le Maire du 16 avril 2016*
- *Modification Simplifiée n°3 du PLU prescrite par Arrêté de Monsieur le Maire du 5 décembre 2019*
- *Modification Simplifiée n°4 du PLU approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 30 septembre 2021*
- *Révision du PLU prescrite par Délibération du Conseil Municipal du 4 octobre 2022*
- *Modification Simplifiée n°5 du PLU approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 24 avril 2023*

1 CADRE RÉGLEMENTAIRE

L'article R153-18 du Code de l'Urbanisme indique que :

« *La mise à jour du plan local d'urbanisme est effectuée chaque fois qu'il est nécessaire de modifier le contenu des annexes prévu aux articles R151-51 et R151-52, et notamment le report en annexe du plan des servitudes d'utilité publique mentionnées à l'article R151-51. La direction départementale ou, le cas échéant, régionale des finances publiques reçoit communication, à l'initiative du maire, de l'annexe du plan local d'urbanisme consacrée aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.*

Un arrêté du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du maire constate dans chaque cas qu'il a été procédé à la mise à jour du plan.

Les arrêtés mentionnés à l'alinéa précédent, ou l'arrêté du préfet dans le cas mentionné au deuxième alinéa de l'article L153-60, sont affichés pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. »

L'article R151-51 du Code de l'Urbanisme indique que :

« *Les annexes au plan local d'urbanisme comprennent, s'il y a lieu, outre les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol appartenant aux catégories figurant sur la liste annexée au présent livre mentionnées à l'article L. 151-43, les éléments énumérés aux articles R151-52 et R151-53.* »

L'article R151-52 du Code de l'Urbanisme indique que :

« *Figurent en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants, prévus par le présent code : […]*

12° Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article L332-11-3 ainsi que ceux délimités en application du II de cet article ; […] »

Conformément au Code de l'Urbanisme, une annexe du PLU doit évoluer pour ajouter le périmètre de convention de Projet Urbain Partenarial (PUP) sur le secteur du Belvédère.

Cette évolution du contenu des annexes du PLU se formalise par une Mise à Jour du PLU. La présente Notice expose les motifs des modifications apportées aux annexes du document d'urbanisme.

La Mise à Jour du PLU est adoptée par un arrêté du Maire, qui sera affiché un mois en Mairie.

• Hôtel de ville 18 avenue Maréchal Joffre - 66380 Pia 04 68 63 28 07 mairie@pia.fr

2 AJOUT DU PÉRIMÈTRE DU PROJET URBAIN PARTENARIAL « LE BELVÉDÈRE »

Le Projet Urbain Partenarial (PUP) est une participation d'urbanisme destinée au financement des équipements publics et est exigible à l'occasion de la délivrance d'autorisation d'urbanisme.
Par Délibération n°DE_2023_058 en date du 21 juin 2023, le Conseil Municipal de la commune de Pia a déterminé un périmètre de convention de PUP sur le secteur du Belvédère.
Ce PUP a été créé afin d'autoriser une opération sur le Belvédère qui nécessite la réalisation d'équipements publics (extension du réseau électrique et une extension du réseau d'adduction en eau potable). Aucune autre parcelle n'est susceptible de faire l'objet d'une opération d'aménagement ou de construction nécessitant de s'appuyer en partie sur les équipements publics à réaliser.

Conformément à l'article R151-52 du Code de l'Urbanisme, les périmètres fixés par les conventions de PUP doivent être annexés au PLU.

La présente Mise à Jour du PLU a pour objet d'intégrer à l'annexe 6k « Plan des périmètres du Droit de Préemption Urbain et de Projet Urbain Partenarial » : le périmètre du PUP « LE BELVÉDÈRE ».

• Hôtel de ville 18 avenue Maréchal Joffre - 66380 Pia 04 68 63 28 07 mairie@pia.fr

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'APPROBATION

Pièce n°1 : Rapport de présentation

Contact : Christelle DIAS DE ALMEIDA
Frédéric DECROCK
(Coresponsables du Pôle URBANISME & ENVIRONNEMENT)

Pia
République Française
Département des Pyrénées-Orientales

Évolution du document d'urbanisme :

- Révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 18 Mai 2013.
- Modification Simplifiée n°1 du PLU approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 27 Juin 2018.
- Modification Simplifiée n°2 du PLU prescrite par Arrêté de Monsieur le Maire du 16 Avril 2016.
- Modification Simplifiée n°3 du PLU prescrite par Arrêté de Monsieur le Maire du 05 Décembre 2019.
- Modification Simplifiée n°4 du PLU approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 30 Septembre 2021.

SOMMAIRE

1 EXPOSÉ DES MOTIFS 1
2 EVOLUTION APPORTÉE PAR LA PRÉSENTE PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU 2
2.1 Évolution de l'emprise de la zone 1AU4 2
2.2 Modifications mineures du règlement écrit 15
2.2.1 Corriger quelques erreurs matérielles qui se sont glissées dans le règlement écrit du PLU 15
2.2.2 Supprimer l'interdiction des exhaussements de terrain 16
2.2.3 Réécrire les règles concernant les pentes de toiture 18
2.2.4 Préciser les règles d'implantation des constructions 19
2.2.5 Harmoniser les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 21
2.2.6 Modification de la hauteur maximale des clôtures 22
2.2.7 Rappeler l'obligation d'achever les constructions et l'importance de soigner les finitions aux articles 11 du règlement du PLU 24
2.2.8 Autoriser de nouvelles formes de constructions et de nouveaux matériaux 25
2.2.9 Définir la notion d'emprise au sol pour affiner la mise en œuvre 28
2.2.10 Améliorer la lisibilité de la règle sur les stationnements et adapter l'offre de stationnement pour les visiteurs 29
2.2.11 Mettre en adéquation le règlement d'urbanisme avec le zonage d'assainissement 31
3 INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT LIÉES À LA PRÉSENTE PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°5 DU PLU 34
4 COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS ÉNUMÉRÉS À L'ARTICLE L. 131-4 ET PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS ÉNUMÉRÉS À L'ARTICLE L. 131-5 DU CODE DE L'URBANISME 35
4.1 Rappel réglementaire 35
4.2 Prise en compte du plan-climat-air-énergie territorial 36
5 COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS ÉNUMÉRÉS DU 1° AU 10° DE L'ARTICLE L. 131-1 ET PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS ÉNUMÉRÉS À L'ARTICLE L. 131-2 DU CODE DE L'URBANISME 37
5.1 Rappel réglementaire 37
5.2 Compatibilité avec les objectifs et les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires 39
5.3 Compatibilité avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux 44

5.4 Compatibilité avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement 46

5.5 Compatibilité avec les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans 48

5.6 Compatibilité avec les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes 50

5.7 Prise en compte des schémas régionaux des carrières 51

5.8 Prise en compte des schémas régionaux de cohérence écologique 51

6 CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°5 DU PLU 52

6.1 Conditions d'application.....52

6.2 Déroulement de la procédure 53

1 EXPOSÉ DES MOTIFS

Par Arrêté du Maire daté du 07 avril 2022, une cinquième Modification Simplifiée du PLU est prescrite pour des adaptations mineures :

- Modification de l'emprise de la zone artisanale (classement d'une partie de la zone 1AU4 du PLU vers le secteur 1AU1d nouvellement créé) ;
- Modifications mineures du règlement.

Cette évolution relève du champ d'application de la procédure de Modification Simplifiée (cf. Chapitre 6. « Contexte réglementaire de la Modification Simplifiée n°5 du PLU »).

Plusieurs pièces composant le dossier de PLU sont modifiées en conséquence :

- Le règlement écrit ;
- Le plan de zonage associé.

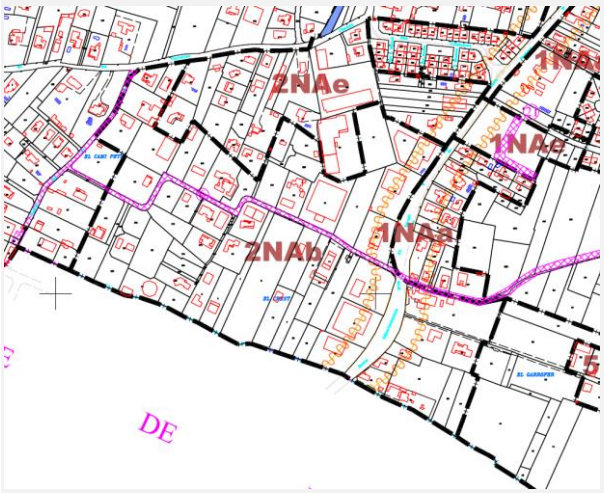
Le présent document « Rapport de Présentation » vient en complément du « Rapport de Présentation » qui compose le dossier d'Approbation du PLU (et qui a, par la même, été modifié lors des précédentes procédures d'évolution du document d'urbanisme), pour ce qui concerne la justification des adaptations apportées par la Modification Simplifiée n°5 du PLU.

2 EVOLUTION APPORTÉE PAR LA PRÉSENTE PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

2.1 Évolution de l'emprise de la zone 1AU4

Lors de l'élaboration du PLU, la zone 1AU4 a repris la délimitation de la zone 2NAb du POS (Plan d'Occupation du Sol). Le zonage, ainsi délimité, englobait des activités artisanales et des habitations associées.

Zone 2NAb du POS



Source : Extrait du Plan de zonage du POS Modification n°7 approuvée le 28/01/2010

Zone 1AU4 du PLU

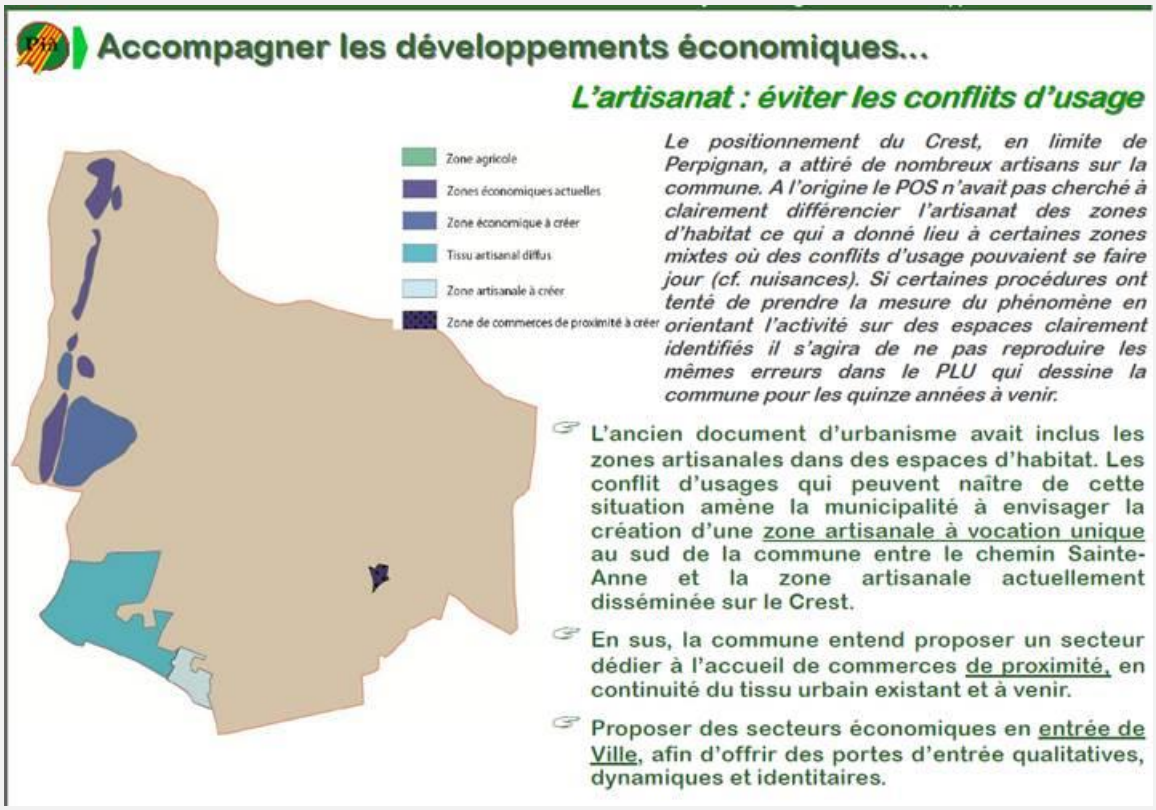


Source : Extrait du Plan de zonage du PLU Approuvé le 18/05/2013

En 2013, des difficultés de cohabitation entre les activités économiques et les habitations avait été recensées sur le secteur compris entre la route de Perpignan et le chemin des Charrettes. Le parti pris du PLU avait deux objectifs en la matière :

- Encadrer les futures habitations au sein de ce quartier en y autorisant seulement les logements de fonction et en incorporant des règles strictes dans le règlement ;
- Identifier une zone artisanale à créer en continuité de la zone mixte existante, à destination exclusivement artisanale dans laquelle l'habitation ne peut être autorisée qu'à titre accessoire.

Extrait du Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Source : Extrait du PLU approuvé le 18/05/2013

Les règles édictées dans le PLU contraignent les nouvelles constructions mais elles ont peu d'effet sur les ventes et les cessations d'activités.
Depuis quelques années, le service urbanisme constate que les ventes nombreuses, dans ce quartier de tissu artisanal diffus, se réalisent soit en deux temps (l'habitation et le local artisanal séparément), soit au profit de personnes qui ne disposent pas du statut d'artisan, les constructions évoluant ainsi exclusivement à destination d'habitation.

Afin d'identifier l'ampleur de la problématique, les services municipaux ont réalisé un état des lieux des implantations des activités économiques sur ce quartier au 01 Janvier 2022.

Localisation des activités existante



Source : Mairie de Pia

Cet état des lieux démontre que les activités artisanales sont donc minoritaires sur ce quartier mais restent regroupées.
Les dispositions du PLU pour le maintien des activités artisanales n'ont pas été suffisantes face à la pression foncière. L'attractivité du territoire pianenc pour la fonction résidentielle a conduit à leur diminution *in situ*. L'évolution du tissu urbain compris entre la Route de Perpignan et le Chemin des Charrettes ne s'est pas fait en faveur de l'artisanat.

La légitimité du zonage actuel est remise en question par cet état de fait.
Les conflits d'usage sont de plus en plus fréquents sur le secteur et la cohabitation des résidences et des activités artisanales de plus en plus difficile.

D'autre part, comme indiqué dans le PADD la volonté de la commune consiste à ne permettre à l'avenir que la réalisation de zones artisanales à vocation unique pour éviter ce genre d'écueil.

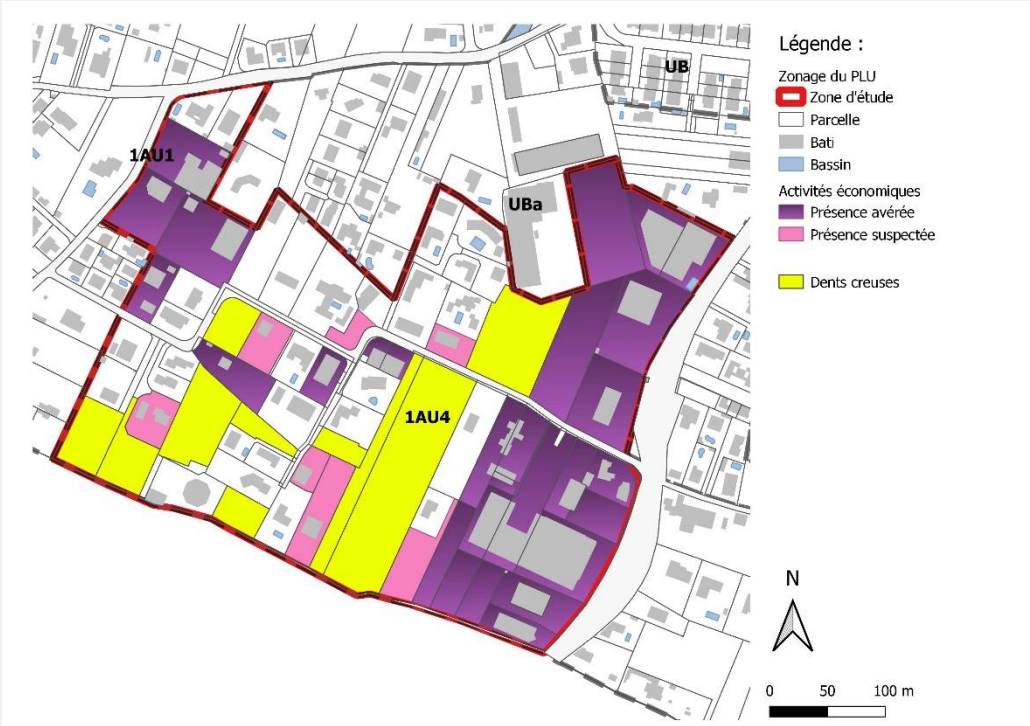
C'est d'ailleurs en ce sens que le PADD prévoit la création d'une zone 1AU4a, à destination exclusivement artisanale.

A ce jour, le maintien de la mixité de l'ensemble de la zone 1AU4 n'apparait ni nécessaire, ni opportune, dans la mesure où elle est de nature à créer de nouveau conflits d'usage.

Aussi la modification de la destination d'une partie de la zone, déjà désertée par les activités artisanales, vers une destination exclusivement dédiée à l'habitat apparait être la solution la plus pertinente, pour en permettre une densification cohérente.

D'autre part, les nouvelles implantations artisanales seraient limitées au nouveau périmètre et ne pourraient donc pas intervenir au milieu des habitations. De fait, le nouveau périmètre serait favorable à l'implantation des activités artisanales dans la zone créée spécifiquement à cet effet par le PLU, à l'Est de la Route de Perpignan.
Impulser le développement économique au sein du secteur 1AU4a, qui ne peut s'urbaniser qu'avec une opération d'aménagement d'ensemble, permet de garantir la maîtrise et l'intégration de ces nouvelles constructions sur le territoire.

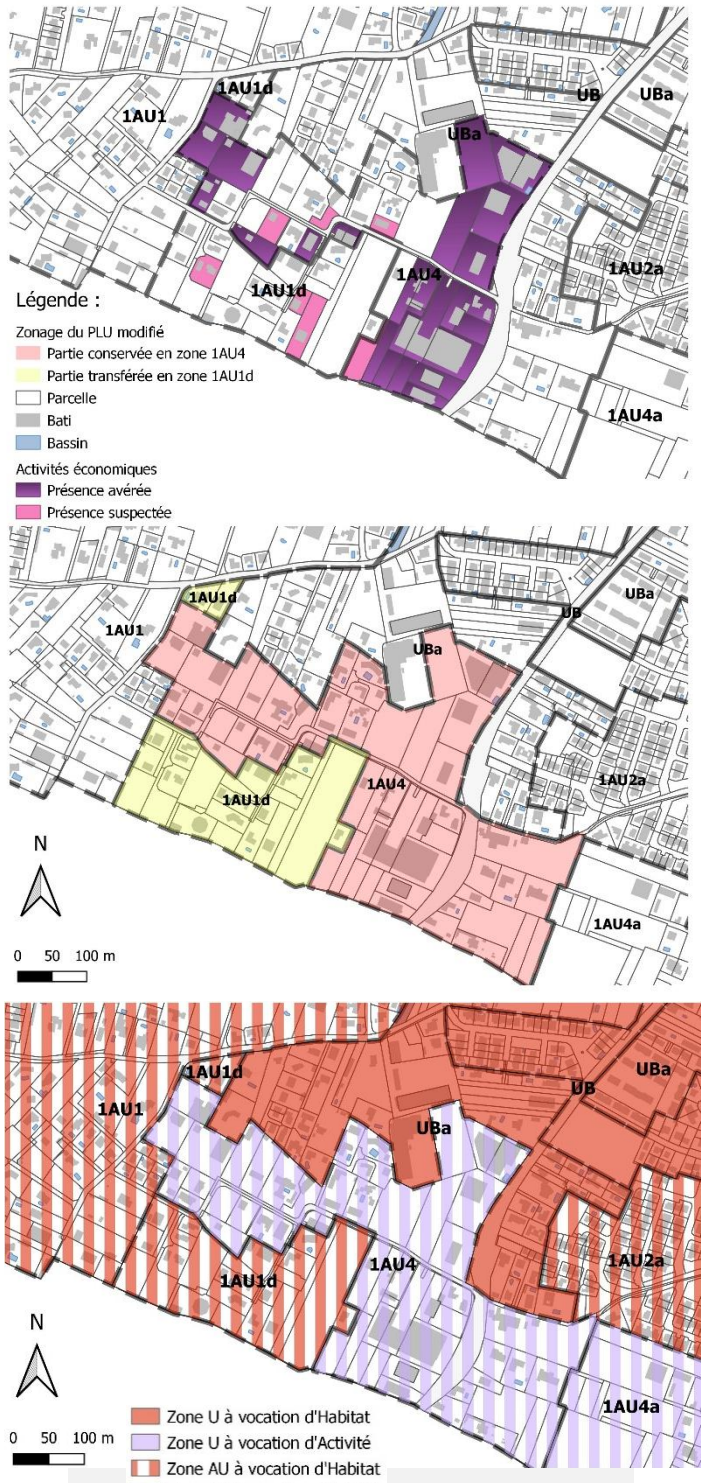
Localisation des dents creuses



Source : Mairie de Pia

Tel que mis en avant sur la carte précédente, ce quartier comprend plusieurs parcelles non construites qui constituent un potentiel de développement et de densification urbaine.

Modification du zonage



Source : Mairie de Pia

Une attention particulière a donc été portée sur chacune de ces dents creuses afin de déterminer s'il était plus opportun de maintenir l'installation d'activités artisanales.

À noter que l'orientation inscrite dans le PADD « L'artisanat : éviter les conflits d'usage » reste inchangée. Les élus ont donc travaillé à redessiner les limites de la zone artisanale afin de prendre en compte au mieux les réalités du territoire.

En outre, affirmer la destination résidentielle de ce secteur pourra favoriser la densification urbaine. De fait, la dominance d'une destination sur une autre permettra une meilleure lisibilité du quartier et induire une nouvelle dynamique *in situ*. Cette évolution du PLU répond également à une volonté législative de diminution de la consommation des espaces, qui trouve une nouvelle fois sa traduction dans lz loi dite « Climat et Résilience » du 22 août 2021.

La Modification Simplifiée n°5 conclue à un classement d'une partie de la zone 1AU4 (celle où les activités artisanales ne sont pas avérées) vers le secteur 1AU1d nouvellement créé. Ce secteur au sein de la zone 1AU1 du PLU permet de conserver l'ensemble des règles de gabarit. Ainsi, seule la destination des constructions évolue, en entrainant ni diminution, ni majoration des possibilités de construction.

L'évolution du zonage telle que proposée dans la présente procédure de Modification Simplifiée s'inscrit dans la continuité des règles édictées dans le PLU, et notamment en incitant l'implantation des activités le long de la Route de Perpignan et entre cette voie et le Chemin de la Poudrière.

Des améliorations sont apportées spécifiquement au règlement du secteur 1AU1d :
Le nombre de place de stationnement minimal (obligation minimale de 2 places de stationnement par logement, puis 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher).
D'autres améliorations sont également apportées et concernent également d'autres zones du PLU. Ces modifications sont détaillées dans le chapitre « 2.2 Modifications mineures du règlement écrit ».

Le règlement écrit et le plan de zonage associé (pièce n°3 du dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU de Pia) sont modifiés par voie de conséquence.

Extrait du plan de zonage AVANT modification



Source : Modification Simplifiée n°4 du PLU approuvée par Délibération du Conseil Municipal en date du 30/09/2021

Extrait du plan de zonage APRES modification



Source : Présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU

La partie Est de la zone 1AU4 reste inchangée.

Extrait du règlement intégrant les modifications en rouge

TITRE II - LES ZONES A URBANISER (AU).

Chapitre 1 : Zone 1AU1

CARACTERE DE LA ZONE 1AU1 :

Cette zone immédiatement ouverte à l'urbanisation est destinée à recevoir à court terme l'implantation d'habitations individuelles après réalisation des équipements nécessaires aux opérations envisagées, dans les conditions exposées au rapport de présentation, notamment en matière de financement des équipements publics.

Cette zone à vocation d'habitat est aujourd'hui majoritairement urbanisée, et les réseaux sont inexistants ou insuffisants pour pouvoir classer l'intégralité de la zone en zone U urbaine. Par application du principe de précaution considérant la desserte par les réseaux et la suffisance de ces derniers, la municipalité a préféré classer ce secteur en zone 1AU1 immédiatement ouvert à l'urbanisation au fur et à mesure de l'amenée des réseaux et de leur suffisance.

Elle correspond à une urbanisation au « coup par coup » effectuée ces 20 dernières années, avec une urbanisation diffuse et aérée. Dans ce secteur, le fonctionnement urbain est rendu difficile (voies en impasses, raquettes de retournement, absence de ségrégation spatiale…).

La zone 1AU1 comprend deux sous-secteurs :

- Le sous-secteur 1AU1b désignant un secteur majoritairement urbanisé et qui présente un CES différent du reste de la zone 1AU1 ;
- Le sous-secteur 1AU1c désignant un secteur qui présente une hauteur différente du reste de la zone 1AU1 ;.
- Le sous-secteur 1AU1d désignant un secteur majoritaire urbanisé qui dispose de règles différentes concernant les annexes et les places de stationnement.[…]

ARTICLE 1AU1-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

Les équipements publics nécessaires à sa desserte directe doivent effectivement être réalisés.

Cette zone immédiatement ouverte à l'urbanisation est destinée à recevoir à court terme l'implantation d'habitations individuelles après réalisation des équipements nécessaires aux opérations envisagées, au fur et à mesure de l'amenée des réseaux et de leur suffisance.

[…]

- Sauf dans le secteur 1AU1d, les garages et constructions annexes (abri de jardin, locaux des systèmes techniques de piscine…) sont admis en limites séparatives à condition qu'elles respectent les conditions suivantes :

- ne pas excéder 3,50 mètres de hauteur hors tout ;
- ne pas dépasser 10 mètres de longueur en limites séparatives.
- D'avoir une superficie au maximum égale à 12 m². Cette emprise est portée à 24 m² dans le cas de garages.
- De ne pas servir d'habitation. […]

ARTICLE 1AU1-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

[…] Sauf dans le secteur 1AU1d, des garages et des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives sous réserve de respecter les conditions fixées à l'article 1AU1-2 ~~à condition de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout et 10 mètres de longueur. Elles ne doivent pas servir à l'habitation~~. […]

ARTICLE 1AU1-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

[…] Pour les habitations à l'exception du secteur 1AU1d :

Pour les habitations, une place de stationnement par tranches de 70 m² de surface de plancher, les places devant être réalisées sur la parcelle.

Ainsi, pour une surface de plancher de 150 m² destinée à l'habitation, il faut envisager 3 places de stationnement.

Pour les habitations au sein du secteur 1AU1d :

Pour les habitations, deux places de stationnement minimum devant être réalisées sur la parcelle. Au-delà de 140 m² de surface de plancher, une place de stationnement supplémentaire par tranches de 70 m² de surface de plancher.

Ainsi, pour une surface de plancher de 150 m² destinée à l'habitation, il faut envisager 3 places de stationnement. […]

Source : Présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU

Le tableau des surfaces du PLU est également modifié par voie de conséquence.

Tableau des surfaces des zones du PLU AVANT modification

Zones du PLU	Vocations des zones	Superficies (en hectare)
UA	Centre historique	**13.04**
UB	Habitat, commerces de proximité, équipements publics, de services, sportifs…	**173.15**
	COS différent	
Dont UBa	*Équipements scolaires et sportifs*	*41.94*
Dont UBb	*Équipements scolaires et sportifs du collège*	*1.65*
Dont UBc	*Équipements scolaires et sportifs du collège, risque faible d'inondation*	*3.09*
Dont UBcr	*Zone d'accueil à caractère social (personnes âgées)*	*1.07*
Dont UBd	*Habitat, équipements publics, opération d'aménagement d'ensemble*	*4.71*
Dont UBe	*Commerces et services de proximité*	*3.99*
	Équipements sportifs communaux	
Dont UBf	*Dispositions particulières*	*0.77*
Dont UBl		*4.86*
Dont UBs		*3.00*
Total zones UB		**173.15**
UE	Activités spécialisées	**19,50**
Dont UEa	*Lotissement communal artisanal, dispositions spécifiques*	*2.74*
Total zones UE		**19.50**
TOTAL ZONES U		**205.69**
1AU1	Habitat, au fur et à mesure de l'amenée des réseaux	**111.09**
Dont 1AU1b	*CES différent*	*73.01*
Dont 1AU1c	*Hauteur différente*	*0.54*
1AU2	Habitat Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, respectant les orientations particulières d'aménagement.	**35.82**
	COS et hauteur différents	
Dont 1AU2a	*COS et hauteur différents, 40 % de*	*13.85*
Dont 1AU2s	*logements locatifs sociaux, une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble*	*7.60*
1AU3	Habitat au fur et à mesure de l'amenée des réseaux, respectant les orientations particulières d'aménagement	**8.51**
1AU4	Activités artisanales, ouverture au fur et à mesure de l'amenée des réseaux, habitations nécessaires à l'activité autorisée	**36.19**
	Activités artisanales, une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, respectant les orientations particulières	
Dont 1AU4a	*d'aménagement.*	*8.28*
	Hauteur différente	
	Commerces de proximité et services	
Dont 1AU4b	Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble	*9.14*
1AU5		**1.72**
TOTAL 1AU		**193.33**

2AU	Habitat Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, respectant les orientations particulières d'aménagement.	**11.69**
Dont 2AUr	*Rétention, espace ludique, sportif, paysager… liés à l'ouverture de la zone 2AU*	*1.43*
TOTAL ZONES 2AU		**11.69**
3AU	Habitat Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, respectant les orientations particulières d'aménagement.	**10.75**
Dont 3AUr	*Rétention, espace ludique, sportif, paysager… liés à l'ouverture de la zone 3AU*	*2.82*
TOTAL ZONES 3AU		**10.75**
4AU	Activités spécialisées, une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, respectant les orientations particulières d'aménagement	26.84
TOTAL ZONES 4AU		**26.84**
TOTAL ZONES AU		**242.61**
A	Agricole	**828.13**
Dont Aa	*Constructions liées à l'activité interdites*	*801.77*
TOTAL ZONES A		**828.13**
N	Naturelle	**41.57**
Dont Na	*Autoroute*	*16.11*
Dont Nl	*Équipements de loisirs*	*10.36*
Dont Np	*Parkings*	*5.06*
Dont Ns	*Station d'épuration*	*1.78*
Dont Nv	*Aire d'accueil des gens du voyage*	*0.52*
TOTAL ZONES N		**41.57**
TOTAL GENERAL		**1 318**

Source : Modification Simplifiée n°4 du PLU approuvée par Délibération du Conseil Municipal en date du 30/09/2021

Tableau des surfaces des zones du PLU APRES modification

(modification insérée en rouge)

Zones du PLU	Vocations des zones	Superficies (en hectare)
UA	Centre historique	**13.04**
UB	Habitat, commerces de proximité, équipements publics, de services, sportifs…	**173.15**
	COS différent	
Dont UBa	*Équipements scolaires et sportifs*	*41.94*
Dont UBb	*Équipements scolaires et sportifs du collège*	*1.65*
Dont UBc	*Équipements scolaires et sportifs du collège, risque faible d'inondation*	*3.09*
Dont UBcr	*Zone d'accueil à caractère social (personnes âgées)*	*1.07*
Dont UBd	*Habitat, équipements publics, opération d'aménagement d'ensemble*	*4.71*
Dont UBe	*Commerces et services de proximité*	*3.99*
	Équipements sportifs communaux	
Dont UBf	*Dispositions particulières*	*0.77*
Dont UBl		*4.86*
Dont UBs		*3.00*
Total zones UB		**173.15**
UE	Activités spécialisées	**19,50**
Dont UEa	*Lotissement communal artisanal, dispositions spécifiques*	*2.74*
Total zones UE		**19.50**
TOTAL ZONES U		**205.69**
1AU1	Habitat, au fur et à mesure de l'amenée des réseaux	~~111.09~~ **116.11**
Dont 1AU1b	*CES différent*	*73.01*
Dont 1AU1c	*Hauteur différente*	*0.54*
Dont 1AU1d	*Règles différentes sur les annexes et le stationnement*	*5,02*
1AU2	Habitat	**35.82**
	Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, respectant les orientations particulières d'aménagement.	
Dont 1AU2a	*COS et hauteur différents*	*13.85*
Dont 1AU2s	*COS et hauteur différents, 40 % de logements locatifs sociaux, une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble*	*7.60*
1AU3	Habitat au fur et à mesure de l'amenée des réseaux, respectant les orientations particulières d'aménagement	**8.51**
1AU4	Activités artisanales, ouverture au fur et à mesure de l'amenée des réseaux, habitations nécessaires à l'activité autorisée	~~36.19~~ **31.17**
Dont 1AU4a	*Activités artisanales, une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, respectant les orientations particulières d'aménagement.*	*8.28*
	Hauteur différente	
Dont 1AU4b	Commerces de proximité et services	*9.14*
1AU5	Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble	**1.72**
TOTAL 1AU		**193.33**

2AU	Habitat Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, respectant les orientations particulières d'aménagement.	**11.69**
Dont 2AUr	*Rétention, espace ludique, sportif, paysager… liés à l'ouverture de la zone 2AU*	*1.43*
TOTAL ZONES 2AU		**11.69**
3AU	Habitat Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, respectant les orientations particulières d'aménagement.	**10.75**
Dont 3AUr	*Rétention, espace ludique, sportif, paysager… liés à l'ouverture de la zone 3AU*	*2.82*
TOTAL ZONES 3AU		**10.75**
4AU	Activités spécialisées, une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, respectant les orientations particulières d'aménagement	26.84
TOTAL ZONES 4AU		**26.84**
TOTAL ZONES AU		**242.61**
A	Agricole	**828.13**
Dont Aa	*Constructions liées à l'activité interdites*	*801.77*
TOTAL ZONES A		**828.13**
N	Naturelle	**41.57**
Dont Na	*Autoroute*	*16.11*
Dont Nl	*Équipements de loisirs*	*10.36*
Dont Np	*Parkings*	*5.06*
Dont Ns	*Station d'épuration*	*1.78*
Dont Nv	*Aire d'accueil des gens du voyage*	*0.52*
TOTAL ZONES N		**41.57**
TOTAL GENERAL		**1 318**

Source : Mairie de Pia

2.2 Modifications mineures du règlement écrit

2.2.1 Corriger quelques erreurs matérielles qui se sont glissées dans le règlement écrit du PLU

La rédaction actuelle du règlement du PLU comprend quelques erreurs matérielles (d'orthographe, de casse...).
Par exemple, dans l'article 2 des zones UE et 1AU4 du PLU, il est noté « installations individuelles » au lieu d'une habitation. La volonté de cette règle depuis son écriture lors de l'élaboration du PLU est de dédier exclusivement cette zone à l'artisanat, l'habitation ne pouvant y être autorisée qu'à titre accessoire

Également, à l'article 2 de certaines zones du PLU, des conditions précises sont imposées aux annexes admises en limites séparatives. Toutefois, la rédaction en mentionne pas clairement que ces conditions ne sont valables uniquement pour les annexes édifiées en limites séparatives. Les articles 2 des zones UA, UB, UE, 1AU1, 1AU2 et 1AU3 seront repris en ce sens.

Extrait du règlement intégrant les modifications en rouge
(exemple de la zone UB)

ARTICLE UB-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

[…] - Les garages et les annexes sont admis en limites séparatives à condition qu'elles respectent les conditions suivantes :

- ne pas excéder 3,50 mètres de hauteur hors tout ;
- ne pas dépasser 10 mètres de longueur en limites séparatives.
- De ne pas servir d'habitation. […]

Source : Présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU

Dans cette même volonté d'améliorer la lisibilité de la règle, l'article 7 de ces zones indiquera que les annexes sont admises en limites séparatives sous réserve de respecter les conditions définies à l'article 2, sans les lister une seconde fois.

Extrait du règlement intégrant les modifications en rouge

(exemple de la zone UB)

ARTICLE UB-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

[…] Des garages et des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives ~~à condition de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout et 10 mètres de longueur. Elles ne doivent pas servir à l'habitation~~ sous réserve de respecter les conditions fixées à l'article UB-2. […]

Source : Présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU

En outre, le paragraphe sur les climatiseurs aux articles 11 « Aspect extérieur » des zones UA, UB, UE, 1AU1, 1AU2, 1AU3, 1AU4, 1AU5, A et N du PLU est erroné. Il est indiqué que les unités extérieures doivent être protégées via une grille. Or la finalité de cette règle n'est pas de protéger mais de masquer ces équipements depuis le domaine public.

Extrait du règlement intégrant les modifications en rouge

(exemple de la zone UA)

ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR

[…] 7) CLIMATISEURS, POMPES À CHALEUR

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être ~~protégés~~ masqués si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

Source : Présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU

La commune de Pia a souhaité, par la présente procédure de Modification Simplifiée du PLU, corriger ces erreurs matérielles afin d'améliorer la lisibilité du règlement.

2.2.2 Supprimer l'interdiction des exhaussements de terrain

Le règlement du PLU comprend l'interdiction de réaliser « l'affouillement et l'exhaussement des sols » pour l'ensemble des zones. Des exceptions sont admises notamment pour « assurer l'accès aux constructions ».

Cette règle du PLU s'est largement inspirée de la rédaction du POS. La volonté des auteurs du PLU était de limiter l'impact des travaux sur le terrain naturel. La Salanque étant un territoire vulnérable face au risque inondation, le parti pris dans le PLU était d'interdire sur l'ensemble du territoire les affouillements et exhaussements du sol. Toutefois, conscients que les constructions nécessitent une certaine adaptation du terrain naturel, il est prévu dans le règlement du PLU de déroger à cette règle dans des cas précis.

La municipalité actuelle souhaite lever cette interdiction dans les secteurs U et AU où le risque inondation n'est pas identifié. La suppression de cette règle se fait en conformité avec le PPRNi et dans le respect du Porter à Connaissance de l'État sur le risque inondation du 11 juillet 2019.

À noter que le règlement du PPRNi s'appliquant indépendamment du PLU, le rappel de l'existence de ce document supracommunal (à l'article 1) est suffisant et ne nécessite pas la rédaction d'une règle spécifique et supplémentaire dans le PLU.

En sus, cette interdiction est maintenue dans les zones AU non ouvertes à l'urbanisation, ainsi que dans les zones A et N. Ces zones constituant des secteurs peu urbanisés, il est opportun d'y préserver le terrain naturel.

Les articles 1 et 2 des zones UA, UB, 1AU1, 1AU2, 1AU3, 1AU4 et 1AU5 du PLU ainsi que l'article 2 de la zone UE du PLU sont donc modifiés en voie de conséquence.

Extrait du règlement intégrant les modifications en rouge

(exemple de la zone UB)

ARTICLE UB-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

[…] - L'affouillement ~~et exhaussement~~ des sols, à l'exception de ceux indispensables pour assurer ~~l'accès aux constructions et~~ l'aménagement de bassins de rétention des eaux dans les secteurs UBd et UBe. […]

ARTICLE UB-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

[…] - Les affouillements ~~et exhaussements~~ de sols à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et quels ne portent pas atteinte au caractère du site. […]

Source : Présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU

2.2.3 Réécrire les règles concernant les pentes de toiture

L'article 11 des zones du PLU comprend la règle suivante : « orientation de la pente : la principale ligne de pente (celle présentant la longueur la plus importante dans le cas de toiture à plusieurs pente) doit être perpendiculaire à l'axe de la voie ».
Cette règle est souvent mal comprise par les constructeurs et rend difficile le travail des instructeurs des autorisations du droit des sols.
La règle peut être simplifiée dans son écriture : « le faîtage principal de la toiture doit être parallèle à l'axe de la voie d'accès à la parcelle ». Une meilleure lisibilité de la règle garantie son application.
L'article 11 des zones UA, UB, UE, 1AU1, 1AU2, 1AU3, 1AU4, 1AU5, A et N du PLU est donc modifié en voie de conséquence.

Extrait du règlement intégrant les modifications en rouge
(exemple de la zone UA)

ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR
[…] - orientation de la pente : ~~la principale ligne de pente (celle présentant la longueur la plus importante dans le cas de toiture à plusieurs pentes) doit être perpendiculaire à l'axe des voies~~ le faîtage principal de la toiture doit être parallèle à l'axe de la voie d'accès à la parcelle. […]

Source : Présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU

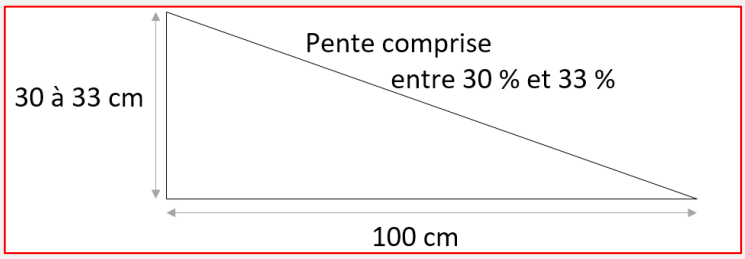
En sus, l'article 11 indique que le pourcentage des toitures doit être compris entre 30 et 33 %. Cette règle est fréquemment mal comprise : les pourcentages sont confondus avec les degrés d'un angle.
L'insertion d'un schéma expliquant comment se calcule un pourcentage de pente semble opportun pour faciliter la lisibilité de cette règle.
L'article 11 des zones UA, UB, UE, 1AU1, 1AU2, 1AU3, 1AU4, 1AU5, A et N du PLU est donc modifié en voie de conséquence.

Extrait du règlement intégrant les modifications en rouge

(exemple de la zone UA)

ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR

[…] - pourcentage de la pente 30 % à 33 %



[…]

Source : Présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU

2.2.4 Préciser les règles d'implantation des constructions

Il est important de définir précisément la règle d'implantation de constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et aux limites séparatives. En effet, l'instruction de l'autorisation d'urbanisme se trouvera changer selon dans quelles mesures les distances prescrites dans le règlement s'appliquent.

Le règlement du PLU en vigueur ne comprend pas de définition de ce recul pour ce qui concerne la distance par rapport aux voies et emprise publiques. Il est donc primordial de lever cette ambigüité.
Concernant le recul par rapport aux limites séparatives, le règlement dispose qu'il s'applique entre « tout point d'un bâtiment » et le « point de la limite parcellaire ». Cette disposition n'est pas conforme à la volonté communale et nécessite donc d'évoluer.

La municipalité souhaite amender l'écriture de ces règles pour préciser que ces prospects se calculent à partir du nu de la façade. Ainsi, la distance ne prend en compte aucun élément d'architecture en façade (casquette, marquise, débord de toit…) dans la limite de surplomb de cette zone de 80 cm.

Cette précision de la règle n'est pas de nature à diminuer ou majorer de plus de 20 % la possibilité de construction au sein de chaque zone concernée. En effet, cette modification va permettre la réalisation des débords de toit à l'intérieur des prospects. L'impact sur la construction est limité à son implantation qui peut se décaler de 40 à 60 cm en moyenne. L'incidence est donc négligeable à l'échelle de la construction dans son ensemble.

Les articles 6 et 7 des zones UB, UE, 1AU1, 1AU2, 1AU3, 1AU4, 1AU5, A et N du PLU, ainsi que l'article 7 de la zone UA du PLU sont donc modifiés en voie de conséquence.

Extrait du règlement intégrant les modifications en rouge
(exemple de la zone UB)

ARTICLE UB-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

~~Les~~ Le nu des façades des constructions ~~doivent~~ doit être ~~édifiées~~ édifié en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres, excepté en secteur UBe où l'alignement aux voies publiques internes à l'opération est autorisé dans le respect des orientations particulières d'aménagement annexé au présent dossier de PLU.

À noter que les éléments d'architecture en façade (casquette, marquise, débord de toit…) ne pourront surplomber ces prospects que dans une limite de 80 cm. […]

ARTICLE UB-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

La distance comptée horizontalement ~~de tout point~~ du nu des façades 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 4 m (L = H/2), sauf les pignons aveugles et façades aveugles où cette distance peut être ramenée à 3 m.

À noter que les éléments d'architecture en façade (casquette, marquise, débord de toit…) ne pourront surplomber ces prospects que dans une limite de 80 cm. […]

Source : Présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU

2.2.5 Harmoniser les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la continuité du point 2.2.4., la réflexion portée sur la rédaction des règles d'implantation a mis en exergue des règles différentes dans les zones urbaines et à urbaniser.

Ainsi, l'article UB 7 du règlement du PLU prévoit que les pignons aveugles et façades aveugles peuvent être implantés à 3 mètres des limites séparatives. Cette règle alternative au prospect de 4 mètres n'est pas présente dans les zones 1AU1, 1AU2 et 1AU3 du PLU.

Pour autant la forme urbaine existante et recherchée dans ces secteurs est similaire à celle de la zone UB. L'ajout de cette disposition à l'article 7 des zones 1AU1, 1AU2 et 1AU3 du PLU est donc une évolution logique qui permet d'harmoniser les règles sur le territoire pianenc.

Extrait du règlement intégrant les modifications en rouge
(exemple de la zone 1AU1)

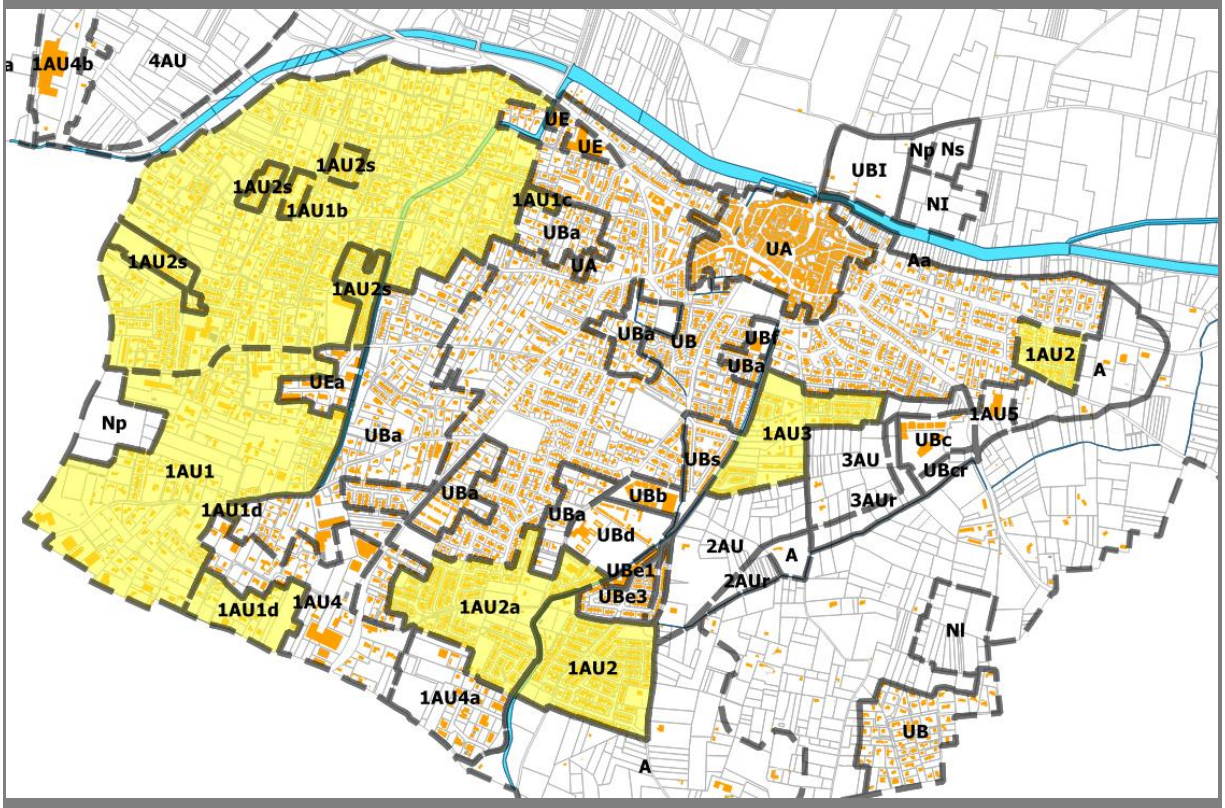
ARTICLE 1AU1-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

~~La distance comptée horizontalement de tout point~~ Le nu des façades 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 4 m (L = H/2), sauf les pignons aveugles et façades aveugles où cette distance peut être ramenée à 3 m. […]

Source : Présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU

Cette dérogation admise uniquement pour les pignons et façades aveugles ne diminuent pas les possibilités de construire.

Localisation des zones 1AU1, 1AU2 et 1AU3 du PLU



Source : Mairie de Pia

Bien qu'il s'agisse de zones à urbaniser, dans les faits la grande majorité de ces zones est construit ou en cours de construction.

Ainsi, cette règle ne sera une opportunité uniquement pour les dents creuses (dont la superficie ne concerne que 7,45 % de ces zones). Au vu de ces éléments, il peut être conclu que cette règle n'augmente pas de plus de 20 % les droits à construire (qui rappelons-le se calculent par la somme de l'ensemble des règles de gabarit et non pas que sur la base des règles d'implantation des constructions).

2.2.6 Modification de la hauteur maximale des clôtures

Le règlement des zones U et AU impose des hauteurs maximales pour les clôtures de 1,50 mètre par rapport aux voies et emprises publiques et de 1,80 mètre par rapport aux limites séparatives.

Ces hauteurs génèrent des conflits de voisinage, de problèmes de vue ou encore des sentiments d'insécurité pour certains pianencs. Les élus souhaitent prendre en compte les doléances exprimées et augmenter la hauteur maximale des clôtures.

L'article 11 des zones UA, UB, UE, 1AU1, 1AU2, 1AU3, 1AU4 et 1AU5 comprendra la disposition suivante.

Extrait du règlement intégrant les modifications en rouge
(exemple de la zone UA)

ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR

[…] 4) CLÔTURES

~~a) La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,50 mètre.~~

~~b) La hauteur totale des clôtures sur limites séparatives ne peut excéder 1,80 mètre.~~

a) La hauteur maximale des clôtures est portée :

• À 1,80 m (hors chaperon) en bordure des voies publiques ou privées. Dans le cas où le terrain serait limitrophe à plusieurs voies publiques ou privées, une dérogation pourra être accordée, après avis des services municipaux, avec une hauteur maximale de 2,00 m (hors chaperon) ;

• À 2,00 m (hors chaperon) en limites séparatives.

Pour rappel, le chaperon est un ensemble de pierres, de briques ou de tuiles inclinées, couronnant le sommet d'un mur de clôture. […]

Source : Présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU

En sus, dans les zones Np et 1AU1 du PLU, la hauteur maximale des clôtures donnant sur voies publiques et privés pourra être portée à 2,00 m pour les projets d'installation de panneaux photovoltaïques. Cette disposition permet de respecter les obligations sécuritaires imposées par les assureurs de ces projets. La volonté des élus est de favoriser l'installation de projet en faveur du développement durable.

Extrait du règlement intégrant les modifications en rouge
(exemple de la zone 1AU1)

ARTICLE 1AU1-11 : ASPECT EXTERIEUR

[…] 4) CLÔTURES

~~a) La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,50 mètre.~~

~~b) La hauteur totale des clôtures sur limites séparatives ne peut excéder 1,80 mètre.~~

La hauteur maximale des clôtures est portée :

• À 1,80 m (hors chaperon) en bordure des voies publiques ou privées. Dans le cas où le terrain serait limitrophe à plusieurs voies publiques ou privées, une dérogation pourra être accordée, après avis des services municipaux, avec une hauteur maximale de 2,00 m (hors chaperon). En sus, dans le cas de projets d'installation de panneaux photovoltaïques, la hauteur des clôtures pourra être portée à 2,00 m ; […]

Source : Présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU

2.2.7 Rappeler l'obligation d'achever les constructions et l'importance de soigner les finitions aux articles 11 du règlement du PLU

Bien que le Code de la Construction et de l'Habitation impose l'achèvement et le maintien constant du bon état des façades, il est fréquent de constater que de nombreuses constructions sur Pia ne sont pas achevées. Cette réalité touche notamment les murs de clôture.

Cette situation nuit au cadre de vie et à l'esthétisme des quartiers urbains. Afin d'y remédier, un rappel de la règle sera mentionné à l'ensemble des articles 11 des zones du PLU (zones UA, UB, UE, 1AU1, 1AU2, 1AU3, 1AU4, 1AU5, A et N).

Extrait du règlement intégrant les modifications en rouge

(exemple de la zone UA)

ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR

[…] Il est rappelé l'importance d'achever les constructions et les clôtures afin de garantir le cadre de vie du territoire. Pour rappel, la délivrance de la conformité des travaux ne sera délivrée par la Mairie qu'à conditions que les travaux soient réalisés et achevés conformément à l'autorisation d'urbanisme délivrée. Une vigilance sur la qualité des finitions sera assurée par les services municipaux. […]

Source : Présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU

2.2.8 Autoriser de nouvelles formes de constructions et de nouveaux matériaux

Les articles 11 des zones du PLU autorisent les toitures terrasses sous réserves qu'elles soient accessibles et qu'elles ne soient pas situées sur les limites séparatives. Cette disposition engendre deux difficultés. La première est que ces toitures créent des servitudes de vue et par la suite, des conflits de voisinage. La seconde est qu'elle limite les constructions d'architecture contemporaine sur le territoire.

En sus, le PLU prévoit également qu'il est admis de déroger à la réalisation de toiture en pente pour motifs de développement durable : rétention des eaux pluviales, toiture terrasse végétalisée, installation de panneaux photovoltaïques…
Dans certains cas, ces dérogations possibles conduisent à des abus. Les toitures terrasses végétalisées accordées dans les permis de construire sont rarement végétalisées dans les faits et les agents assermentés et commissionnés peinent à vérifier ce point au moment de la vérification de la conformité de la construction.

Il semble nécessaire de retravailler la règle sur les toitures terrasses pour disposer d'un règlement plus adapté à notre époque. Conscient de cela, les élus souhaitent modifier l'ensemble des articles 11 des zones du PLU (zones UA, UB, UE, 1AU1, 1AU2, 1AU3, 1AU4, A et N), pour autoriser uniquement les toitures terrasses non accessibles et assurant la rétention des eaux pluviales. Ces deux motifs devront être respectés.

Extrait du règlement intégrant les modifications en rouge
(exemple de la zone UA)

ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR

[…] ~~Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.~~

1) FORMES

a) Toitures : […]

- Les toitures terrasses non accessibles **et** assurant la rétention des eaux pluviales sont admises. […]

Source : Présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU

Dans une logique de moderniser le règlement du PLU, il est également opportun d'amender la règle concernant les matériaux des façades. Actuellement, les façades doivent être crépies avec une finition rustique très fin jeté ou talochée.

À l'exception de la zone UA qui correspond au centre historique, la nouvelle rédaction des articles 11 des zones du PLU permettra le recours aux parements en pierre et en bois. La finition des crépis ne sera plus précisée.

Extrait du règlement intégrant les modifications en rouge
(exemple de la zone UB)

ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTERIEUR

[…] 2) MATÉRIAUX

a) de façade : - crépi ~~rustique très fin jeté ou taloché.~~ ou en parements (pierre, bois…).

[…]

Source : Présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU

Le règlement de la zone UA du PLU limite pour les matériaux de fermetures le recours au bois. Dans un souci de modernisation de la règle, le recours à des matériaux différents mais dont l'aspect extérieur imite le bois sera autorisé.

Extrait du règlement intégrant les modifications en rouge

ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR

[…] 2) MATÉRIAUX

c) de fermetures : bois plein ou imitation bois. […]

Source : Présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU

Concernant les annexes, leur aspect extérieur doit être en harmonie avec la construction principale. Le règlement actuel de l'ensemble des zones du PLU prévoit donc que ces annexes soient construites en dur avec une façade crépie et une toiture en tuile canal rouge.

Cette obligation engendre nécessairement un investissement plus conséquent que l'achat d'un abri de jardin en kit avec des matériaux d'aspect métallique ou en bois.

Afin de faciliter le recours à ces solutions moins couteuses, une dérogation aux règles concernant les pentes et les matériaux des constructions, inscrites à l'article 11, sera octroyée pour les annexes de 12 m² d'emprise.

Dans cette même démarche, une dérogation sera également prévue pour vérandas et les terrasses couvertes concernant le pourcentage de la pente et les matériaux utilisés.

Par conséquent, l'article 11 des zones UA, UB, UE, 1AU1, 1AU2, 1AU3, 1AU4 et 1AU5 du PLU est amendé comme suit.

Extrait du règlement intégrant les modifications en rouge
(exemple de la zone UA)

ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR

[…]

1) FORMES

a) Toitures :

Pourcentage de la pente 30 % à 33 %. Un pourcentage de pente différent peut être autorisé pour le annexes d'une surface inférieure à 12 m², les vérandas et les terrasses couvertes. […]

2) MATERIAUX

[…] b) de toiture : tuile terre cuite canal couleur rouge

Dans le cas des vérandas et des terrasses couvertes, des matériaux différents pourront être utilisés sous réserve d'une intégration harmonieuse avec la construction principale (préférence aspect tuile de couleur rouge). […]

d) Des matériaux différents (bois, métal) peuvent être autorisés pour le annexes d'une surface inférieure à 12 m². […]

Source : Présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU

Enfin, dans les articles 11 des zones du PLU, le paragraphe sur les antennes et paraboles est également supprimé.

Extrait du règlement intégrant les modifications en rouge
(exemple de la zone UB)

ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTERIEUR

[…] ~~7) ANTENNES ET PARABOLE~~

~~Elles seront dissimulées dans les combles, sauf difficultés techniques et après consultation des services compétents de la mairie.~~ […]

Source : Présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU

2.2.9 Définir la notion d'emprise au sol pour affiner la mise en œuvre

Le Code de l'Urbanisme (article R. 420-1) donne la définition suivante de l'emprise au sol : « projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ».

Dans les règlements des PLU et des PPRNi, il est possible de préciser quelles constructions sont prises en compte pour le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol (CES). Par exemple, les services de l'État, qui ont la compétence d'élaboration des PPRNi, intègrent dans leurs derniers documents une définition du calcul de l'emprise au sol qui exclut les piscines.
Le PPRNi de Pia, approuvé le 19/06/2006, ne comprend pas une telle définition. Il n'est donc pas permis à la commune d'apporter une telle évolution de la règle pour les zones concernées par le risque inondation.
Toutefois, certaines zones U et AU du PLU imposent un coefficient d'emprise au sol maximal dans des secteurs non soumis au PPRNi, sans précision sur les modalités de calcul.

Il serait opportun d'ajouter la définition de la notion d'emprise au sol et du calcul du CES pour clarifier les règles inscrites dans le PLU. Ainsi un paragraphe sera ajouté aux articles 9 des zones UB et 1AU1 du PLU.

Extrait du règlement intégrant les modifications en rouge
(exemple de la zone UB)

ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL.
L'emprise au sol des constructions applicable à la zone UB ne peut être supérieure à 50 % de la surface de la parcelle […]
En dehors des zones concernées par le risque inondation (se référer aux prescriptions du PPRI en vigueur), pour lesquelles s'appliquent un CES défini par le PPRNi selon ses modalités propres, les terrasses au niveau du terrain naturel et les piscines ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol.

Source : Présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU

Cette modalité ne diminue pas les droits à contruire, mais les augmente pour les piscines.

Par exemple, en zone UBa, une parcelle de 350 m² sur laquelle est édifiée une maison de 105 m² d'emprise au sol n'a actuellement pas la possibilité de construire une piscine (le CES étant limité à 30 % du terrain d'assiette). La Modification Simplifiée n°5 du PLU augmente donc les droits à construire au sein des zones UB et 1AU1 qui sont concernées par un CES mais pas par un risque d'inondation.

En moyenne, les piscines réalisées sur le territoire communal ont une superficie de 20 m². La superficie médiane des parcelles se situant dans les zones urbaines ou à urbaniser est de 347 m². Ainsi, les droits à construire seraient augmenter d'environ 5,76 %, sachant que ce pourcentage peut être réduit par la prise en compte des parcelles ayant déjà une piscine.

2.2.10 Améliorer la lisibilité de la règle sur les stationnements et adapter l'offre de stationnement pour les visiteurs

L'article 12 « stationnement des véhicules » des zones du PLU comprend des règles minimales de réalisation de places de stationnement qui s'impose en fonction de tranches de surface plancher.

Cette disposition est parfois mal comprise par les bénéficiaires des permis de construire.

Afin de faciliter la lisibilité de cette règle, un exemple chiffré sera intégrée à la suite afin d'illustrer l'application de cette règle.

En sus, les dimensions minimales d'une place de stationnement intérieure et extérieure seront précisées dans le règlement du PLU.

En outre, cet article 12 impose de réaliser 1 place de stationnement pour les visiteurs par tranche de 3 lots dans les opérations d'ensemble, à l'exception des zones artisanales où cette règle est inexistante.

Dans la pratique, cette obligation est insuffisante, et les lotissements sont concernés par des stationnements anarchiques qui nuisent au cadre de vie et à la sécurité des piétons.

Pour pallier à cette problématique, la place de stationnement pour les visiteurs sera imposée par tranche de 2 lots pour les opérations d'ensemble. Cette évolution devrait permettre de répondre à la demande en stationnement qui accompagne l'urbanisation d'un secteur. Cette règle sera ajoutée aux articles UE-12 et 1AU4-12 du règlement du PLU pour qu'elle soit également prise en compte dans les secteurs artisanaux.

Par conséquent, l'article 12 des zones UB, UE, 1AU1, 1AU2, 1AU3 et 1AU4 du PLU est amendé comme suit.

Extrait du règlement intégrant les modifications en rouge
(exemple de la zone UB)

ARTICLE UB-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

[…] La dimension minimale d'une place de stationnement est de :

- 5 x 2,5 m lorsqu'elle est extérieure ;
- 5 x 3 m lorsqu'elle est close et couverte.

Pour les habitations :

Pour les habitations, une place de stationnement par tranches de 70 m² de surface de plancher, les places devant être réalisées sur la parcelle.

Ainsi, pour une surface de plancher de 150 m² destinée à l'habitation, il faut envisager 3 places de stationnement. […]

Pour les opérations d'aménagement :

Tout programme de logement devra prévoir une aire de stationnement visiteur (5 x 2,5 mètres minimum) par ~~3~~ 2 logements, ainsi qu'une aire de stationnement accessible aux personnes à mobilité réduite (5 x 3,3 mètres minimum) par 10 logements, ces aires de stationnement doivent être regroupées en un ou plusieurs parkings collectifs ombragés situés hors des voies de desserte. […]

Source : Présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU

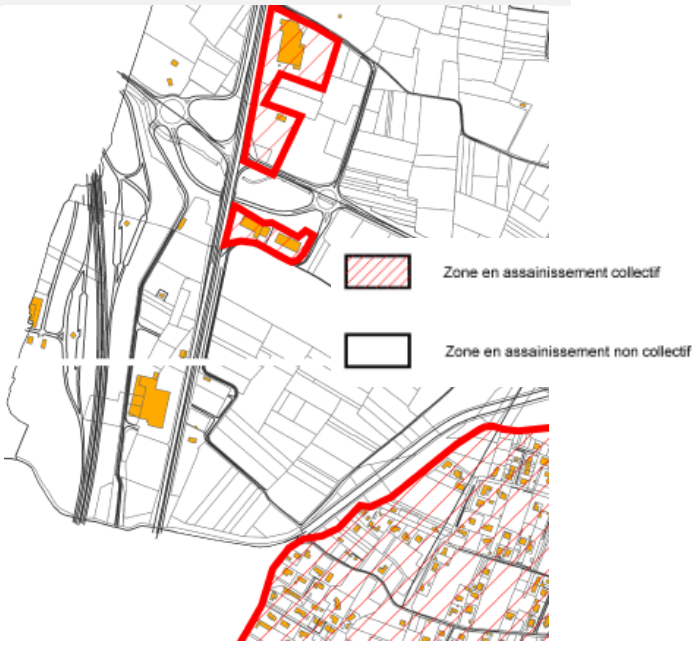
2.2.11 Mettre en adéquation le règlement d'urbanisme avec le zonage d'assainissement

Le secteur 1AU4b du PLU n'est pas inclus dans la zone en assainissement collectif telle qu'approuvée par le zonage d'assainissement le 18/05/2013 (annexe 6g du dossier de PLU).

Localisation du secteur 1AU4b



Source : Modification Simplifiée n°4 du PLU



Source : Dossier d'Approbation du PLU

L'article 4 du règlement de la zone 1AU4 impose un raccordement au réseau collectif d'assainissement, sans dispositions propres au secteur 1AU4b qui se situe en zone den assainissement non collectif.
Cette incohérence entre les deux documents réglementaires doit être modifiée afin d'améliorer la lisibilité de la règle et ne pas entraver le développement de projet au sein de ce secteur.

En sus, la possibilité de réaliser un captage particulier sera ajoutée pour ce secteur et uniquement en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, validée par les services municipaux.

Par conséquent, l'article 4 de la zone 1AU4 du PLU est amendé comme suit.

Extrait du règlement intégrant les modifications en rouge

ARTICLE 1AU4-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Réseau d'alimentation en eau potable :

[…] Dans le secteur 1AU4b et en cas d'impossibilité technique, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée, sous réserve :

- Pour les constructions à usage uni familiale, de fournir l'analyse réglementaire attestant de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés,
- Pour les autres installations, d'obtenir l'autorisation préfectorale prévue par l'article L1321 du Code de la Santé Publique.

Réseau d'assainissement :

À l'exception du secteur 1AU4b, toute ~~Toute~~ construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement.

Dans le secteur 1AU4b, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur. Un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur, et adapté au projet devra être réalisé après justification des bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, des caractéristiques techniques, des conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs et du choix du mode et du lieu de rejet.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré traitement approprié à leur nature et degré de pollution.

[…]

Source : Présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU

Par souci de cohérence, le caractère de la zone 1AU4 et particulièrement la définition du secteur 1AU4b et précisé comme suit.

Extrait du règlement intégrant les modifications en rouge

CARACTERE DE LA ZONE 1AU4 :

[…] - Le sous-secteur 1AU4b désignant un secteur qui présente des dispositions différentes concernant la desserte des réseaux et une hauteur différente du reste de la zone 1AU4. […]

Source : Présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU

3 INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT LIÉES À LA PRÉSENTE PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°5 DU PLU

Extrait de la demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale, dans le cadre de l'examen au cas par cas du dossier de Modification Simplifiée n°5 par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (annexe 1).

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 – pour expliquer pourquoi la procédure concernée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Exposez les raisons pour lesquelles vous estimez que la procédure engagée n'est pas susceptible de permettre la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ?
La procédure de Modification Simplifiée n°5 du PLU de Pia n'engendrera aucun effet notable probable sur l'environnement. Au travers du formulaire de demande d'avis au cas par cas, l'ensemble des thématiques a été analysé et aucune incidence notable n'est ressortie. Les modifications apportées au règlement d'urbanisme sont mineures et concernent des secteurs déjà urbanisés et artificialisés, sans ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation. Elles se situent en dehors de site protégé. En sus, les évolutions du PLU n'engendrent pas d'augmentation de droit à construire de plus de 20 %. **Ces modifications n'entraineront aucune transformation substantielle ou irréversible des facteurs d'environnement, tels que la faune et la flore, le sol ou l'eau. Ainsi, la commune décide de ne pas réaliser d'évaluation environnementale dans le cadre de la présente procédure.**

Compte tenu que la municipalité de Pia (personne publique responsable) estime, à l'issue de son auto évaluation, qu'il n'est pas nécessaire de réaliser une évaluation environnementale, l'Autorité Environnementale sera saisie pour avis sur sa décision de ne pas réaliser d'évaluation.

Cette saisine est accompagnée du présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU et des autres éléments d'annexe demandés par l'Autorité environnementale.

4 COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS ÉNUMÉRÉS À L'ARTICLE L. 131-4 ET PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS ÉNUMÉRÉS À L'ARTICLE L. 131-5 DU CODE DE L'URBANISME

4.1 Rappel réglementaire

Article L. 131-4 du Code de l'Urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :
1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;
2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État ;
3° Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;
4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;
Le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient. »

Article L. 131-5 du Code de l'Urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu sont compatibles avec le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement, les plans locaux de mobilité prévus à l'article L. 1214-13-2 du code des transports et les plans locaux de mobilité prévus pour la région d'Ile-de-France à l' article L. 1214-30 du code des transports. »

La commune de Pia n'est pas concernée par un schéma de cohérence territoriale approuvé, ni un schéma de mis en valeur de la mer, ni un plan de mobilité et ni un programme local de l'habitat.

4.2 Prise en compte du plan-climat-air-énergie territorial

Le Plan Climat Énergie Territorial (PCET) des Pyrénées Orientales a été approuvé le 07 octobre 2013 et vise 8 enjeux prioritaires :

- Pour atténuer le changement climatique :
  - Mobilité durable
  - Rénovation énergétique du bâti
  - Lutte contre la précarité
  - Mobilisation du territoire (population, collectivités, partenaires)
- Pour adapter le territoire aux effets attendus du changement climatique :
  - Préservation des ressources (eau, biodiversité, littoral)
  - Adaptation des activités économiques clés (tourisme, agriculture, forêt…)
  - Préservation du cadre de vie et de la santé de tous
  - Sécurisation des personnes, des biens et des réseaux (gestion des risques naturels)

La présente Modification Simplifiée prend en compte ce document.

Certaines modifications apportées sont favorables au développement durable, au cadre de vie, aux activités économiques… Les changements apportés au PLU ont donc une incidence favorable au vu des 8 enjeux prioritaire identifiés par le PCET des Pyrénées-Orientales.

5 COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS ÉNUMÉRÉS DU 1° AU 10° DE L'ARTICLE L. 131-1 ET PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS ÉNUMÉRÉS À L'ARTICLE L. 131-2 DU CODE DE L'URBANISME

5.1 Rappel réglementaire

Article L. 131-6 du Code de l'Urbanisme :

« En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme […] sont compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions énumérées aux 1° et avec les documents énumérés aux 2° à 16° de l'article L. 131-1.
Ils prennent en compte les documents mentionnés à l'article L. 131-2.
En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu sont également compatibles avec les documents énumérés aux 17° et 18° de l'article L. 131-1. »

Article L. 131-1 du Code de l'Urbanisme :

« Les schémas de cohérence territoriale sont compatibles avec :
1° Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres I et II du titre II ;
2° Les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;
3° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1 ;
4° Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;
5° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales ;

6° Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'article L. 333-1 du code de l'environnement, sauf avec les orientations et les mesures de la charte qui seraient territorialement contraires au schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires ;

7° Les objectifs de protection et les orientations des chartes des parcs nationaux prévues à l'article L. 331-3 du code de l'environnement ;

8° Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-1 du code de l'environnement ;

9° Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement ;

10° Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article ;

11° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes prévues à l'article L. 112-4 ;

12° Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L. 515-3 du code de l'environnement ;

13° Les objectifs et dispositions des documents stratégiques de façade ou de bassin maritime prévus à l'article L. 219-1 du code de l'environnement ;

14° Le schéma départemental d'orientation minière en Guyane prévu à l'article L. 621-1 du code minier ;

15° Le schéma régional de cohérence écologique prévu à l'article L. 371-3 du code de l'environnement ;

16° Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 302-13 du code de la construction et de l'habitation ;

17° Le plan de mobilité d'Ile-de-France prévu à l'article L. 1214-9 du code des transports ;

18° Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L. 350-1 du code de l'environnement. »

Article L. 131-2 du Code de l'Urbanisme :

« Les schémas de cohérence territoriale prennent en compte :
1° Les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales ;
2° Les programmes d'équipement de l'État, des collectivités territoriales et des établissements et services publics. »

À noter que le territoire de Pia n'est pas concerné par l'ensemble des dispositions et documents énumérés aux articles L. 131-1 et L. 131-2 du Code de l'Urbanisme (tel que la loi Littoral, la loi Montagne, le schéma directeur de la région d'Île-de-France, …). De fait, la compatibilité de la Modification Simplifiée n°5 du PLU ne sera pas analysée avec ces éléments.

5.2 Compatibilité avec les objectifs et les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

Le territoire de Pia est concerné par le SRADDET Occitanie 2040, qui a été arrêté le 19 décembre 2019 et qui devrait être adopté l'adoption par l'assemblée régionale courant 2022.

Synthèse du rapport d'objectifs et du fascicule de règles du projet de SRADDET		Compatibilité de la MS n°5 du PLU
Un rééquilibrage régional pour l'égalité des territoires Favoriser le développement de l'offre de service pour tous		
- Garantir des solutions de mobilités pour tous les usagers	- Pôles d'échanges multimodaux stratégiques - Réseaux de transport collectif - Services de mobilité	Non concerné
- Favoriser l'accès aux services de qualité	- Centraliser les projets d'équipements et de services - Logistique des derniers kilomètres	Non concerné

	- Prioriser l'installation des commerces dans les centres et, si impossible, dans les zones commerciales existantes, en maximisant le potentiel de densification ou de reconversion	
- Développer un habitat adapté à la diversité sociale des territoires	- Définir une stratégie favorisant une diversité de l'offre de logements	Non concerné
Accompagner les dynamiques de tous les territoires		
Inscrire les territoires ruraux et de montagne au cœur - Garantir dans les massifs et les territoires de faibles densités un socle de services et l'accès à des ressources extérieures - Inciter aux coopérations entre territoires et avec les espaces métropolitains - Accompagner la transition et le développement des économies dans les territoires ruraux et de montagne	- Rééquilibrage régional en matière d'accueil de populations, en fonction les prévisions de consommation foncière et de production de logements - Équilibre population-emploi - Coopération territoriale	Non concerné
Développer un maillage équilibré du territoire et de nouvelles coopérations - Développer les nouvelles attractivités - Renforcer les synergies territoriales		
Consolider le rayonnement des métropoles et leur qualité de vie - Des métropoles efficaces et durables - Consolider les moteurs métropolitains		
Renforcer le rayonnement national et mondial de la région au bénéfice de tous		
- Inscrire la région dans les réseaux ferroviaire, aérien et maritime	- Réseaux de transport collectif - Services de mobilité	Non concerné

- Valoriser l'ouverture économique et touristique de tous les territoires et consolider les relations interrégionales et internationales	- Coopération territoriale - Économie bleue durable	Non concerné
Un nouveau modèle de développement pour répondre à l'urgence climatique Concilier développement et préservation des ressources		
- Réussir le zéro artificialisation nette à l'échelle régionale à horizon 2040	- Pôles d'échanges multimodaux stratégiques - Centraliser les projets d'équipements et de services - Prioriser l'installation des commerces dans les centres et, si impossible, dans les zones commerciales existantes, en maximisant le potentiel de densification ou de reconversion - Rééquilibrage régional en matière d'accueil de populations, en fonction les prévisions de consommation foncière et de production de logements - Prioriser la densification des espaces urbanisés existants et engager pour chaque territoire une trajectoire phasée de réduction du rythme de consommation des sols - Qualité urbaine - Préserver et reconquérir les territoires agricoles - Prioriser la densification et la requalification des zones d'activités existantes - Séquence Éviter – Réduire - Compenser	La modification des limites de la zone artisanale, telle que présentée dans le chapitre « 2.1. Évolution de l'emprise de la zone 1AU4 », est positif pour la réduction de l'artificialisation des sols. En effet, cette décision devrait induire une densification du site, un regroupement des activités économiques cohérent, ainsi qu'une qualité urbaine avec la diminution de la cohabitation de constructions à vocation artisanale et résidentielle. La Modification Simplifiée n°5 du PLU est donc parfaitement compatible avec les objectifs et règles fixés en la matière.
Concilier développement et préservation des ressources		
Atteindre la non perte nette de biodiversité à horizon 2040	- Continuités écologiques - Séquence Éviter – Réduire - Compenser	Non concerné

- Préserver et restaurer la biodiversité et les fonctions écologiques - Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques et des zones humides	- Milieux aquatiques et des espaces littoraux	
Assurer le partage de la ressource en eau dans une approche multi-usages - Concilier accueil et adaptation du territoire régional aux risques présents et futurs - Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques et des zones humides - Pérenniser les ressources nécessaires au développement actuel et futur de la région	- Favoriser le maintien ou la restauration des fonctionnalités naturelles des milieux aquatiques et des espaces littoraux - Définir un projet de territoire économe en eau	Non concerné
Consommer moins d'énergie et en produire mieux		
Devenir la première région à énergie positive d'Europe à horizon 2050 - Baisser de 20% la consommation énergétique finale des bâtiments d'ici 2040 - Baisser de 40% la consommation énergétique liée au transport d'ici 2040 - Multiplier par 2,6 la production d'énergies renouvelables d'ici 2040	- Consommation énergétique - Développement des ENR	Une des modifications mineures apportées au règlement est favorable au développement des installations de panneaux solaires (adaptation des hauteurs des clôtures pour respecter les règles de sécurité). La Modification Simplifiée n°5 du PLU est donc parfaitement compatible avec les objectifs et règles fixés en la matière.
Favoriser le développement du fret ferroviaire, fluvial et maritime	- zones logistiques	Non concerné

Réduire la production de déchets et valoriser énergétiquement leur gestion	- Économie circulaire - Capacités d'incinération et de stockage des déchets dangereux - Installations de stockage des déchets non dangereux - Zones de chalandise des installations - Stockage des déchets dangereux - Situation exceptionnelle	Non concerné
Faire de l'Occitanie une région exemplaire face au changement climatique		
Favoriser un aménagement adapté aux risques - Concilier accueil et adaptation du territoire régional aux risques présents et futurs - Penser l'aménagement du territoire au regard des enjeux de santé et de population	- Urbanisme favorable à la santé - Intégrer les risques naturels existants et anticiper ceux à venir liés au changement climatique, et proposer des mesures d'adaptation et d'atténuation - Recomposition spatiale littorale	Les modifications apportées se font en compatibilité avec le Plan de Prévention des Risques Inondation, sans aggraver le risque ou la vulnérabilité des constructions face à ce risque.
Accompagner l'économie régionale dans la transition énergétique et climatique	- Logistique des derniers kilomètres - Préserver et reconquérir les territoires agricoles - Prioriser la densification et la requalification des zones d'activités existantes - Maximiser le potentiel de densification des zones logistiques et prioriser l'implantation des nouvelles zones au niveau des embranchements ferroviaires, fluviaux et portuaires - Économie bleue durable - Économie circulaire	Non concerné
Faire du littoral une vitrine de la résilience - Préserver et restaurer la biodiversité et les fonctions écologiques	- Stratégie littorale et maritime - Recomposition spatiale littorale - Économie bleue durable	Non concerné

- Développer l'économie bleue et le tourisme régional dans le respect des enjeux de préservation et de restauration de la biodiversité - Faire du littoral une vitrine de la résilience	- Favoriser le maintien ou la restauration des fonctionnalités naturelles des milieux aquatiques et des espaces littoraux	

La Modification Simplifiée n°5 du PLU est compatible avec les objectifs et les règles générales du fascicule inscrits dans le projet de schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

5.3 Compatibilité avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux

Le territoire de Pia est concerné par le SDAGE Rhône Méditerranée 2016-2021, qui fixe neuf grandes orientations de préservation et de mise en valeur des milieux aquatiques :

1. Changement climatique : s'adapter aux effets du changement climatique ;
2. Prévention : privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
3. Non dégradation : concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques ;
4. Dimensions économique et sociale : prendre en compte des enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement ;
5. Eau et aménagement du territoire : renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau ;
6. Pollutions : lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé :

   a. Poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle,
   b. Lutter contre l'eutrophisation des milieux,
   c. Lutter contre les pollutions par les substances dangereuses,
   d. Lutter contre la pollution par les pesticides par des changements conséquents dans les pratiques actuelles,
   e. Évaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine ;
7. Fonctionnement des milieux aquatiques : préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides :
   a. Agir sur la morphologie et le décloisonnement pour préserver et restaurer les milieux aquatiques,
   b. Préserver, restaurer et gérer les zones humides,
   c. Intégrer la gestion des espèces de la faune et de la flore dans les politiques de gestion de l'eau ;
8. Partage de la ressource : atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir ;
9. Risques d'inondations : augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

Le projet de SDAGE Rhône Méditerranée 2022-2027 reprend ces grandes orientations.
En sus, le SDAGE Rhône Méditerranée définit également des principes de gestion spécifiques des différents milieux : eaux souterraines, cours d'eau de montagne, grands lacs alpins, rivières à régime méditerranéen, lagunes, littoral.

Les évolutions mineures apportées dans le cadre de la présente procédure n'engendrent pas de conséquence sur la gestion et la prévention de la ressource en eau. **La Modification Simplifiée n°5 du PLU est compatible avec les objectifs du SDAGE en vigueur et celui en projet.**

5.4 Compatibilité avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement

Les six orientations stratégiques du SAGE des nappes de la plaine du Roussillon sont :

1. Articuler préservation des nappes et aménagement du territoire pour préserver l'avenir de la plaine du Roussillon avec pour objectifs :
    a. Tenir compte de la portée sur les nappes de chaque projet de développement ou d'aménagement,
    b. Proposer aux collectivités une charte pour concrétiser cet engagement,
    c. Apporter un appui dédié aux collectivités via le Syndicat Mixte porteur du SAGE ;
2. Partager l'eau dans le respect des capacités de recharge des nappes avec pour objectifs :
    a. Ne pas augmenter les prélèvements actuels dans le Pliocène,
    b. Fixer des principes de gestion des nappes quaternaires,
    c. Prévoir une baisse des prélèvements sur la bordure côtière Nord en été,
    d. Lancer à l'échelle de la plaine du Roussillon un « schéma directeur de la ressource », destiné à envisager l'alimentation en eau pour l'eau potable à partir de différentes solutions (économies, substitution, interconnexion…) ;
3. Réguler la demande en eau par une politique d'économies volontariste avec pour objectifs :
    a. Réaliser des économies sur les usages existants et pour l'avenir concevoir des projets économes en eau,
    b. Collectivités : améliorer les rendements des réseaux d'eau potable, réduire les consommations pour les usages publics,
    c. Inciter aux économies d'eau pour l'usage agricole et les autres usages économiques ;
4. Connaître tous les forages et faire en sorte qu'ils soient de bonne qualité avec pour objectifs :

a. Tendre vers une connaissance la plus pointue possible des forages existants sachant que chaque forage devra être équipé d'un compteur,
b. Viser la connaissance exhaustive des forages et des volumes prélevés et la régularisation des forages agricoles, des campings et des collectivités,
c. Améliorer la connaissance des forages domestiques, avec l'appui politique des élus communaux ;

5. Protéger les captages AEP selon leur niveau de contamination et leur vulnérabilité avec pour objectifs :
   a. Privilégier le préventif, pour des raisons d'efficacité environnementale globale et de coût,
   b. Rendre plus efficaces les actions de restauration de la qualité des eaux captées, en ciblant les secteurs sensibles pour l'alimentation en eau potable,
   c. Adapter la stratégie selon le niveau de dégradation des captages (surveillance, alerte, programmes d'actions incluant soutien à l'agriculture bio et à l'amélioration des pratiques agricoles) ;
6. Organiser la gouvernance et la communication avec pour objectifs :
   a. Faire de la CLE du SAGE un lieu de concertation permanent appuyé dans ses choix par des commissions partenariales et thématiques,
   b. Participer à la création d'une instance de coordination avec les autres démarches de gestion de l'eau présentes sur la plaine du Roussillon,
   c. Développer une stratégie de communication cohérente et partenariale au service de la préservation des nappes du Roussillon.

La présente procédure n'induit pas de conséquences directes sur le SAGE des nappes de la plaine du Roussillon, notamment dans la mesure où aucun prélèvement d'eau n'est prévu pour ce projet.

La Modification Simplifiée n°5 du PLU est en compatibilité avec le SAGE des nappes de la plaine du Roussillon.

La commune de Pia est également concernée par le SAGE Agly qui est en cours d'élaboration. Aucune étude ou document de travail n'est à ce jour disponible. De plus, les mentions sur l'application du PPRNi sont conservées et même rajouter dans le règlement du PLU. La problématique des zones inondables est bien intégrée dans la démarche de Modification Simplifiée et les modifications apportées ne sont pas de nature à aggraver le risque. **La Modification Simplifiée n°5 du PLU ne peut dans ces conditions viser une compatibilité avec ce document.**

5.5 Compatibilité avec les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans

Le PGRI 2016-2021 Bassin Rhône Méditerranée est opposable depuis Décembre 2015. Issu d'une Directive Européenne transposée en Droit Français, ce plan vise la structuration de toutes les composantes de la gestion des risques d'inondation en mettant l'accent sur la prévention, la protection et la préparation.

5 grandes priorités sont été identifiées sur le bassin Rhône-Méditerranée et déclinées dans le socle commun du Territoire à Risque Important d'inondation (TRI) Perpignan-Saint-Cyprien, auquel appartient la commune de Pia :

GO1 : Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation

1.1. Sensibiliser et accompagner les acteurs de l'aménagement pour mieux prendre en compte les risques

1.2. Poursuivre le programme de PPR sur les périmètres des SLGRI

1.3. Développer le volet risque inondation dans les SCoT et PLU, et veiller à des pratiques harmonisées notamment pour la coordination des deux SCoT

1.4. S'assurer de la compatibilité des PLU avec les SCoT et celle des SCoT avec le PGRI

1.5. Engager des actions en vue de la réduction de la vulnérabilité du bâti : améliorer la connaissance des enjeux pour agir sur l'ensemble des composantes de la vulnérabilité (population, environnement, activités, ouvrages, réseaux…)

GO2 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

2.1. Poursuivre les actions de limitation des débordements de cours d'eau et d'aménagement des champs d'expansion des crues

2.2. Veiller au développement des approches intégrées associant la gestion et la préservation des milieux aquatiques à la prévention des risques d'inondation

GO3 : Améliorer la résilience des territoires exposés

3.1. Développer et accompagner les démarches d'amélioration de surveillance et d'alerte et veiller à des pratiques harmonisées et partagées

3.2. Améliorer la culture du risque par la généralisation des DICRIM, des PCS (communaux ou intercommunaux) et l'implantation de repères de crues dans les communes concernées par les SLGRI

3.3. Développer la conscience du risque par la diffusion de l'information, notamment par des actions de sensibilisation aux populations touristiques, aux élus et par la poursuite des actions de communication à l'attention des scolaires

3.4. Établir les cahiers de prescription relatifs aux campings

3.5. Débattre de la question d'insécurité révélée par les passages à gué

GO4 : Organiser les acteurs et les compétences

4.1. Favoriser la synergie entre les différentes politiques publiques : gestion des risques, gestion des milieux, aménagement du territoire et gestion du trait de côte

4.2. Se préparer à la mise en œuvre de la compétence GEMAPI

4.3. Assurer une structuration durable des maîtrises d'ouvrage

4.4. Fédérer les acteurs autour des stratégies locales

4.5. Mettre en place un comité de suivi par SLGRI

4.6. Mettre en place une instance de coordination « inter-SLGRI » destinée à favoriser le partage de la connaissance, l'évaluation des politiques, à gérer les espaces interfluves, et à terme, à faciliter l'émergence d'une seule SLGRI

GO5 : Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation

5.1. Améliorer la connaissance des aléas et des risques en particulier sur les secteurs non cartographiés, sur les ouvrages de protection…

5.2. Poursuivre le recensement et le classement des ouvrages de protection

5.3. Mieux appréhender les phénomènes de concomitance

5.4. Partager la connaissance entre les différents acteurs de la prévention des risques, développer une logique de co-construction.

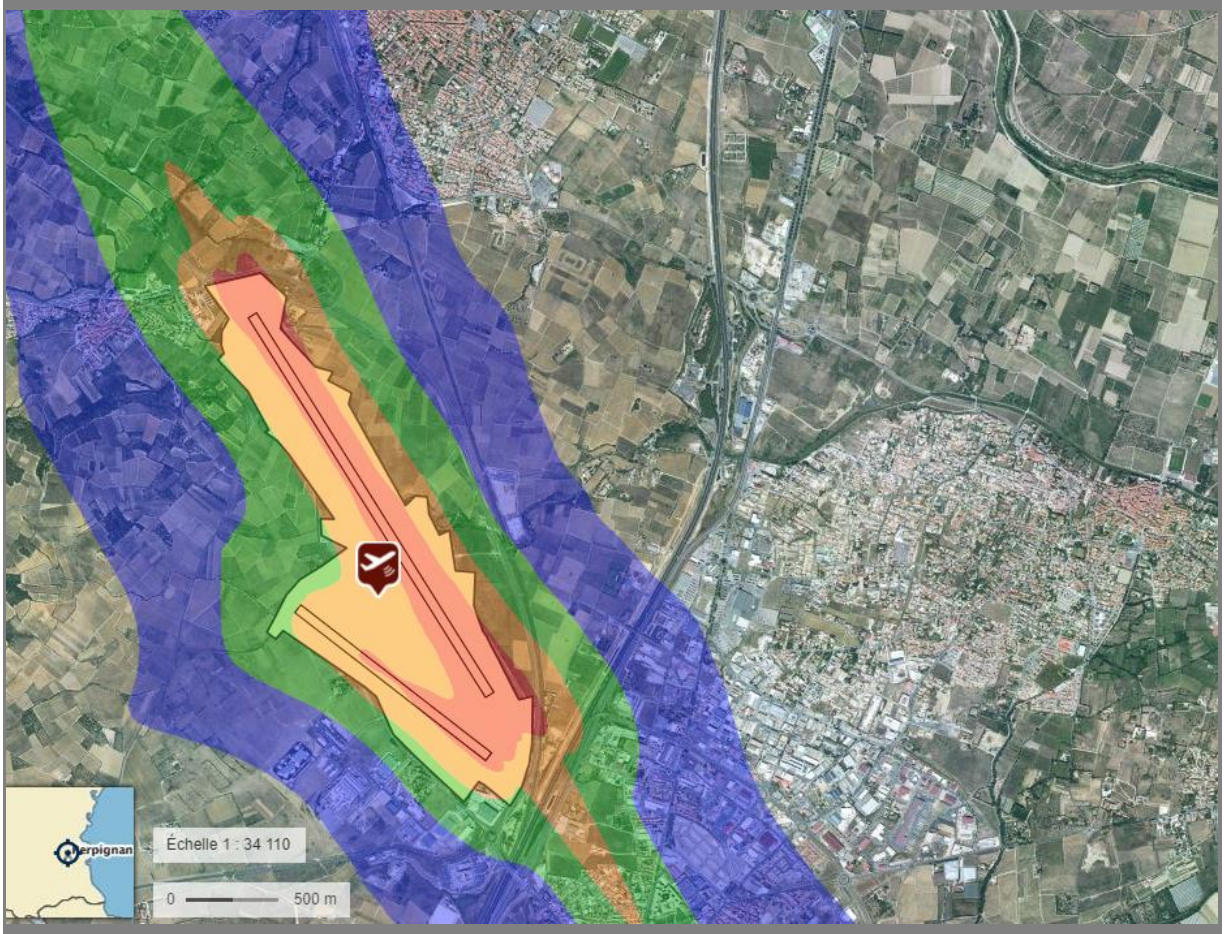
Le projet de PGRI Bassin Rhône Méditerranée 2022-2027 reprend ces grandes orientations.

Les évolutions apportées au zonage du PLU se situent dans la zone urbaine qui est située en dehors de la zone inondable. **La Modification Simplifiée n°5 du PLU est en compatibilité avec les objectifs du PGRI.**

5.6 Compatibilité avec les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes

La commune de Pia est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome Perpignan-Rivesaltes.

Cartographie du PEB de l'aérodrome Perpignan Rivesaltes
zoom sur Pia



Source : Géoportail

Les évolutions apportées dans le cadre de la présente procédure sont situées en dehors du PEB et ne sont donc pas concernées par les dispositions particulières liées à la zone de bruit de l'aérodrome Perpignan-Rivesaltes.

La Modification Simplifiée n°5 du PLU est donc en parfaite compatibilité sur ce point.

5.7 Prise en compte des schémas régionaux des carrières

Le schéma régional des carrières Occitanie est en cours de réalisation. Un schéma départemental des carrières des Pyrénées-Orientales a été approuvé par Arrêté Préfectoral n°2529/00 en date du 18 Juillet 2000.

Aucune carrière n'est existante sur la commune de Pia.

5.8 Prise en compte des schémas régionaux de cohérence écologique

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) Languedoc Roussillon a été adopté le 20 Novembre 2015 par Arrêté du Préfet de Région, après approbation par le Conseil Régional le 23 Octobre 2015. Le SRCE constitue l'outil de mise en œuvre de la Trame Verte et Bleue (un des projets phares du Grenelle de l'Environnement) à l'échelle régionale.

Les évolutions apportées au zonage du PLU se situent dans la zone urbaine qui est située en dehors de corridors écologiques et de réservoirs de biodiversité identifiés par le SRCE et de la Trame Verte et Bleue identifiée dans le PLU. **La Modification Simplifiée n°5 du PLU prend donc en compte les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques de la Trame Verte et Bleue du SRCE.**

6 CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°5 DU PLU

6.1 Conditions d'application

Une Modification Simplifiée peut être engagée si les évolutions du PLU n'ont pas pour effet les cas mentionnés aux articles L. 153-31 et L. 153-41 du Code de l'Urbanisme.

Extraits Code de l'Urbanisme	Modification Simplifiée n°3 du PLU
Article L. 153-31 « Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque […] 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 […] 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »	1° PADD approuvé le 18 Mai 2013 non modifié. Au contraire, la modification de l'emprise de la zone 1AU4 est en faveur de la disposition III.2 du PADD : « l'artisanat : éviter les conflits d'usage ». 2° Non concerné. 3° Non concerné. 4° Non concerné. 5° Non concerné.
Article L. 153-36 « Sous réserve des cas où une révision s'impose […], le plan local d'urbanisme est modifié lorsque […] la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »	Modifications apportées au règlement écrit et au plan de zonage associé.
Article L. 153-41 « Le projet de modification est soumis à enquête publique […] par […] 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. »	1° Il n'y a pas de majoration de plus de 20 % des possibilités de construction. Cette éventualité a été analysée pour chacune des modifications qui engendraient une augmentation des droits à construire (Cf. chapitre « 2.2. Modifications mineures du règlement écrit »). 2° Les possibilités de construction ne sont pas diminuées dans le cadre de la présente Modification Simplifiée. 3° Non concerné.

	Le seul changement apporté au zonage concerne le classement d'une partie de la zone 1AU4 vers le secteur 1AU1d nouvellement créé. 4° Non concerné.

Les modifications apportées au PLU sont soumises à la procédure de Modification Simplifiée.

La procédure de Modification Simplifiée est régie par les articles L. 153-45 à L. 153-48 du Code de l'Urbanisme.

Article L. 153-45 du Code de l'Urbanisme :

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :
1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.
Cette procédure peut être à l'initiative […] du maire […]. »

6.2 Déroulement de la procédure

Aux termes de l'article L. 153-45 du Code de l'Urbanisme, la Modification Simplifiée est prescrite à l'initiative de la commune.

Dans la mesure où les évolutions du règlement et zonage associé de la Modification Simplifiée n°5 du PLU ne sont pas susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000, un examen au cas par cas doit être réaliser.
Dans les conditions prévues aux articles R. 104-33 à R. 104-37 du Code de l'Urbanisme, pour obtenir l'avis conforme de l'autorité environnementale, il convient de transmettre au service régional chargé de l'environnement les éléments prévus

Article R. 104-34 du Code de l'Urbanisme :

« En application du second alinéa de l'article R. 104-33, la personne publique responsable transmet à l'autorité environnementale un dossier comprenant :
1° Une description de la carte communale, de la création ou de l'extension de l'unité touristique nouvelle ou des évolutions apportées au schéma de cohérence territoriale, au plan local d'urbanisme ou à la carte communale ;
2° Un exposé décrivant notamment :
a) Les caractéristiques principales du document d'urbanisme ou, le cas échéant, pour l'unité touristique nouvelle, les éléments mentionnés aux 2°, 3° et 5° du I de l'article R. 122-14 ;
b) L'objet de la procédure d'élaboration ou d'évolution ;
c) Les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la procédure ;
d) Les raisons pour lesquelles son projet ne serait pas 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 et, par conséquent, ne requerrait pas la réalisation d'une évaluation environnementale.
L'exposé mentionné au 2° est proportionné aux enjeux environnementaux de la procédure menée.
La liste détaillée des informations devant figurer dans l'exposé est définie dans un formulaire dont le contenu est précisé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. »

En l'absence de cet arrêté, le dossier transmis à l'Autorité Environnementale se base sur les documents mis en consultation publique par le ministre de la transition écologique du 26/01/2022 au 16/02/2022.

L'autorité environnementale rend un avis conforme, dans un délai de deux mois à compter de la réception initiale du dossier, sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale et le transmet à la personne publique responsable. En l'absence de réponse dans ce délai, l'avis de l'autorité environnementale est réputé favorable.

L'intégralité du dossier de projet de Modification Simplifiée, le dossier de saisine de l'Autorité Environnementale et son avis conforme sont notifiés aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme.

Article L. 132-7 du Code de l'Urbanisme :

« L'État, les régions, les départements, les autorités organisatrices prévues à l'article L. 1231-1 du code des transports, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat, les collectivités territoriales ou les établissements publics mentionnés à l'article L. 312-3 du présent code, les établissements publics chargés d'une opération d'intérêt national ainsi que les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux sont associés à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme dans les conditions définies aux titres IV et V.

Il en est de même des chambres de commerce et d'industrie territoriales, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture et, dans les communes littorales au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement, des sections régionales de la conchyliculture. Ces organismes assurent les liaisons avec les organisations professionnelles intéressées.

Il en est de même du gestionnaire d'infrastructure ferroviaire ayant au moins un passage à niveau ouvert au public dans l'emprise du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme. »

Article L. 132-9 du Code de l'Urbanisme :

« Pour l'élaboration des plans locaux d'urbanisme sont également associés, dans les mêmes conditions :

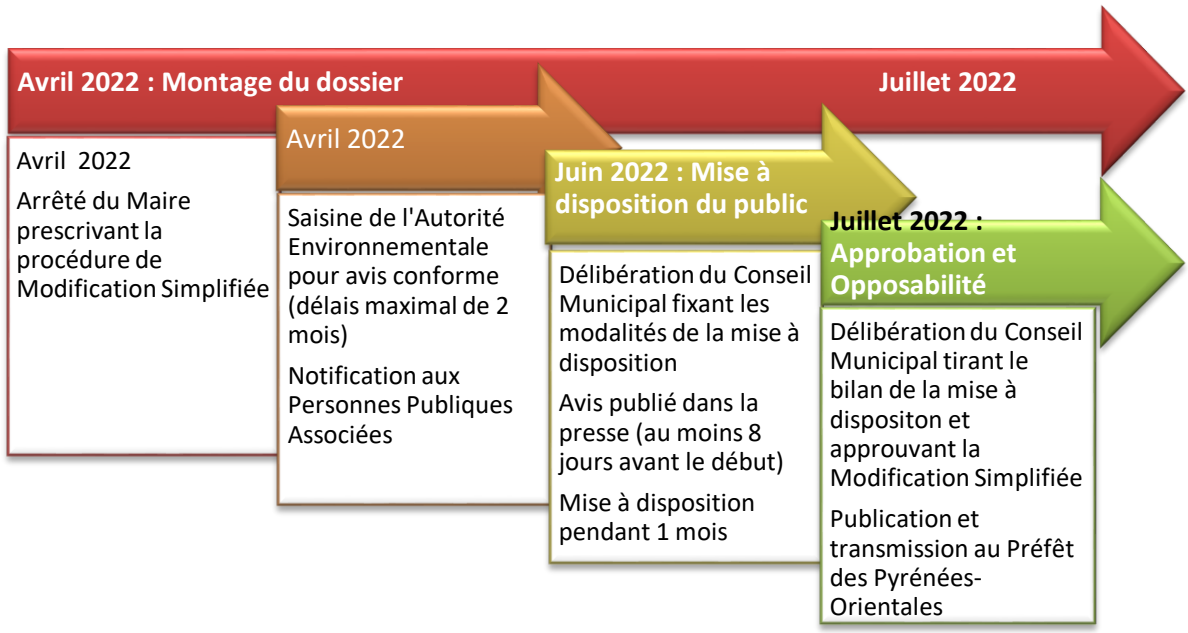
1° Les syndicats d'agglomération nouvelle ;

2° L'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma ;

3° Les établissements publics chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale limitrophes du territoire objet du plan lorsque ce territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale. »

Le Conseil Municipal fixe par délibération les modalités de mise à disposition des éléments de la Modification Simplifiée au public. La commune publie un avis dans la presse au moins 8 jours avant l'ouverture de la mise à disposition du dossier en Mairie. La mise à disposition du public dure 1 mois et le dossier comprend le projet de Modification Simplifiée, le formulaire de saisine de l'Autorité Environnementale et son avis conforme, ainsi que le cas échéant, les avis émis par les Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme.

À l'issue de la mise à disposition, le Maire présente le bilan devant 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.




Pia

République Française
Département des Pyrénées-Orientales

• **Hôtel de ville**
18 avenue Maréchal Joffre
66380 Pia

• **Service Urbanisme**
04 68 63 28 07
urbanisme@pia.fr

Commune de PIA

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'APPROBATION

Pièce n°1 : Rapport de présentation

Contact : Christelle DIAS DE ALMEIDA
(Coresponsable du Pôle URBANISME & ENVIRONNEMENT)
Frédéric DECROCK
(Coresponsable du Pôle URBANISME & ENVIRONNEMENT)



Évolution du document d'urbanisme :

- Révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 18 Mai 2013.
- Modification Simplifiée n°1 du PLU approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 27 Juin 2018.
- Modification Simplifiée n°2 du PLU prescrite par Arrêté de Monsieur le Maire du 16 Avril 2016.
- Modification Simplifiée n°3 du PLU prescrite par Arrêté de Monsieur le Maire du 05 Décembre 2019.



SOMMAIRE

1 EXPOSÉ DES MOTIFS 1
2 EVOLUTION APPORTÉE PAR LA PRÉSENTE PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU 2
2.1 Évolution des emplacements réservés 2
2.1.1 Modification du tracé de l'emplacement réservé n°14 2
2.1.2 Suppression des emplacements réservés 4
2.2 Suppression du secteur UBf à hauteur de la route de Perpignan 10
3 INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT LIÉES À LA PRÉSENTE PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLU 21
4 COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS ÉNUMÉRÉS À L'ARTICLE L. 131-4 ET PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS ÉNUMÉRÉS À L'ARTICLE L. 131-5 DU CODE DE L'URBANISME 32
4.1 Compatibilité avec les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes… 33
4.2 Prise en compte du plan-climat-air-énergie territorial 34
5 COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS ÉNUMÉRÉS DU 1° AU 10° DE L'ARTICLE L. 131-1 ET PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS ÉNUMÉRÉS À L'ARTICLE L. 131-2 DU CODE DE L'URBANISME 35
5.1 Compatibilité avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux 37
5.2 Compatibilité avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement 39
5.3 Compatibilité avec les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans 41
5.4 Prise en compte des schémas régionaux de cohérence écologique 43
5.5 Prise en compte des schémas régionaux des carrières 43
6 CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLU 44
6.1 Conditions d'application 44
6.2 Déroulement de la procédure 45

1 EXPOSÉ DES MOTIFS

Par Arrêté du Maire daté du 12 Février 2021, une quatrième Modification Simplifiée du PLU est prescrite pour des adaptations mineures :

- Modification du tracé de l'emplacement réservé n°14 ;
- Suppression de quatre emplacements réservés (ER n°5, n°6 et n°18) ;
- Transfert d'un secteur UBf en zone UB (sans modification du règlement écrit).

Cette évolution relève du champ d'application de la procédure de Modification Simplifiée (cf. Chapitre 6. « Contexte réglementaire de la Modification Simplifiée n°4 du PLU »).

Plusieurs pièces composant le dossier de PLU sont modifiées en conséquence :

- Le plan de zonage associé ;
- La liste des Emplacements Réservés.

Le présent document « Rapport de Présentation » vient en complément du « Rapport de Présentation » qui compose le dossier d'Approbation du PLU (et qui a, par la même, été modifié lors des précédentes procédures d'évolution du document d'urbanisme), pour ce qui concerne la justification des adaptations apportées par la Modification Simplifiée n°4 du PLU.

2 EVOLUTION APPORTÉE PAR LA PRÉSENTE PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

2.1 Évolution des emplacements réservés

2.1.1 Modification du tracé de l'emplacement réservé n°14

Lors de l'élaboration du PLU, la carence d'une liaison transversale orientée Est-Ouest avait été relevée entre le Cami de las Carrettas et la RD 12. La création de l'emplacement réservé n°14 a pour vocation de traduire cette volonté.
Sur la partie Est, l'urbanisation de part et d'autre du Carrer de las Moreres a démontré que le tracé inscrit dans le PLU n'était pas pertinent.
Les lotissements, divisions parcellaires et permis de construire, qui ont été instruits depuis sur ce secteur, prennent en compte un tracé plus adapté.

Tracé de l'emplacement réservé n°14 plus adapté



1 : Alignement acté lors du lotissement « LES TERRASSES DU CANIGOU » et qui s'appuie sur l'existence d'une clôture à l'Est
2 : Alignement acté lors des lotissements « LE GARROFER » et « TERRES DU SUD » et de la division de la parcelle AZ0090. Cet alignement s'appuie sur la présence d'une clôture à l'Est.
3 : Définition d'un tracé en association avec la propriétaire de la parcelle AV0068 pour sécuriser le nœud routier

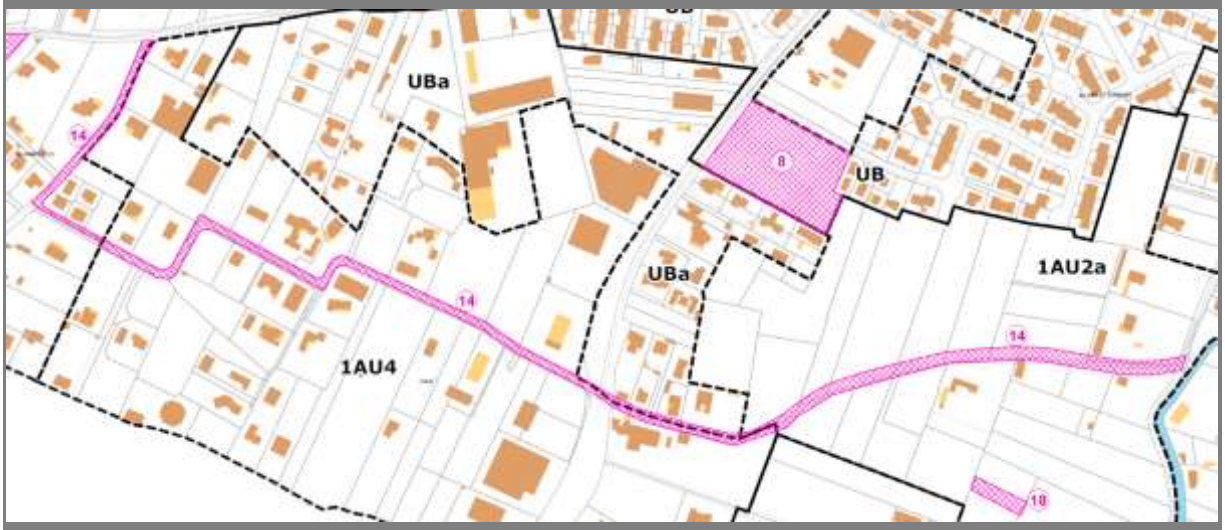
Source : Mairie de Pia

Tel que précisé précédemment, ce tracé appliqué dans les Autorisations d'Urbanisme s'appuie notamment sur des clôtures existantes sur les terrains bâtis et permet un élargissement de la voie sur les propriétés non aménagées.

La modification de l'emplacement réservé n°14 projetée dans le cadre de la présente Modification Simplifiée permet en sus de le poursuivre le long du chemin de la Poudrière.

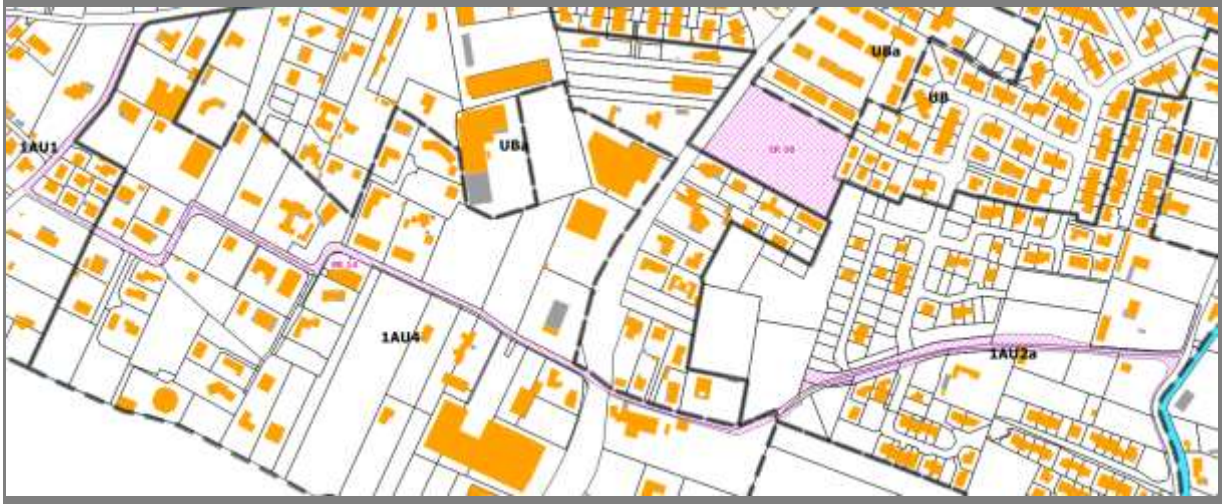
La concrétisation de l'emplacement réservé n°14 permettrait de calibrer le Carrer de las Moreres à 12 mètres de largeur en moyenne. À noter que la partie Est serait plus étroite (entre 6 et 7 mètres), la configuration des lieux ne permettant pas un agrandissement plus important.

Extrait du plan de zonage AVANT modification



Source : Modification Simplifiée n°1 du PLU approuvée par Délibération du Conseil Municipal en date du 27/06/2018

Extrait du plan de zonage APRES modification



Source : Présent dossier de Modification Simplifiée n°4 du PLU

La partie Ouest de l'emplacement réservé reste inchangé.

Liste des emplacements réservés AVANT modification			
N° OPÉRATION	**DÉSIGNATION**	**BÉNÉFICIAIRE**	**SUPERFICIE**
[…]	[…]	[…]	[…]
14	Création d'un ensemble de voies au lieu-dit le Cres	Commune	11 687 m²
[…]	[…]	[…]	[…]
Source : Modification Simplifiée n°1 du PLU approuvée par Délibération du Conseil Municipal en date du 27/06/2018			

Liste des emplacements réservés APRES modification			
N° OPÉRATION	**DÉSIGNATION**	**BÉNÉFICIAIRE**	**SUPERFICIE**
[…]	[…]	[…]	[…]
14	Création d'un ensemble de voies au lieu-dit le Cres	Commune	~~11 687 m²~~ 11 085 m²
[…]	[…]	[…]	[…]
Source : Présent dossier de Modification Simplifiée n°4 du PLU			

2.1.2 Suppression des emplacements réservés

La concrétisation de quatre projets communaux concernés par des emplacements réservés au plan de zonage du PLU a évolué.

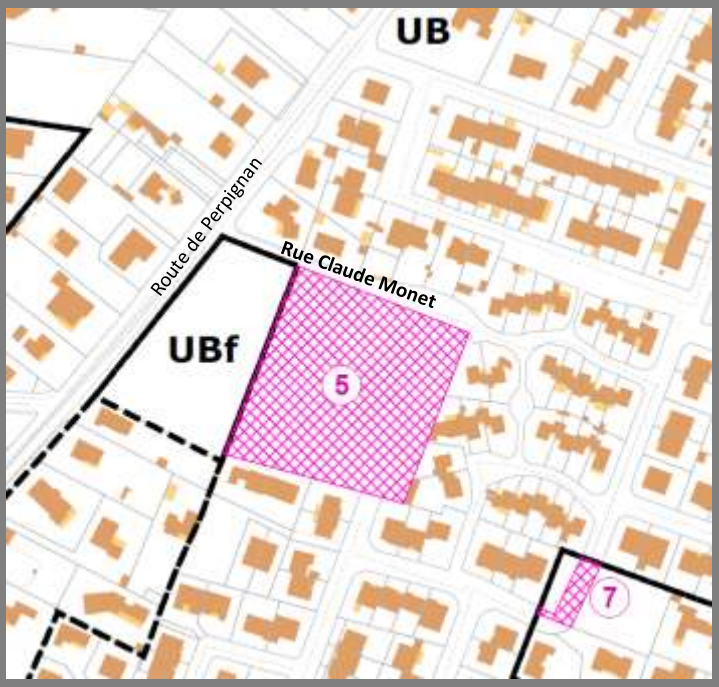
1. L'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme ouvre aux propriétaires concernés par un emplacement réservé un droit de délaissement leur permettant de mettre les bénéficiaires en demeure d'acquérir ou de lever la réserve. Par courrier en date du 1er février 2019 (déposé en mairie le 20 février 2019), la propriétaire de la parcelle AZ0039, en partie grevée par l'emplacement réservé n°5 (pour réalisation de logements sociaux), a mis en demeure la commune d'acquérir partie de sa parcelle.

   Par délibération DE_2020_017 en date du 19 février 2020, le Conseil Municipal a proposé l'acquisition de la totalité de la parcelle. En date du 3 septembre 2020, la propriétaire n'a pas souhaité accepter l'offre de prix et n'entend plus pour l'heure vendre cette parcelle.

La commune a pris acte de la volonté de la propriétaire. Cette demande étant intervenue à un moment où aucun projet précis n'avait été finalisé sur cette emprise foncière et au regard de l'investissement financier que représentait d'une part l'acquisition de la parcelle, et d'autre part la réalisation d'un programme de logements sociaux, le conseil municipal a jugé opportun d'abroger la précédente délibération par la délibération DE_2020_112 en date du 23 décembre 2020 (rectifiée par la délibération DE_2021_009 en date du 04 février 2021).

L'emplacement réservé n°5 n'a plus lieu d'être maintenu dans le PLU.

Emplacement réservé n°5



Source : Mairie de Pia

2. Le propriétaire concerné par l'emplacement réservé n°6 (pour réalisation de logements sociaux) du PLU de Pia a mis la commune en demeure d'acquérir ou de lever la réserve au titre de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme. La commune n'ayant pas acquis ce bien, la réserve est levée et l'emplacement réservé doit être supprimé dans le PLU en vigueur.

Emplacement réservé n°5



Source : Mairie de Pia

3. Le PLU prévoyait via l'emplacement réservé n°18 la réalisation d'une voie. Les lotissements qui se sont réalisés de part et d'autre de cet emplacement réservé n'ont pas programmé de voie en attente. En l'absence de jonction fonctionnelle (tel que visible ci-après), la voie projetée via l'emplacement réservé n°18 n'est pas aménageable. Cet emplacement réservé doit être supprimé dans le PLU en vigueur.

Emplacement réservé n°18



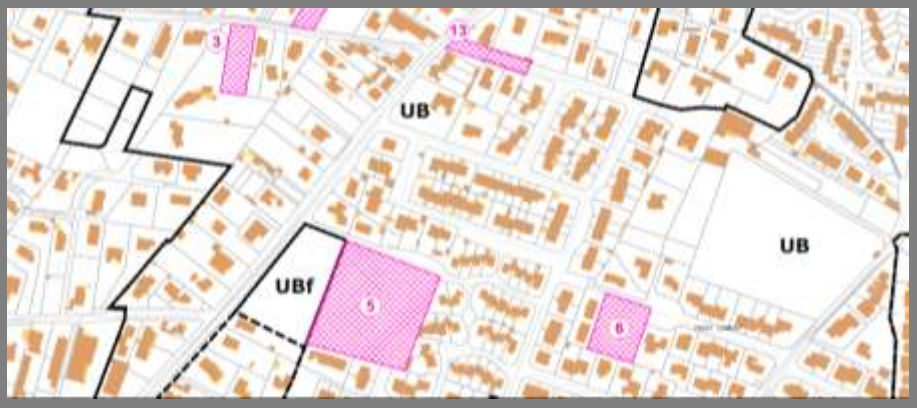
Source : Mairie de Pia

Dans ce cadre, les emplacements réservés du PLU de Pia sont amenés à évoluer :

- Modification du tracé de l'emplacement réservé n°14 ;
- Supprimer les emplacements réservés qui n'ont plus lieu d'être sur le territoire communal.

Le plan de zonage associé (pièce n°3 du dossier de Modification Simplifiée n°4 du PLU de Pia) et la liste des emplacements réservés (pièce n°2 du dossier de Modification Simplifiée n°4 du PLU de Pia) sont modifiés par voie de conséquence.

Extrait du plan de zonage AVANT modification



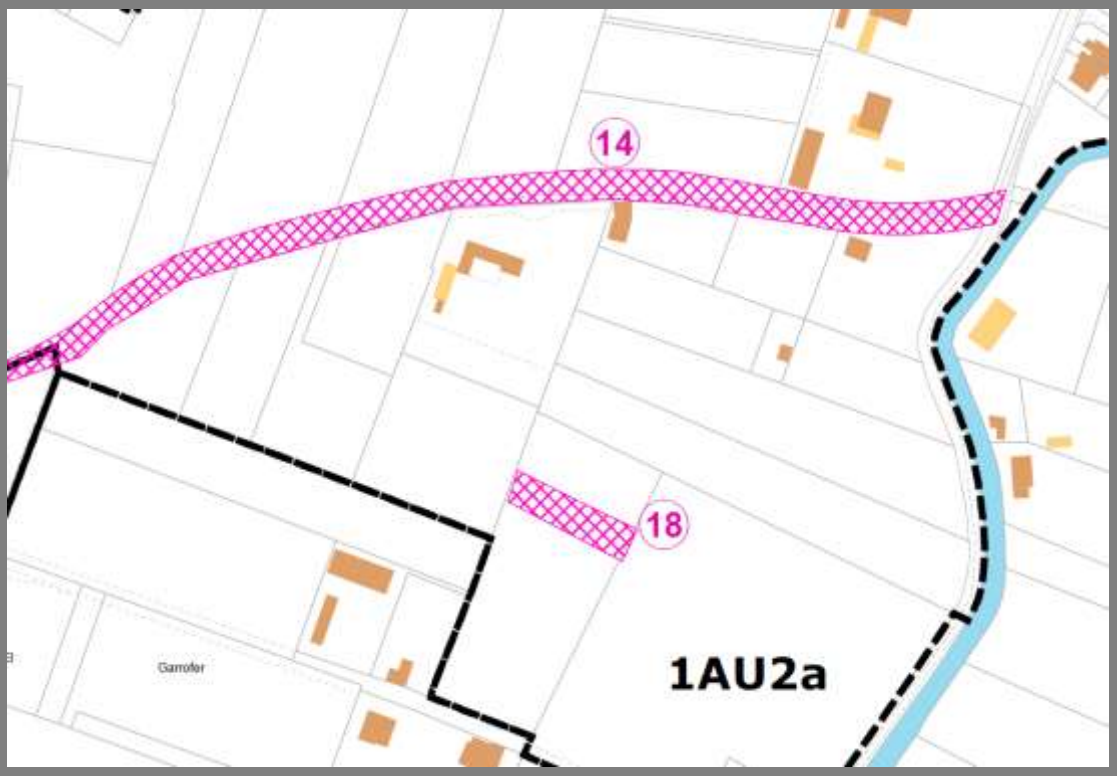
Source : Modification Simplifiée n°1 du PLU approuvée par Délibération du Conseil Municipal en date du 27/06/2018

Extrait du plan de zonage APRES modification



Source : Présent dossier de Modification Simplifiée n°4 du PLU

Extrait du plan de zonage AVANT modification



Source : Modification Simplifiée n°1 du PLU approuvée par Délibération du Conseil Municipal en date du 27/06/2018

Extrait du plan de zonage APRES modification



Source : Présent dossier de Modification Simplifiée n°4 du PLU

À noter que compte tenu de la suppression d'emplacements réservés (cf. paragraphe précédent), la commune de Pia a souhaité maintenir dans la liste des emplacements réservés ces numéros d'emplacements réservés supprimés.

Liste des emplacements réservés AVANT modification

N° OPÉRATION	DÉSIGNATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE
[…]	[…]	[…]	[…]
5	Réalisation de logements sociaux, de parkings et d'espaces verts	Commune	8 574 m²
6	Réalisation de logements sociaux	Commune	2 219 m²
[…]	[…]	[…]	[…]
14	Création d'un ensemble de voies au lieu-dit le Cres	Commune	11 687 m²
[…]	[…]	[…]	[…]
18	Création de voie	Commune	695 m²

Source : Modification Simplifiée n°1 du PLU approuvée par Délibération du Conseil Municipal en date du 27/06/2018

Liste des emplacements réservés APRES modification

N° OPÉRATION	DÉSIGNATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE
[…]	[…]	[…]	[…]
~~**5**~~	~~Réalisation de logements sociaux, de parkings et d'espaces verts~~	~~Commune~~	~~8 574 m²~~
~~**6**~~	~~Réalisation de logements sociaux~~	~~Commune~~	~~2 219 m²~~
[…]	[…]	[…]	[…]
14	Création d'un ensemble de voies au lieu-dit le Cres	Commune	~~11 687 m²~~ 11 085 m²
[…]	[…]	[…]	[…]
~~**18**~~	~~Création de voie~~	~~Commune~~	~~695 m²~~

Source : Présent dossier de Modification Simplifiée n°4 du PLU

2.2 Suppression du secteur UBf à hauteur de la route de Perpignan

Une étude globale et concertée a été menée à l'échelle du Pays Vallée de l'Agly, sur le renforcement et le développement de la centralité de 10 centres-bourgs sur le territoire du Pays. Achevée en 2019, cette étude a mis notamment en exergue plusieurs constats non négligeables sur la thématique « Commerce » pour la commune de Pia et propose quelques pistes de réflexion :



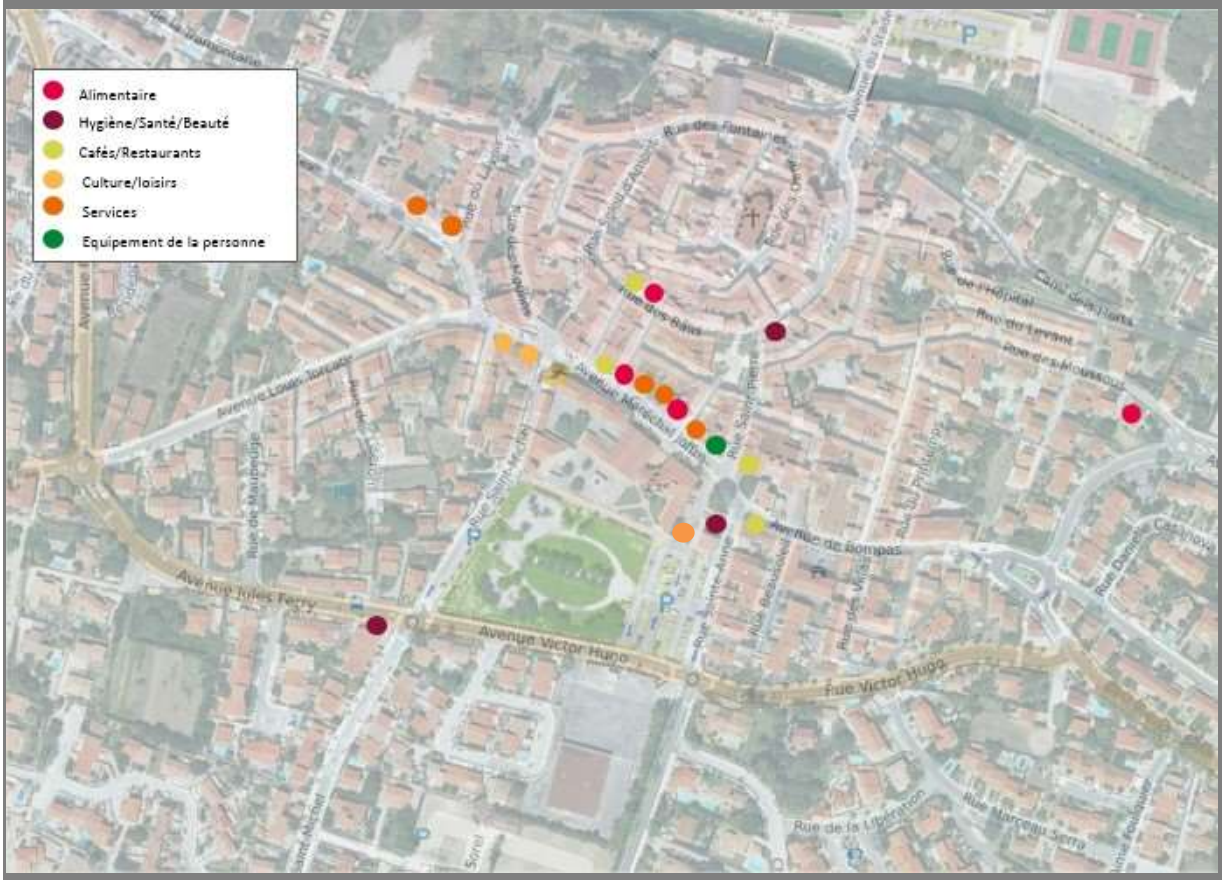
Thématiques issues de la concertation	Points forts	Points faibles	Principales attentes
Commerces	Nombreux et dynamiques	Manque de certains types de commerces, signalétique et animation	- Réinvestir la friche du supermarché - Valoriser le bio et la proximité - Développer le marché - Mettre en valeur les commerces existants

Source : Mairie de Pia

Une certaine diversité commerciale et de services de proximité est présente sur le territoire communal, mais reste encore à parfaire. En effet, celle-ci s'avère insuffisante au regard de la taille de la commune, de son évolution démographique en croissance constante, et de son attractivité auprès des populations.

Actuellement, l'offre commerciale et de services est principalement concentrée sur l'avenue Maréchal Joffre.

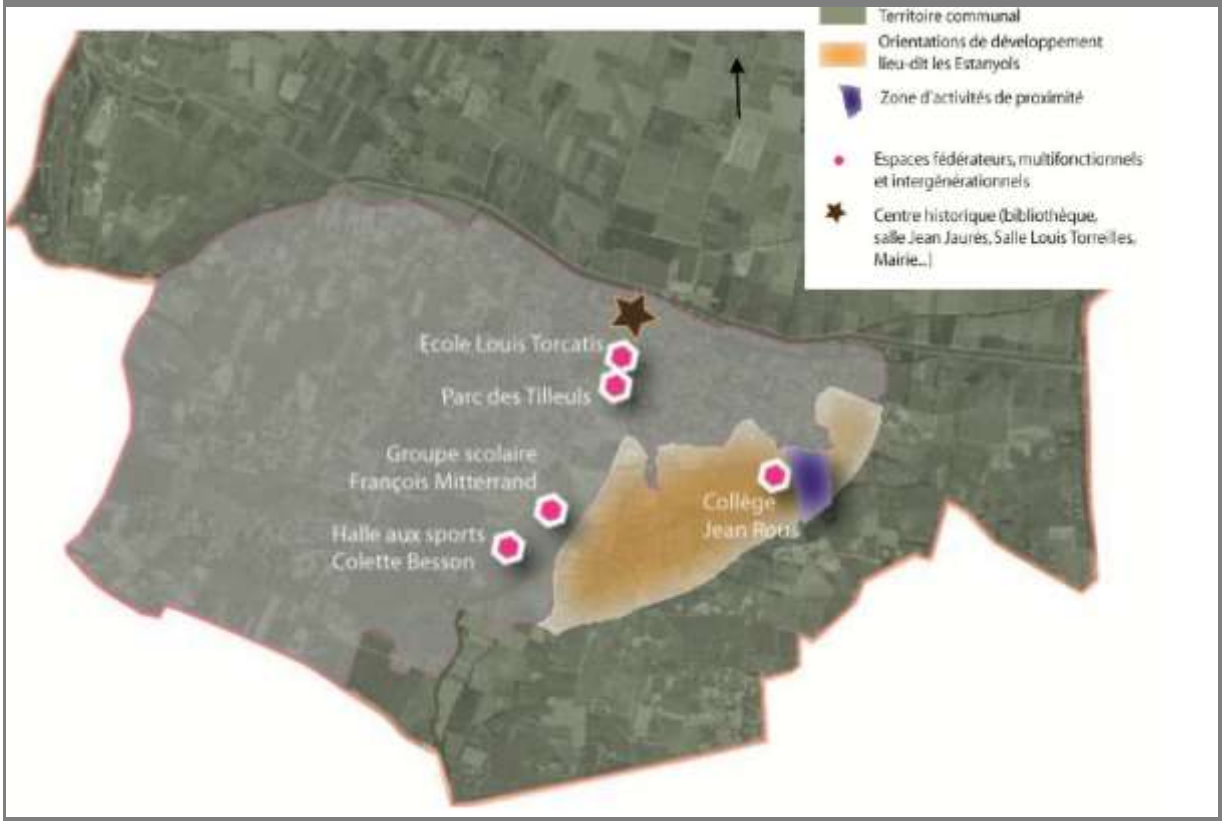
Localisation des services et commerces de proximité



Source : CCI des Pyrénées-Orientales / Enquête commerces 2019

En sus, un supermarché (enseigne « LIDL ») est en cours d'édification sur la zone 1AU5 du PLU (ouverture prévue en 2021). Le développement de cette zone devrait se poursuivre avec la réalisation de bureaux (un permis de construire est en cours d'instruction).

La zone 1AU5 au sein des centralités pianencques

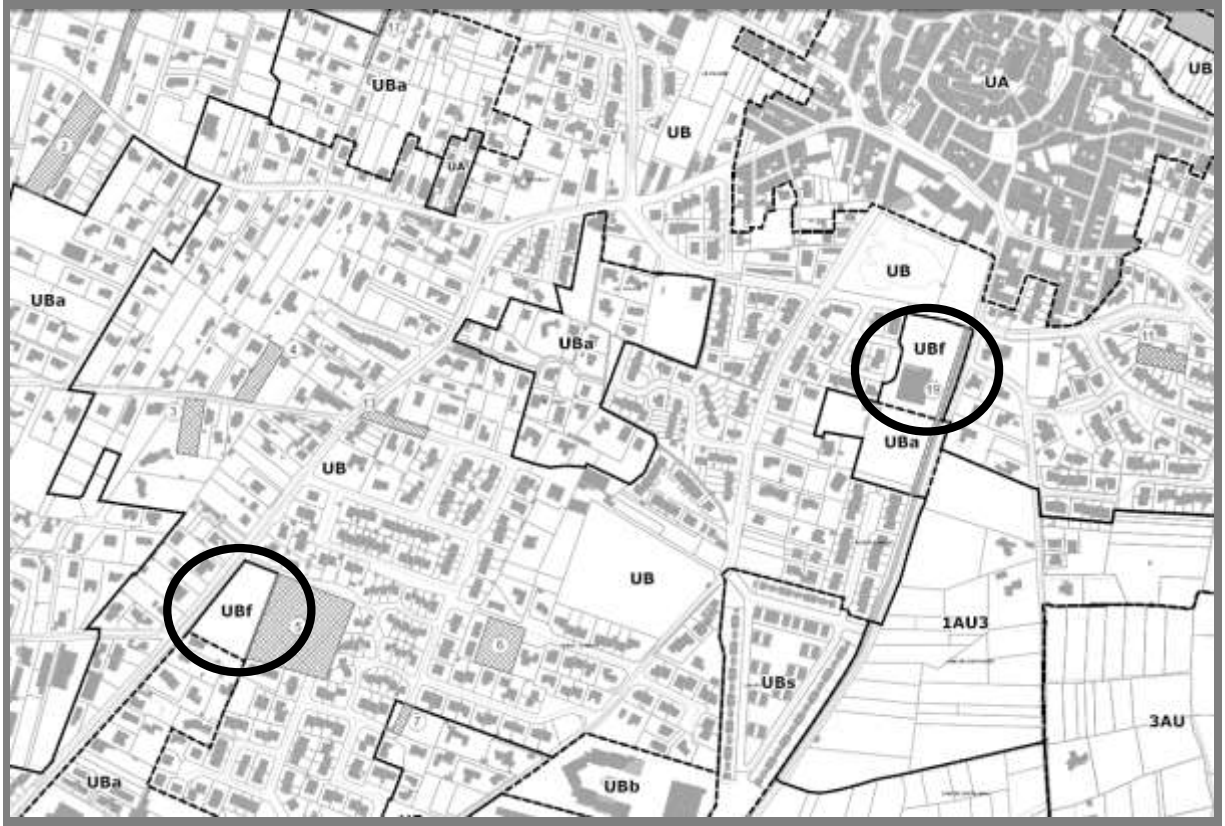


Source : Rapport de présentation du PLU approuvée par Délibération du Conseil Municipal en date du 18/05/2013

L'urbanisation de cette zone constitue un élément de réponse essentiel aux besoins des populations actuelles et à venir en matière de services et de commerces de proximité.

Le 21 Juin 2018, la Modification Simplifiée n°1 du PLU a eu notamment pour objet la création de deux secteurs UBf, dédiés aux services et commerces de proximité.

Deux secteurs UBf



Source : Modification Simplifiée n°1 du PLU approuvée par Délibération du Conseil Municipal en date du 27/06/2018

Ces deux transferts de la zone UB vers le secteur UBf créé en 2018 faisaient suite au constat du déclin des commerces et services de proximité sur le territoire communal (notamment la fermeture de l'enseigne « Intermarché » fin 2016 sans reprise sur site) et à la volonté de promouvoir ces activités. Plus de deux ans après, la création du secteur UBf sur la route de Perpignan n'est pas concluante et l'évolution de la friche de l'ancien supermarché « Intermarché » est en cours d'étude :

- La requalification de la friche émerge difficilement malgré le soutien de la municipalité. La commune souhaite être partie prenante du développement de ce secteur stratégique, afin d'y réaliser notamment une halle. La création du secteur UBf facilite l'émergence du projet et sera donc conservé ;

- Aucun projet n'a été déposé sur le secteur route de Perpignan. La municipalité n'a aucun projet précis sur cette emprise foncière. L'acquisition de la parcelle par la commune représentait un investissement financier important, auquel s'ajoutait en sus la réalisation d'un programme de logements sociaux.

La volonté de renforcer les commerces et services de proximité dans le tissu urbain existant reste une nécessité. Toutefois, forte de ces enseignements, la municipalité souhaite redéfinir les sites privilégiés pour l'implantation des activités commerciales et de services.

Supprimer le secteur UBf route de Perpignan favorise le site de l'ancien supermarché « Intermarché », par la concentration des efforts municipaux sur un seul secteur :

- Position idéale à proximité d'espaces dynamiques de la commune (équipements institutionnels, scolaires, etc.), et sur un axe principal : cette zone participe à l'équilibre actuel de la commune et ne doit pas péricliter au profit d'autres destinations (habitat par exemple). Il s'agit donc de la reconnaissance d'un impératif fonctionnel de Pia ;
- Poursuite de la concentration de l'offre commerciale et de services sur l'avenue Maréchal Joffre ;
- Partage du dynamisme actuel, ainsi que des retombées positives des différentes animations menées dans le secteur.
- Espaces dédiés au stationnement déjà existants.

Aucun projet de commerces et/ou de services de proximité n'est programmé sur le secteur UBf route de Perpignan. La parcelle en question est actuellement en friche et le maintien du secteur UBf pourrait figer son état. La municipalité n'ayant pas les moyens de piloter une opération *in situ* (sachant que l'autre secteur UBf nécessite le soutien de la collectivité) et le secteur privé ne proposant pas d'opération, le conseil municipal souhaite transférer ce secteur en zone UB.

En sus, la mixité urbaine recherchée à l'échelle de la commune repose sur un fragile équilibre qui pourrait être perturbée par la multiplicité des sites d'implantation.

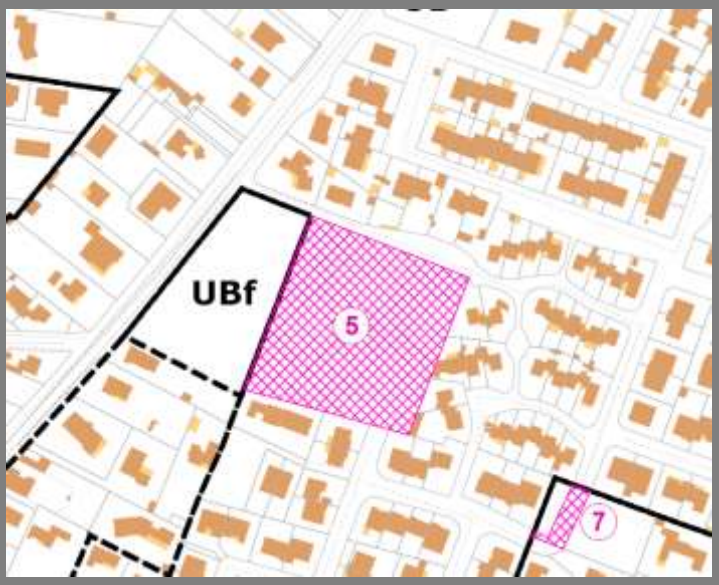
Cette évolution du PLU s'inscrit dans la continuité et la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD – pièce n°2 du dossier d'Approbation du PLU) et plus globalement du PLU.

À noter que les règles de gabarit restent inchangées entre le secteur UBf et la zone UB. Tel que déjà précisé, cette adaptation du document d'urbanisme relève du champ d'application de la procédure de Modification Simplifiée dans la mesure où elle n'aura notamment pas pour conséquence « 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 ; Soit de diminuer ces possibilités de construire » (extrait de l'article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme).

Le secteur UBf transféré en zone UB concerne une emprise de 0,55 hectare (cf. tableau des surfaces inséré ci-après).

Le plan de zonage associé (pièce n°3 du dossier de Modification Simplifiée n°4 du PLU de Pia) est modifié par voie de conséquence.

Extrait du plan de zonage AVANT modification



Source : Modification Simplifiée n°1 du PLU approuvée par Délibération du Conseil Municipal en date du 27/06/2018

Extrait du plan de zonage APRES modification



Source : Présent dossier de Modification Simplifiée n°4 du PLU

Le tableau des surfaces du PLU est également modifié par voie de conséquence.

Tableau des surfaces des zones du PLU AVANT modification

Zones du PLU	Vocations des zones	Superficies (en hectare)
UA	Centre historique	**13.04**
UB	Habitat, commerces de proximité, équipements publics, de services, sportifs…	**173.15**
	COS différent	
Dont UBa	*Équipements scolaires et sportifs*	*41.94*
Dont UBb	*Équipements scolaires et sportifs du collège*	*1.65*
Dont UBc	*Équipements scolaires et sportifs du collège, risque faible d'inondation*	*3.09*
Dont UBcr	*Zone d'accueil à caractère social (personnes âgées)*	*1.07*
Dont UBd	*Habitat, équipements publics, opération d'aménagement d'ensemble*	*4.71*
Dont UBe	*Commerces et services de proximité*	*3.99*
	Équipements sportifs communaux	
Dont UBf	*Dispositions particulières*	*1,32*
Dont UBl		*4.86*
Dont UBs		*3.00*
Total zones UB		**173.15**
UE	Activités spécialisées	**19,50**
Dont UEa	*Lotissement communal artisanal, dispositions spécifiques*	*2.74*
Total zones UE		**19.50**
TOTAL ZONES U		**205.69**
1AU1	Habitat, au fur et à mesure de l'amenée des réseaux	**111.09**
Dont 1AU1b	*CES différent*	*73.01*
Dont 1AU1c	*Hauteur différente*	*0.54*
1AU2	Habitat Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, respectant les orientations particulières d'aménagement.	**35.82**
	COS et hauteur différents	
Dont 1AU2a	*COS et hauteur différents, 40 % de*	*13.85*
Dont 1AU2s	*logements locatifs sociaux, une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble*	*7.60*
1AU3	Habitat au fur et à mesure de l'amenée des réseaux, respectant les orientations particulières d'aménagement	**8.51**
1AU4	Activités artisanales, ouverture au fur et à mesure de l'amenée des réseaux, habitations nécessaires à l'activité autorisée	**36.19**
Dont 1AU4a	*Activités artisanales, une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, respectant les orientations particulières d'aménagement.*	*8.28*
	Hauteur différente	
	Commerces de proximité et services	
Dont 1AU4b	Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble	*9.14*
1AU5		**1.72**
TOTAL 1AU		**193.33**

2AU	Habitat Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, respectant les orientations particulières d'aménagement.	**11.69**
Dont 2AUr	*Rétention, espace ludique, sportif, paysager… liés à l'ouverture de la zone 2AU*	*1.43*
TOTAL ZONES 2AU		**11.69**
3AU	Habitat Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, respectant les orientations particulières d'aménagement.	**10.75**
Dont 3AUr	*Rétention, espace ludique, sportif, paysager… liés à l'ouverture de la zone 3AU*	*2.82*
TOTAL ZONES 3AU		**10.75**
4AU	Activités spécialisées, une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, respectant les orientations particulières d'aménagement	26.84
TOTAL ZONES 4AU		**26.84**
TOTAL ZONES AU		**242.61**
A	Agricole	**828.13**
Dont Aa	*Constructions liées à l'activité interdites*	*801.77*
TOTAL ZONES A		**828.13**
N	Naturelle	**41.57**
Dont Na	*Autoroute*	*16.11*
Dont Nl	*Équipements de loisirs*	*10.36*
Dont Np	*Parkings*	*5.06*
Dont Ns	*Station d'épuration*	*1.78*
Dont Nv	*Aire d'accueil des gens du voyage*	*0.52*
TOTAL ZONES N		**41.57**
TOTAL GENERAL		**1 318**

Source : Modification Simplifiée n°1 du PLU approuvée par Délibération du Conseil Municipal en date du 27/06/2018

Tableau des surfaces des zones du PLU APRES modification

(modification insérée en rouge)

Zones du PLU	Vocations des zones	Superficies (en hectare)
UA	Centre historique	**13.04**
UB	Habitat, commerces de proximité, équipements publics, de services, sportifs…	**173.15**
	COS différent	
Dont UBa	*Équipements scolaires et sportifs*	*41.94*
Dont UBb	*Équipements scolaires et sportifs du collège*	*1.65*
Dont UBc	*Équipements scolaires et sportifs du collège, risque faible d'inondation*	*3.09*
Dont UBcr	*Zone d'accueil à caractère social (personnes âgées)*	*1.07*
Dont UBd	*Habitat, équipements publics, opération d'aménagement d'ensemble*	*4.71*
Dont UBe	*Commerces et services de proximité*	*3.99*
	Équipements sportifs communaux	
Dont UBf	*Dispositions particulières*	*~~1,32~~ 0.77*
Dont UBl		*4.86*
Dont UBs		*3.00*
Total zones UB		**173.15**
UE	Activités spécialisées	**19,50**
Dont UEa	*Lotissement communal artisanal, dispositions spécifiques*	*2.74*
Total zones UE		**19.50**
TOTAL ZONES U		**205.69**
1AU1	Habitat, au fur et à mesure de l'amenée des réseaux	**111.09**
Dont 1AU1b	*CES différent*	*73.01*
Dont 1AU1c	*Hauteur différente*	*0.54*
1AU2	Habitat Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, respectant les orientations particulières d'aménagement.	**35.82**
	COS et hauteur différents	
Dont 1AU2a	*COS et hauteur différents, 40 % de*	*13.85*
Dont 1AU2s	*logements locatifs sociaux, une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble*	*7.60*
1AU3	Habitat au fur et à mesure de l'amenée des réseaux, respectant les orientations particulières d'aménagement	**8.51**
1AU4	Activités artisanales, ouverture au fur et à mesure de l'amenée des réseaux, habitations nécessaires à l'activité autorisée	**36.19**
	Activités artisanales, une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, respectant les orientations particulières d'aménagement.	
Dont 1AU4a	*Hauteur différente*	*8.28*
	Commerces de proximité et services	
Dont 1AU4b	Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble	*9.14*
1AU5		**1.72**
TOTAL 1AU		**193.33**

2AU	Habitat Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, respectant les orientations particulières d'aménagement.	**11.69**
Dont 2AUr	*Rétention, espace ludique, sportif, paysager… liés à l'ouverture de la zone 2AU*	*1.43*
TOTAL ZONES 2AU		**11.69**
3AU	Habitat Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, respectant les orientations particulières d'aménagement.	**10.75**
Dont 3AUr	*Rétention, espace ludique, sportif, paysager… liés à l'ouverture de la zone 3AU*	*2.82*
TOTAL ZONES 3AU		**10.75**
4AU	Activités spécialisées, une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, respectant les orientations particulières d'aménagement	26.84
TOTAL ZONES 4AU		**26.84**
TOTAL ZONES AU		**242.61**
A	Agricole	**828.13**
Dont Aa	*Constructions liées à l'activité interdites*	*801.77*
TOTAL ZONES A		**828.13**
N	Naturelle	**41.57**
Dont Na	*Autoroute*	*16.11*
Dont Nl	*Équipements de loisirs*	*10.36*
Dont Np	*Parkings*	*5.06*
Dont Ns	*Station d'épuration*	*1.78*
Dont Nv	*Aire d'accueil des gens du voyage*	*0.52*
TOTAL ZONES N		**41.57**
TOTAL GENERAL		**1 318**

Source : Mairie de Pia

3 INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT LIÉES À LA PRÉSENTE PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLU

Ce chapitre est extrait de la fiche de renseignements pour l'examen au cas par cas du dossier de Modification Simplifiée n°4 par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (annexe 1).

Renseignements à fournir par les collectivités publiques pour l'examen au cas par cas

Intitulé de la procédure	
Procédure concernée (élaboration de PLU ou de PLUi, révision de PLU ou de PLUi, déclaration de projet emportant mise en compatibilité d'un PLU ou d'un PLUi)	Territoire concerné
Modification Simplifiée n°4 du PLU	**Commune de PIA (66 – PYRENEES-ORIENTALES)**

Identification de la personne publique responsable
Collectivité publique en charge de la procédure (indiquer une adresse mél)
Monsieur le Maire Jérôme PALMADE **Mairie de PIA - Service Urbanisme** **18, avenue Maréchal Joffre** **66380 PIA** **urbanisme@pia.fr**

A. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DE LA PROCEDURE

Caractéristiques générales du territoire	
Nom de la (ou des) communes concernée(s)	
Commune de PIA	
Nombre d'habitants concernés	**9 318 habitants en 2018 (donnée entrée en vigueur en janvier 2021 - INSEE)**
Superficie du territoire concerné	**1 334, 74 hectares**
Le territoire est-il frontalier avec l'Espagne ?	**Non**

Quels sont les objectifs de cette procédure ? ***Expliquez notamment les raisons qui ont présidé au déclenchement de cette procédure***

La présente procédure de Modification Simplifiée n°4 du PLU de la commune de Pia prévoit de :

- **Modifier le tracé de l'emplacement réservé n°14 (dédié à la « création d'un ensemble de voie au lieu-dit LE CRES ») afin d'affiner son positionnement ;**
- **Supprimer les emplacements réservés n°5, n°6 et n°18 qui n'ont n'ont plus lieu d'être (le propriétaire ayant eu recours à son droit de délaissement, projets ayant évolués) ;**
- **Transférer un secteur UBf (Route de Perpignan) en zone UB puisqu'il n'apparaît pas opportun de maintenir ce secteur (absence de projet économique déposé et la commune n'a pas volonté de définir et de porter un projet précis sur cette emprise foncière).**

Quelles sont les grandes orientations d'aménagement du territoire prévues par le PLU / le PLUi ? ***Pour l'élaboration ou la révision d'un PLU ou d'un PLUi, joindre le projet de PADD qui a été débattu en conseil municipal***

Les quatre grands objectifs du PADD du PLU approuvé le 18 mai 2013 (sachant que la présente procédure de Modification Simplifiée n°4 respecte ces objectifs) :

1. Améliorer les déplacements et la lisibilité urbaine

2. Favoriser un accroissement de la population et poursuivre la recherche d'équilibre dans l'offre résidentielle

3. Accompagner les développements économiques en s'appuyant sur les dynamiques existantes

4. Renforcer l'identité de la ville au regard de ses atouts et de ses contraintes

Consommation d'espaces ***(joindre le plan de zonage actuel, s'il y en a un, et, le cas échéant une première version du projet de zonage en cours d'élaboration)***

Pour les PLU / PLUi, combien d'hectares représentent les zones prévues pour être ouvertes à l'urbanisation (çàd vierges de toute urbanisation au moment de la présente saisine)?	**NON concerné :** **L'ensemble des évolutions de cette Modification Simplifiée n°4 du PLU se localise au sein de l'emprise urbaine, sans ouverture à l'urbanisation.**
Combien d'hectares le PLU/ PLUi envisage-t-il de prélever sur les espaces agricoles et naturels ?	**NON concerné :** **Les évolutions liées à la Modification Simplifiée n°4 du PLU ne concernent pas les espaces agricoles et naturels.**

Quels sont les objectifs du document d'urbanisme en matière de maîtrise de la consommation d'espaces ? Quelle est l'évolution de la consommation d'espaces par rapport aux tendances passées ? (caractériser la hausse ou la baisse au regard de son ampleur et préciser les chiffres, dans la mesure du possible, pour les zones à vocation d'habitat, de développement économique, à vocation agricole, naturelle, forestière, etc)

NON concerné :
La Modification Simplifiée n°4 du PLU n'engendre pas de consommation d'espaces (projet au sein de la tâche urbaine).

L'ouverture à l'urbanisation prévue sur le territoire est-elle proportionnée aux perspectives de développement démographique de la commune ? Préciser ces perspectives (nombre de logements, densité en log/ha, nombre d'habitants attendus, etc) ainsi que, le cas échéant, les perspectives de développement économique, touristique, en matière de transport, d'équipements publics, etc.

NON concerné :
Il n'y a pas d'ouverture à l'urbanisation prévue dans le cadre de la Modification Simplifiée n°4 du PLU.

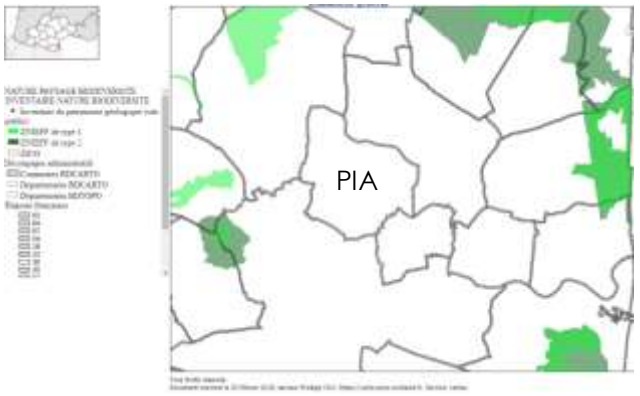
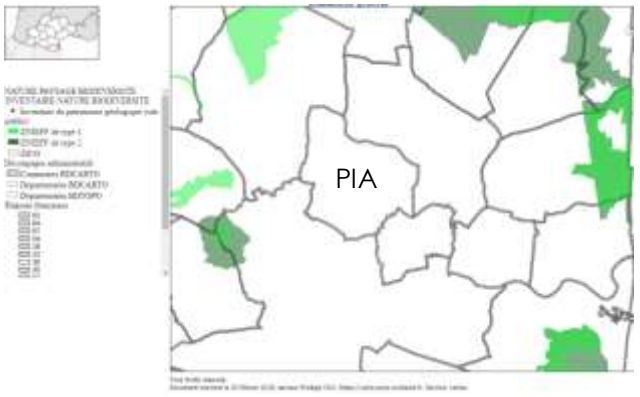
Les possibilités de densification du tissu urbain existant, d'utilisation des dents creuses, friches urbaines ont-elles étudiées ? Si oui, préciser combien d'hectares cela représente.	**NON concerné :** **Il n'y a pas d'évolution du règlement écrit prévue dans le cadre de la Modification Simplifiée n°4 du PLU.**
Eléments sur le contexte réglementaire du PLU / PLUI - Le projet est-il concerné par :	
- les dispositions de la loi Montagne ?	**NON**
- un SCOT, un schéma de secteur ? Si oui, lequel ? Indiquez la date à laquelle le SCOT ou schéma de secteur a été arrêté	**NON**
- un ou plusieurs SDAGE ou SAGE ? Si oui, lequel ou lesquels ?	**SDAGE Rhône Méditerranée** **SAGE de l'Agly**
- un PDU ? Si ou lequel ?	**NON**
- une charte de PNR (parc naturel régional) ou de parc national? Si oui, lequel	**NON**
- un PCET (plan climat énergie territorial) ? Si oui, lequel ?	**NON**

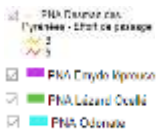
Si le territoire concerné est actuellement couvert par un document d'urbanisme (ou plusieurs si la demande d'examen au cas par cas porte sur un PLUi), le(s) document(s) en vigueur sur le territoire a-t-il (ont-ils) fait l'objet d'une évaluation environnementale ? *Pour les PLUi, indiquez combien de documents ont été soumis à évaluation environnementale avant le dépôt de la présente demande d'examen au cas par cas*
Le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 mai 2013 n'a pas fait l'objet d'une Évaluation Environnementale.

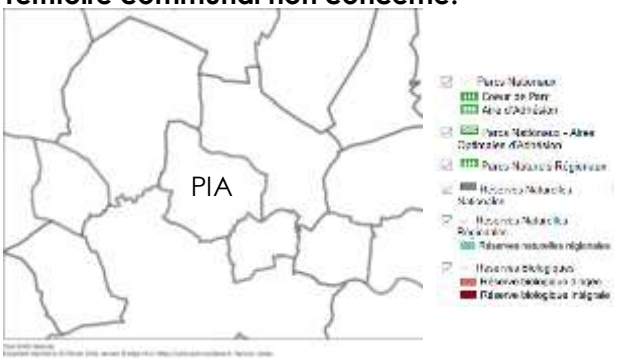
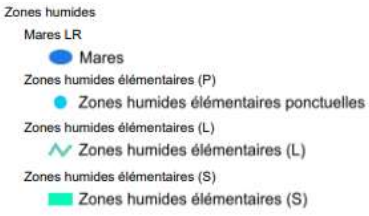
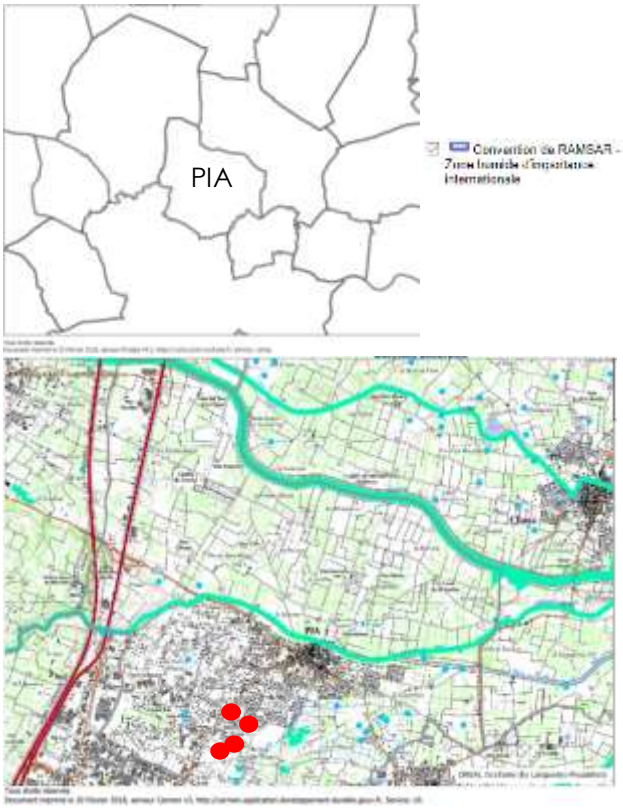
B. Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité des zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du document

Une cartographie superposant les zones de développement prévues et les zones à enjeux environnementaux doit être jointe.

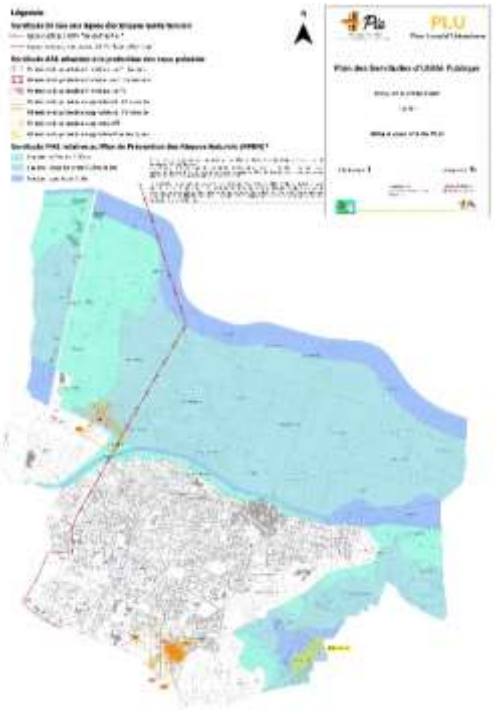
Les zones susceptibles d'être touchées recoupent-elles les zones et sites ci-après recensés ou sont-elles situées à proximité de ceux-ci ? Quand cela est possible, décrivez les facteurs de vulnérabilité ou les sensibilités de ces zones et sites (cf. ce qui peut avoir des incidences négatives sur ces zones, en quoi elles sont vulnérables et quels sont les éléments de sensibilité particulière).	
ZNIEFF (type I, type II) (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) / facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	**Territoire communal non concerné.**

	
Natura 2000 / facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	**Territoire communal non concerné.** 
Zones faisant l'objet d'un arrêté préfectoral de protection de biotope / facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	**Territoire communal non concerné.** 
ZICO (zone importante pour la conservation des oiseaux)/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	**Territoire communal non concerné.** 

Corridors écologiques ou réservoirs de biodiversité connus / Continuités écologiques et réservoirs de biodiversités identifiés par un document de rang supérieur (SCOT, SRCE...) / Continuités écologiques et réservoirs de biodiversité liés à une trame verte et bleue définie par la collectivité responsable du PLU/PLUi / Facteurs de vulnérabilité/ sensibilité ● Secteurs concernés par la Modification Simplifiée n°4	**Le SRCAE n'a pas identifié de corridors écologiques, ni de réservoirs de biodiversité sur le territoire communal.**  **Le PLU identifie un principe de Trame Verte et Bleue dans son rapport de présentation.**  **Les secteurs concernés par la Modification Simplifiée n°4 du PLU se localisent en dehors de ces trames vertes et bleues.**
Espèces faisant l'objet d'un PNA (plan national d'action)/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité  	 **Territoire communal concerné par le PNA Desman des Pyrénées et le PNA Emyde lépreuse.**

● Secteurs concernés par la Modification Simplifiée n°4	 **Les secteurs concernés par la Modification Simplifiée n°4 du PLU se localisent en dehors de ces deux PNA.**
Parc naturel régional (PNR) ou national, réserve naturelle régionale ou nationale / Facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	**Territoire communal non concerné.** 
Zones humides ayant fait l'objet d'une délimitation (repérées par des documents de rang supérieur ou par un autre document tels que : contrat de rivière, inventaire du Conseil général...) ou identifiées au titre de la convention RAMSAR/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité  ● Secteurs concernés par la Modification Simplifiée n°4	 **Les secteurs concernés par la Modification Simplifiée n°4 du PLU ne sont pas concernés par la présence d'une zone humide.**

Périmètres de protection d'un captage d'eau destinés à l'alimentation en eau potable de la population / Périmètres repérés par un SDAGE/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité



Le territoire communal est concerné par :

Servitude AS1 attachée à la protection des eaux potables

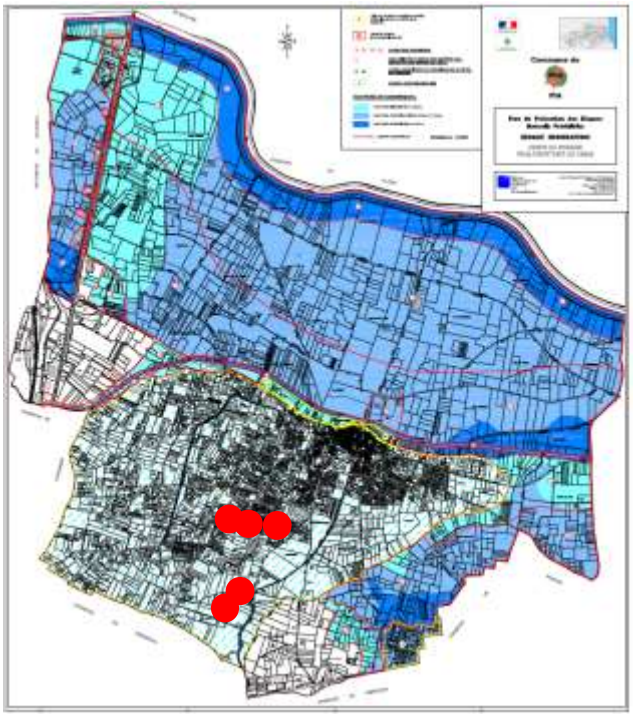
- Périmètre de protection immédiate du F4 Garoufe
- Périmètre de protection immédiat du F5 Le Garoufe
- Périmètre de protection immédiate du F6
- Périmètre de protection rapprochée du F2 Garoufe
- Périmètre de protection rapprochée du F4 Garoufe
- Périmètre de protection rapprochée F6
- Périmètre de protection rapprochée Près les vignes

Deux évolutions du PLU se localisent dans le périmètre de protection rapprochée du forage F5.



Secteurs concernés par la Modification Simplifiée n°4

La modification de l'emplacement réservé n°14 et la suppression de l'emplacement réservé n°18 du PLU n'ont pas d'incidence sur ce périmètre de protection.
INCIDENCE NULLE

Zones de répartition des eaux (ZRE)	**Territoire communal non concerné.**
Zones d'assainissement non collectif ● Secteurs concernés par la Modification Simplifiée n°4	 **Les secteurs concernés par la Modification Simplifiée n°4 du PLU ne se situent pas en zone d'assainissement non collectif.**
Zones exposées aux risques (incendies, inondations, risques miniers, risques technologiques, etc) / Indiquer si des PPR sont applicables sur le territoire concerné)/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité  LIMITES ZONES POTENTIELLEMENT URBANISABLES AU TITRE DES RISQUES LIMITES ZONES NON URBANISABLES ZONES NON URBANISEES LITS MINEURS ET RECUL PAR RAPPORT AUX DIGUES OU AUX BERGES DE L'AGLY ZONES URBANISEES OU URBANISABLES AU TITRE DES RISQUES ZONES A RECOMMANDATION HAUTEURS DE SUBMERSION : HAUTEUR INFERIEURE A 0,50m. HAUTEUR COMPRISE ENTRE 0,50m ET 1,00m. HAUTEUR SUPERIEURE A 1,00 m. LIMITE COMMUNALE ECHELLE : 1/5000 ● Secteurs concernés par la Modification Simplifiée n°1	 **Le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondabilité de la commune de Pia a été approuvé le 19 juin 2006.** **Les secteurs concernés par la Modification Simplifiée n°4 du PLU se localisent en zone de recommandation de ce PPRI.**
Zones d'écoulement des eaux pluviales/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	**Les secteurs concernés par la Modification Simplifiée n°4 du PLU ne sont pas des zones**

	naturelles de ravinement ou d'écoulement des eaux, de plus les canaux proches de ces secteurs ne seront pas modifiés (pas de travaux hydrauliques prévus)
Sites classés, sites inscrits / facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	**Territoire communal non concerné.**
Zones comportant du patrimoine culturel, architectural (éléments inscrits au patrimoine UNESCO, sites archéologiques, etc)/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	**Territoire communal non concerné.**
ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) ou AVAP (aire de mise en valeur du patrimoine), PSMV (plan de sauvegarde et de mise en valeur)/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	**Territoire communal non concerné.**
Zones de grandes perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur (SCOT, …) ou identifiées par la collectivité responsable du PLU/PLUi/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	**Les grandes entités paysagères ont été identifiées dans le PLU.**   **Les secteurs concernés par la Modification Simplifiée n°4 se localise dans la composante paysagère Le Crest qui correspond à une partie du paysage urbain.** **Les objectifs territorialisés identifiés dans le rapport de présentation du PLU (Cf. ci-contre) ne concernent pas les objets de la Modification Simplifiée n°4 du PLU.**

Autres zones notables/ facteurs de vulnérabilité/ sensibilité	**Territoire communal non concerné.**
Hiérarchisez les enjeux environnementaux par ordre décroissant de sensibilité environnementale, en vous appuyant sur vos réponses précédentes	
1. Respect du PNA Desman des Pyrénées et du PNA Emyde lépreuse	**4. Favoriser le comblement une poche vide d'urbanisation et le développement sur une friche commerciale**
2. Respect du PPRI	
3. Protection des eaux potables	**5. Lutter contre le « tout voiture »**

C. DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN OEUVRE DU DOCUMENT

Afin de caractériser les incidences, veuillez-vous appuyer sur les critères suivants : la nature, la probabilité et le degré des incidences, leur caractère positif ou négatif, leur caractère cumulatif, leur étendue géographique, leur caractère réversible.

Caractériser les incidences du PLU / PLUi sur les enjeux environnementaux ci-après mentionnés.	
Espaces naturels, agricoles et forestiers	**La Modification Simplifiée n°4 n'impacte pas les espaces naturels, agricoles et forestiers. Seule la zone urbaine est concernée.** **INCIDENCE NULLE**
Natura 2000	**INCIDENCE NULLE**
Espèces protégées	**INCIDENCE NULLE**
ZICO (zone importante pour la conservation des oiseaux)	**INCIDENCE NULLE**
Corridors écologiques, réservoirs de biodiversité, trame verte et bleue	**Les secteurs de la Modification Simplifiée n°4 du PLU se localise en dehors de la Trame Verte et Bleue repérée dans le PLU.** **INCIDENCE NULLE A FAIBLE.**
Espèces faisant l'objet d'un PNA (plan national d'action)	**Les secteurs concernés par la Modification Simplifiée n°4 du PLU ne présentent pas d'habitats naturels propices au Desman des Pyrénées ni à l'Emyde lépreuse, en outre aucune donnée bibliographique ne fait mention de la présence de ces espèces sur ces secteurs.** **INCIDENCE NULLE**
Parc naturel régional (PNR) ou national, réserve naturelle régionale ou nationale	**INCIDENCE NULLE**
Zones humides	**INCIDENCE NULLE**
Périmètres de protection d'un captage d'eau destinés à l'alimentation en eau potable de la population	**INCIDENCE NULLE**
Ressource en eau (adéquation entre les besoins en eau potable et les ressources disponibles et conflits éventuels entre différents usages de l'eau)	**La Modification Simplifiée n°4 du PLU n'ouvre pas de nouvelles zones à urbaniser. En sus, les évolutions du PLU n'engendrent pas d'augmentation de droit à construire.** **INCIDENCE NULLE**

Assainissement (capacités du système d'assainissement communal au regard des besoins présents et futurs)	**La Modification Simplifiée n°4 du PLU n'ouvre pas de nouvelles zones à urbaniser. En sus, les évolutions du PLU n'engendrent pas d'augmentation de droit à construire.** **INCIDENCE NULLE**
Qualité des eaux superficielles et souterraines	**D'après le SDAGE Rhône Méditerranée :** ► **FRDR12079 – ruisseau de la Llabanère présente un état écologique moyen en 2009.** ► **FRDR211 – L'Agly du ruisseau du Roboul à la mer Méditerranée présente, en 2009, un état écologique médiocre et un état chimique de bonne qualité.** ► **FRDG221 – Multicouche pliocène et alluvions IVaires du Roussillon présente, en 2009, un état écologique médiocre et un état chimique de bonne qualité.** **Ces eaux superficielles et souterraines ne sont pas directement concernées par la Modification Simplifiée n°4 du PLU.** **INCIDENCE NULLE A FAIBLE**
Pollutions du sous-sol, déchets (carrières, sites industriels, autres sites)	**INCIDENCE NULLE**
Risques naturels, technologiques, industriels (aggravation / diminution des risques)	**Les secteurs concernés par la Modification Simplifiée n°4 du PLU se localise en dehors des zones inondables.** **INCIDENCE NULLE**
Sites classés, sites inscrits	**INCIDENCE NULLE**
Zones comportant du patrimoine culturel, architectural (éléments inscrits au patrimoine UNESCO, sites archéologiques, autres)	**INCIDENCE NULLE**
ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) ou AVAP (aire de mise en valeur du patrimoine), PSMV (plan de sauvegarde et de mise en valeur)	**INCIDENCE NULLE**
Les perspectives paysagères	**La présente Modification Simplifiée n°4 du PLU ne remet pas en cause les objectifs fixés par le PLU en matière de paysage.** **Par ailleurs, la volonté de favoriser le commerce sur une friche commerciale et de ne pas geler le développement sur une poche vide d'urbanisation délaissée aura une incidence POSITIVE sur le paysage urbain.**
Nuisances diverses, qualité de l'air, bruit, risques aggravés, autres risques de nuisances	**INCIDENCE NULLE**
Energie (projets éventuels en matière d'énergies renouvelable, mesures favorables aux économies d'énergie ou consommatrice en énergie, utilisation des réseaux de chaleur, modes de déplacement doux, etc)	**INCIDENCE NULLE**
Autres enjeux	/

4 COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS ÉNUMÉRÉS À L'ARTICLE L. 131-4 ET PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS ÉNUMÉRÉS À L'ARTICLE L. 131-5 DU CODE DE L'URBANISME

Article L. 131-4 du Code de l'Urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :
1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;
2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;
3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;
4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;
5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4. »

Article L. 131-5 du Code de l'Urbanisme :

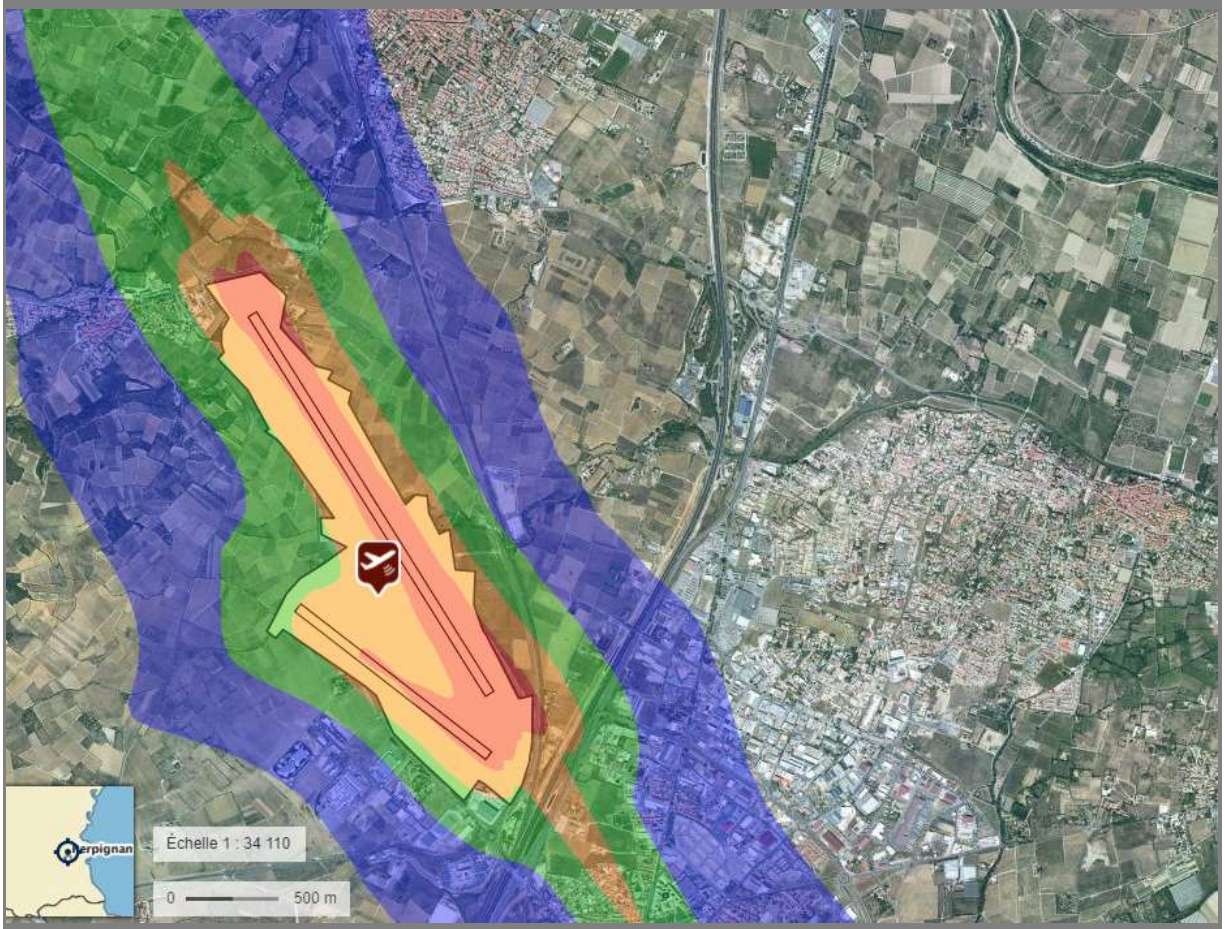
« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement et les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière. »

La commune de Pia n'est pas concernée par un schéma de cohérence territoriale approuvé, ni un schéma de mis en valeur de la mer, ni un plan de déplacements urbains, ni un programme local de l'habitat et ni un schéma départemental d'accès à la ressource forestière.

4.1 Compatibilité avec les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes

La commune de Pia est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome Perpignan-Rivesaltes.

Cartographie du PEB de l'aérodrome Perpignan Rivesaltes
zoom sur Pia



Source : Géoportail

Les évolutions apportées dans le cadre de la présente procédure sont situées en dehors du PEB et ne sont donc pas concernées par les dispositions particulières liées à la zone de bruit de l'aérodrome Perpignan-Rivesaltes.
La Modification Simplifiée n°4 du PLU est donc en parfaite compatibilité sur ce point.

4.2 Prise en compte du plan-climat-air-énergie territorial

Le Plan Climat Énergie Territorial (PCET) des Pyrénées Orientales a été approuvé le 07/10/2013 et vise 8 enjeux prioritaires :

- Pour atténuer le changement climatique :
  - Mobilité durable
  - Rénovation énergétique du bâti
  - Lutte contre la précarité
  - Mobilisation du territoire (population, collectivités, partenaires)
- Pour adapter le territoire aux effets attendus du changement climatique :
  - Préservation des ressources (eau, biodiversité, littoral)
  - Adaptation des activités économiques clés (tourisme, agriculture, forêt…)
  - Préservation du cadre de vie et de la santé de tous
  - Sécurisation des personnes, des biens et des réseaux (gestion des risques naturels)

La présente Modification Simplifiée prend en compte ce document.

5 COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS ÉNUMÉRÉS DU 1° AU 10° DE L'ARTICLE L. 131-1 ET PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS ÉNUMÉRÉS À L'ARTICLE L. 131-2 DU CODE DE L'URBANISME

Article L. 131-7 du Code de l'Urbanisme :

« En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme […] sont compatibles, s'il y a lieu, avec les documents énumérés aux 1° à 10° de l'article L. 131-1 et prennent en compte les documents énumérés à l'article L. 131-2. […] »

Article L. 131-1 du Code de l'Urbanisme :

« Les schémas de cohérence territoriale sont compatibles avec :

1° Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres I et II du titre II ou les modalités d'application de ces dispositions particulières lorsqu'elles ont été précisées pour le territoire concerné par une directive territoriale d'aménagement prévue par l'article L. 172-1 ;

2° Les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;

3° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1 ;

4° Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;

5° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales ;

6° Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'article L. 333-1 du code de l'environnement ;

7° Les chartes des parcs nationaux prévues à l'article L. 331-3 du code de l'environnement ;

8° Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-1 du code de l'environnement ;
9° Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement ;
10° Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article L. 566-7 ;
11° Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L. 350-1 du code de l'environnement ;
12° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes prévues à l'article L. 112-4. »

Article L. 131-2 du Code de l'Urbanisme :

« Les schémas de cohérence territoriale prennent en compte :
1° Les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales ;
2° Les schémas régionaux de cohérence écologique prévus à l'article L. 371-3 du code de l'environnement ;
3° Les schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine prévus à l'article L. 923-1-1 du code rural et de la pêche maritime ;
4° Les programmes d'équipement de l'État, des collectivités territoriales et des établissements et services publics ;
5° Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L. 515-3 du code de l'environnement ;
6° Les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière. »

À noter que le territoire de Pia n'est pas concerné par l'ensemble des divers documents énumérés du 1° au 10° de l'article L. 131-1 et à l'article L. 131-2 du Code de l'Urbanisme (tel que la loi littoral, la loi Montagne, le schéma directeur de la région d'Île-de-France, …).

5.1 Compatibilité avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux

Le SDAGE Rhône Méditerranée 2016-2021 fixe neuf grandes orientations de préservation et de mise en valeur des milieux aquatiques :

1. Changement climatique : s'adapter aux effets du changement climatique ;
2. Prévention : privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
3. Non dégradation : concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques ;
4. Dimensions économique et sociale : prendre en compte des enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement ;
5. Eau et aménagement du territoire : renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau ;
6. Pollutions : lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé :
    a. Poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle,
    b. Lutter contre l'eutrophisation des milieux,
    c. Lutter contre les pollutions par les substances dangereuses,
    d. Lutter contre la pollution par les pesticides par des changements conséquents dans les pratiques actuelles,
    e. Évaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine ;

7. Fonctionnement des milieux aquatiques : préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides :
    a. Agir sur la morphologie et le décloisonnement pour préserver et restaurer les milieux aquatiques,
    b. Préserver, restaurer et gérer les zones humides,
    c. Intégrer la gestion des espèces de la faune et de la flore dans les politiques de gestion de l'eau ;
8. Partage de la ressource : atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir ;
9. Risques d'inondations : augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

Le projet de SDAGE Rhône Méditerranée 2022-2027 reprend ces grandes orientations.
En sus, le SDAGE Rhône Méditerranée définit également des principes de gestion spécifiques des différents milieux : eaux souterraines, cours d'eau de montagne, grands lacs alpins, rivières à régime méditerranéen, lagunes, littoral.

Les évolutions mineures apportées dans le cadre de la présente procédure n'engendrent pas de conséquence sur la gestion et la prévention de la ressource en eau. **La Modification Simplifiée n°4 du PLU est compatible avec les objectifs du SDAGE en vigueur et celui en projet.**

5.2 Compatibilité avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement

Les six orientations stratégiques du SAGE des nappes de la plaine du Roussillon sont :

1. Articuler préservation des nappes et aménagement du territoire pour préserver l'avenir de la plaine du Roussillon avec pour objectifs :
    a. Tenir compte de la portée sur les nappes de chaque projet de développement ou d'aménagement,
    b. Proposer aux collectivités une charte pour concrétiser cet engagement,
    c. Apporter un appui dédié aux collectivités via le Syndicat Mixte porteur du SAGE ;
2. Partager l'eau dans le respect des capacités de recharge des nappes avec pour objectifs :
    a. Ne pas augmenter les prélèvements actuels dans le Pliocène,
    b. Fixer des principes de gestion des nappes quaternaires,
    c. Prévoir une baisse des prélèvements sur la bordure côtière Nord en été,
    d. Lancer à l'échelle de la plaine du Roussillon un « schéma directeur de la ressource », destiné à envisager l'alimentation en eau pour l'eau potable à partir de différentes solutions (économies, substitution, interconnexion…) ;
3. Réguler la demande en eau par une politique d'économies volontariste avec pour objectifs :
    a. Réaliser des économies sur les usages existants et pour l'avenir concevoir des projets économes en eau,
    b. Collectivités : améliorer les rendements des réseaux d'eau potable, réduire les consommations pour les usages publics,
    c. Inciter aux économies d'eau pour l'usage agricole et les autres usages économiques ;
4. Connaître tous les forages et faire en sorte qu'ils soient de bonne qualité avec pour objectifs :

a. Tendre vers une connaissance la plus pointue possible des forages existants sachant que chaque forage devra être équipé d'un compteur,
b. Viser la connaissance exhaustive des forages et des volumes prélevés et la régularisation des forages agricoles, des campings et des collectivités,
c. Améliorer la connaissance des forages domestiques, avec l'appui politique des élus communaux ;

5. Protéger les captages AEP selon leur niveau de contamination et leur vulnérabilité avec pour objectifs :
   a. Privilégier le préventif, pour des raisons d'efficacité environnementale globale et de coût,
   b. Rendre plus efficaces les actions de restauration de la qualité des eaux captées, en ciblant les secteurs sensibles pour l'alimentation en eau potable,
   c. Adapter la stratégie selon le niveau de dégradation des captages (surveillance, alerte, programmes d'actions incluant soutien à l'agriculture bio et à l'amélioration des pratiques agricoles) ;
6. Organiser la gouvernance et la communication avec pour objectifs :
   a. Faire de la CLE du SAGE un lieu de concertation permanent appuyé dans ses choix par des commissions partenariales et thématiques,
   b. Participer à la création d'une instance de coordination avec les autres démarches de gestion de l'eau présentes sur la plaine du Roussillon,
   c. Développer une stratégie de communication cohérente et partenariale au service de la préservation des nappes du Roussillon.

La présente procédure n'induit pas de conséquences directes sur le SAGE des nappes de la plaine du Roussillon, notamment dans la mesure où aucun prélèvement d'eau n'est prévu pour ce projet.

La Modification Simplifiée n°4 du PLU est en compatibilité avec le SAGE des nappes de la plaine du Roussillon.

La commune de Pia est également concernée par le SAGE Agly qui est en cours d'élaboration. Aucune étude ou document de travail n'est à ce jour disponible. **La Modification Simplifiée n°4 du PLU ne peut dans ces conditions viser une compatibilité avec ce document.**

5.3 Compatibilité avec les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans

Le PGRI 2016-2021 Bassin Rhône Méditerranée est opposable depuis Décembre 2015. Issu d'une Directive Européenne transposée en Droit Français, ce plan vise la structuration de toutes les composantes de la gestion des risques d'inondation en mettant l'accent sur la prévention, la protection et la préparation.

5 grandes priorités sont été identifiées sur le bassin Rhône-Méditerranée et déclinées dans le socle commun du Territoire à Risque Important d'inondation (TRI) Perpignan-Saint-Cyprien, auquel appartient la commune de Pia :

GO1 : Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation

1.1. Sensibiliser et accompagner les acteurs de l'aménagement pour mieux prendre en compte les risques

1.2. Poursuivre le programme de PPR sur les périmètres des SLGRI

1.3. Développer le volet risque inondation dans les SCoT et PLU, et veiller à des pratiques harmonisées notamment pour la coordination des deux SCoT

1.4. S'assurer de la compatibilité des PLU avec les SCoT et celle des SCoT avec le PGRI

1.5. Engager des actions en vue de la réduction de la vulnérabilité du bâti : améliorer la connaissance des enjeux pour agir sur l'ensemble des composantes de la vulnérabilité (population, environnement, activités, ouvrages, réseaux…)

GO2 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

2.1. Poursuivre les actions de limitation des débordements de cours d'eau et d'aménagement des champs d'expansion des crues

2.2. Veiller au développement des approches intégrées associant la gestion et la préservation des milieux aquatiques à la prévention des risques d'inondation

GO3 : Améliorer la résilience des territoires exposés

3.1. Développer et accompagner les démarches d'amélioration de surveillance et d'alerte et veiller à des pratiques harmonisées et partagées

3.2. Améliorer la culture du risque par la généralisation des DICRIM, des PCS (communaux ou intercommunaux) et l'implantation de repères de crues dans les communes concernées par les SLGRI

3.3. Développer la conscience du risque par la diffusion de l'information, notamment par des actions de sensibilisation aux populations touristiques, aux élus et par la poursuite des actions de communication à l'attention des scolaires

3.4. Établir les cahiers de prescription relatifs aux campings

3.5. Débattre de la question d'insécurité révélée par les passages à gué

GO4 : Organiser les acteurs et les compétences

4.1. Favoriser la synergie entre les différentes politiques publiques : gestion des risques, gestion des milieux, aménagement du territoire et gestion du trait de côte

4.2. Se préparer à la mise en œuvre de la compétence GEMAPI

4.3. Assurer une structuration durable des maîtrises d'ouvrage

4.4. Fédérer les acteurs autour des stratégies locales

4.5. Mettre en place un comité de suivi par SLGRI

4.6. Mettre en place une instance de coordination « inter-SLGRI » destinée à favoriser le partage de la connaissance, l'évaluation des politiques, à gérer les espaces interfluves, et à terme, à faciliter l'émergence d'une seule SLGRI

GO5 : Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation

5.1. Améliorer la connaissance des aléas et des risques en particulier sur les secteurs non cartographiés, sur les ouvrages de protection…

5.2. Poursuivre le recensement et le classement des ouvrages de protection

5.3. Mieux appréhender les phénomènes de concomitance

5.4. Partager la connaissance entre les différents acteurs de la prévention des risques, développer une logique de co-construction.

Les évolutions apportées au zonage du PLU se situent dans la zone urbaine qui est située en dehors de la zone inondable. **La Modification Simplifiée n°4 du PLU est en compatibilité avec les objectifs du PGRI.**

5.4 Prise en compte des schémas régionaux de cohérence écologique

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) Languedoc Roussillon a été adopté le 20 Novembre 2015 par Arrêté du Préfet de Région, après approbation par le Conseil Régional le 23 Octobre 2015. Le SRCE constitue l'outil de mise en œuvre de la Trame Verte et Bleue (un des projets phares du Grenelle de l'Environnement) à l'échelle régionale.

Les évolutions apportées au zonage du PLU se situent dans la zone urbaine qui est située en dehors de corridors écologiques et de réservoirs de biodiversité identifiés par le SRCE et de la Trame Verte et Bleue identifiée dans le PLU. **La Modification Simplifiée n°4 du PLU prend donc en compte les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques de la Trame Verte et Bleue du SRCE.**

5.5 Prise en compte des schémas régionaux des carrières

Le schéma régional des carrières Occitanie est en cours de réalisation. Un schéma départemental des carrières des Pyrénées-Orientales a été approuvé par Arrêté Préfectoral n°2529/00 en date du 18 Juillet 2000.
Aucune carrière n'est existante sur la commune de Pia.

6 CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLU

6.1 Conditions d'application

Une Modification Simplifiée peut être engagée si les évolutions du PLU n'ont pas pour effet les cas mentionnés aux articles L. 153-31 et L. 153-41 du Code de l'Urbanisme.

Extraits Code de l'Urbanisme	Modification Simplifiée n°3 du PLU
Article L. 153-31 « Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque […] 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 neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives […] 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »	1° PADD approuvé le 18 Mai 2013 non modifié. 2° Non concerné. 3° Non concerné. 4° Non concerné. 5° Non concerné.
Article L. 153-36 « Sous réserve des cas où une révision s'impose […], le plan local d'urbanisme est modifié lorsque […] la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »	Modifications apportées au plan de zonage et à la liste des emplacements réservés.
Article L. 153-41 « Le projet de modification est soumis à enquête publique […] par […] 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. »	1° Il n'y a pas de majoration de plus de 20 % des possibilités de construction. Il s'agit d'un transfert du secteur UBf vers la zone UB, sans modification des règles de gabarit. 2° Les possibilités de construction sont identiques entre le secteur UBf et la zone UB, seule la destination autorisée des constructions évolue. 3° Non concerné. 4° Non concerné.

Les modifications apportées au PLU sont soumises à la procédure de Modification Simplifiée.

La procédure de Modification Simplifiée est régie par les articles L. 153-45 à L. 153-48 du Code de l'Urbanisme.

Article L. 153-45 du Code de l'Urbanisme :

> « La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :
> 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
> 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
> 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.
> Cette procédure peut être à l'initiative […] du maire […]. »

6.2 Déroulement de la procédure

Aux termes de l'article L. 153-45 du Code de l'Urbanisme, la Modification Simplifiée est prescrite à l'initiative de la commune.

L'intégralité du dossier de projet de Modification Simplifiée est notifiée aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme.

Article L. 132-7 du Code de l'Urbanisme :

> « L'État, les régions, les départements, les autorités organisatrices prévues à l'article L. 1231-1 du code des transports, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat, les collectivités territoriales ou les établissements publics mentionnés à l'article L. 312-3 du présent code, les établissements publics chargés d'une opération d'intérêt national ainsi que les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux sont associés à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme dans les conditions définies aux titres IV et V.

Il en est de même des chambres de commerce et d'industrie territoriales, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture et, dans les communes littorales au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement, des sections régionales de la conchyliculture. Ces organismes assurent les liaisons avec les organisations professionnelles intéressées. »

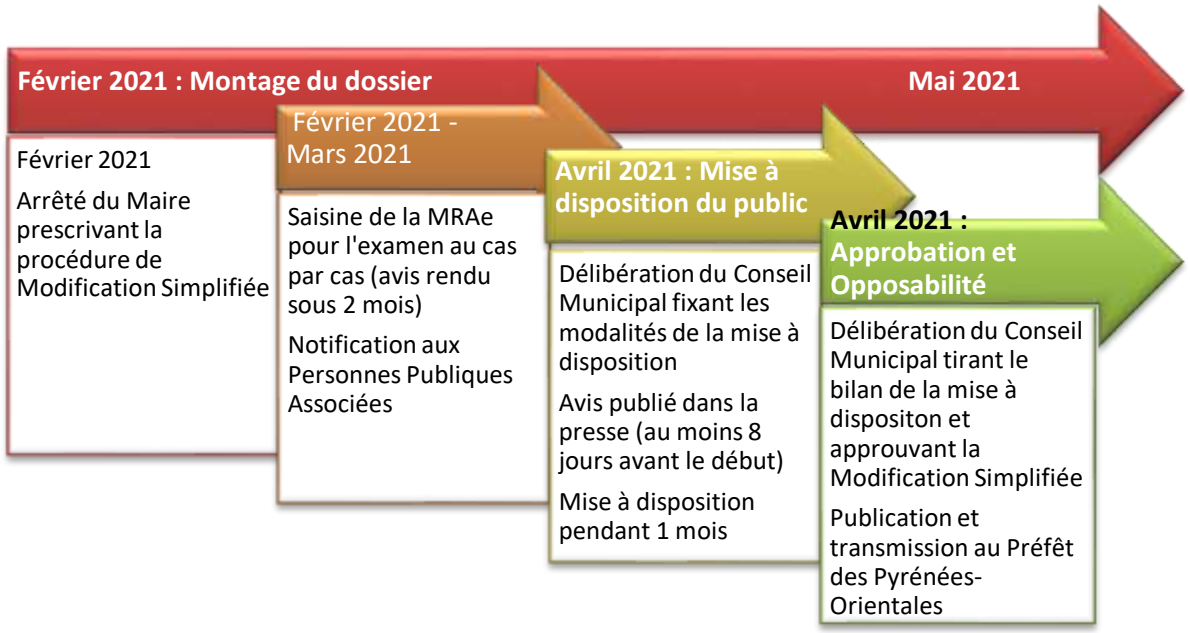
Article L. 132-9 du Code de l'Urbanisme :

« Pour l'élaboration des plans locaux d'urbanisme sont également associés, dans les mêmes conditions :
1° Les syndicats d'agglomération nouvelle ;
2° L'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma ;
3° Les établissements publics chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale limitrophes du territoire objet du plan lorsque ce territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale. »

Le dossier est soumis à examen au cas par cas par la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe), suite à l'Arrêt du Conseil d'État (n°400420) en date du 19 Juillet 2017.

Le Conseil Municipal fixe par délibération les modalités de mise à disposition des éléments de la Modification Simplifiée au public. La commune publie un avis dans la presse au moins 8 jours avant l'ouverture de la mise à disposition du dossier en Mairie. La mise à disposition du public dure 1 mois et le dossier comprend le projet de Modification Simplifiée, ainsi que le cas échéant, les avis émis par les Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme.

À l'issue de la mise à disposition, le Maire présente le bilan devant 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.




Pia

République Française
Département des Pyrénées-Orientales

• **Hôtel de ville**
18 avenue Maréchal Joffre
66380 Pia

• **Service Urbanisme**
04 68 63 28 07
urbanisme@pia.fr

Commune de PIA

MISE A JOUR N°4
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'APPROBATION

Pièce n°1 : Notice de présentation

Contact : Christelle DIAS DE ALMEIDA
(Coresponsable du Pôle URBANISME & ENVIRONNEMENT)
Frédéric DECROCK
(Coresponsable du Pôle URBANISME & ENVIRONNEMENT)



Évolution du document d'urbanisme :

- Révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 18 Mai 2013.
- Modification Simplifiée n°1 du PLU approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 27 Juin 2018.
- Modification Simplifiée n°2 du PLU prescrite par Arrêté de Monsieur le Maire du 16 Avril 2016.
- Modification Simplifiée n°3 du PLU prescrite par Arrêté de Monsieur le Maire du 05 Décembre 2019.
- Modification Simplifiée n°4 du PLU prescrite par Arrêté de Monsieur le Maire du 12 Février 2021.



SOMMAIRE

1 CADRE RÉGLEMENTAIRE 1
2 MODIFICATION DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE 3
3 MODIFICATION DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN 4
4 AJOUT DU PÉRIMÈTRE DU PROJET URBAIN PARTENARIAL « LES ESTANYOLS » 5

1 CADRE RÉGLEMENTAIRE

L'article R.153-18 du Code de l'Urbanisme indique que :

« *La mise à jour du plan local d'urbanisme est effectuée chaque fois qu'il est nécessaire de modifier le contenu des annexes prévu aux articles R.151-51 et R.151-52, et notamment le report en annexe du plan des servitudes d'utilité publique mentionnées à l'article R.151-51. La direction départementale ou, le cas échéant, régionale des finances publiques reçoit communication, à l'initiative du maire, de l'annexe du plan local d'urbanisme consacrée aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.*
Un arrêté du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du maire constate dans chaque cas qu'il a été procédé à la mise à jour du plan.
Les arrêtés mentionnés à l'alinéa précédent, ou l'arrêté du préfet dans le cas mentionné au deuxième alinéa de l'article L.153-60, sont affichés pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. »

L'article R.151-51 du Code de l'Urbanisme indique que :

« *Les annexes au plan local d'urbanisme comprennent, s'il y a lieu, outre les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol appartenant aux catégories figurant sur la liste annexée au présent livre mentionnées à l'article L. 151-43, les éléments énumérés aux articles R. 151-52 et R. 151-53.* »

L'article R.151-52 du Code de l'Urbanisme indique que :

« *Figurent en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants, prévus par le présent code :*
[…]
2° Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application de l'article L. 112-6 ;

[…]

7° Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
[…]

12° Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article L. 332-11-3 ainsi que ceux délimités en application du II de cet article ;
[…] »

Conformément à ces trois articles du Code de l'Urbanisme, plusieurs annexes du PLU doivent évoluées :

- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) notamment les servitudes attachées à la protection des eaux potables ;
- Le périmètre à l'intérieur duquel s'applique le Droit de Préemption Urbain (DPU) ;
- L'ajout du périmètre global de conventions de Projet Urbain Partenarial (PUP) sur le secteur des Estanyols.

Cette évolution du contenu des annexes du PLU se formalise par une Mise à Jour du PLU. La présente Notice expose les motifs des modifications apportées aux annexes du document d'urbanisme.
La Mise à Jour du PLU est adoptée par un arrêté du Maire, qui sera affiché un mois en Mairie.

2 MODIFICATION DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Dans le cadre de l'élaboration de la Modification Simplifiée n°4 du PLU et notamment lors de la saisine des Personnes Publiques Associées, l'Agence Régionale de Santé Occitanie a mis en avant que la liste et le plan des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) du PLU de Pia étaient incomplets.
Effectivement, ces deux annexes du PLU ne mentionnent pas le forage F5 « GARROUFE ».
L'arrêté préfectoral n°5242/2006 du 17 novembre 2006 portant Déclaration d'Utilité Publique des travaux effectués en vue de l'alimentation en eau de la commune de Pia valant autorisation de distribution et autorisation au titre du Code de l'Environnement du forage F5 « GARROUFE » doit être pris en compte dans le PLU.

Conformément à l'article R.151-51 du Code de l'Urbanisme, les SUP AS1, Servitudes attachées à la protection des eaux potables, doivent être annexées au PLU.
La présente Mise à Jour du PLU a pour objet de modifier les annexes 6b « Liste des Servitudes d'Utilité Publique » et 6c « Plan des Servitudes d'Utilité Publique » en conséquence.

3 MODIFICATION DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Pour rappel, le Droit de Préemption Urbain (DPU) a été instauré en plusieurs étapes sur le territoire communal :

- ► Délibération du Conseil Municipal en date du 18 Mai 2013 instaurant un DPU simple sur la zone UA du PLU ;
- ► Délibération du Conseil Municipal en date du 22 Février 2016 étendant ce DPU aux zones 1AU3, 2AU, 2AUr, 3AU et 3AUr du PLU ;
- ► Délibération du Conseil Municipal en date du 27 Septembre 2017 concaténant l'ensemble des délibérations sur le DPU simple.

Par Délibération en date du 19 Février 2020, le Conseil Municipal de Pia a modifié son périmètre de DPU : par l'extension aux zones urbaines U et AU du PLU (seules seront exclues les zones nécessitant une modification du Plan Local d'Urbanisme). Cette évolution du périmètre du DPU permet à la collectivité de se doter d'une politique foncière efficace.
Le DPU s'applique donc sur l'ensemble des zones U et AU du PLU (à l'exclusion des zones 2AU, 2AUr, 3AU et 3AUr).

Conformément à l'article R.151-52 du Code de l'Urbanisme, les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le DPU doivent être annexés au PLU.

L'annexe 6k « Plan des périmètres du Droit de Préemption Urbain et de Projet Urbain Partenarial » est donc mise à jour conformément à la Délibération du Conseil Municipal du 19 février 2020.

4 AJOUT DU PÉRIMÈTRE DU PROJET URBAIN PARTENARIAL « LES ESTANYOLS »

Le Projet Urbain Partenarial (PUP) est une participation d'urbanisme destinée au financement des équipements publics et est exigible à l'occasion de la délivrance d'autorisation d'urbanisme.
Par Délibération en date du 1er Octobre 2019, le Conseil Municipal de la commune de Pia a déterminé un périmètre global de conventions de PUP sur le secteur des Estanyols.
Ce PUP a été créé afin de prendre en compte la potentialité foncière de la zone 1AU3 du PLU et d'assurer un lien avec l'urbanisation à venir sur les zones 2AU et 3AU du PLU.

Conformément à l'article R.151-52 du Code de l'Urbanisme, les périmètres fixés par les conventions de PUP doivent être annexés au PLU.

La présente Mise à Jour du PLU a pour objet d'intégrer à l'annexe 6k « Plan des périmètres du Droit de Préemption Urbain et de Projet Urbain Partenarial » : le périmètre du PUP « LES ESTANYOLS ».

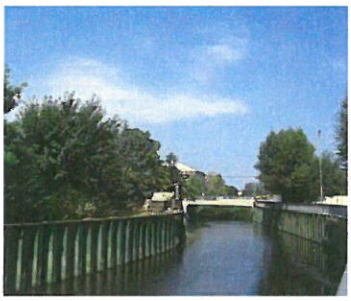

Pia

COMMUNE DE PIA

Modification Simplifiée n°1 du PLU

DOSSIER D'APPROBATION







1. Rapport de présentation

Dossier suivi par :
M. DECROCK Frédéric
Mlle DIAS de ALMEIDA Christelle

Contact :
Service Urbanisme & Environnement
18 Avenue Maréchal Joffre
66380 Pia
04.68.63.28.07
urbanisme@pia.fr

TABLE DES MATIÈRES

Commune de Pia

Première Modification Simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

1. Exposé des motifs et changements apportés au PLU 2

1.1. Évolutions du document d'urbanisme 2

1.2. Objet de la modification simplifiée n°1 : 3

1.3. Les changements apportés par la présente procédure de Modification Simplifiée du PLU : 3

1.3.1. Mise en cohérence du règlement écrit avec la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) 3

1.3.2. Favoriser le maintien et l'implantation de commerces de proximité, notamment sur des secteurs stratégiques adaptés à ce type d'activité 7

1.3.3. Supprimer deux emplacements réservées, modifier l'emplacement réservé n°5 et en créer un nouveau pour la réalisation d'une piste cyclable 16

1.3.4. Apporter une précision quant à l'emprise des garages en zones 1AU1, 1AU2, 1AU3 afin qu'ils puissent effectivement accueillir une voiture en stationnement 22

1.3.5. Corriger quelques erreurs matérielles qui se sont glissées dans le règlement écrit du PLU 23

1.4. Evolution du tableau des surfaces des zones du PLU 33

1.5. Incidences sur l'environnement de la procédure de Modification Simplifiée n°1 du PLU37

Le présent chapitre est issu du formulaire transmis à la Mission Régionale d'Autorité de l'environnement (MRAe) pour l'examen du cas par cas (Annexe 1 du présent dossier de Modification Simplifiée n°1 du PLU de Pia) 37

1.5.1. Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité des zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre de la Modification simplifiée n°1 du PLU de Pia. 37

1.5.2. Description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre de la Modification Simplifiée n°1 du PLU 43

2. Contexte réglementaire de la Modification Simplifiée du PLU 46

2.1. Les conditions d'application 46

2.2. Le déroulement de la procédure 47

3. Annexe : Décret du 18 juin 2009 49

1. EXPOSÉ DES MOTIFS ET CHANGEMENTS APPORTÉS AU PLU

1.1. ÉVOLUTIONS DU DOCUMENT D'URBANISME

L'actuel projet de Modification Simplifiée du PLU de la commune de Pia s'inscrit dans l'évolution de son document d'urbanisme :

- Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 Mai 2013
- Mise à Jour n°1 du PLU adoptée par arrêté municipal en date du 7 Mai 2014.
- Mise à Jour n°2 du PLU adoptée par arrêté municipal en date du 14 Novembre 2016.
- Mise à Jour n°3 du PLU adoptée par arrêté municipal en date du 1er Février 2018.

Afin de prendre en compte les nouvelles réalités de son territoire, un arrêté du Maire a été pris afin d'élaborer une première Modification Simplifiée du Plan Local d'Urbanisme, en date du 14 Novembre 2016. Cette procédure a pour objet :

- De tirer les conséquences de la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 24 Mars 2014 ;
- De maintenir les commerces de proximité, les soutenir, notamment par la création du secteur UBf ;
- De modifier des emplacements réservés existants et d'en créer un nouveau pour la réalisation d'une voie douce / piste cyclable en continuité de celle existante ;
- D'apporter une précision quant à l'emprise des garages en zones 1AU1, 1AU2 et 1AU3 afin qu'ils puissent effectivement accueillir une voiture en stationnement ;
- De corriger quelques erreurs matérielles qui se sont glissées dans le règlement écrit du PLU.

Cette évolution relève du champ d'application de la procédure de Modification dans la mesure où elles n'auront pas pour conséquence (Article L.153-31 du Code de l'Urbanisme) :

« 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 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. ».

Cette Modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour conséquence (Article L.153-41 du Code de l'Urbanisme) :

« 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. »

Les modifications du document d'urbanisme apportées via la présente Modification Simplifiée n°1 du PLU modifieront le plan de zonage et le règlement d'urbanisme écrit associé, ainsi que la liste des Emplacements Réservés. Le Rapport de Présentation du dossier d'Approbation du PLU de Pia est complété par le présent rapport de présentation pour ce qui concerne la justification des adaptations apportées par la Modification Simplifiée n°1.

1.2. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 :

La présente procédure de Modification Simplifiée n°1 du PLU de la commune de Pia prévoit de :

- Mettre en cohérence le règlement écrit avec la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 24 Mars 2014 : suppression du COS (Coefficient d'Occupation du Sol) ;
- Adapter le règlement écrit et le plan de zonage associé pour favoriser le maintien et l'implantation de commerces de proximité et services de proximité, sur deux secteurs stratégiques adaptés à ce type d'activité (création du secteur UBf) ;
- Supprimer des emplacements réservés, modifier l'emplacement réservé n°5 notamment en précisant sa destination et créer un nouvel emplacement réservé pour la réalisation d'une voie douce / piste cyclable en continuité de celle existante ;
- Apporter une précision quant à l'emprise des garages en zones 1AU1, 1AU2 et 1AU3 afin qu'ils puissent effectivement accueillir une voiture en stationnement ;
- Corriger quelques erreurs matérielles qui se sont glissées dans le règlement écrit du PLU.

Ces adaptations relèvent du champ d'application de la procédure de Modification (Article L.153-41 du Code de l'Urbanisme).
Il apparaît en conséquence utile d'adapter le PLU de la commune de Pia sur ces points par l'intermédiaire de la présente Modification Simplifiée n°1.

Ainsi, les modifications du document d'urbanisme apportées via la présente Modification Simplifiée n°1 du PLU modifient les pièces suivantes :
- ✓ Le plan de zonage réglementaire ;
- ✓ Le règlement d'urbanisme écrit associé ;
- ✓ La liste des emplacements réservés.

1.3. LES CHANGEMENTS APPORTÉS PAR LA PRÉSENTE PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU :

1.3.1. Mise en cohérence du règlement écrit avec la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové)

Constat

La loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) du 24 Mars 2014 impose la suppression du COS (Coefficient d'Occupation du Sol) pour les PLU. En effet, l'article 158 de la loi ALUR indique :

« ***I. — Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :***
[…]
4° L'article L.123-1-11 est ainsi modifié :
a) Les cinq premiers alinéas sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

« Dans les secteurs bâtis des zones urbaines issus d'une opération d'aménagement d'ensemble d'un domaine boisé, antérieure au XXe siècle, et ayant conservé leur caractère remarquable de parc, le plan local d'urbanisme peut comporter des dispositions réglementant la surface de plancher des constructions en fonction de la taille des terrains si la préservation de la qualité des boisements et espaces verts le justifie. » ;

b) Le sixième alinéa est ainsi modifié :

— à la première phrase, les mots : « , à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols » sont remplacés par les mots : « et à l'emprise au sol » ;

— la dernière phrase est ainsi rédigée :

« L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante. » ;

c) Au septième alinéa, le mot : « sixième » est remplacé par le mot : « deuxième » ;

5° Au premier alinéa de l'article L.123-4, les mots : « du coefficient d'occupation du sol fixé » sont remplacés par les mots : « des règles qu'il fixe ».

6° A la première phrase du premier alinéa des articles L. 123-13-2 et L. 123-13-3, le mot : « sixième » est remplacé par le mot : « deuxième » ;

7° A la première phrase du premier alinéa de l'article L.127-1, les mots : « du coefficient d'occupation des sols ou » sont supprimés ;

8° Au premier alinéa de l'article L.128-1, les mots : « et à la densité d'occupation des sols » sont supprimés ;

9° A la fin de l'article L.128-3, les mots : « de la densité autorisée par le coefficient d'occupation des sols ou du volume autorisé par le gabarit » sont remplacés par les mots : « du volume autorisé par le gabarit de la construction » ;

10° Le second alinéa de l'article L.331-37 est supprimé ;

11° La première phrase du deuxième alinéa de l'article L.331-40 est ainsi rédigée :

« Le contribuable peut également fournir une estimation motivée et détaillée de la constructibilité maximale qui s'attache au terrain d'assiette de la construction projetée, compte tenu, notamment, de la nature du sol, de la configuration des parcelles, du caractère des constructions avoisinantes ou de motifs tenant aux économies d'énergie. »

II. — Les rescrits délivrés en application de l'article L.331-35 et du dernier alinéa de l'article L.331-38 du code de l'urbanisme antérieurement à l'entrée en vigueur de la présente loi ne peuvent être remis en cause du fait de l'abrogation des coefficients d'occupation des sols.

III. — A la première phrase de l'article L.342-18 du code du tourisme, la référence : « 6° » est remplacée par la référence : « 1° du III ».

IV. — L'article L.123-4 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la présente loi, demeure applicable aux demandes de permis et aux déclarations préalables accompagnées d'une convention de transfert de coefficient d'occupation des sols conclue avant l'entrée en vigueur de la présente loi. »

Il convient donc d'amender en ce sens le règlement du PLU de Pia et plus particulièrement les articles 14 « POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL » qui règlementent le COS. D'autant plus que l'inapplication du COS est d'ores et déjà opposable aux demandes d'occupations et d'utilisations du sol, en application de la loi ALUR susvisée.
Il s'agit donc purement et simplement d'une mise en cohérence du document d'urbanisme communal avec le contexte règlementaire déjà applicable.
Outre le respect de la réglementation actuelle, cette modification va permettre d'assurer une meilleure lisibilité du document et une compréhension de la règle par le plus grand nombre.

Objectif

Consciente de ces évolutions législatives et règlementaires, et soucieuse de modifier le règlement écrit en conséquence, la commune de Pia envisage, via la présente Modification Simplifiée n°1 du PLU, de supprimer le COS et remplacer les dispositions alors insérées dans les articles 14 « POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL » du règlement de chaque zone concernée sont remplacées par le terme « Néant ».

Les zones suivantes sont concernées UB, UE, 1AU1, 1AU2, 1AU3, 1AU4 et 1AU5.

Le règlement d'urbanisme (pièces n°2 « Règlement d'urbanisme intégrant les modifications » et n°3 « Règlement d'urbanisme modifié » du dossier de Modification Simplifiée n°1 du PLU de Pia) est modifié par voie de conséquence.

Conséquences sur le règlement d'urbanisme écrit

Afin de faciliter le suivi des modifications par le plus grand nombre, sont insérés, dans le présent rapport de présentation, les extraits des zones et articles modifiés par la présente procédure de Modification Simplifiée n°1 du PLU.
Les modifications apportées apparaissent en rouge dans les extraits insérés *infra*.

Le règlement dans sa version intégrale et faisant apparaître ces différentes modifications, constitue une pièce à part entière du présent dossier de Modification Simplifiée n°1 du PLU de Pia.

CARACTERE DE LA ZONE UB

[...]
Elle comprend ~~sept~~ huit secteurs :
- Le secteur UBa présentant ~~un COS~~des dispositions différentes du reste de la zone UB ;

[...]

ARTICLE UB-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

~~Le C.O.S. applicable a la zone U.B. est fixe a 0.50 sauf :~~
- ~~en secteurs UBa et UBs ou le cos est de 0,30 ;~~
- ~~en secteurs UBcr ou le cos est de 0,2 ;~~
- ~~en secteur UBe1 ou le cos est de 1 ;~~
- ~~en secteur UBe2 ou le cos est de 0,6 ;~~
- ~~en secteur UBe3 ou le cos est de 0,4 ;~~
- ~~Il n'est pas fixe de C.O.S. en secteurs UBb, UBc, UBd et UBl ainsi que pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.~~

~~Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.~~
Néant.

ARTICLE UE-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

~~Le C.O.S. applicable à la zone UE est fixé à 0.50.~~
~~Le C.O.S. applicable au sous-secteur UEa est fixé à 0.60 pour les activités.~~
~~Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.~~
Néant.

CARACTERE DE LA ZONE 1AU1

[...]
Elle correspond à une urbanisation au « coup par coup » effectuée ces 20 dernières années, avec une urbanisation diffuse et aérée. Dans ce secteur, le fonctionnement urbain est rendu difficile (voies en impasses, raquettes de retournement, absence de ségrégation spatiale...)~~, et donc le COS sera limité~~.
[...]

ARTICLE 1AU1-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

~~Le C.O.S. applicable à la zone 1AU1 et aux sous-secteurs 1AU1b et 1AU1c est fixé à 0.30.~~
~~Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.~~
~~Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.~~
Néant.

CARACTERE DE LA ZONE 1AU2

[...]
La zone 1AU2 comprend deux sous-secteurs :
- Le sous-secteur 1AU2a désignant un secteur qui présente ~~un COS et~~ une hauteur ~~différents~~ différente du reste de la zone 1AU2.
[...]

ARTICLE 1AU2-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

~~Le C.O.S. applicable à la zone 1AU2 et au sous-secteur 1AU2s est fixé à 0.50.~~
~~Le C.O.S. applicable au sous-secteur 1AU2a est fixé à 0.30.~~
~~Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.~~
~~Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.~~
Néant.

ARTICLE 1AU3-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

~~Le C.O.S. applicable à la zone 1AU3 est fixé à 0.50.~~
~~Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.~~
~~Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.~~
Néant.

ARTICLE 1AU4-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

~~Le C.O.S. applicable à la zone 1AU4 et au sous-secteur 1AU4a est fixé à 0.60.~~
~~Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.~~
~~Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.~~
Néant.

ARTICLE 1AU5-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

~~Le C.O.S. applicable à la zone 1AU3 est fixé à 0.50.~~
~~Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.~~

~~Des conditions différentes pourront être acceptées concernant les installations et équipements publics ou de service public, les structures et installations sportives, culturelles, socioculturelles, de loisirs, publiques et collectives.~~
Néant.

1.3.2. Favoriser le maintien et l'implantation de commerces de proximité, notamment sur des secteurs stratégiques adaptés à ce type d'activité

Constat

Concernant les services et commerces de proximité, les actions menées par la commune, dont celles traduites dans le PLU approuvé le 18 Mai 2013, s'inscrivent dans la continuité et dans la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD – pièce n°2 du dossier d'Approbation du PLU) et plus globalement du PLU.

Afin de répondre au besoin des populations actuelles et futures en la matière, la volonté de la commune est claire, à savoir maintenir voire renforcer les commerces de proximité et services de proximité dans le tissu urbain existant.

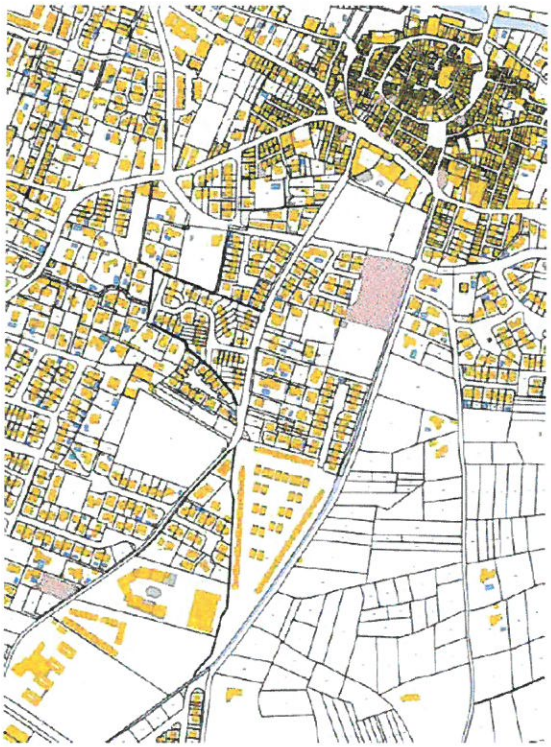
Actuellement, le centre ancien de la commune de Pia concentre la majorité des commerces de proximité et des services à la personne présents sur son territoire. Il accueille 12 commerces de ce type :

- 1 supérette ;
- 1 traiteur ;
- 2 boulangeries ;
- 1 boucherie ;
- 2 pizzerias ;
- 1 café ;
- 1 fleuriste ;
- 2 coiffeurs ;
- 1 tabac presse.

Notons également 1 Pharmacie.

L'ancien « Intermarché », a fermé ses portes fin 2016 pour se délocaliser en périphérie de la Ville de Pia.
La commune de Pia est relativement bien pourvue en activités économiques, mais le niveau de commerces de proximité reste à améliorer au regard notamment de la taille de la commune et de son attractivité constante.

Localisation des services et commerces de proximité





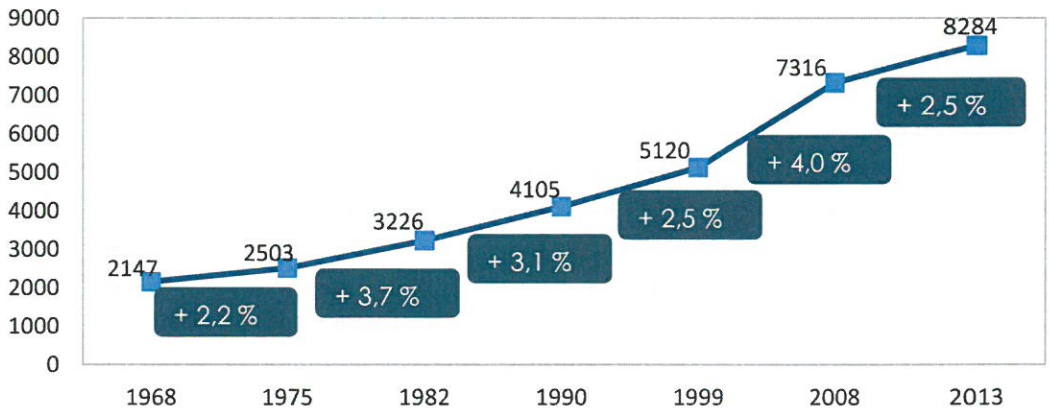
Zoom sur le centre ville

Source : Mairie de Pia

Une certaine diversité commerciale et de services de proximité est présente sur le territoire communal, mais reste encore à parfaire. En effet, celle-ci s'avère insuffisante au regard de la taille de la commune, de son évolution démographique, en croissance constante, et de son attractivité auprès des populations ; attractivité qui n'est plus à démontrer.

Un accroissement constant de la population

Evolution du nombre d'habitant



Source : INSEE

Depuis le recensement de 1990, la population pianencque a doublé (8 832 habitants en 2015).

A l'heure actuelle, l'estimation de la population communale opérée par les services de la Mairie fait état d'une poursuite de cette évolution permanente (9 035 habitants en janvier 2017).

La commune de Pia connaît une augmentation de sa population permanente constante sur son territoire, et dynamique en comparaison de celui observé à l'échelle supra-communale.

En effet, les études menées par le Syndicat Mixte du SCOT Plaine du Roussillon identifient la commune de Pia comme celle ayant la plus forte évolution démographique annuelle moyenne entre 1999 et 2006 dans la première couronne de Perpignan.

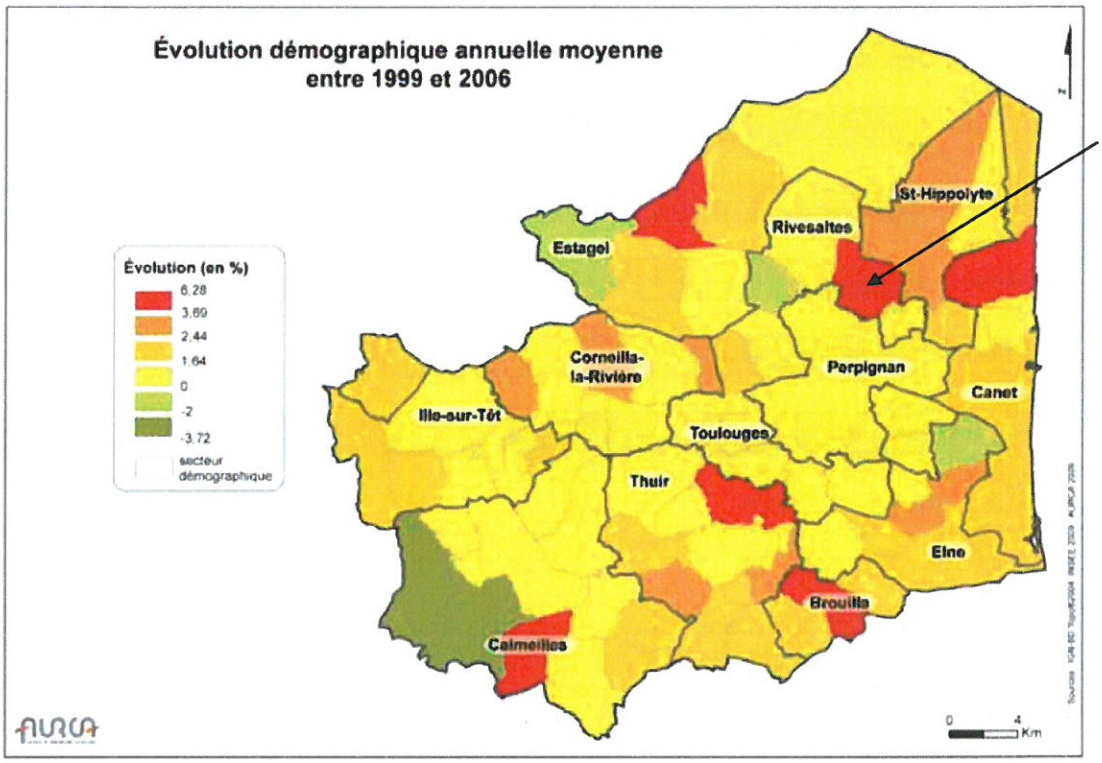


Figure 12 : Evolution démographique annuelle moyenne entre 1999 et 2006

Source : Etudes menées par le Syndicat Mixte du SCOT Plaine du Roussillon, extrait du Diagnostic de territoire

Le taux de croissance de la population de Pia est dû, pour l'essentiel, au solde apparent des entrées et sorties, tel que le démontre le tableau suivant.

Variation annuelle de la population pianencque

	1990-1999	1999-2008	2008-2013
Due au solde naturel	+ 0,50 %	+ 0,60 %	+ 0,40 %
Due au solde apparent des entrées / sorties	+2,00 %	+ 3,40 %	+ 2,10 %

Source : INSEE

L'accroissance démographique de la commune est donc pleinement liée à son attractivité auprès des populations autochtones. Il est donc primordial pour conserver ce dynamisme démographique de maintenir la qualité du cadre de vie, du niveau d'équipements, de services et de commerces de proximité…

Consciente de cela, la commune souhaite soutenir les commerces et services de proximité dans son tissu urbain.

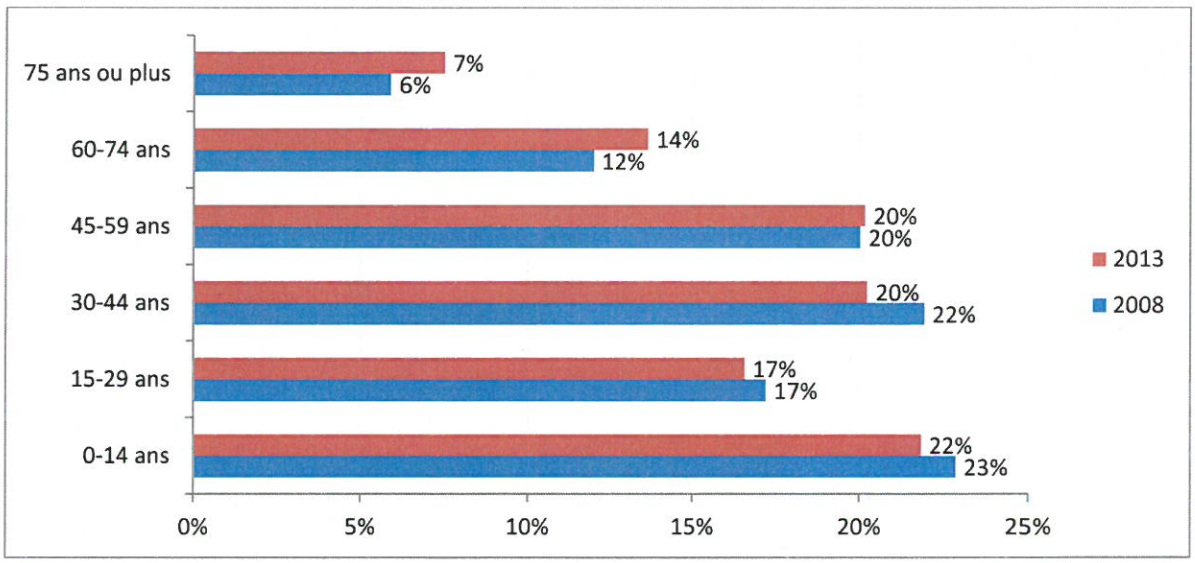
En outre, plus la population augmente, plus l'offre en équipements, services, commerces de proximité… doit évoluer pour répondre à l'accroissement des besoins dans ces domaines et pour maintenir son attractivité.

La qualité du cadre de vie, souhaitée par la commune, en est directement favorisée.

Une tendance au vieillissement de la population

L'analyse de la répartition par tranches d'âge de la population de Pia révèle une tendance au vieillissement de la population entre 2008 et 2013.

Evolution de la répartition de la population par tranches d'âge



Source : INSEE

En 2013, la population pianencque est répartie comme suit :

- 21 % pour les plus de 60 ans (contre 18 % en 2008) ;
- 40 % pour la tranche d'âge comprise entre 30 et 59 ans (42 % en 2008) ;
- 39 % pour les moins de 29 ans (40 % en 2008).

Les séniors représentent 1/5ème de la population pianencque en 2013 et leur proportion s'est renforcée depuis 2008.

La répartition de la population par tranches d'âge est une donnée révélatrice des besoins de cette dernière en matière d'équipements, de services et de commerces de proximité... A Pia, la répartition de la population en 2013 laisse présager d'un besoin de structures sur le territoire communal, les séniors ayant une plus forte tendance à pourvoir à leurs achats localement, et à prioriser les déplacements domicile/commerces de proximité non loin de leur lieu d'habitat.

Dans ce contexte, le projet de Modification Simplifiée n°1 du PLU de Pia s'inscrit parfaitement dans la prise en compte de ces différents besoins spécifiques.

En parallèle, le nombre de commerces et de services de proximité dans le tissu urbain existant est à parfaire.

Dans ce domaine, rappelons que le PLU délimite la zone 1AU5. Lors de l'élaboration du PLU, la zone 1AU5, située au Sud-est de l'urbanisation existante, à proximité du collège Jean Pous, avait été délimitée et dédiée à l'accueil d'activités économiques de proximité et de services.

A ce jour, l'urbanisation de cette zone n'a pas débutée mais elle constitue un élément de réponse essentiel aux besoins des populations actuelles et à venir en matière de services et de commerces de proximité. L'existence et le maintien de la zone 1AU5 renforce la volonté affirmée de la commune quant au développement des commerces et des services dans le tissu urbain existant et à venir.

De même, le règlement écrit des zones UA et UB autorise déjà l'implantation de ces destinations, à l'échelle de l'ensemble des zones. Toutefois, la commune de Pia entend saisir, lorsqu'elles se présentent, des opportunités idéales pour renforcer son niveau de commerces et services de proximité.

Face à ces différents éléments, la fermeture de l'enseigne « Intermarché » fin 2016, qui se localisait Avenue Victor Hugo, à proximité du centre et de la Mairie, constitue une problématique corrélée à un enjeu de taille à savoir : des demandes d'implantations pour des services et commerces de proximité en centre-ville sur des sites stratégiques.

Localisation de l'ancien Intermarché



Fond de carte : www.OpenStreetMap.org

Le départ de l'enseigne « Intermarché » (qui s'est délocalisée dans un nouveau bâtiment Avenue de la Salanque sur la commune de Perpignan) engendre plusieurs enjeux :

- Espace idéalement situé à proximité d'espaces dynamiques de la commune, et sur un axe principal : **cette zone participe à l'équilibre actuel de la commune et ne doit pas péricliter au profit d'autres destinations (habitat par exemple). Il s'agit donc de la reconnaissance d'un impératif fonctionnel de Pia qui doit se pérenniser par la définition du secteur UBf** ;
- Offre en commerces de proximité diminuée, élément dommageable, d'autant que certains pianencs (séniors notamment) ne disposent pas de moyens de locomotion permettant de pallier à ce manque.

Cette baisse de l'offre en services et commerces de proximité fragilise le tissu commercial et l'attractivité du centre-ville dans sa globalité.

La commune entend donc définir deux secteurs UBf sur des sites stratégiques, facilement accessibles et idéalement positionnés.

Objectif

Consciente de l'importance de favoriser le maintien et l'implantation de services et commerces de proximité, la commune de Pia envisage, via la présente Modification Simplifiée n°1 du PLU, de transférer une partie de la zone UB en secteur UBf nouvellement créé à cette fin.
Cette adaptation du règlement d'urbanisme écrit et du plan de zonage associé par la création d'un secteur spécifique UBf a pour seul objet de faire évoluer la destination de ce secteur : seuls les services et commerces de proximité y sont autorisés.

Les règles de gabarit restent inchangées entre la zone UB et le secteur UBf. Tel que déjà précisé, cette adaptation du document d'urbanisme relève du champ d'application de la procédure de Modification Simplifiée dans la mesure où elle n'aura notamment pas pour conséquence « 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 [...] Soit de diminuer ces possibilités de construire » (extrait de l'article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme).

Le secteur UBf nouvellement créé ne remet en cause l'existence de la zone 1AU5 car il s'inscrit bien en complément des orientations prises par la commune en faveur du maintien et de l'implantation des services et commerces de proximité. Il ne vient pas concurrencer les zones déjà en place mais il s'inscrit en complémentarité (et ce d'autant plus qu'un des secteurs UBf en question accueillait déjà une activité de même type).

La définition d'un secteur UBf permet de conforter les services et commerces de proximité existants, tout en favorisant leur développement ou l'implantation de nouveaux sur un espace disposant des équipements et infrastructures nécessaires (espace suffisant pour le stationnement, accessibilité facile, visibilité depuis l'Avenue Victor Hugo ou la route de Perpignan – voies principales de desserte du tissu urbanisé –, raccordement aux différents réseaux (adduction en eau potable, assainissement des eaux usées, électricité...).

Dans le contexte économique actuel de la commune (dont notamment les demandes de développement émises par certains commerces existants), la création de deux secteurs UBf est impérative et participe pleinement :

- Au renouvellement urbain de la commune : favoriser le développement de services et de commerces sur deux sites actuellement à l'abandon s'inscrit dans le respect et la poursuite des directives définies par le contexte réglementaires en vigueur et notamment par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR) du 24 Mars 2014 ;
- A la poursuite de l'embellissement et la valorisation du centre de la commune par le maintien et le développement d'activités fondamentales qui constituent autant de lieu de rencontre favorable à la mixité sociale, fédératrices et créatrices de liens sociaux ;
- Au maintien des services et commerces de proximité sur les abords immédiats des principaux axes de desserte de la commune ;
- Au dynamisme de la commune et au maintien de l'attractivité de son offre en services et commerces de proximité ;
- A la qualité du cadre de vie.

Le secteur UBf nouvellement créé concerne une emprise de 1.32 hectare transféré depuis la zone UB (sur deux sites stratégiques, celui de l'ancien « Intermarché » qui recouvre 0.77 hectare, et celui anciennement concerné par une partie de l'emplacement réservé n°5 qui recouvre 0.55 hectare : cf. chapitre inséré ci-après).

Le règlement d'urbanisme (pièces n°2 « Règlement d'urbanisme intégrant les modifications » et n°3 « Règlement d'urbanisme modifié » du dossier de Modification Simplifiée n°1 du PLU de Pia) et le plan de zonage associé (pièce n°4 du dossier de Modification Simplifiée n°1 du PLU de

Pia) la liste des emplacements réservés (pièce n°5 du dossier de Modification Simplifiée n°1 du PLU de Pia) sont modifiés par voie de conséquence.

Conséquences sur le règlement d'urbanisme écrit

Afin de faciliter le suivi des modifications par le plus grand nombre, sont insérés, dans le présent rapport de présentation, les extraits des zones et articles modifiés par la présente procédure de Modification Simplifiée n°1 du PLU.
Les modifications apportées apparaissent en rouge dans les extraits insérés *infra*.

Le règlement dans sa version intégrale et faisant apparaître ces différentes modifications, constitue une pièce à part entière du présent dossier de Modification Simplifiée n°1 du PLU de Pia.

CARACTERE DE LA ZONE UB

[...]
Elle comprend ~~sept~~ huit secteurs :
[...]
- **Le secteur UBf** exclusivement dédié aux commerces de proximité et services de proximité (médical, paramédical) ;

[...]

ARTICLE UB-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

[...]
- L'habitat dans le secteur UBf ;

ARTICLE UB-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

[...]
- À l'exception du secteur UBf, ~~Les~~ les piscines sont autorisées à condition :

[...]

ARTICLE UB-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

[...]
Des conditions différentes peuvent également être acceptées :
- le long des voies intérieures lors de la réalisation des groupes d'habitations et des lotissements ou lors de travaux mesurés de restauration et de rénovation.
- En secteurs UBb, UBc, UBcr, UBd, UBf le long des voies internes à l'opération, afin d'améliorer l'intégration dans le site et la composition générale.

[...]

ARTICLE UB-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

[...]
La hauteur des constructions ne peut excéder (exception faite des ouvrages techniques publics) :
- 10,5 mètres en zone UB et en secteur UBa, UBl, UBe2, ~~et~~ UBe3 et UBf ;

[...]

ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

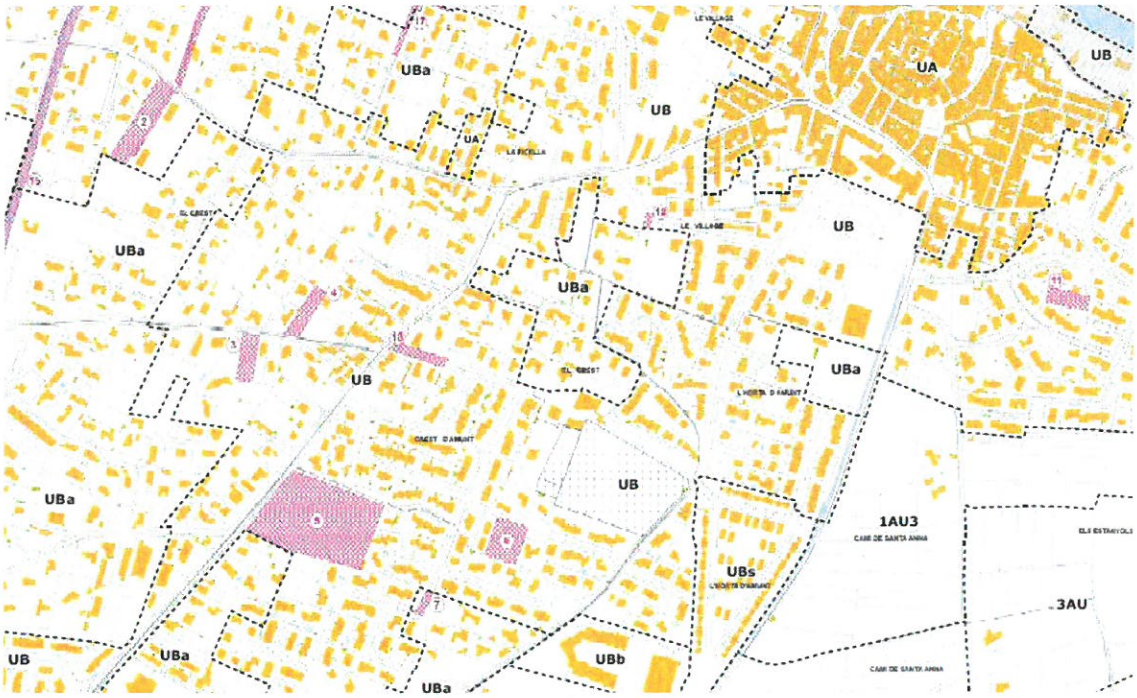
[...]
En secteurs UBb, UBc, UBcr, UBd, UBe1, UBf, UBl et UBs, les projets pourront proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par une analyse approfondie du site et du contexte du projet.
[...]
1) FORMES :
[...]
a) Toiture
[...]
Toutefois, en secteur UBl, UBs, UBf et UBb, les toitures peuvent présenter une autre pente et notamment les toitures – terrasses peuvent être admises.
[...]

ARTICLE UB-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

[...]
Pour les entreprises artisanales et commerciales, ainsi que les services de proximité :
Pour les entreprises artisanales et commerciales : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.
[...]
Pour les secteurs UBb, UBc, UBcr, ~~et~~ UBd et UBf :
Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques existantes.
[...]

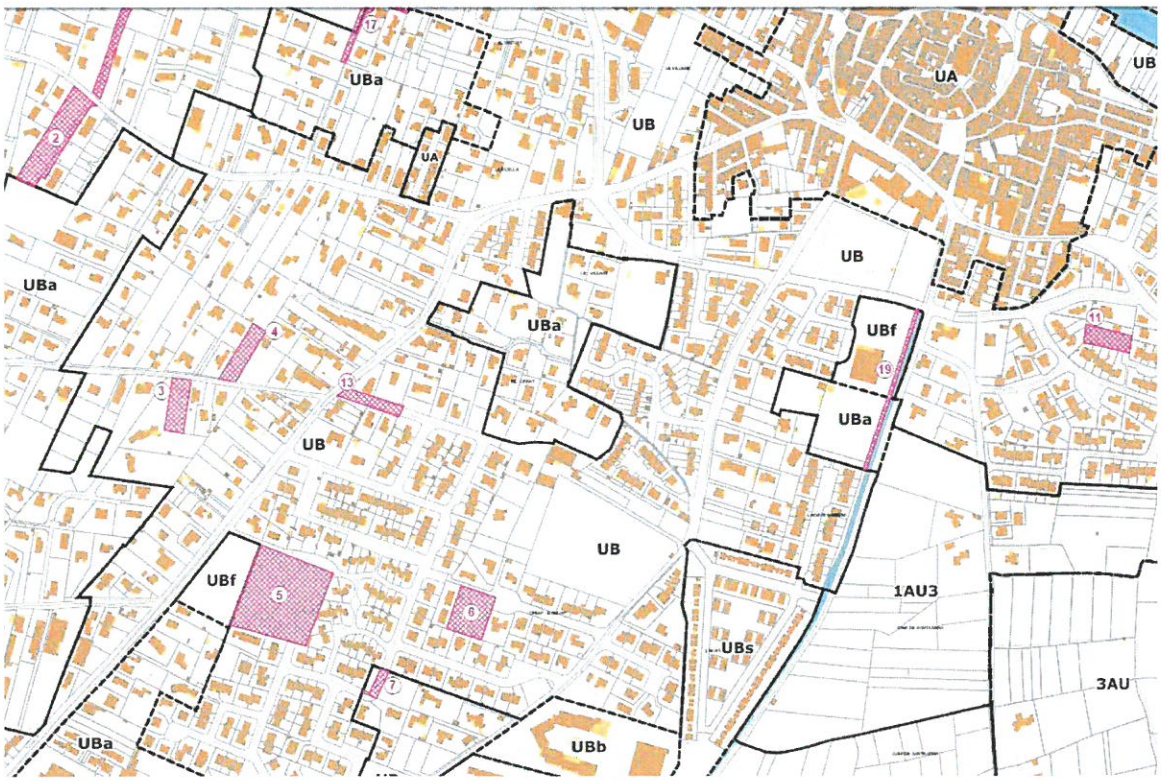
Conséquences sur le plan de zonage associé

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU PLU AVANT MODIFICATION



Source : Extrait du plan de zonage actuellement en vigueur, issu du dossier d'Approbation du PLU de Pia – Info Concept

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU PLU APRÈS MODIFICATION



Source : Extrait du plan de zonage modifié, pièce n°4 du présent dossier de Modification Simplifiée n°1 du PLU de Pia

1.3.3. Supprimer deux emplacements réservées, modifier l'emplacement réservé n°5 et en créer un nouveau pour la réalisation d'une piste cyclable

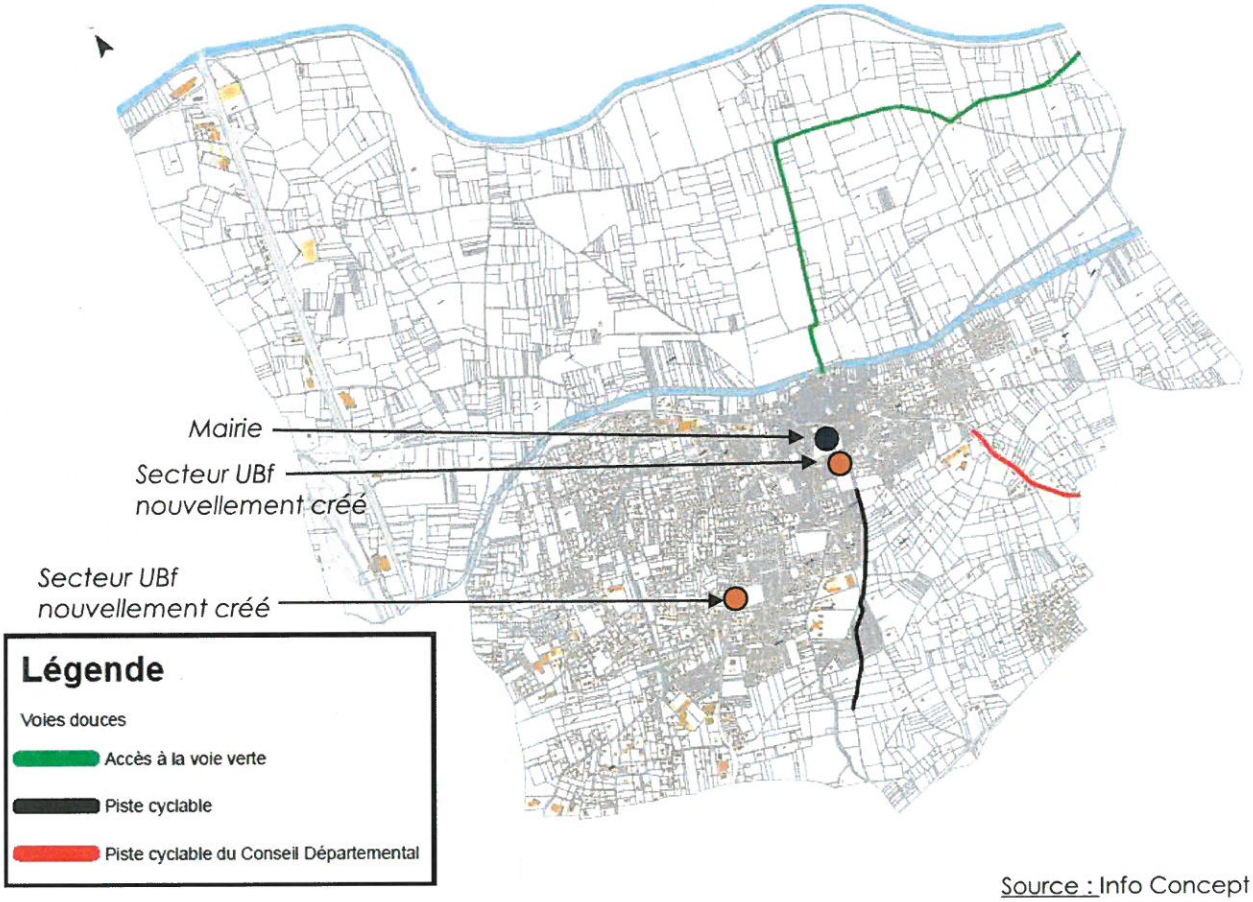
Constat

La concrétisation de trois projets communaux concernés par des emplacements réservés au plan de zonage du PLU a évolué :

- La réduction de l'emplacement réservé n°5 afin notamment de rattacher la partie située sur l'axe principal au secteur UBf du PLU nouvellement créé et destiné à accueillir des services et commerces de proximité (Cf. chapitre précédent) ;
- L'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme ouvre aux propriétaires concernés par un emplacement réservé un droit de délaissement leur permettant de mettre les bénéficiaires en demeure d'acquérir ou de lever la réserve. Le propriétaire concerné par l'emplacement réservé n°9 (pour réalisation de logements sociaux) du PLU de Pia a mis la commune en demeure d'acquérir ou de lever la réserve. La commune n'ayant pas acquis ce bien, la réserve est levée et l'emplacement réservé doit être supprimé dans le PLU en vigueur.
- L'emplacement réservé n°12 a pour destination la « création d'une voie ». Cet emplacement réservé n'a plus lieu d'être puisque la volonté était de relier l'Avenue Jules Ferry à la voirie interne du secteur UBa. Aucune jonction fonctionnelle entre la voie en impasse interne au secteur UBa et l'Avenue Jules Ferry n'est aménageable via l'emplacement réservé n°12. Cet emplacement réservé n'aurait pas dû être maintenu lors de la révision du Plan d'Occupation des Sols et de sa transformation en PLU.

En sus, la volonté d'améliorer les cheminements doux à l'échelle du territoire pianenc nécessite la création d'un emplacement réservé dans le PLU, afin de permettre leur mise en œuvre effective. En lien avec la modification exposée au chapitre « 1.3.2. Favoriser le maintien et l'implantation de commerces de proximité, notamment sur des secteurs stratégiques adaptés à ce type d'activités » du présent document et donc l'identification en secteur UBf (nouvellement créé) d'un secteur stratégique pour le dédier aux services et commerces de proximité, la commune souhaite promouvoir les liaisons douces reliant le secteur en question.
Actuellement, le chemin Sainte Anne, bordant l'Est du secteur UBf, dispose dans sa partie Sud d'une piste cyclable qui relie le Sud du tissu urbanisé en direction du centre.

Localisation des cheminements doux



Source : Info Concept

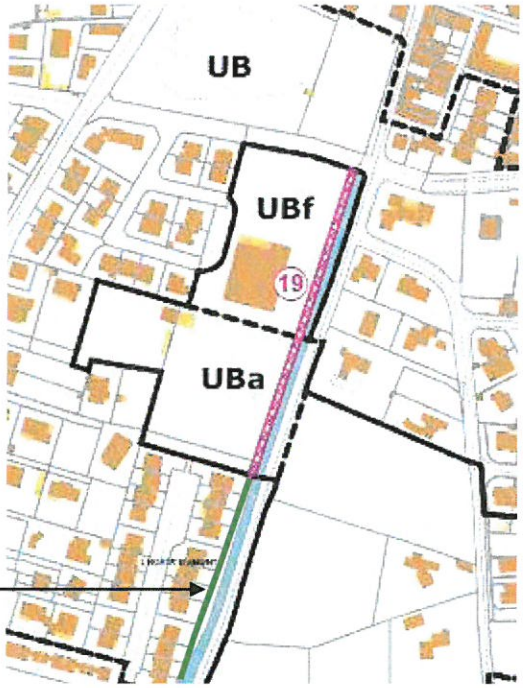
Dans ce cadre, les emplacements réservés du PLU de Pia sont amenés à évoluer (modification, suppressions et création).

Objectif

La commune de Pia a souhaité, par la présente procédure de Modification du PLU :

- Réduire l'**emplacement réservé n°5**, en cohérence avec le rattachement de la partie située sur l'axe principal au secteur UBf du PLU nouvellement créé et destiné à accueillir des services et commerces de proximité ;
- Supprimer les emplacements réservés qui n'ont plus lieu d'être sur le territoire communal :
  - La réserve afférente à l'**emplacement réservé n°9** *« réalisation de logements sociaux »* ayant été levée, cet emplacement réservé doit être supprimé dans le PLU en vigueur ;
  - Aucune jonction fonctionnelle entre la voie en impasse interne au secteur UBa et l'Avenue Jules Ferry n'est aménageable via l'**emplacement réservé n°12** *« création d'une voie »*. Cet emplacement réservé doit être supprimé dans le PLU en vigueur.
- Créer l'**emplacement réservé n°19** pour la *« réalisation d'un cheminement doux, piste cyclable (largeur : 4 mètres) »*.

Zoom à hauteur du cheminement doux existant rue Saint Anne et son prolongement projeté via l'emplacement réservé n°19



Source : Extrait du plan de zonage modifié, pièce n°4 du présent dossier de Modification Simplifiée n°1 du PLU de Pia

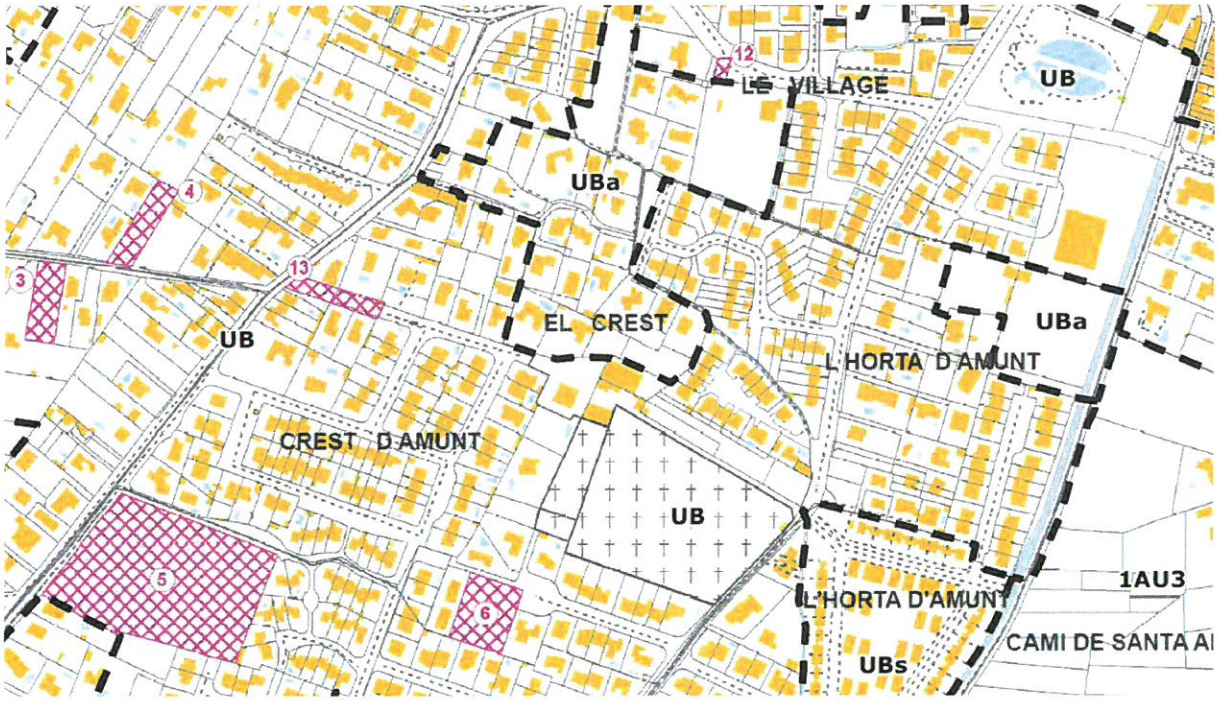
La création d'un emplacement réservé dans la continuité de la piste cyclable existante permettra non seulement, d'améliorer la fonctionnalité de ce cheminement doux, mais de promouvoir le recours aux modes de déplacements doux pour se rendre depuis le Sud de la commune au secteur UBf (nouvellement créé) et le centre-ville (notamment la Mairie).

A noter que compte tenu de la suppression d'emplacements réservés (Cf. paragraphe précédent), la commune de Pia a souhaité maintenir dans la liste des emplacements réservés ces numéros d'emplacements réservés supprimés, sans les réaffecter à la présente création d'emplacement réservé. Ainsi, le numéro 19 est octroyé à l'emplacement réservé nouvellement créé via la présente procédure de Modification Simplifiée.

Le plan de zonage associé (pièce n°4 du dossier de Modification Simplifiée n°1 du PLU de Pia) et la liste des emplacements réservés (pièce n°5 du dossier de Modification Simplifiée n°1 du PLU de Pia) sont modifiés par voie de conséquence.

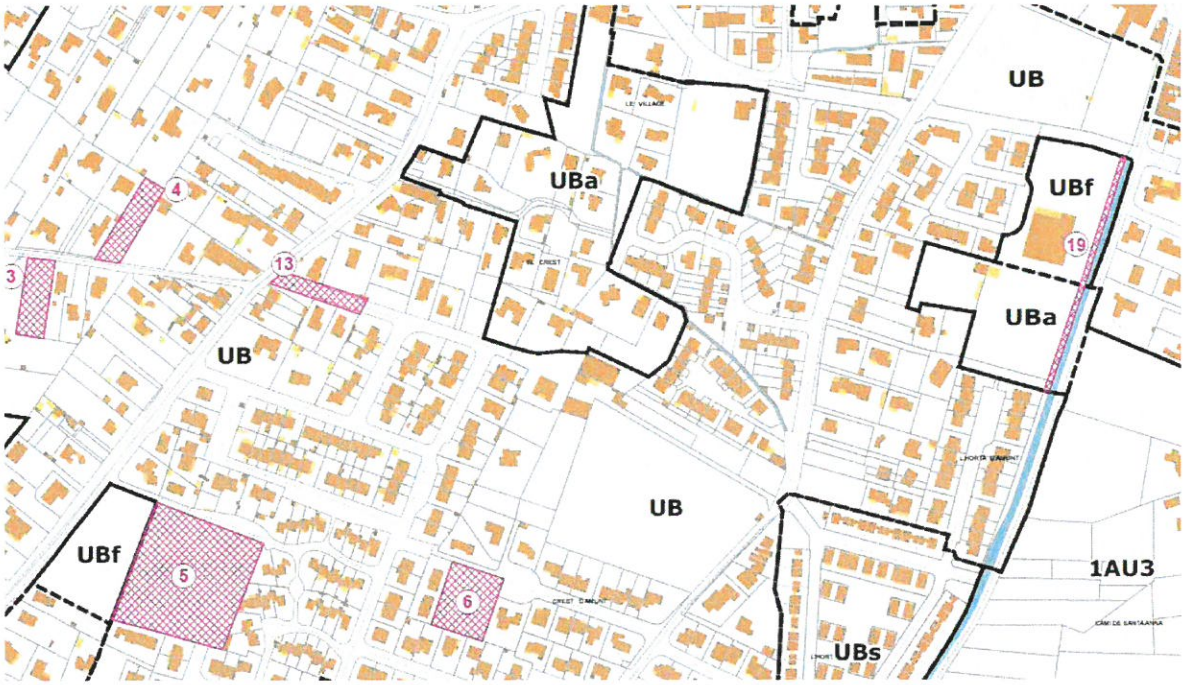
Conséquences sur le plan de zonage associé

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU PLU AVANT MODIFICATION



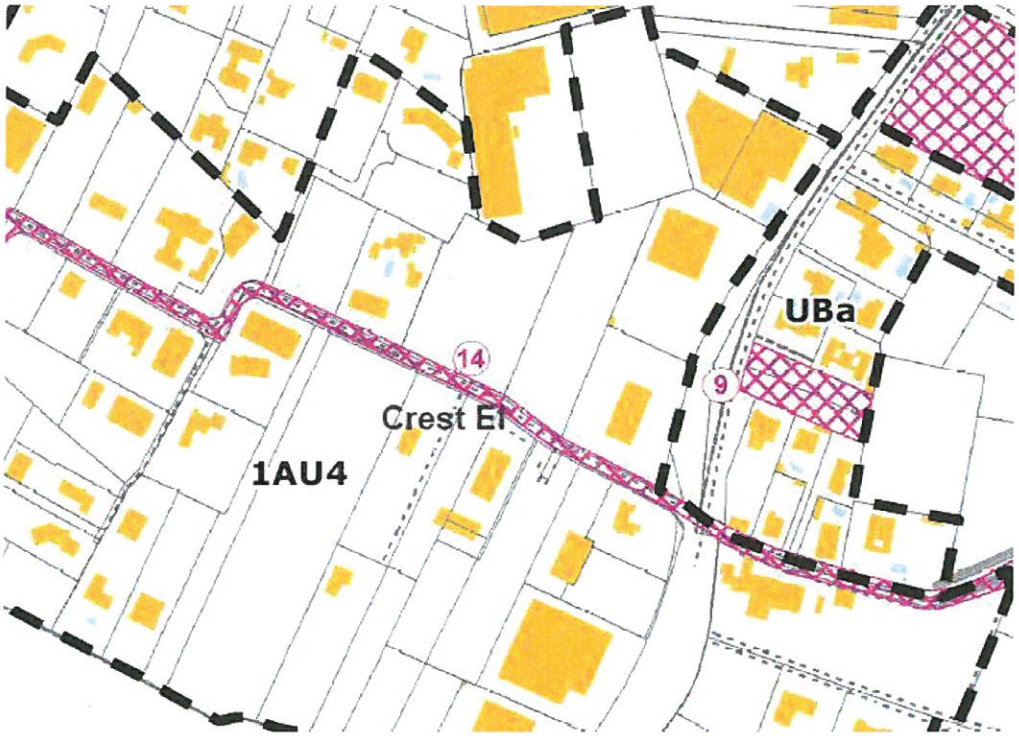
Source : Extrait du plan de zonage actuellement en vigueur, issu du dossier d'Approbation du PLU de Pia – Info Concept

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU PLU APRÈS MODIFICATION



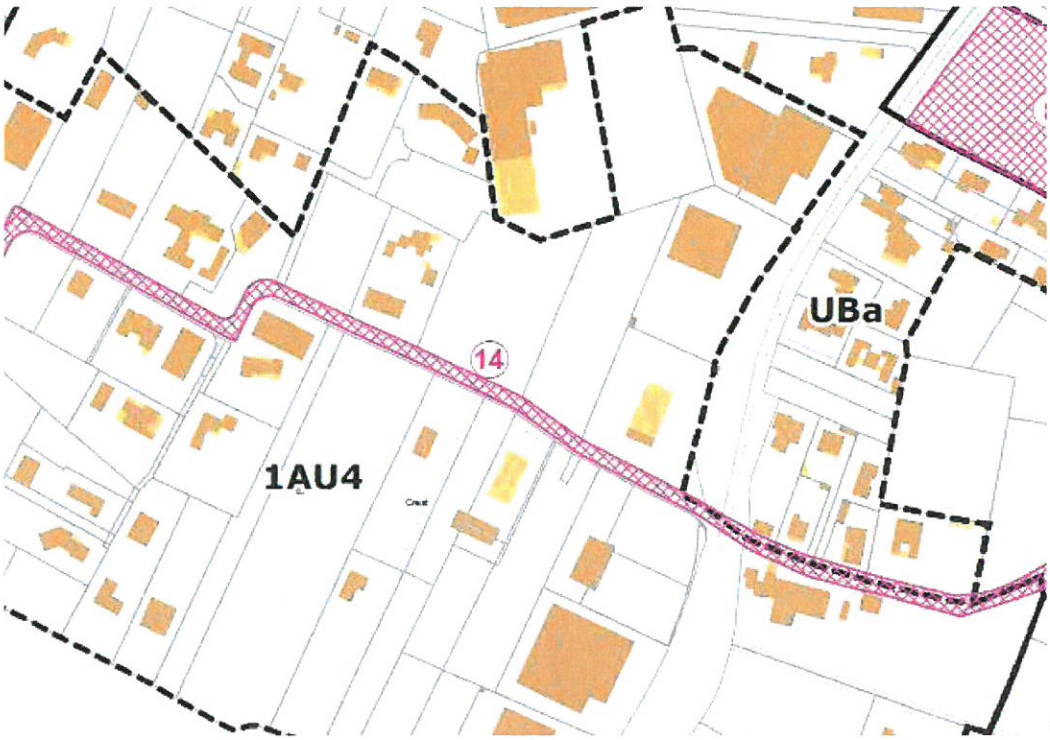
Source : Extrait du plan de zonage modifié, pièce n°4 du présent dossier de Modification Simplifiée n°1 du PLU de Pia

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU PLU AVANT MODIFICATION



Source : Extrait du plan de zonage actuellement en vigueur, issu du dossier d'Approbation du PLU de Pia – Info Concept

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU PLU APRÈS MODIFICATION



Source : Extrait du plan de zonage modifié, pièce n°4 du présent dossier de Modification Simplifiée n°1 du PLU de Pia

Conséquences sur la liste des emplacements réservés

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DU PLU AVANT MODIFICATION

N° OPÉRATION	DÉSIGNATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE
[...]	[...]	[...]	[...]
5	Réalisation de logements sociaux, de parkings et d'espaces verts	Commune	14 046 m²
[...]	[...]	[...]	[...]
9	Réalisation de logements sociaux.	Commune	1 825 m²
[...]	[...]	[...]	[...]
12	Création de voirie.	Commune	161 m²
[...]	[...]	[...]	[...]
18	Création de voie	Commune	695 m²

Source : Extrait de la liste des emplacements réservés actuellement en vigueur, issue du dossier d'Approbation du PLU de Pia – Info Concept

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DU PLU APRES MODIFICATION

N° OPÉRATION	DÉSIGNATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE
[...]	[...]	[...]	[...]
5	Réalisation de logements sociaux, de parkings et d'espaces verts	Commune	~~14 046~~ 8 574 m²
[...]	[...]	[...]	[...]
9	~~Réalisation de logements sociaux~~ Supprimé.	~~Commune~~ Supprimé	~~1 825 m²~~ Supprimé
[...]	[...]	[...]	[...]
12	~~Création de voirie~~ Supprimé.	~~Commune~~ Supprimé	~~161 m²~~ Supprimé
[...]	[...]	[...]	[...]
18	Création de voie	Commune	695 m²
19	Réalisation d'un cheminement doux, piste cyclable (largeur : 4 mètres)	Commune	775 m²

Source : Extrait de la liste des emplacements réservés, pièce n°5 du présent dossier de Modification Simplifiée n°1 du PLU de Pia

1.3.4. Apporter une précision quant à l'emprise des garages en zones 1AU1, 1AU2, 1AU3 afin qu'ils puissent effectivement accueillir une voiture en stationnement

Constat

La rédaction actuelle du règlement du PLU impose aux garages, en zones 1AU1, 1AU2 et 1AU3 du PLU, d'avoir une superficie au maximum égale à 12 m².

Or cette emprise ne permet pas à un véhicule particulier classique de stationner, 12 m² étant trop ténu. Une emprise plus importante pour les garages seulement doit donc être permise.

Objectif

La commune de Pia a souhaité, par la présente procédure de Modification Simplifiée du PLU, porter l'emprise des garages autorisés en zones 1AU1, 1AU2 et 1AU3 du PLU à 24 m², en lieu et place des 12 m² actuels, pour assurer la destination de base d'un garage, à savoir, permettre à un véhicule de stationner (ce qui est aujourd'hui impossible avec une emprise de 12 m²).

Le règlement écrit (pièce n°3 du dossier de Modification Simplifiée n°1 du PLU de Pia) est modifié par voie de conséquence.

Conséquences sur le règlement écrit

Afin de faciliter le suivi des modifications par le plus grand nombre, sont insérés, dans le présent rapport de présentation, les extraits des zones et articles modifiés par la présente procédure de Modification Simplifiée n°1 du PLU.
Les modifications apportées apparaissent en rouge dans les extraits insérés *infra*.

Le règlement dans sa version intégrale et faisant apparaître ces différentes modifications, constitue une pièce à part entière du présent dossier de Modification Simplifiée n°1 du PLU de Pia.

ARTICLE 1AU1-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

[...]

- Les garages et constructions annexes (abri de jardin, locaux des systèmes techniques de pisicne...) sont admis à condition qu'elles respectent les conditions suivantes :
  - ne pas excéder 3,50 mètres de hauteur hors tout ;
  - ne pas dépasser 10 mètres de longueur en limites séparatives.
  - D'avoir une superficie au maximum égale à 12 m². Cette emprise est portée à 24 m² dans le cas de garages.
  - De ne pas servir d'habitation.

[...]

ARTICLE 1AU2-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

[...]

- Les garages et constructions annexes (abri de jardin, locaux des systèmes techniques de pisicne...) sont admis à condition qu'elles respectent les conditions suivantes :
  - ne pas excéder 3,50 mètres de hauteur hors tout ;
  - ne pas dépasser 10 mètres de longueur en limites séparatives.
  - D'avoir une superficie au maximum égale à 12 m². Cette emprise est portée à 24 m² dans le cas de garages.

- De ne pas servir d'habitation.

[...]

ARTICLE 1AU3-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

[...]

- Les garages et constructions annexes (abri de jardin, locaux des systèmes techniques de pisicne...) sont admis à condition qu'elles respectent les conditions suivantes :
  - ne pas excéder 3,50 mètres de hauteur hors tout ;
  - ne pas dépasser 10 mètres de longueur en limites séparatives.
  - D'avoir une superficie au maximum égale à 12 m². Cette emprise est portée à 24 m² dans le cas de garages.
  - De ne pas servir d'habitation.

[...]

1.3.5. Corriger quelques erreurs matérielles qui se sont glissées dans le règlement écrit du PLU

Constat

La rédaction actuelle du règlement du PLU comprend quelques erreurs matérielles (d'orthographe, de casse...).

En outre, l'article 2 « Stationnement des véhicules » de la zone 1AU4 comprend deux règles contradictoires en ce qui concernent le stationnement des véhicules pour les logements :
« *Pour les habitations autorisées dans la zone :*

Pour les habitations, une place de stationnement par tranches de 70 m² de surface de plancher, les places devant être réalisées sur la parcelle.

[...]
Pour les logements autorisés dans la zone :

Pour les logements autorisés dans la zone : il doit être aménagé au moins DEUX place de stationnement par logement. »

Objectif

La commune de Pia a souhaité, par la présente procédure de Modification Simplifiée du PLU, corriger ces erreurs matérielles afin d'améliorer la lisibilité du règlement.

La commune entend ne conserver que la première règle pour le stationnement des véhicules des habitations dans la zone 1AU4. Cette disposition permet d'imposer un nombre de stationnements plus cohérent en fonction de la superficie du logement.
La règle suivante est donc supprimée :
« Pour les logements autorisés dans la zone :
Pour les logements autorisés dans la zone : il doit être aménagé au moins DEUX place de stationnement par logement. »

Le règlement écrit (pièce n°3 du dossier de Modification Simplifiée n°1 du PLU de Pia) est modifié par voie de conséquence.

Conséquences sur le règlement écrit

Afin de faciliter le suivi des modifications par le plus grand nombre, sont insérés, dans le présent rapport de présentation, les extraits des zones et articles modifiés par la présente procédure de Modification Simplifiée n°1 du PLU.
Les modifications apportées apparaissent en rouge dans les extraits insérés *infra*.

Le règlement dans sa version intégrale et faisant apparaître ces différentes modifications, constitue une pièce à part entière du présent dossier de Modification Simplifiée n°1 du PLU de Pia.

ARTICLE UA-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

[...]
- Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en ~~U.A.2.~~ UA-2
- [...]
- Les habitations légères de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à leur accueil visé au ~~code de l'urbanisme~~ Code de l'Urbanisme.

[...]

ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR

[...]
4) CLÔTURES
a) La hauteur totale des clôtures en bordure des ~~voles~~ voies publiques ou privées ne peut excéder 1,50 mètre.
[...]

ARTICLE UA-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

[...]
Pour les logements sociaux :
Concernant les logements sociaux, ce sont les dispositions du ~~code de l'urbanisme~~ Code de l'Urbanisme qui sont applicables.
[...]
Si cette dernière obligation de réalisation de places de parking ne peut pas être satisfaite par le constructeur, celui-ci devra s'acquitter des participations prévues au Code de ~~l'urbanisme~~ l'Urbanisme en cas de non-réalisation d'aires de stationnement (PNRAS).

ARTICLE UB-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

[...]
- Les établissements soumis à autorisation ou à déclaration sauf ceux indiqués en ~~U.B.2.~~ UB-2.
- [...]
- Le stationnement de caravane hors terrains aménagés tel que prévu par le ~~code de l'urbanisme~~ Code de l'Urbanisme.
- [...]
- L'implantation d'habitations légères de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à leur accueil visés au ~~code e l'urbanisme~~ Code de l'Urbanisme.
- [...]
- Les dépôts de véhicules tels que prévus au ~~Code de l'urbanisme~~ Code de l'Urbanisme.

[...]

ARTICLE UB-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

[...]
Secteur UBe :
[...]
En secteur UBe le niveau des premiers planchers habitables des constructions autorisées devra être situé à + 0,20 mètre par rapport au terrain naturel afin de prendre en compte le risque inondation lié à la proximité du canal du Vernet et Pia.
Secteurs UBb et UBd :
En secteurs UBb et UBd le niveau des premiers planchers des constructions autorisées devra être situé à + 0,50 mètre par rapport au terrain naturel afin de prendre en compte le risque d'inondation lié à la proximité du canal du Vernet et Pia.
[...]

ARTICLE UB-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

[...]
La hauteur des constructions ne peut excéder (exception faite des ouvrages techniques publics) :
[...]
- 15 mètres en secteurs UBc et ~~UBci~~ UBcr ;

[...]

ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTERIEUR

[...]
4) CLÔTURES
a) La hauteur totale des clôtures en bordure des ~~voles~~ voies publiques ou privées ne peut excéder 1,50 mètre exception faite du sous secteur UBe2 où une hauteur totale de 2,00 mètres est admise le long du chemin Saint-Anne dans le cadre d'une composition d'entrée de ville.
[...]

ARTICLE UE-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

[...]
- Les habitations individuelles autres que celles visées à l'Article ~~U.E.2~~ UE-2.
- [...]
- Les dépôts de véhicules tels que prévus au ~~Code de l'urbanisme~~ Code de l'Urbanisme en dehors de ceux nécessaires au bon fonctionnement des équipements publics (services municipaux par exemple).

[...]

ARTICLE UE-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

[...]
Hauteur absolue
- La hauteur des constructions destinées à l'habitation ne peut excéder ~~8.00~~ 8,00 mètres hors tout (exception faite des ouvrages techniques publics).
- La hauteur des constructions autres que l'habitation ne peut excéder ~~10.50~~ 10,50 mètres hors tout.
- La hauteur des constructions annexes ne ~~peuvent~~ peut dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout. [...]

ARTICLE UE-11 : ASPECT EXTERIEUR

[...]
4) CLÔTURES
a) La hauteur totale des clôtures en bordure des ~~voles~~ voies publiques ou privées ne peut excéder 1,50 mètre.
[...]
Pour le sous-secteur UEa : habitations
[...]
3) CLÔTURES
a) La hauteur totale des clôtures en bordure des ~~voles~~ voies publiques ou privées ne peut excéder 1,50 mètre.
[...]

ARTICLE UE-12 : STATIONNEMENTS DES VEHICULES

[...]
Pour les restaurants :

Pour les restaurants : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 10 m² ~~de salle~~ de salle de restaurant. Les places de stationnement réservées au personnel doivent être aménagées à raison d'UNE place pour 3 emplois.
[...]

CARACTERE DE LA ZONE 1AU1

[...]
La zone 1AU1 comprend deux sous-secteurs :
- Le sous-secteur 1AU1b désignant un secteur majoritairement urbanisé et qui présente un CES différent du reste de la zone 1AU1 ;
- Le sous-secteur 1AU1c désignant un secteur qui présente une hauteur différente du reste de la zone 1AU1.

[...]

ARTICLE 1AU1-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

[...]
- Les établissements soumis à autorisation ou à déclaration, sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone et sauf ceux indiqués en ~~1AU~~ 1AU1-2.
- [...]
- Le stationnement de caravane hors terrains aménagés tel que prévu par le ~~code de l'urbanisme~~ Code de l'Urbanisme.
- [...]
- L'implantation d'habitations légères de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à leur accueil visés au ~~code de l'urbanisme~~ Code de l'Urbanisme.
- [...]
- L'affouillement et exhaussement des sols, à l'exception de ceux indispensables pour assurer l'accès aux constructions, et ceux mentionnés à l'article ~~1AU~~ 1AU1-2.
- [...]
- Les dépôts de véhicules tels que prévus au ~~code de l'urbanisme~~ Code de l'Urbanisme.

[...]

ARTICLE 1AU1-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

[…]
Hauteur absolue
La hauteur des constructions ne peut excéder (exception faite des ouvrages techniques publics) :

- 10,50 mètres en zone 1AU1 et en secteur 1AU1b ;
- 8 mètres en secteur 1AU1c ;
- Les constructions annexes ne peuvent dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout.

[…]

ARTICLE 1AU1-11 : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :
[…]
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…
[…]
4) CLÔTURES
a) La hauteur totale des clôtures en bordure des ~~voles~~ voies publiques ou privées ne peut excéder 1,50 mètre.
[…]
Pour le sous-secteur UEa : habitations
[…]
3) CLÔTURES
a) La hauteur totale des clôtures en bordure des ~~voles~~ voies publiques ou privées ne peut excéder 1,50 mètre.
[…]

CARACTERE DE LA ZONE 1AU2

[…]
La zone ou une partie de la zone est également concernée :
[…]

- *Par le périmètre de protection rapprochée du forage F2 le ~~Garrouffet~~ Garrouffer.*

ARTICLE 1AU2-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

[…]

- Les établissements soumis à autorisation ou à déclaration, sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone et sauf ceux indiqués en ~~1AU2~~ 1AU2-2.
- […]
- Le stationnement de caravane hors terrains aménagés tel que prévu par le ~~code de l'urbanisme~~ Code de l'Urbanisme.
- […]
- L'implantation d'habitations légères de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à leur accueil visés au ~~code de l'urbanisme~~ Code de l'Urbanisme.
- […]
- L'affouillement et exhaussement des sols, à l'exception de ceux indispensables pour assurer l'accès aux constructions, et ceux mentionnés à l'article ~~1AU2~~ 1AU2-2.
- […]
- Les dépôts de véhicules tels que prévus au ~~code de l'urbanisme~~ Code de l'Urbanisme.

- Toute construction ou installation dans le périmètre de protection rapproché du forage F2 le ~~Garrouffet~~ Garrouffer qui serait contraire à cet objectif de protection.

[...]

ARTICLE 1AU2-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

[...]

- Les garages et constructions annexes (abri de jardin, locaux des systèmes techniques de ~~pisicne~~ piscine...) sont admis à condition qu'elles respectent les conditions suivantes : [...]

ARTICLE 1AU2-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

[...]

Hauteur absolue

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

- 10,50 mètres dans la zone 1AU2 ;
- [...]

Les constructions annexes ne peuvent dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout.

[...]

ARTICLE 1AU2-11 : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

[...]

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...

[...]

4) CLÔTURES

a) La hauteur totale des clôtures en bordure des ~~voles~~ voies publiques ou privées ne peut excéder 1,50 mètre.

[...]

ARTICLE 1AU3-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

[...]

- Les établissements soumis à autorisation ou à déclaration, sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone et sauf ceux indiqués en ~~1AU3~~ 1AU3-2.
- [...]
- Le stationnement de caravane hors terrains aménagés tel que prévu par le ~~code de l'urbanisme~~ Code de l'Urbanisme.
- [...]
- L'implantation d'habitations légères de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à leur accueil visés au ~~code de l'urbanisme~~ Code de l'Urbanisme.
- [...]
- L'affouillement et exhaussement des sols, à l'exception de ceux indispensables pour assurer l'accès aux constructions, et ceux mentionnés à l'article ~~1AU3~~ 1AU3-2.
- [...]
- Les dépôts de véhicules tels que prévus au ~~code de l'urbanisme~~ Code de l'Urbanisme.

[...]

ARTICLE 1AU3-11 : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :
[…]
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…
[…]
4) CLÔTURES
a) La hauteur totale des clôtures en bordure des ~~voles~~ voies publiques ou privées ne peut excéder 1,50 mètre.
[…]

CARACTERE DE LA ZONE 1AU4

[…]
La zone ou une partie de la zone est également concernée :
[…]
- *Par le périmètre de protection rapprochée du forage F2 et F4 le ~~Garrouffet~~ Garrouffer.*

ARTICLE 1AU4-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

[…]
- Les établissements soumis à autorisation ou à déclaration, sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone et sauf ceux indiqués en ~~1AU4~~ 1AU4-2.
- […]
- Le stationnement de caravane hors terrains aménagés tel que prévu par le ~~code de l'urbanisme~~ Code de l'Urbanisme.
- […]
- L'implantation d'habitations légères de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à leur accueil visés au ~~code de l'urbanisme~~ Code de l'Urbanisme.
- […]
- L'affouillement et exhaussement des sols, à l'exception de ceux indispensables pour assurer l'accès aux constructions, et ceux mentionnés à l'article ~~1AU4~~ 1AU4-2.
- […]
- Les dépôts de véhicules tels que prévus au ~~code de l'urbanisme~~ Code de l'Urbanisme.
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article ~~1AU4~~ 1AU4-2.

[…]

ARTICLE 1AU4-11 : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :
[…]
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…
[…]
4) CLÔTURES
a) La hauteur totale des clôtures en bordure des ~~voles~~ voies publiques ou privées ne peut excéder 1,50 mètre.
[…]

ARTICLE 1AU4-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

[...]
~~Pour les logements autorisés dans la zone :~~
~~Pour les logements autorisés dans la zone : il doit être aménagé au moins DEUX place de stationnement par logement.~~
[...]

ARTICLE 1AU5-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

[...]
- Les établissements soumis à autorisation ou à déclaration, sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone et sauf ceux indiqués en ~~1AU3~~ 1AU5-2.
- [...]
- Le stationnement de caravane hors terrains aménagés tel que prévu par le ~~code de l'urbanisme~~ Code de l'Urbanisme.
- [...]
- L'implantation d'habitations légères de loisirs ainsi que l'aménagement de terrains spécialement réservés à leur accueil visés au ~~code de l'urbanisme~~ Code de l'Urbanisme.
- [...]
- L'affouillement et exhaussement des sols, à l'exception de ceux indispensables pour assurer l'accès aux constructions, et ceux mentionnés à l'article ~~1AU3~~ 1AU5-2.
- [...]
- Les dépôts de véhicules tels que prévus au ~~code de l'urbanisme~~ Code de l'Urbanisme.

[...]

ARTICLE 1AU5-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

[...]
3. Hauteur absolue
La hauteur des constructions ne peut excéder (exception faite des ouvrages techniques publics) 12 mètres dans la zone ~~1AU3~~1AU5. [...]

ARTICLE 1AU5-11 : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :
[...]
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...
[...]
4) CLÔTURES
a) La hauteur totale des clôtures en bordure des ~~voies~~ voies publiques ou privées ne peut excéder 1,50 mètre.
[...]

ARTICLE 2AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations de sol non expressément mentionnées à l'article 2AU-2.

ARTICLE 3AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations de sol non expressément mentionnées à l'article 3AU-2.

ARTICLE 4AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations de sol non expressément mentionnées à l'article 4AU-2.

CARACTERE DE LA ZONE A

[...]
La zone ou une partie de la zone est également concernée :
[...]
- *Par les périmètres de protection éloigné de la station de pompage de Bompas, par les périmètres de protection immédiate et rapprochée des forages F2 et F4 « Garrouffer » (cartographiés dans le Plan des servitudes d'utilité publique annexé au présent dossier de PLU). Les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon les prescriptions de la servitude.*

ARTICLE A-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

[...]
En sus, pour le sous-secteur Aa, sont interdites toute construction, sauf les hangars agricoles dans les conditions de l'article ~~Aa-2~~A-2-II, ainsi que les serres, châssis ou tunnels liés exclusivement à la production agricole.

ARTICLE A-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

[...]
4. Les serres châssis et tunnels liés exclusivement à l'activité agricole sont autorisées dans l'ensemble du secteur A sous réserve du respect absolu des conditions de l'article A-4.
[...]

ARTICLE A-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :
[...]
b) En cas d'impossibilité technique l'alimentation par captage particulier peut être acceptée, sous réserve :
[...]
- Pour les autres installations, d'obtenir l'autorisation préfectorale prévue par l'article L1321 du ~~code~~ Code de la Santé Publique.

2. Assainissement :
[...]
Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application du ~~code~~ Code de la ~~santé~~ Santé ~~publique~~Publique.
[...]

ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :
[…]
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 N-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

[…]
1. Les activités industrielles, commerciales, artisanales, à usage de bureaux, à l'exception de celles mentionnées à l'article ~~N~~ N-2.
2. Les constructions nouvelles à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article ~~N~~ N-2.
[…]
5. Les garages collectifs de caravanes, à l'exception de ceux mentionnés à l'article ~~N~~ N-2 et notamment dans le sous-secteur Nv.
6. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés, à l'exception de ceux mentionnés à l'article ~~N~~ N-2 et notamment dans le sous-secteur Nv.
7. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes à l'exception de ceux mentionnés à l'article ~~N~~ N-2 et notamment dans le sous-secteur Nv.
[…]
11. Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux mentionnés à l'article ~~N~~ N-2.

ARTICLE N-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :
[…]
b) En cas d'impossibilité technique l'alimentation par captage particulier peut être acceptée, sous réserve :
[…]
- Pour les autres installations, d'obtenir l'autorisation préfectorale prévue par l'article L1321 du ~~code~~ Code de la Santé Publique.

3. Eaux pluviales :
[…]
Ces aménagements devront être absolument pris en compte et précisés lors du dépôt du dossier de permis de construire ou, selon le cas, de la déclaration ~~de travaux~~ préalable.

ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :
[…]
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…
[…]

1.4. EVOLUTION DU TABLEAU DES SURFACES DES ZONES DU PLU

TABLEAU DES SURFACES DU PLU AVANT MODIFICATION

Zones du PLU	Vocations des zones	Superficies (en hectare)
UA	Centre historique	**13.04**
UB	Habitat, commerces de proximité, équipements publics, de services, sportifs...	**173.15**
Dont UBa	*COS différent*	*41.94*
Dont UBb	*Equipements scolaires et sportifs*	*1.65*
Dont UBc	*Equipements scolaires et sportifs du collège*	*3.09*
Dont UBcr	*Equipements scolaires et sportifs du collège, risque faible d'inondation*	*1.07*
Dont UBd	*Zone d'accueil à caractère social (personnes âgées)*	*4.71*
Dont UBe	*Habitat, équipements publics, opération d'aménagement d'ensemble*	*3.99*
Dont UBl	*Equipements sportifs communaux*	*4.86*
Dont UBs	*Dispositions particulières*	*3.00*
Total zones UB		**173.15**
UE	Activités spécialisées	**19,50**
Dont UEa	*Lotissement communal artisanal, dispositions spécifiques*	*2.74*
Total zones UE		**19.50**
TOTAL ZONES U		**205.69**

1AU1	Habitat, au fur et à mesure de l'amenée des réseaux	**111.09**
Dont 1AU1b	*CES différent*	*73.01*
Dont 1AU1c	*Hauteur différente*	*0.54*
1AU2	Habitat Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, respectant les orientations particulières d'aménagement.	**35.82**
Dont 1AU2a	*COS et hauteur différents*	*13.85*
Dont 1AU2s	*COS et hauteur différents, 40 % de logements locatifs sociaux, une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble*	*7.60*
1AU3	Habitat au fur et à mesure de l'amenée des réseaux, respectant les orientations particulières d'aménagement	**8.51**
1AU4	Activités artisanales, ouverture au fur et à mesure de l'amenée des réseaux, habitations nécessaires à l'activité autorisée	**36.19**
Dont 1AU4a	*Activités artisanales, une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, respectant les orientations particulières d'aménagement.*	*8.28*
Dont 1AU4b	*Hauteur différente*	*9.14*
1AU5	Commerces de proximité et services Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble	**1.72**
TOTAL 1AU		**193.33**
2AU	Habitat Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, respectant les orientations particulières d'aménagement.	**11.69**
Dont 2AUr	*Rétention, espace ludique, sportif, paysager… liés à l'ouverture de la zone 2AU*	*1.43*
TOTAL ZONES 2AU		**11.69**
3AU	Habitat Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, respectant les orientations particulières d'aménagement.	**10.75**
Dont 3AUr	*Rétention, espace ludique, sportif, paysager… liés à l'ouverture de la zone 3AU*	*2.82*
TOTAL ZONES 3AU		**10.75**
4AU	Activités spécialisées, une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, respectant les orientations particulières d'aménagement	26.84
TOTAL ZONES 4AU		**26.84**
TOTAL ZONES AU		**242.61**
A	Agricole	**828.13**
Dont Aa	*Constructions liées à l'activité interdites*	*801.77*
TOTAL ZONES A		**828.13**

N	Naturelle	**41.57**
Dont Na	*Autoroute*	*16.11*
Dont Nl	*Equipements de loisirs*	*10.36*
Dont Np	*Parkings*	*5.06*
Dont Ns	*Station d'épuration*	*1.78*
Dont Nv	*Aire d'accueil des gens du voyage*	*0.52*
TOTAL ZONES N		**41.57**
TOTAL GENERAL		**1 318**

Source : Extrait du Rapport de présentation, issu du dossier d'Approbation du PLU de Pia – Info Concept

TABLEAU DES SURFACES DU PLU APRÈS MODIFICATION

Apparaissent en rouge les modifications apportées au tableau des surfaces.

Zones du PLU	Vocations des zones	Superficies (en hectare)
UA	Centre historique	**13.04**
UB	Habitat, commerces de proximité, équipements publics, de services, sportifs...	**173.15**
Dont UBa	*COS différent*	*41.94*
Dont UBb	*Equipements scolaires et sportifs*	*1.65*
Dont UBc	*Equipements scolaires et sportifs du collège*	*3.09*
Dont UBcr	*Equipements scolaires et sportifs du collège, risque faible d'inondation*	*1.07*
Dont UBd	*Zone d'accueil à caractère social (personnes âgées)*	*4.71*
Dont UBe	*Habitat, équipements publics, opération d'aménagement d'ensemble*	*3.99*
Dont UBf	*Commerces et services de proximité*	*1,32*
Dont UBl	*Equipements sportifs communaux*	*4.86*
Dont UBs	*Dispositions particulières*	*3.00*
Total zones UB		**173.15**
UE	Activités spécialisées	**19,50**
Dont UEa	*Lotissement communal artisanal, dispositions spécifiques*	*2.74*
Total zones UE		**19.50**
TOTAL ZONES U		**205.69**

1AU1	Habitat, au fur et à mesure de l'amenée des réseaux	**111.09**
Dont 1AU1b	*CES différent*	*73.01*
Dont 1AU1c	*Hauteur différente*	*0.54*
1AU2	Habitat Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, respectant les orientations particulières d'aménagement.	**35.82**
Dont 1AU2a	*COS et hauteur différents*	*13.85*
Dont 1AU2s	*COS et hauteur différents, 40 % de logements locatifs sociaux, une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble*	*7.60*
1AU3	Habitat au fur et à mesure de l'amenée des réseaux, respectant les orientations particulières d'aménagement	**8.51**
1AU4	Activités artisanales, ouverture au fur et à mesure de l'amenée des réseaux, habitations nécessaires à l'activité autorisée	**36.19**
Dont 1AU4a	*Activités artisanales, une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, respectant les orientations particulières d'aménagement.*	*8.28*
Dont 1AU4b	*Hauteur différente*	*9.14*
1AU5	Commerces de proximité et services Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble	**1.72**
TOTAL 1AU		**193.33**
2AU	Habitat Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, respectant les orientations particulières d'aménagement.	**11.69**
Dont 2AUr	*Rétention, espace ludique, sportif, paysager… liés à l'ouverture de la zone 2AU*	*1.43*
TOTAL ZONES 2AU		**11.69**
3AU	Habitat Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, respectant les orientations particulières d'aménagement.	**10.75**
Dont 3AUr	*Rétention, espace ludique, sportif, paysager… liés à l'ouverture de la zone 3AU*	*2.82*
TOTAL ZONES 3AU		**10.75**
4AU	Activités spécialisées, une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, respectant les orientations particulières d'aménagement	26.84
TOTAL ZONES 4AU		**26.84**
TOTAL ZONES AU		**242.61**
A	Agricole	**828.13**
Dont Aa	*Constructions liées à l'activité interdites*	*801.77*
TOTAL ZONES A		**828.13**

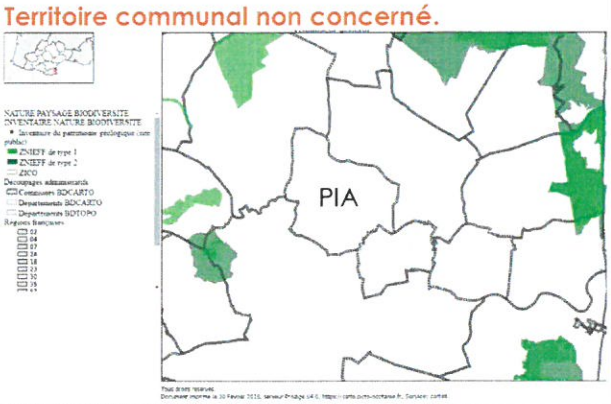
N	Naturelle	**41.57**
Dont Na	*Autoroute*	*16.11*
Dont Nl	*Equipements de loisirs*	*10.36*
Dont Np	*Parkings*	*5.06*
Dont Ns	*Station d'épuration*	*1.78*
Dont Nv	*Aire d'accueil des gens du voyage*	*0.52*
TOTAL ZONES N		**41.57**
TOTAL GENERAL		**1 318**

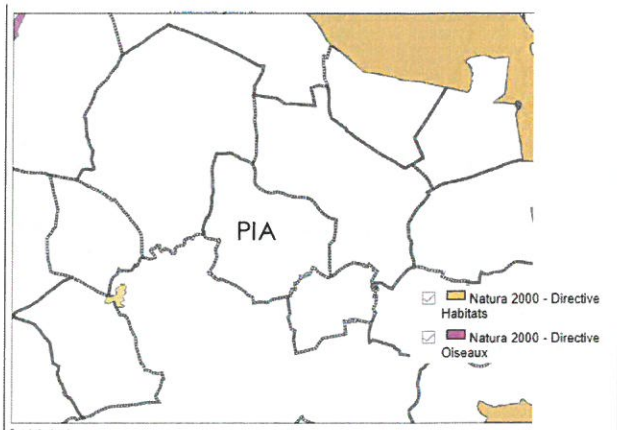
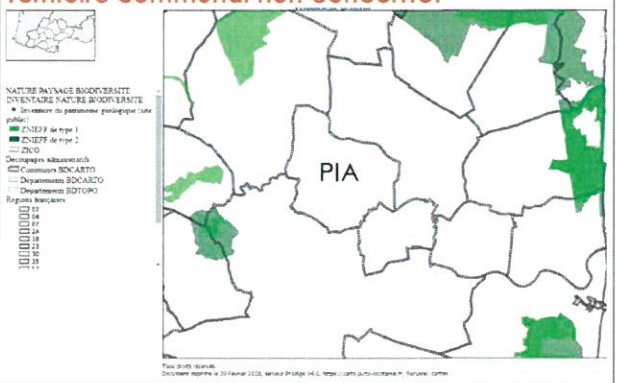
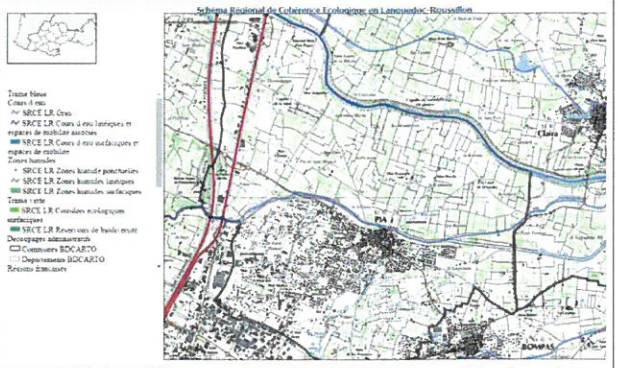
Source : SIG

1.5. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

LE PRÉSENT CHAPITRE EST ISSU DU FORMULAIRE TRANSMIS À LA MISSION RÉGIONALE D'AUTORITÉ DE L'ENVIRONNEMENT (MRAE) POUR L'EXAMEN DU CAS PAR CAS (ANNEXE 1 DU PRÉSENT DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU DE PIA)

1.5.1. Description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité des zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre de la Modification simplifiée n°1 du PLU de Pia.

Les zones susceptibles d'être touchées recoupent-elles les zones et sites ci-après recensés ou sont-elles situées à proximité de ceux-ci ?	
ZNIEFF (type I, type II) (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique)	Territoire communal non concerné. 
Natura 2000	Territoire communal non concerné.

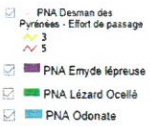
	
Zones faisant l'objet d'un arrêté préfectoral de protection de biotope	**Territoire communal non concerné.** 
ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux)	**Territoire communal non concerné.** 
Corridors écologiques ou réservoirs de biodiversité connus / Continuités écologiques et réservoirs de biodiversités identifiés par un document de rang supérieur (SCOT, SRCE...) / Continuités écologiques et réservoirs de biodiversité liés à une trame verte et bleue définie dans le PLU	**Le SRCAE n'a pas identifié de corridors écologiques, ni de réservoirs de biodiversité sur le territoire communal.**  **Le PLU identifie un principe de Trame Verte et Bleue dans son rapport de présentation.**

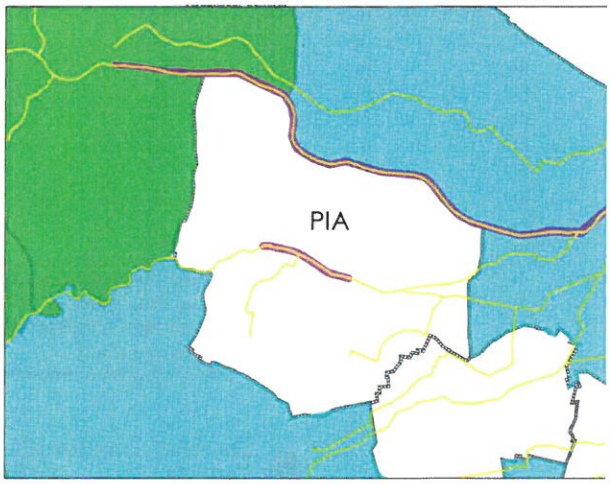
Secteurs concernés par la Modification Simplifiée



Les secteurs concernés par la Modification Simplifiée n°1 du PLU se localisent en dehors de ces trames vertes et bleues.

Espèces faisant l'objet d'un PNA (Plan National d'Action)





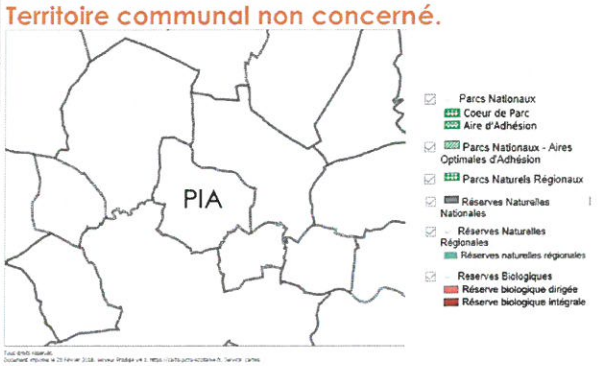
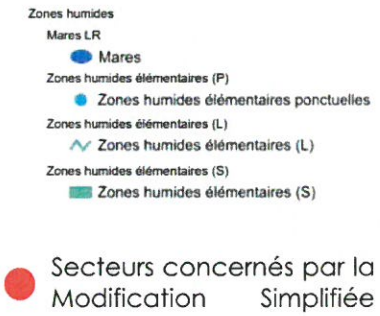
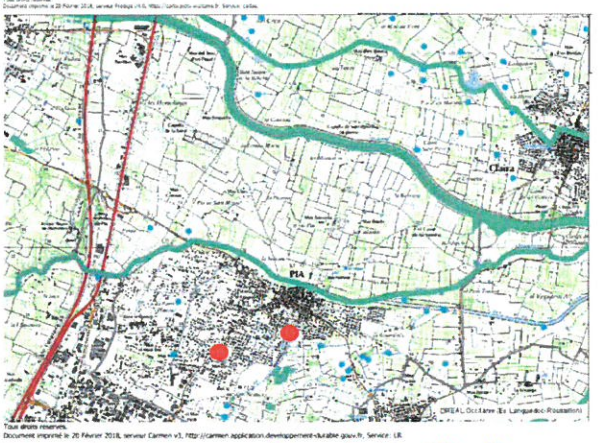
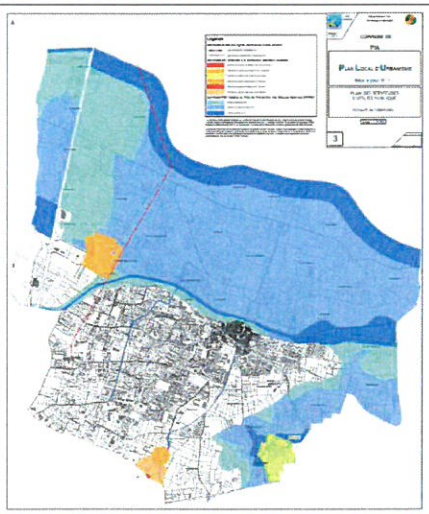
Tous droits réservés.
Document imprimé le 20 Février 2018, serveur Prodige V4.0, https://carto.picto-occitanie.fr, Service: cartes.

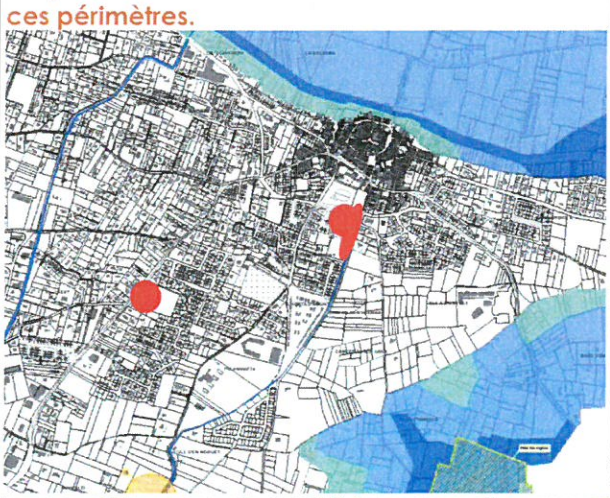
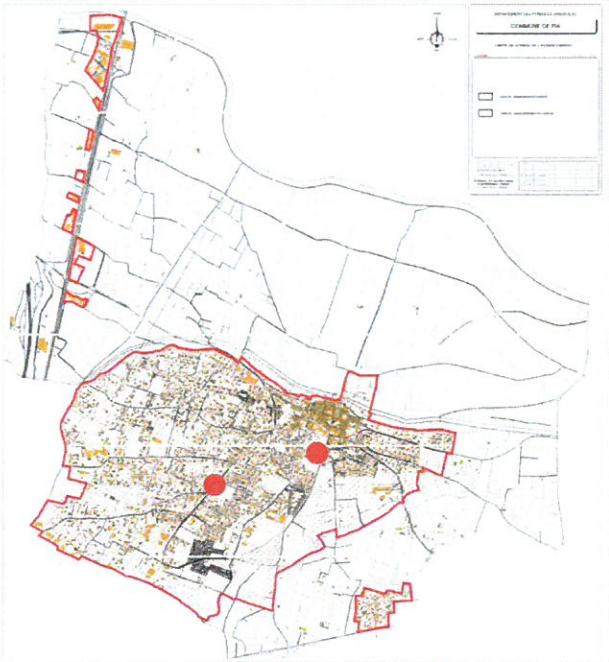
Territoire communal concerné par le PNA Desman des Pyrénées et le PNA Emyde lépreuse.

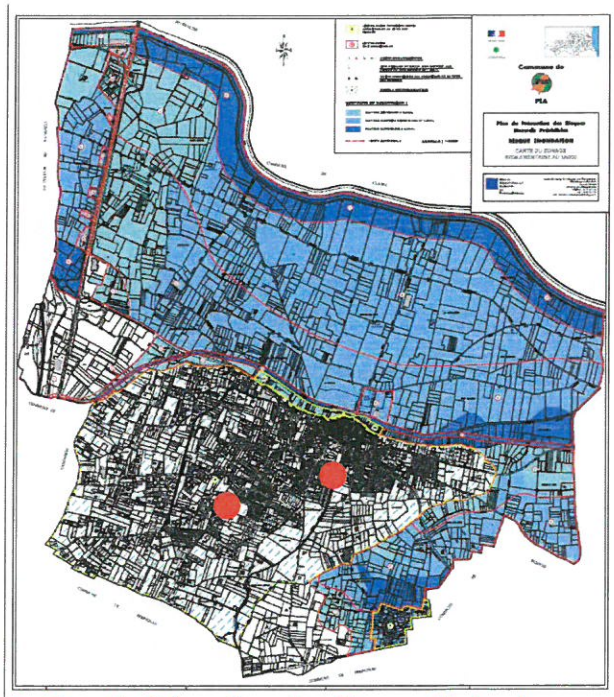
Secteurs concernés par la Modification Simplifiée



Les secteurs concernés par la Modification Simplifiée n°1 du PLU se localisent en dehors de ces deux PNA.

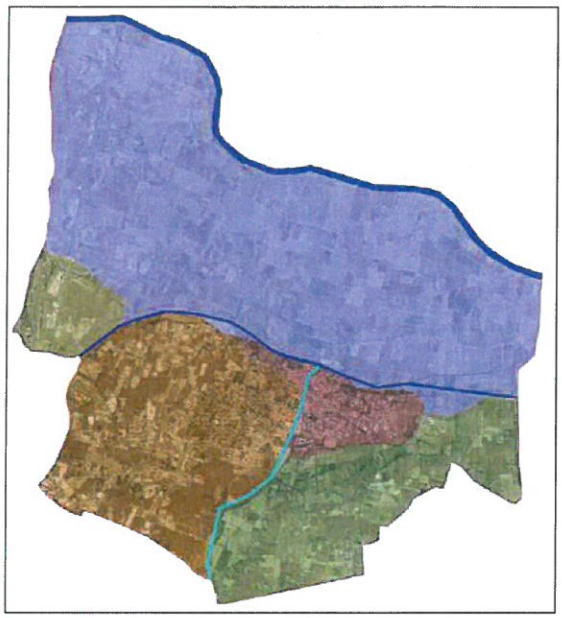
Parc Naturel Régional (PNR) ou national, réserve naturelle régionale ou nationale	Territoire communal non concerné. 
Zones humides ayant fait l'objet d'une délimitation (repérées par des documents de rang supérieur ou par un autre document tels que : contrat de rivière, inventaire du Conseil Départemental...) ou identifiées au titre de la convention RAMSAR 	  Les secteurs concernés par la Modification Simplifiée n°1 du PLU ne sont pas concernés par la présence d'une zone humide.
Périmètres de protection d'un captage d'eau destinés à l'alimentation en eau potable de la population / Périmètres repérés par un SDAGE	 Le territoire communal est concerné par :

● Secteurs concernés par la Modification Simplifiée	**Servitude AS1 attachée à la protection des eaux potables** Périmètre de protection immédiate du F5 "Les Hortoulanes" Périmètre de protection rapprochée F5 "Les Hortoulanes" Périmètre de protection rapprochée "Près les vignes" Périmètre de protection rapprochée du F2 "Garoute" Périmètre de protection immédiate du F4 "Garoute" Périmètre de protection rapprochée du F4 "Garoute" **Les secteurs concernés par la Modification Simplifiée n°1 du PLU se localisent en dehors de ces périmètres.** 
Zones de Répartition des Eaux (ZRE)	**Territoire communal non concerné.**
Zones d'assainissement non collectif ● Secteurs concernés par la Modification Simplifiée	 **Les secteurs concernés par la Modification Simplifiée n°1 du PLU ne se situent pas en zone d'assainissement non collectif.**

Zones exposées aux risques (incendies, inondations, risques miniers, risques technologiques, etc) : Indiquer si des PPR sont applicables sur le territoire concerné  Secteurs concernés par la Modification Simplifiée	 Le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondabilité de la commune de Pia a été approuvé le 19 juin 2006. Les secteurs concernés par la Modification Simplifiée n°1 du PLU se localisent en zone de recommandation de ce PPRI.
Zones d'écoulement des eaux pluviales	Les secteurs concernés par la Modification Simplifiée n°1 du PLU ne sont pas des zones naturelles de ravinement ou d'écoulement des eaux, de plus les canaux proches de ces secteurs ne seront pas modifiés (pas de travaux hydrauliques prévus)
Sites classés, sites inscrits	Territoire communal non concerné.
Zones comportant du patrimoine culturel, architectural (éléments inscrits au patrimoine UNESCO, sites archéologiques, etc)	Territoire communal non concerné.
ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) ou AVAP (Aire de mise en VAleur du Patrimoine), PSMV (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur)	Territoire communal non concerné.
Zones de grandes perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur (SCOT, ...) ou identifiées par le PLU	Les grandes entités paysagères ont été identifiées dans le PLU.

Thèmes	Enjeu	Objectifs territorialisés
Le patrimoine naturel et la prise en compte des paysages	✓ Le document d'urbanisme en définissant les usages du sol joue un rôle majeur pour la protection, la mise en valeur ou la restauration des espaces. L'élaboration du PLU doit ainsi conduire à une prise en compte dynamique des espaces.	⊃ Prendre en compte la cartographie réalisée en fonction de la potentialité des espaces afin de préserver les espaces les plus propices à l'agriculture (ex. plaine inondable de l'Agly)
	✓ Prendre en compte les évolutions prévisibles de chaque types de culture de façon à garantir la permanence des pratiques agricoles.	⊃ Eviter le recours à l'urbanisation comme remède unique au développement des friches en fixant des limites claires et partagées.
		⊃ Identifier les espaces en fonction de leur potentialité et éventuellement envisager la définition de périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.
	✓ Là ou cela est possible préserver l'agriculture non seulement comme le gardien des paysages mais également comme un héritage du patrimoine pianenc.	⊃ Favoriser l'agriculture dans toute la plaine inondable de l'Agly c'est-à-dire là où la « potentialité » semble la plus importante à savoir principalement au Nord du territoire.
	✓ Affirmer l'identité de la commune en s'appuyant sur son patrimoine culturel et naturel tout en renforçant son attractivité du point de vue de la qualité du cadre de vie.	⊃ Préserver et valoriser les éléments remarquables (patrimoine architectural, canaux d'irrigation, etc.).

Les grandes entités paysagères de Pia



Source : Info-Concept

Les secteurs concernés par la Modification Simplifiée n°1 se localise dans la composante paysagère Le Crest qui correspond à une partie du paysage urbain.
Les objectifs territorialisés identifiés dans le rapport de présentation du PLU (Cf. ci-contre) ne concernent pas les objets de la Modification Simplifiée n°1 du PLU.

Autres zones notables	Territoire communal non concerné.
Hiérarchisez les enjeux environnementaux par ordre décroissant de sensibilité environnementale, en vous appuyant sur vos réponses précédentes	
1. Respect du PNA Desman des Pyrénées et du PNA Emyde lépreuse	4. Combler une poche vide d'urbanisation et permettre le développement sur une friche commerciale
2. Respect du PPRI	
3. Protection des eaux potables	5. Lutter contre le « tout voiture »

1.5.2. Description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre de la Modification Simplifiée n°1 du PLU

Caractériser les incidences de la Modification Simplifiée n°1 du PLU sur les enjeux environnementaux ci-après mentionnés.	
Espaces naturels, agricoles et forestiers	La Modification Simplifiée n°1 n'impacte pas les espaces naturels, agricoles et forestiers. Seule la

	zone urbaine est concernée. INCIDENCE NULLE
Natura 2000	INCIDENCE NULLE
Espèces protégées	INCIDENCE NULLE
ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux)	INCIDENCE NULLE
Corridors écologiques, réservoirs de biodiversité, trame verte et bleue	Les secteurs de la Modification Simplifiée n°1 du PLU se localise en dehors de la Trame Verte et Bleue repérée dans le PLU. INCIDENCE NULLE A FAIBLE.
Espèces faisant l'objet d'un PNA (Plan National d'Action)	Les secteurs concernés par la Modification Simplifiée n°1 du PLU ne présentent pas d'habitats naturels propices au Desman des Pyrénées ni à l'Emyde lépreuse, en outre aucune donnée bibliographique ne fait mention de la présence de ces espèces sur ces secteurs. INCIDENCE NULLE
Parc Naturel Régional (PNR) ou national, réserve naturelle régionale ou nationale	INCIDENCE NULLE
Zones humides	INCIDENCE NULLE
Périmètres de protection d'un captage d'eau destinés à l'alimentation en eau potable de la population	INCIDENCE NULLE
Ressource en eau (adéquation entre les besoins en eau potable et les ressources disponibles et conflits éventuels entre différents usages de l'eau)	La Modification Simplifiée n°1 du PLU n'ouvre pas de nouvelles zones à urbaniser. En sus, les évolutions du PLU n'engendrent pas la possibilité de créer des logements supplémentaires. INCIDENCE NULLE
Assainissement (capacités du système d'assainissement communal au regard des besoins présents et futurs)	La Modification Simplifiée n°1 du PLU n'ouvre pas de nouvelles zones à urbaniser. En sus, les évolutions du PLU n'engendrent pas la possibilité de créer des logements supplémentaires. INCIDENCE NULLE
Qualité des eaux superficielles et souterraines	D'après le SDAGE Rhône Méditerranée : ► FRDR12079 – ruisseau de la Llabanère présente un état écologique moyen en 2009. ► FRDR211 – L'Agly du ruisseau du Roboul à la mer Méditerranée présente, en 2009, un état écologique médiocre et un état chimique de bonne qualité. ► FRDG221 – Multicouche pliocène et alluvions IVaires du Roussillon présente, en 2009, un état écologique médiocre et un état chimique de bonne qualité. Ces eaux superficielles et souterraines ne sont pas directement concernées par la Modification Simplifiée n°1 du PLU. INCIDENCE NULLE A FAIBLE

Pollutions du sous-sol, déchets (carrières, sites industriels, autres sites)	INCIDENCE NULLE
Risques naturels, technologiques, industriels (aggravation / diminution des risques)	Les secteurs concernés par la Modification Simplifiée n°1 du PLU se localise en dehors des zones inondables. INCIDENCE NULLE
Sites classés, sites inscrits	INCIDENCE NULLE
Zones comportant du patrimoine culturel, architectural (éléments inscrits au patrimoine UNESCO, sites archéologiques, autres)	INCIDENCE NULLE
ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager) ou AVAP (Aire de mise en VAleur du Patrimoine), PSMV (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur)	INCIDENCE NULLE
Les perspectives paysagères	La présente Modification Simplifiée n°1 du PLU ne remet pas en cause les objectifs fixés par le PLU en matière de paysage. Par ailleurs, la volonté de favoriser le commerce sur une friche commerciale et sur une poche vide d'urbanisation délaissée aura une incidence POSITIVE sur le paysage urbain.
Nuisances diverses, qualité de l'air, bruit, risques aggravés, autres risques de nuisances	INCIDENCE NULLE
Energie (projets éventuels en matière d'énergies renouvelable, mesures favorables aux économies d'énergie ou consommatrice en énergie, utilisation des réseaux de chaleur, modes de déplacement doux, etc)	L'un des objets de la Modification Simplifiée n°1 du PLU (Cf. page 1 de ce formulaire) est la création d'un emplacement réservé pour la réalisation d'une voie douce/piste cyclable en continuité de celle existante sur la rue Sainte Anne. Cette évolution du PLU s'inscrit dans la volonté municipale de promouvoir les déplacements doux sur son territoire.
Autres enjeux	/

2. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

2.1. LES CONDITIONS D'APPLICATION

L'évolution d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) peut donc être adoptée par la procédure de Modification Simplifiée. Pour cela, il convient de vérifier que la modification n'a pas pour effet les cas mentionnés aux articles L.153-31 et L.153-41 du Code de l'Urbanisme.

« 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 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 L.153-31 du Code de l'Urbanisme

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 L.153-36 du Code de l'Urbanisme

« 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 L.153-41 du Code de l'Urbanisme

Concernant la procédure de Modification Simplifiée, le Code de l'Urbanisme édicte que :

« 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 L.153-45 du Code de l'Urbanisme

« Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.
La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée. »

Article L.153-46 du Code de l'Urbanisme

« 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 L.153-47 du Code de l'Urbanisme

« 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. »

Article L.153-48 du Code de l'Urbanisme

2.2. LE DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

Aux termes de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, la Modification Simplifiée est prescrite à l'initiative de la commune.

L'intégralité du dossier de projet de Modification Simplifiée est notifiée aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme et est soumis à examen au cas par cas par la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale, suite à l'arrêt du Conseil d'État (n°400420) en date du 19 Juillet 2017.

Le Conseil Municipal fixe par délibération les modalités de mise à disposition des éléments de la Modification Simplifiée au public. La commune publie un avis dans la presse au moins 8 jours avant l'ouverture de la mise à disposition du dossier en Mairie.
La mise a disposition du public dure 1 mois et le dossier comprend le projet de Modification Simplifiée, ainsi que le cas échéant, les avis émis par les Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme.

A l'issue de la mise à disposition, le Maire présente le bilan devant 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.

Conformément au dispositif décrit précédemment :

- La présente modification sera notifiée aux Personnes Publiques Associées ;
- Le dossier fera l'objet d'une mise à disposition au public.

Principales étape de la procédure de Modification Simplifiée du PLU de Pia

Projet de Modification Simplifiée du PLU
(Arrêté du maire du 14 novembre 2016)

↓

Saisine de la Mission Régionale d'Autorité environnementale pour l'examen au cas par cas suite à l'arrêt du Conseil d'État (n°400420) en date du 19 Juillet 2017

Et Notification aux PPA mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 avant mise à disposition du public:

- au préfet ;
- au président du conseil régional ;
- au président du conseil départemental ;
- aux représentants des autorités compétentes en matière d'organisation des transports urbains ;
- au président de l'autorité compétente en matière de Programme Local de l'Habitat ;
- aux présidents des chambres de commerce et d'industrie territoriales, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture ;
- au président de l'EPCI chargé du SCOT limitrophe de la commune non couverte par un SCOT ;
- ~~aux présidents des organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux ;~~
- ~~aux présidents de la section régionale de conchyliculture (commune littorale) ;~~
- ~~aux syndicats d'agglomération nouvelle~~
- au président de l'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du SCOT.

↓

Délibération du Conseil Municipal fixant les modalités de la mise à disposition du dossier au public.

↓

La collectivité publie un **avis dans la presse** 8 jours minimum avant l'ouverture de la mise à disposition du dossier en Mairie.

↓

Mise à disposition du dossier au public durant 1 mois.

↓

Délibération du conseil municipal :
- **Tirant le bilan** de la mise à disposition ;
- **Approuvant** la Modification Simplifiée.

↓

Publication et **Transmission** du dossier de Modification Simplifiée et de la Délibération du conseil municipal d'approbation **au Préfet**

↓

Opposabilité de la Modification Simplifiée après accomplissement des formalités de publicité et transmission au Préfet.

3. ANNEXE : DÉCRET DU 18 JUIN 2009

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DE L'ÉNERGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Décret n° 2009-722 du 18 juin 2009 pris pour l'application des articles 1er et 2 de la loi n° 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés

NOR : *DEVU0908393D*

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire,

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la loi n° 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décrète :

Art. 1er. – Après l'article R.* 123-20 du code de l'urbanisme, il est créé deux articles ainsi rédigés :

« *Art. R.* 123-20-1.* – La procédure de modification simplifiée prévue au septième alinéa de l'article L. 123-13 peut être utilisée pour :

« *a)* Rectifier une erreur matérielle ;

« *b)* Augmenter, dans la limite de 20 %, le coefficient d'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols ou la hauteur maximale des constructions, ainsi que les plafonds dans lesquels peut être autorisée l'extension limitée des constructions existantes ;

« *c)* Diminuer les obligations de recul des constructions par rapport aux limites de leur terrain d'assiette ou par rapport aux autres constructions situées sur le même terrain ;

« *d)* Diminuer, dans la limite de 20 %, la superficie minimale des terrains constructibles ;

« *e)* Supprimer des règles qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales ;

« *f)* Supprimer un ou plusieurs emplacements réservés ou réduire leur emprise.

« Ces modifications ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de porter atteinte aux prescriptions édictées en application du 7° de l'article L. 123-1.

« *Art. R.* 123-20-2.* – Un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations est publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et affiché en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées. L'avis est publié huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs, ainsi que le registre permettant au public de formuler ses observations, sont mis à sa disposition en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées. »

Art. 2. – La modification d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols prévue à l'article 1er de la loi du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés susvisée fait l'objet de la procédure prévue par l'article R.* 123-20-2 du code de l'urbanisme. La délibération approuvant la modification fait l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R.* 123-25 de ce code.

Art. 3. – I. – Au quatrième alinéa de l'article R.* 121-16 du code de l'urbanisme, les mots : « huitième alinéa » sont remplacés par les mots : « neuvième alinéa ».

II. – A l'article R.* 123-21-1 du code de l'urbanisme, les mots : « huitième alinéa » sont remplacés par les mots : « neuvième alinéa ».

Art. 4. – Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire, et le ministre auprès du Premier ministre, chargé de la mise en œuvre du plan de relance, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le 18 juin 2009.

FRANÇOIS FILLON

Par le Premier ministre :

Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire,
JEAN-LOUIS BORLOO

Le ministre auprès du Premier ministre, chargé de la mise en œuvre du plan de relance,
PATRICK DEVEDJIAN

PLAN LOCAL D'URBANISME



Mise à Jour n°3 : Création de l'Annexe 6k « Plan des périmètres du Droit de Préemption Urbain »

PIECE N°1 :

Notice de présentation

Service Urbanisme & Environnement – 18 Avenue Maréchal Joffre 66380 Pia – 04.68.63.28.07 – urbanisme@pia.fr

Date de rédaction	Rédacteur(s)
Février 2018	DIAS DE ALMEIDA Christelle

Historique des évolutions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de PIA :

- ✓ 18 Mai 2013 : Approbation du PLU ;
- ✓ 07 Mai 2014 : Mise à Jour n°1 du PLU ;
- ✓ 14 Novembre 2016 : Mise à Jour n°2 du PLU ;
- ✓ 14 Novembre 2016 : Prescription de la Modification Simplifiée n°1 du PLU.

SOMMAIRE

Cadre réglementaire 1

Création d'une annexe : Périmètres du Droit de Préemption Urbain 2

CADRE REGLEMENTAIRE

L'article R.153-18 du Code de l'Urbanisme indique que :

« *La mise à jour du plan local d'urbanisme est effectuée chaque fois qu'il est nécessaire de modifier le contenu des annexes prévu aux articles R.151-51 et R.151-52, et notamment le report en annexe du plan des servitudes d'utilité publique mentionnées à l'article R.151-51. La direction départementale ou, le cas échéant, régionale des finances publiques reçoit communication, à l'initiative du maire, de l'annexe du plan local d'urbanisme consacrée aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.*

Un arrêté du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du maire constate dans chaque cas qu'il a été procédé à la mise à jour du plan.

Les arrêtés mentionnés à l'alinéa précédent, ou l'arrêté du préfet dans le cas mentionné au deuxième alinéa de l'article L.153-60, sont affichés pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. »

L'article R.151-52 du Code de l'Urbanisme indique que :

« *Figurent en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants, prévus par le présent code : […]*

7° Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants, […] »

Compte tenu des ces deux articles du Code de l'Urbanisme, les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le Droit de Préemption Urbain (DPU) doivent être annexés au Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Cette évolution du contenu des annexes du PLU se formalise par une Mise à Jour du PLU, qui est adoptée par un arrêté du Maire. L'arrêté du Maire est affiché un mois en Mairie.

CREATION D'UNE ANNEXE :
PERIMETRES DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

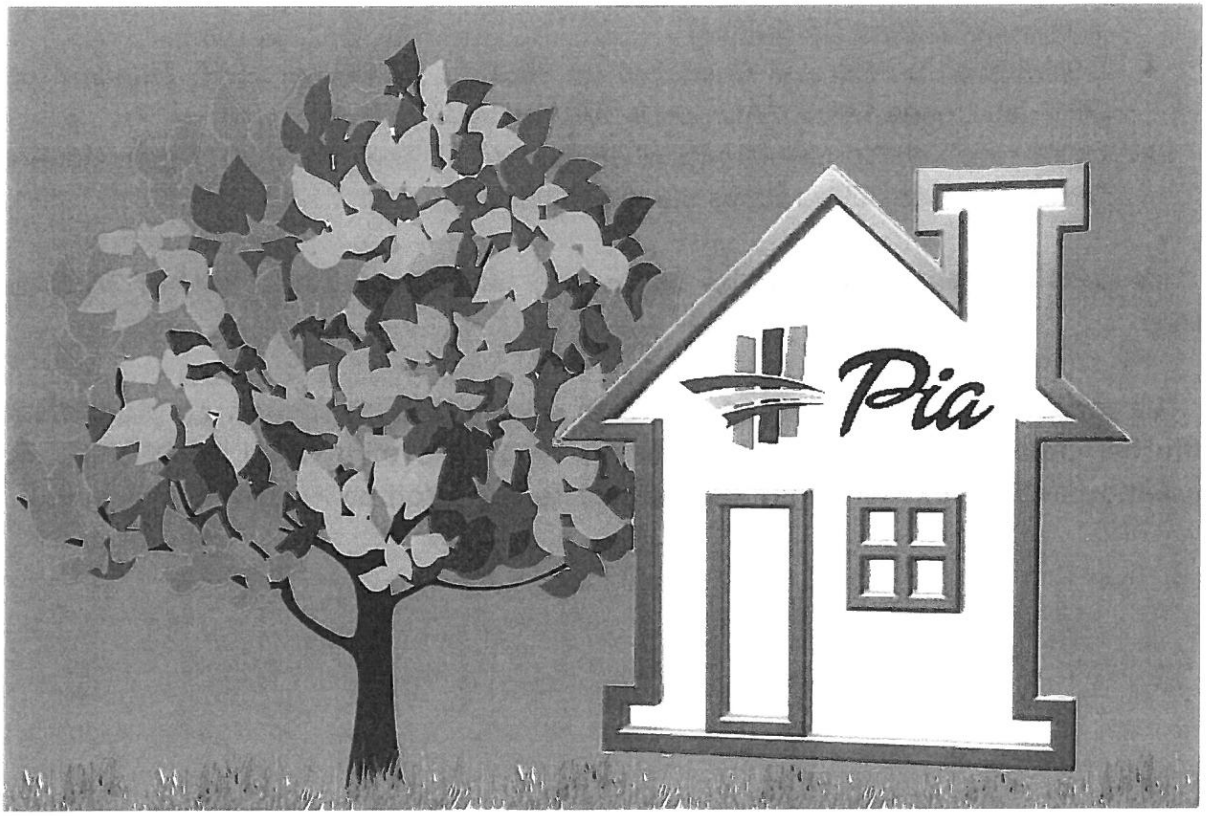
Comme indiqué précédemment, les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le DPU doivent être annexés au PLU.

Le Conseil Municipal a instauré le DPU sur six zones du PLU par :

- Délibération du Conseil Municipal en date du 18 Mai 2013 instaurant un DPU simple sur la zone UA du PLU ;
- Délibération du Conseil Municipal en date du 22 Février 2016 étendant ce DPU aux zones 1AU3, 2AU, 2AUr, 3AU et 3AUr du PLU ;
- Délibération du Conseil Municipal en date du 27 Septembre 2017 concaténant l'ensemble des délibérations sur le DPU simple.

Le DPU s'applique donc sur les zones UA, 1AU3, 2AU, 2AUr, 3AU et 3AUr du PLU.

La présente Mise à Jour du PLU a pour objet d'intégrer au document d'urbanisme les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le DPU via la création de l'annexe 6k « Plan des périmètres du Droit de Préemption Urbain ».



Service Urbanisme & Environnement – 18 Avenue Maréchal Joffre – 66380 Pia
04.68.63.28.07 – urbanisme@pia.fr
Ouvert au public : du Lundi au Vendredi de 9H00 à 12H00 ; et le Vendredi de 14H00 à 17H00

Commune de

PIA

Plan Local d'Urbanisme





- ☑ **NOTICE DE PRÉSENTATION**
- ☐ LISTE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE MISE À JOUR
- ☐ PLAN DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE MIS À JOUR

Dossier 946 - ICV

Mise à Jour n°1 :

Mise à Jour des Servitudes d'Utilité Publique

Pièce n°1

PRÉFECTURE
PYRÉNÉES ORIENTALES
- 8 AOUT 2014
COURRIER

INFO CONCEPT
Pôle Urbanisme
132 rue Pierre Ciffre
66 000 PERPIGNAN
☎ : 04.68.08.11.00 ☐ : 04.68.08.11.01
✉ : icv.urba@wanadoo.fr

Sommaire

1. Contexte réglementaire 2
2. Exposé des motifs 3
2.1. Historique du document d'urbanisme 3
2.2. Objet de la Mise à Jour n°1 du PLU 3

1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

L'article R. 123-22 du Code de l'Urbanisme stipule que :

« La mise à jour du plan local d'urbanisme est effectuée chaque fois qu'il est nécessaire de modifier le contenu des annexes prévu aux articles R. 123-13 et R.* 123-14.*

Un arrêté du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du maire constate dans chaque cas qu'il a été procédé à la mise à jour du plan.

Lorsque le report des servitudes d'utilité publique mentionnées à l'article L. 126-1 ou instituées ou modifiées postérieurement à la date à laquelle le plan a été approuvé n'a pas été effectué dans le délai de trois mois suivant la mise en demeure adressée par le préfet à l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou à la commune, le préfet y procède d'office par arrêté.

Les arrêtés mentionnés aux deux alinéas précédents sont affichés pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. »

L'évolution du contenu des annexes prévu aux articles R.* 123-13 et R.* 123-14 d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) peut donc être adoptée par une procédure de Mise à Jour.

Aux termes de l'article R. 123-22 du Code de l'Urbanisme, la Mise à Jour du PLU est adoptée par un arrêté du Maire (ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent).

L'arrêté du Maire procédant à la Mise à Jour du PLU est affichée pendant un mois en Mairie (ou au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et, dans ce cas, dans les Mairies des communes membres concernées).

2. EXPOSE DES MOTIFS

2.1. HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME

Cette première Mise à Jour du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pia s'inscrit dans l'évolution de son document d'urbanisme :

- 18 mai 2013 : approbation du PLU.

2.2. OBJET DE LA MISE A JOUR N°1 DU PLU

La présente mise à jour du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pia concerne **la liste des Servitudes d'Utilité Publique et le plan des Servitudes d'Utilité Publique.**

La présente mise à jour du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pia a pour but d'intégrer à son document d'urbanisme les remarques transmises par le Préfet des Pyrénées-Orientales en date du 19 juillet 2013 et celles formulées par le service RTE (Réseau de Transport d'Electricité).

Suite à ces avis et à la demande de la Préfecture des Pyrénées-Orientales et du RTE-Groupe d'exploitation Languedoc Roussillon, la commune de Pia a décidé de procéder à une mise à jour de son document d'urbanisme afin de modifier les éléments suivants :

- Suppression de la Servitude d'Utilité Publique EL2, abrogée par l'arrêté préfectoral du 19 juin 2006 portant approbation du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) et inscription de la Servitude d'Utilité Publique PM1 relative au PPRN. Ces modifications concernent la liste des Servitudes d'Utilité Publique et le plan des Servitudes d'Utilité Publique suite à la remarque du RTE.
- Ajout dans le plan des Servitudes d'Utilité Publique de la partie souterraine de la ligne électrique 63 KV « Baixas / Mas Nou » suite à la remarque du RTE.

Ainsi, plusieurs pièces du dossier de PLU doivent être modifiées, à savoir :

- **La liste des Servitudes d'Utilité Publique :** suppression de la Servitude d'Utilité Publique EL2 et inscription de la Servitude d'Utilité Publique PM1 ;
- **Le plan des Servitudes d'Utilité Publique (au 1/5000°) :** suppression de la Servitude d'Utilité Publique EL2, inscription de la Servitude d'Utilité Publique PM1 et ajout de la partie souterraine de la Servitude d'Utilité Publique I4.

En conséquence :

Il apparaît nécessaire de mettre à jour le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pia avec les modifications demandées par le Préfet des Pyrénées-Orientales et du RTE-Groupe d'exploitation Languedoc Roussillon.

Commune de

PIA

Plan Local d'Urbanisme





« *De l'ancien bourg agricole à une dynamique d'agglomération* »

Le projet communal et ses incidences (Pièce n°1b)

Approbation du PLU

- ☐ PRÉAMBULE

RAPPORT DE PRÉSENTATION

- ☐ Diagnostic
- ☑ Le projet communal et ses incidences

- ☐ PADD
- ☐ ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT
- ☐ RÈGLEMENT D'URBANISME
- ☐ PLANS DE ZONAGE
- ☐ ANNEXES

Dossier 362—ICV

INFO CONCEPT
Pôle Urbanisme
132 rue Pierre Ciffre—66 000 PERPIGNAN
☎ : 04.68.08.11.00 🗀 : 04.68.08.11.01
✉ : icv.urba@wanadoo.fr

La mise en forme du Plan Local d'Urbanisme et l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ont été l'occasion de formuler un diagnostic global et partagé du territoire communal. Ce second volet du rapport de présentation s'appuie sur le diagnostic (cf. document 1a) et présente les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et la délimitation des zones :

- le titre 1 synthétise dans un premier temps les enseignements tirés du diagnostic et développe les besoins identifiés sur le territoire pianenc, tout en rappelant les documents et orientations s'imposant ou à prendre en compte dans le Plan Local d'Urbanisme afin de parvenir à définir les orientations qui font le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- le titre 2 présente les Orientations Particulières d'Aménagement ;
- le titre 3 justifie le parti d'aménagement exposé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et les Orientations Particulières d'Aménagement, puis le zonage réglementaire et règlement écrit qui en découlent ;
- dans le titre 4 sont détaillés les choix retenus pour établir la délimitation des zones pour mettre en œuvre le projet de PLU. Ce chapitre récapitule et justifie également les changements apportés par la révision générale du POS au PLU ;
- le titre 5 évalue quant à lui les incidences du projet porté par le PLU sur l'environnement et les éventuelles compensations et/ou mesures de suivi à mettre en œuvre le cas échéant.

Comme la loi le lui permet, la commune de Pia, notamment vu l'état d'avancement de la démarche engagée, a choisi d'arrêter son PLU en se plaçant sous le régime antérieur à la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

TABLE DES MATIERES

Table des matières 2
1 Bilan des besoins répertoriés sur le territoire et choix retenus pour établir le PADD 7
1.1. Du diagnostic territorial aux enjeux d'aménagement et d'urbanisme 7
1.1.1. Données qualitatives 7
1.1.2. Contexte socio-démographique 12
1.1.3. La prise en compte des « intérêts supérieurs » et des dispositions supra communales 18
1.2. Projections à l'horizon 2030 24
1.2.1 La méthodologie employée 24
1.2.2. Quelle population pour l'horizon 2030 ? 27
1.2.3. Prendre en compte les évolutions sociales pour mieux évaluer les besoins. 34
1.2.4. Le foncier, une problématique au cœur de la décision 38
Synthèse des besoins identifiés en fonction des différentes projections démographiques à l'horizon 2030 47
Synthèse des besoins identifiés en fonction du scénario « médian » à l'horizon 2030, soit le scénario le plus représentatif 48
1.3. Les grandes orientations 50
1.3.1. Enjeux, objectifs, orientations… quelle articulation ? 50
1.3.2. Les objectifs territorialisés issus du diagnostic de territoire 51
1.3.3. Quelles orientations pour quel projet urbain ? 58
1.3.4. Quels objectifs en termes de logements ? 61
2. Les Orientations Particulières d'Aménagement 64
3. Les justifications du parti d'aménagement 70
3.1. La prise en compte des contraintes grevant le territoire : la zone inondable, les servitudes d'utilité publique, les axes majeurs. 71
3.2. S'appuyer sur les limites physiques et naturelles 74

3.3. Préserver les terres agricoles à potentiel 79
3.4. Un développement urbain en cohérence avec l'existant. 80
3.5. Maîtriser l'ouverture à l'urbanisation des zones à vocation d'habitation 93
3.6. Une répartition des sites économiques pour une Ville fonctionnelle, équilibrée et diversifiée..... 94
3.7. Répondre à la forte attractivité du territoire. 105
3.8. Pour une transversalité du réseau viaire et une complémentarité des déplacements. 108
3.9. Rapprocher les pôles d'habitat des lieux de vie et de centralité. 114
3.10. Identifier pour préserver et valoriser l'environnement paysager et identitaire de Pia. 117
4. Les choix retenus pour établir la délimitation des zones et des règles applicables 123
4.1. Les zones urbaines (U)..... 125
4.1.1. Généralités..... 125
4.1.2. Présentation des zones urbaines inscrites au PLU 126
4.2. Les zones à urbaniser (AU) 132
4.2.1. Généralités..... 132
4.2.2. Présentation des zones à urbaniser inscrites au PLU 132
4.3. Les zones agricoles (A) 172
4.3.1. Généralités..... 172
4.3.2. Présentation des zones agricoles inscrites au PLU..... 172
4.4. Les zones naturelles (N)..... 175
4.4.1. Généralités..... 175
4.4.2. Présentation des zones naturelles inscrites au PLU..... 176
4.5. Les motifs de la délimitation de périmètres particuliers..... 179
4.5.1. Les périmètres soumis aux orientations d'aménagements particulières..... 179
4.5.2. Les autres périmètres délimités par le PLU 187
4.6. Les Servitudes d'Utilité publiques 197
4.6.1. Servitude AS1 relative à la protection des eaux potables..... 197
4.6.2. Servitude I4 relative aux lignes d'énergie électrique haute tension 198
4.6.3. Servitude EL2 relative à la sécurité publique..... 198
4.7. Les secteurs déclassés par rapport au précédent POS..... 200
4.7.1. Le secteur des Hortolanes : zone 6NA du POS..... 200
4.7.2. Le secteur des Hortolanes : zone 7NA du POS..... 202
4.7.3. Le secteur de la Llabanère : zone 3NAi du POS 203

4.7.4. Le secteur de la Llabanère : zone 2NAc du POS 204
4.7.5. Le secteur de Cami Petit : zone 2NAd du POS 205
4.7.6. Le secteur du Village : zone UA du POS 206
4.8 Les zones du PLU, leurs potentiels et superficies 209
4.8.1. Présentation des zones ouvertes à l'urbanisation 209
4.8.2. Présentation des zones bloquées 222
4.8.3. Potentiel des zones à urbaniser à dominante d'habitat 225
4.8.4. Potentiel des zones à urbaniser à vocation économique 235
4.8.5. Superficies des zones du POS et du PLU 236
4.9. Exposés des motifs de délimitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement : 238
4.10. Les changements apportés à ces règles dans le cadre de la révision : 240
4.11. La justification des règles applicables : 243
5. Les incidences du PLU et la prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'Environnement 249
5-1 Incidences des orientations du PLU sur l'environnement 250
5.1.1. Prise en compte des principes généraux applicables et dispositions particulières 251
5.1.2. La loi « Paysages » 258
5.1.3. La loi sur l'eau 262
5.2. Evaluations des incidences des orientations du plan sur l'environnement, prise en compte du souci de sa préservation et de sa mise en valeur, mesures compensatoires 264
5.2.1. Sur les logements, la Démographie et l'Equilibre Social de l'Habitat 264
5.2.2. Sur l'économie 273
5.2.3. Sur l'environnement urbain et bâti 275
5.2.4. Sur la consommation d'espaces 276
Un prélèvement sur les zones agricoles et naturelles amoindri : 276
Des densités adaptées : 280
5.2.5. Sur l'activité agricole 282
5.2.6. Sur le patrimoine culturel, historique et archéologique 284
5.2.7. Sur les déplacements 286
Impact sur la circulation viaire 286
Impact sur les nuisances sonores 287
Impact sur le stationnement 288
Impact sur les transports en commun 288

Impact sur la circulation douce 288
5.2.8. Sur l'hydraulique de surface 290
5.2.9. Sur l'Eau potable 292
5.2.10. Sur les eaux usées 294
5.2.11. Sur la pollution et les nuisances 296
5.2.12. Sur les risques 298
5.2.13. Sur l'environnement naturel 300
5.2.14. Sur les mesures de protection de l'environnement naturel 303
5.2.15. Sur le SDAGE Rhône Méditerranée 306
5.2.16. Sur les énergies 310
5.2.17. Des incidences mesurées et largement compensées 311

PREMIERE PARTIE :

BILAN DES BESOINS REPERTORIES SUR LE TERRITOIRE ET CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

ENJEUX, OBJECTIFS, ORIENTATIONS…

Le rapport de présentation doit s'appuyer sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de développement démographique et d'équilibre social de l'habitat, d'aménagement de l'espace, d'environnement, de déplacements, d'équipements et services.

Né avec la loi SRU le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est sans doute le moment le plus important du PLU sur le plan politique. Il est l'expression de la volonté des élus locaux de définir l'avenir prévisible de leur commune et constitue à ce titre le document central du PLU entre le rapport de présentation et le règlement. L'objectif de cette partie vise à éclairer les choix du PADD par l'exposé de la stratégie d'aménagement adoptée. En travaillant par itération avec le diagnostic il s'agira donc de mettre en valeur les enseignements d'un document que l'on ne peut réduire à un simple inventaire accumulant les données. L'exposé des choix retenus pour établir le PADD, partie intégrante et pivot du rapport de présentation se veut ainsi comme une analyse rétrospective et prospective des éléments déterminants pour le territoire.

1 BILAN DES BESOINS REPERTORIES SUR LE TERRITOIRE ET CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Le terme de diagnostic recouvre un contenu précis qu'il n'est pas inutile de rappeler : « il s'agit à partir de signes de faire une prévision, une hypothèse »[1]. Le diagnostic établi dans le premier document, s'il est bel et bien un état des lieux (les « signes »), ne prend ainsi sa valeur qu'au regard de la problématique qui s'en dégage à partir des phénomènes observés. L'objectif de cette partie est ainsi de **problématiser** les enseignements tirés, d'expliquer ce qu'entraînent les signes observés, de **faire des hypothèses et des prévisions d'évolution**. Il s'agit donc de **passer d'un diagnostic statique à un diagnostic prospectif** afin que l'élaboration du projet constitue la réponse apportée aux prévisions et aux hypothèses effectuées.

1.1. DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL AUX ENJEUX D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

1.1.1. DONNEES QUALITATIVES

La prise en compte des risques

« *S'agissant des secteurs liés à l'existence des risques naturels ou de risques résultant de l'activité humaine présente ou passée, si les PLU ne permettent naturellement pas de supprimer les risques, ils doivent permettre de se prémunir contre tout ou partie de leurs effets* »[2].

Pia, à l'image de la Salanque toute entière, se caractérise par un important réseau hydrographique constitué d'une multitude de ravins et agouilles mais qui est surtout marqué par la présence de l'Agly. Si ce réseau, auquel s'ajoutent plusieurs canaux d'irrigation, a permis un important développement de l'agriculture il est aussi une source de risques que nous rappellent l'histoire et la mémoire collective.

[1] Définition tirée du Petit Robert, dictionnaire de la langue française.

[2] cf. circulaire des min. de l'Equipement et de l'Intérieur n°76-36 du 24 février 1976 relative à la participation de la sécurité civile à l'élaboration des documents d'urbanisme.

A l'image de nombreuses communes du département Pia peut en effet être le théâtre d'évènements climatiques violents, caractéristiques du climat méditerranéen, et qui sont parfois à l'origine d'inondations par ravinement ou débordement. Caractérisé par un régime pluvial méditerranéen le débit de l'Agly connaît ainsi des fluctuations saisonnières importantes qui permettent de multiplier les comparaisons avec de simples ruisseaux lors des périodes d'assecs, ou avec des fleuves comme l'Yonne en période de crue.

La présence de nombreuses *tempes* sur les maisons les plus anciennes témoigne d'ailleurs d'une culture du risque quasi-inhérente à la Salanque. Toutefois les évolutions sociétales qui ont traversé le XXe siècle font que cette culture s'est quelque peu perdue transposant la puissance publique comme le premier dépositaire de la défense des biens et des personnes face au risque. **Urbanisme et risques étant indissociables le PLU s'impose dès lors comme le relais, l'expression de cette « prérogative »** et se traduit par :

- ☑ un devoir d'information que remplit le rapport de présentation, seule pièce littéraire du PLU, en relayant l'ensemble des informations dont dispose la commune ;
- ☑ un devoir de prévention au travers du plan des servitudes, du plan de zonage et du règlement d'urbanisme. Outre la servitude PM1, sont ainsi reportées sur le plan de zonage les limites du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles du 19 juin 2006.

Outre le risque inondation qui grève fortement le territoire de la Salanque dans son ensemble, la commune de Pia est exposée à trois autres sources de risques, un risque naturel, à savoir le risque sismique qui touche l'ensemble du département, et deux risques technologiques : le risque « rupture de barrage » et le « risque lié au transport de matières dangereuses ». Sans ignorer, ni même sous-estimer ceux-ci, **c'est bel et bien le risque inondation qui est le plus prégnant sur la commune**. Qu'il relève de la présence de l'Agly ou du réseau de canaux, ravins et agouilles celui-ci marque le territoire tant sur le plateau du Crest que dans la « plaine inondable ». L'objectif sera ainsi de tirer les enseignements fournis par le diagnostic, le Porter à connaissance et l'expérience de terrain des habitants pour **mieux vivre avec la présence du risque**. La traduction du PPRI, déjà effective dans le POS, relève quant à elle d'une obligation légale et doit permettre de **ne pas accentuer l'exposition des populations au risque** ainsi identifié.

Patrimoine naturel et/ou patrimoine agricole

« Les espaces et milieux naturels, les sites et paysages, la qualité de l'air, les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres auxquels ils participent font partie du patrimoine commun de la nation et des ressources qui peuvent valoriser les territoires. Leur protection, leur mise en valeur, leur restauration, leur remise en état et leur gestion sont d'intérêt général et concourent à l'objectif de développement durable qui vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. »[3].

La prégnance du monde agricole est telle que **les espaces naturels non exploités sont marginaux**. Historiquement le développement de Pia a en effet toujours été lié à celui de l'agriculture. C'est elle qui a modelé les paysages et façonné le grand territoire. **Seuls les abords de l'Agly et de sa ripisylve peuvent à ce titre être considérés comme le fruit d'une végétation naturelle**. Malgré

[3] Art. L.110-1 du Code de l'Environnement issu de la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature.

ce poids, et bien que la plaine de l'Agly située en zone inondable résiste mieux au phénomène, le développement prononcé des friches met peu à peu à mal ce constat.

Alors que des communes comme Rivesaltes ou Espira-de-l'Agly ont su conserver et valoriser leur terroir, **les terrains agricoles de Pia ont dû faire face à d'importantes modifications au cours des dernières décennies**. Parmi les causes invoquées, deux sont particulièrement prégnantes :

- ✓ Les **difficultés du monde agricole** en général, et de la vigne en particulier : si les primes versées à l'arrachage avaient pour but de rapprocher l'offre de la demande le contexte concurrentiel déjà tendu dans l'ensemble du monde agricole n'a pas permis à d'autres cultures de prendre le relais.
- ✓ Autre cause, plus localisée, l'impact de la **spéculation foncière** qui s'opère sur les espaces périurbains de l'agglomération : la pression foncière qui accompagne la croissance des villes favorise l'abandon de terres jugées peu rentables au regard de la plue-value que supposerait un changement de destination des sols.

NB : Si les deux facteurs cités peuvent parfois être liés rappelons qu'il serait une erreur d'en conclure à une corrélation directe. Le développement des friches et la reconquête du maquis sont ainsi là pour rappeler que le recul de l'agriculture ne se limite pas aux espaces périurbains.

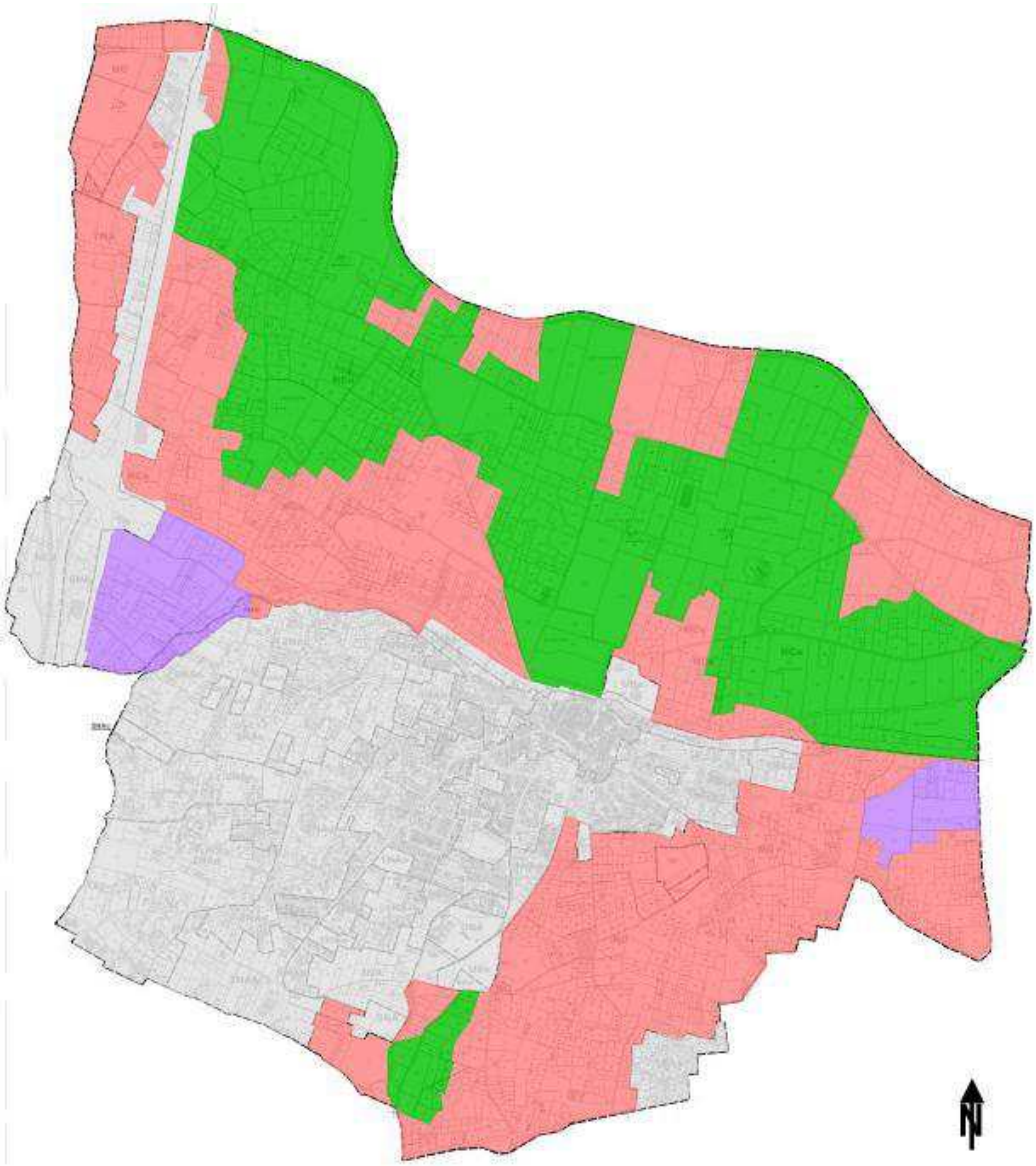
Le développement des friches le long du chemin Saint-Anne



Le même paysage en 2005, puis en 2007

Bien entendu un PLU n'a que peu d'impact sur le premier type d'échange cité, à savoir ceux directement liés aux difficultés intrinsèques du monde agricole. Il n'a pas non plus vocation à mener une politique agricole, même pensée à l'échelle communale. Il lui appartient toutefois de ne pas accentuer le phénomène de renchérissement induit par la pression foncière et son projet urbain. En ce sens **l'enjeu n'est pas tant de recenser les différents types de cultures que d'identifier les espaces en fonction de leur potentialité**. Un regard croisé qui nous est permis grâce aux données mise à jour dans le diagnostic de territoire ainsi que grâce aux éléments fournis dans le Porter à Connaissance des services de l'Etat.

Une agriculture fragilisée



Source : Porter à Connaissance – Info-Concept

Bien que conscient que le recul de l'agriculture et le développement des friches qui l'accompagne menacent la mosaïque des paysages pianencs le projet de PLU, seul, n'a toutefois qu'une marge d'action limitée en ce domaine. Mais si le recul de l'agriculture est un fait indéniable il n'est pas inéluctable. **Le projet de territoire doit** retranscrire cette logique et il lui faut **concentrer ses efforts sur les espaces à forte potentialité**, espaces qui pour la plupart se situent à l'écart de l'urbanisation puisqu'appartenant à la plaine inondable de l'Agly. A l'inverse les vignes du plateau des Baxainencs ainsi que l'espace agricole des Estanyols, inséré entre les urbanisations de Pia, Bompas et Perpignan, paraissent plus menacés et sont déjà en proie au développement des friches.

En dehors des abords immédiats de l'Agly il apparaît délicat de recenser des espaces naturels sur un territoire qui à l'image de celui de Pia a été historiquement voué à l'agriculture. Pour autant les mutations évoquées viennent brouiller la dualité urbain-agricole qui caractérisait la commune. **En comparaison des échanges de territoire l'agriculture cède en effet moins de place aux espaces urbanisés qu'elle n'en cède aux milieux naturels**. Dans ce contexte, l'espace agricole qui régresse du fait de la déprise, apparaît comme un lieu paradoxal, tantôt responsable de l'étalement, tantôt susceptible de le contenir. Et si le Plu n'aura que peu d'impacts directs sur les échanges entre terres agricoles et naturelles il lui appartient toutefois de prendre la mesure du phénomène et d'identifier les territoires méritant une attention particulière en y renversant les logiques de concurrence. La **définition de périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains peut ainsi être un axe à développer**, axe que le PLU peut préconiser, et ce même si la mise en place sera complémentaire à ce dernier. Cette prise en compte devrait permettre de ne pas accentuer les pressions décrites tout en orientant la direction des futures zones à urbaniser.

Le patrimoine urbain

L'Etat définit une conception non limitative du patrimoine par l'article L.1 du code du Patrimoine : « *Le patrimoine s'entend, au sens du présent code, de l'ensemble des biens, immobiliers ou mobiliers, relevant de la propriété publique ou privée, qui présentent un intérêt historique, artistique, archéologique, esthétique, scientifique ou technique* ».

Le noyau originel du bâti à Pia s'est organisé sous la forme d'une *cellera* autour de l'église actuelle, à proximité des terres fertiles de la plaine alluviale de l'Agly. Conservant longtemps un caractère de bourg agricole le village devenu ville avec le XXe siècle a toutefois aujourd'hui perdu l'allure fortifiée qui personnifiait cette forme urbaine. L'importance des extensions urbaines nécessitées par le boom démographique a en effet perturbé une lisibilité urbaine qui avait pourtant traversé les siècles. Pour autant l'architecture des lieux, fruit d'une époque, permet de différencier :

- Le centre ancien : il est par nature le témoin historique du développement du village, le secteur le plus représentatif de ce qui personnalise Pia vis-à-vis des autres communes de la Salanque et du Roussillon.
- Les extensions récentes : par leur nombre et par les proportions atteintes ces extensions permettent de prendre la mesure de l'ampleur de la périurbanisation qui a permis à Pia d'enregistrer une croissance démographique difficilement comparable sur une même échelle. Condition à cette croissance elles ont toutefois fortement perturbé la lisibilité urbaine de la commune, en particulier sur le plateau du Crest, et se sont traduites par un tissu urbain lâche et irrégulier.

  Les extensions urbaines comptent dans leur emprise plusieurs dents creuses, à savoir environ 11,8 hectares, représentant un potentiel en logements de 190 logements environ.

A la différence des périodes précédentes le dernier siècle a vu l'urbanisation se développer sur la base d'une forme plus aérée et privilégiant le linéaire des voies de communication à un mouvement centrifuge qui avait jusqu'alors suivi le chemin tracé par la *cellera*. Deux paramètres principaux peuvent être invoqués pour expliquer un changement de tendance qui a nuit à la lisibilité urbaine et qui a fait perdre au centre de sa centralité : d'une part **la *Llabanère* s'impose (presque) comme une frontière naturelle à l'urbanisation puisqu'elle marque le début de la plaine inondable de l'Agly**, et d'autre part parce que le fort développement souligné a largement privilégié le plateau du Crest (à

l'abri du risque, zone d'influence des pôles économiques). On retrouve ainsi un mouvement centrifuge mais à une échelle bien supérieure, celle de l'agglomération.

Le portrait dressé doit permettre au projet porté par le PLU de **tirer les enseignements du passé et de mieux structurer les futures zones à urbaniser**. Il s'agira également d'attacher une attention particulière aux espaces qui, à l'image du Crest, se sont développés sans véritable logique d'ensemble. Le tissu urbain « lâche » qui caractérise ces espaces devra également être pris en compte lorsque viendra le temps de l'évaluation des besoins puisqu'il est encore possible d'y recenser de nombreuses dents creuses. L'identification de secteurs en fonction de leurs atouts et faiblesses permettra ainsi de mieux cerner les enjeux qui s'imposent à un document qui doit « projeter » la commune dans un futur d'une quinzaine d'années.

1.1.2. CONTEXTE SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

La démographie

Depuis l'après-guerre et le recensement général de 1954 la population de Pia n'a cessé d'augmenter passant de 1.725 à 7.134 habitants lors du dernier recensement complémentaire (2007), et 7.477 habitants selon les données de l'INSEE de 2008.

Cependant, outre les données de l'INSEE servant de référence, la commune a réalisé une estimation de sa population au 1er janvier 2012, soit 8.573 habitants. Sur la commune de Pia, il apparaît nécessaire de prendre en compte cette réalité démographique, et donc de se baser sur des données communales, étant donné que le territoire pianenc est en perpétuelle évolution. En effet, entre 2007 et 2011, la population communale a connu un accroissement de + 3.3 % par an.

Période	Taux de croissance
Entre 1999 et 2007 Entre 1999 et 2008	+ 4 % / an
Entre 1999 et 2011	+ 4,09 % / an
Entre 2007 et 2011	+ 3,3 % / an
Entre 2008 et 2011	+ 5 % / an

Sources : INSEE/ Données démographiques communiquées par la commune.

Ces taux de croissance annuel important, soit entre + 3.3 % et + 5 %, confirment la forte attractivité communale auprès des populations locales et non-autochtones.

Cette forte croissance est à mettre en relation avec :

- ⇨ un phénomène généralisable à l'ensemble de la plaine roussillonnaise, voir à l'arc méditerranéen : l'héliotropisme ;
- ⇨ une dynamique d'agglomération (péri-urbanisation à grande échelle) qui confère à Pia une position géographique privilégiée ;
- ⇨ la localisation de la commune aux portes de la Salanque qui devrait d'ici les prochaines années se trouver dans l'incapacité de répondre à la forte demande en logements des populations. En effet, le secteur de la Salanque (Saint-Laurent de la Salanque, Sainte-Marie de la Mer, le Barcarès…) est fortement impacté par le risque inondation notamment. A ce titre, les communes salanquaises vont rapidement être dans l'incapacité de répondre aux demandes des populations, les territoires étant saturés en foncier. La commune de Pia, de par sa proximité avec ces communes et étant moins impactée par le risque inondation, devrait voir sa demande en logement accroître.

  De plus, la commune se situe en continuité directe avec la commune de Perpignan. Grâce à une politique en faveur du développement de son parc de logements, et notamment en faveur des logements accessibles à tous, la commune de Pia a su proposer aux populations environnantes une alternative aux prix important du foncier de l'agglomération.

Si les facteurs exogènes à la commune sont évidents il nous tient de rappeler que la commune se distingue au sein du paysage roussillonnais par l'ampleur des chiffres enregistrés. Même rapportée à l'échelle du canton, c'est-à-dire en comparant Pia à des communes profitant à peu de choses près des mêmes atouts que ceux évoqués, la commune demeure au dessus des moyennes enregistrées. Ce référentiel nous permet de souligner l'importance des facteurs endogènes, ceux-là même qui font l'attractivité de la commune elle-même : la disponibilité foncière, les facilités de desserte, une position relativement préservée face au risque inondation, etc. A ces paramètres vient aussi s'ajouter un changement majeur dans le profil démographique de la commune qui, depuis les années 1970, a attiré de nombreux jeunes qui ont permis de relancer le **solde naturel à la hausse créant ainsi de nouveaux besoins**. Autant d'éléments qui expliquent pourquoi Pia parvient encore à accélérer sa croissance. La courbe quasi-exponentielle de sa démographie en est d'ailleurs la meilleure illustration.

Face à ce constat il n'est pas surprenant de constater que les hypothèses de développement émises dans le diagnostic laissent entrevoir une croissance qui n'a pour seule limite que l'offre qui la crée. Ainsi les taux enregistrés sur la période la plus récente (1999-2007 selon l'INSEE et sur la période 2008-2011 selon les données communales) laissent entrevoir une population comprise en environ 11.000 et 12.000 habitants d'ici à 15-20 ans, c'est-à-dire avant même l'échéance fixée pour le PLU (2030). Des chiffres qui imposent à la commune de **se fixer, non pas des objectifs, mais des seuils démographiques**. Ce n'est en effet qu'à cette condition que Pia pourra intégrer ces nouvelles populations, en termes d'infrastructures, de réseaux, etc.

Compte tenu de la situation de la commune et de la qualité de desserte dont elle dispose l'enjeu majeur ne visera donc pas tant à créer une attractivité quasi-innée qu'à poursuivre un développement permettant l'accueil et l'intégration des nouvelles populations mais également le maintien de celles en place. **Les perspectives entrevues, si elles définissent « l'enjeu démographique » devront à ce**

titre être évaluées et étalées dans le temps. Ce n'est en effet qu'à cette condition que la commune pourra faire correspondre la croissance attendue avec les besoins engendrés, et ce dans des domaines aussi variés que l'assainissement, l'eau potable, l'habitat social, etc.

La population et les activités économiques

Bénéficiant d'une bonne desserte la commune profite d'un tissu économique dense avec 325 entreprises recensées au 1er janvier 2006[4]. Les deux tiers relèvent des secteurs du commerce ou de la construction et s'insèrent dans une aire qui regroupe le nord de Perpignan, Rivesaltes, Claira et Pia (troisième espace commercial du département derrière « Portes d'Espagne » et le centre-ville de Perpignan). Du point de vue des infrastructures les plus importantes de ces entreprises se situent le long de la RD900 profitant de celle-ci tant en termes de desserte que d'exposition. Plusieurs zones avaient d'ailleurs été prévues au POS pour compléter cette offre. Toutefois l'approbation du PPRI a rendu celles-ci « inconstructibles », soit 44,28 hectares déduis des zones prévues au POS à vocation économiques, et a donc réduit les perspectives d'évolution à néant alors que dans le même temps les autres communes composant l'espace décrit tendent à augmenter leur offre en la matière (modifications du POS de Claira) et/ou leurs réserves foncières (élaboration du PLU de Rivesaltes). Sans tomber dans une logique concurrentielle, même si celle-ci est indéniable, l'objectif est simple puisque **le présent projet de PLU devra permettre d'actualiser les perspectives de développement économique en fonction d'une connaissance du risque dont ne disposait pas le POS.**

Si les entreprises les plus importantes répondent à une véritable logique géographique en se concentrant le long de la route départementale la masse des entreprises se fond dans la tâche urbaine de Pia. Il en va ainsi de l'artisanat qui ne répond pas à une localisation précise puisqu'en partie dilué sur le plateau du Crest. L'habitat et l'artisanat se côtoient sur le plateau, avec les gênes que cela peut occasionner. Dans sa formulation originelle le POS avait pensé que la superficie minimale des parcelles fixées dans certaines zones suffirait à limiter les nuisances de voisinage et avait en contrepartie misé sur une mixité fonctionnelle qui a démontré ses limites avec la poussée urbaine des deux dernières décennies.

Plusieurs zones faisaient alors « doublon »[5] :

- les zones 2NAa et 2NAb étaient pensées pour l'implantation d'activités artisanales avec possibilités de logement ;
- les zones 2NAd et 2NAe devaient quant à elles permettre l'implantation de constructions individuelles avec la possibilité de créer des lotissements artisanaux.

Si plusieurs modifications du POS ont tenté de prendre la mesure du phénomène en favorisant une spécialisation des espaces le PLU devra quant à lui tirer les enseignements de la période qui s'achève. La demande n'ayant pas diminué l'enjeu visera à **créer une véritable zone artisanale permettant de répondre à cette demande tout en évitant les nuisances induites par ce type d'activités**.

A l'inverse l'importance de l'agriculture, en tant qu'activité économique bien sûr, continue de refluer entraînée en ce sens par les difficultés rencontrées par la viticulture. La déprise agricole, les

[4] INSEE - SIRENE

[5] Rédaction originelle du POS.

difficultés rencontrées par la viticulture donc, ainsi que la position périurbaine de la commune font qu'ici plus qu'ailleurs **l'agriculture est devenue une activité économique secondaire alors même qu'elle en était il y a peu le fer de lance**.

NB : L'approche développée au travers du paysage est là pour nous rappeler que l'agriculture ne peut se résumer à sa seule fonction économique. La fonction spatiale, et voire la fonction symbolique, font ainsi que ce pan de l'activité méritera une place singulière au sein du PADD sans que l'on ne puisse véritablement dissocier les trois fonctions décrites. Si on ne peut résumer le rôle des agriculteurs à l'expression épouvantail de « jardiniers de l'espace » leur singularité, et leur fragilité face aux logiques foncières, nous imposent de ne pas non plus les réduire à de simples propriétaires-exploitants.

Le XXe siècle a vu Pia passer du statut de bourg agricole à celui de pôle relais au sein de l'agglomération. Au cours d'un XXe siècle marqué par la révolution démographique la commune a également vu son économie passer d'un socle agricole à une économie plus entrepreneuriale avec comme moteur le commerce et le bâtiment. Un changement d'époque dont le PLU devra prendre la mesure tout en traçant la voie des décennies à venir. **Considérant d'une part les perspectives de développement offertes et la réduction des zones d'activités qui ont accompagné l'approbation du PPRI la commune souhaite donc ouvrir de nouveaux espaces pour accueillir les activités en recherche d'espaces**. Si l'un des enjeux à relever vise donc à la définition de nouvelles zones économiques il s'agira également de tirer les enseignements des erreurs passées **en spécialisant celles-ci, notamment dans le domaine de l'artisanat**.

L'habitat et la construction

Accompagnant (ou précédant) la croissance démographique le taux de construction a atteint à Pia des sommets dont il est délicat de trouver un équivalent dans le département. N'étant pas un site de villégiature cette croissance s'est traduite pour l'essentiel par une progression du nombre de résidences principales passé de 1.553 à 2.847 unités selon les données INSEE de 1990 à 2007, soit une progression de + 83 % en 18 ans, et de 2.847 à 3.253 logements de 2007 à 2011 selon les données communales, soit une progression de + 15 % en 4 ans, progressions qui donnent au parc immobilier pianenc un visage récent. Cette croissance, fruit d'une époque, est toutefois à l'origine de nombreux déséquilibres. Réalisée essentiellement sous la forme d'opérations de logements individuels localisés sur des parcelles de tailles moyennes héritées du parcellaire agricole, cette dernière a fortement contribué à uniformiser les formes de bâti, et donc l'offre : plus de 86 % de maisons individuelles, près de 75 % de propriétaires, etc.

Tout comme pour la démographie, les données communales, soit au 1er janvier 2012, ont permis de constater que le parc de logements de la commune connaît un accroissement important, notamment depuis le dernier recensement INSEE de 2007.

Année	Nombre de logements
2007 (INSEE)	2 847
2008 (données communales)	2 928 (+ 81 logements)

2009 (données communales)	2 973 (+ 45 logements)
2010 (données communales)	3 144 (+ 171 logements)
2011 (au 1er janvier 2012) (données communales)	3 253 (+ 109 logements)

Source : INSEE/ Données démographiques communiquées par la commune.

Ce constat amène à penser que la forte croissance en logements devrait se poursuivre d'ici les années à venir, aux vus des nombreux logements créés depuis 2007 entre autre.

S'il est certain que ce mode d'habitat répond à une aspiration forte de la population, sa systématisation présente un certain nombre d'inconvénients :

- ✓ consommation d'espace ;
- ✓ raréfaction plus rapide des terrains disponibles et renchérissement en conséquence de ces terrains par des acheteurs potentiels ;
- ✓ développement d'une offre locale en fonction d'une demande enregistrée à l'échelle de l'agglomération ;
- ✓ accroissement de la longueur des déplacements au profit notamment de l'automobile le transport collectif n'ayant pas été en mesure de répondre efficacement et dans des conditions économiques acceptables à la dispersion de ses utilisateurs potentiels ;
- ✓ déséquilibre entre l'offre et la demande en logements ;
- ✓ offre locative, et notamment sociale, insuffisante ;
- ✓ etc.

Bien entendu – et fort heureusement – la commune n'a pas attendu la réalisation du diagnostic pour prendre conscience des déséquilibres mis à jour. Plusieurs opérations récemment traduites dans l'évolution du document d'urbanisme ont ainsi favorisé le développement de l'offre locative, de l'offre sociale ou encore de l'habitat en semi-collectif. Toutefois les chiffres mis à notre disposition et l'ampleur des rythmes observés sur les périodes précédentes ne nous permettent pas de retranscrire le fruit des efforts entrepris.

L'actuel projet de PLU fournit l'occasion de tirer les enseignements de cette période qui s'achève et de **réorienter le projet urbain de façon à ce que celui-ci réponde plus à la diversité de la demande**. Si les 20 % de logements sociaux relèvent d'un objectif quantitatif, il s'agira également de ne pas omettre les objectifs qualitatifs identifiés dans le PADD.

La cabanisation

On recense sur le territoire communal plus d'une vingtaine de « cabanes », constructions illégales qui pour l'essentiel se situent dans la plaine de l'Agly c'est-à-dire en zone inondable. La mise en œuvre du projet de PLU, véritable projet politique et foncier qui engage la commune sur les

quinze-vingt prochaines années, se doit de prendre en compte cette problématique bien que légalement ces constructions n'auraient pas dû voir le jour et que la commune n'a pas attendu la mise en forme du PLU pour engager la lutte contre ce mode d'habitat bien particulier.

La Mission Littoral identifie trois formes complémentaires d'action :

- ⇨ Agir en prévenant : empêcher l'émergence ou la progression du phénomène, en engageant et en menant une campagne de surveillance foncière et d'interventions actives, allant jusqu'à la verbalisation, afin d'éviter que le phénomène apparaisse ou s'étende ;
- ⇨ Agir en résorbant : engager la reconquête de l'espace cabanisé par la suppression de toutes les cabanes dans le secteur concerné, car les enjeux humains et environnementaux sont trop importants et il est impossible de proposer de nouveaux terrains ;
- ⇨ Agir en régularisant : procéder à la régularisation avec maintien sur place ou transfert, en légalisant l'urbanisation du secteur ou en transférant les occupants vers un emplacement adapté.

Si les trois modes d'action énoncés par la Mission Littorale peuvent être complémentaires, la spécificité pianencque rend délicate la régularisation. D'une part parce que l'inventaire réalisé par ATR démontre que dans la grande majorité des cas la cabanisation répond à un choix de vie et que les personnes concernées sont réfractaires à tout transfert de propriété. D'autre part, et c'est sans doute là le point le plus important, la cabanisation s'est effectuée en zone inondable ce qui engage la responsabilité de la commune mais aussi de l'Etat. On peut en outre mettre en doute l'efficacité de cette dernière démarche dans la mesure où une régularisation aurait un effet pervers évident en « récompensant le mauvais exemple ».

Le PLU n'aura pas grand effet sur la cabanisation dans la mesure où la régularisation des bâtiments apparaît ni souhaitable (exemple) ni même réalisable (zone inondable). Il s'agira donc de **poursuivre la politique déjà engagée qui vise à résorber la cabanisation existante et en empêchant toute création nouvelle**.

Les déplacements

Avec moins du quart des actifs ayant un emploi qui travaillent dans la commune, soit moins que la moyenne observée sur l'ensemble de la banlieue de l'aire urbaine, le profil de Pia la fait se ranger dans les communes périurbaines. La dichotomie qui en résulte, à savoir la dissociation du lieu d'habitat et du lieu de travail, fait que les déplacements tiennent une position toute particulière dans la problématique pianencque. Rien d'étonnant non plus donc de constater que 84% des déplacements domicile-travail sont effectués au moyen de l'automobile. Si cette prééminence est en partie permise par les dessertes que représentent l'A9 et surtout la RD900 elle peut également s'avérer une source de conflits d'usage… Intégrée dans une logique d'agglomération Pia a donc adopté un **mode de vie péri-urbain rythmé notamment par d'importantes migrations alternantes effectuées essentiellement en automobile**. D'importants efforts devront donc être consentis, tant par la commune que par l'agglomération (dans le cadre du PDU et de la complémentarité des espaces), pour infléchir une tendance qui dépasse de loin les limites communales.

L'importance des migrations alternantes est donc à mettre en lien avec la desserte de la commune qui bénéficie de la présence de plusieurs grands axes et de la proximité immédiate des grands pôles d'emploi de la plaine du Roussillon. A l'inverse la desserte intérieure à la commune est

imparfaitement répartie sur le territoire. L'urbanisation s'étant principalement effectuée le long de ces axes la forme urbaine en étoile ne peut que nous faire constater que **la commune manque de liaisons transversales**, problématique que devra intégrer le projet de PLU.

L'un des enjeux majeurs à relever vise à **restructurer une voirie communale héritée d'un maillage agricole peu adapté aux nécessités modernes d'une société de périurbains** qui s'appuie essentiellement sur les déplacements automobiles. Il s'agira notamment de favoriser les liaisons transversales tout en recalibrant, lorsque cela est possible, les voiries les plus importantes en matière de desserte.

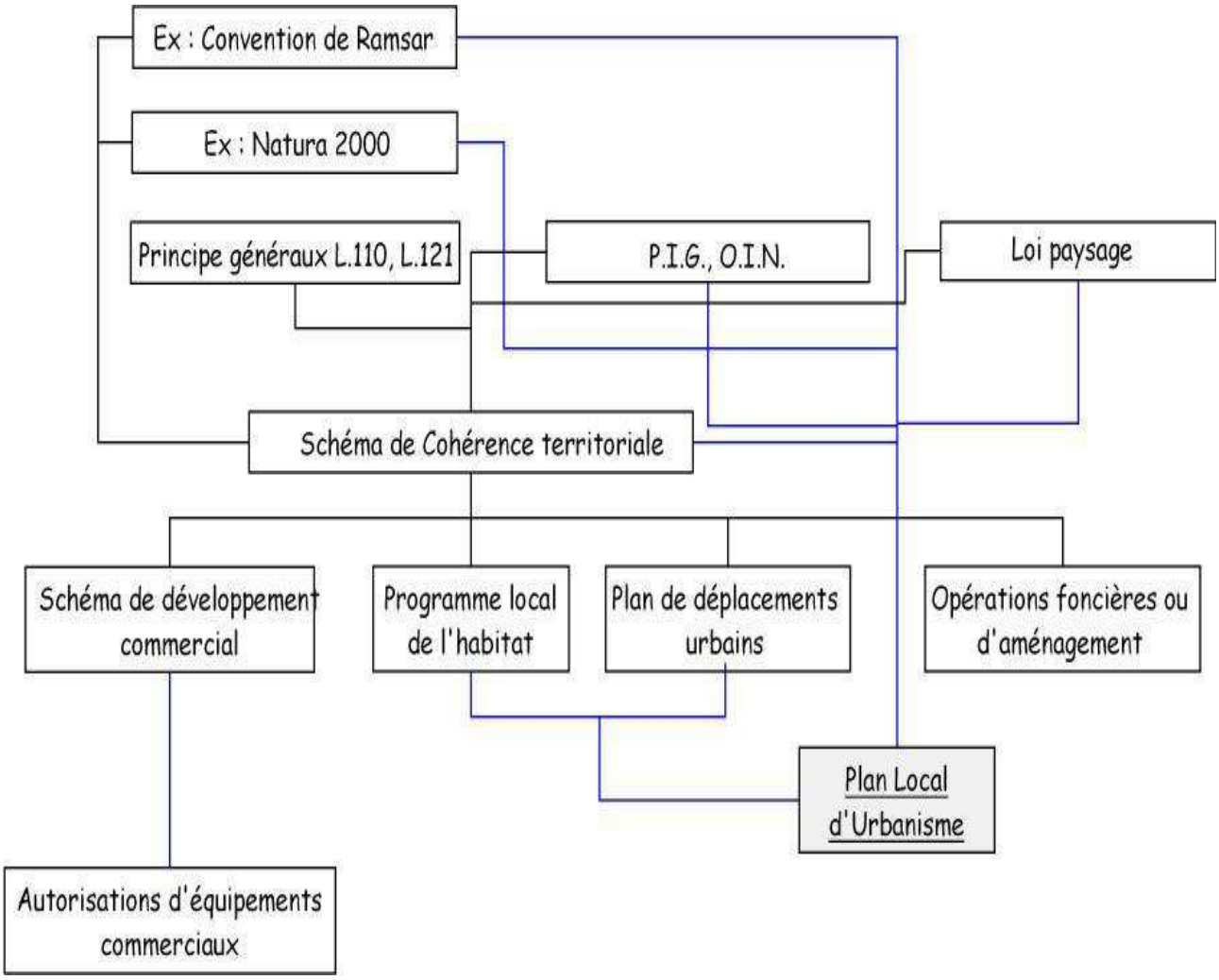
1.1.3. LA PRISE EN COMPTE DES « INTERETS SUPERIEURS » ET DES DISPOSITIONS SUPRA COMMUNALES

La hiérarchie des normes (principes)

Dans cette hiérarchie, la substance même de la norme, c'est-à-dire sa nature ou son contenu, est plus importante que les relations que les normes doivent entretenir entre elles : relations de conformité, de compatibilité, de prise en compte ou de prise en considération. Plus la norme supérieure sera précise à la fois dans le champ d'application géographique et son contenu, plus elle sera objective et impérative, et plus la relation devra être une relation de conformité qu'une relation de compatibilité.[6]

[6] Hocreitère, « *La loi SRU, la hiérarchie et la substance des normes d'urbanisme* », DA (février 2001), p4. et suiv.

Le PLU dans la hiérarchie des normes



NB : La compatibilité se distingue de la conformité en ce que la seconde implique un rapport de stricte identité, alors que la première se satisfait d'une non-contrariété.

La hiérarchie des normes qui s'imposent aux PLU forme un système relativement complexe. Les PLU, en tant que documents d'urbanisme, s'insèrent dans la hiérarchie des normes d'urbanisme mais également dans un ensemble plus vaste de normes plus ou moins éloignées du champ de l'urbanisme ou de l'aménagement de l'espace pouvant avoir un impact en matière d'aménagement et ayant leur fondement dans d'autres codes que celui de l'urbanisme. Cette hiérarchie se définit comme un principe qui commande les relations entre les différentes strates du système normatif. La norme supérieure s'impose à la norme inférieure, laquelle doit trouver son inspiration, non seulement dans les particularités du territoire et dans le projet envisagé, mais également dans les sources de commandement et d'encadrement qui s'imposent à elle.

La loi SRU donne au PLU une fonction de synthèse de l'ensemble des obligations auxquelles est soumise la collectivité locale. Fonction affirmée par l'association de diverses personnes publiques à son élaboration ainsi que par la mise en œuvre de la concertation avec le public.

Les documents et orientations s'imposant ou a prendre en compte par le Plan Local d'Urbanisme

L'article L.121-1 du code de l'urbanisme

Principes de développement durable applicable en matière d'urbanisme	***Art. L.121-1. – Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :***
Principe d'équilibre	***1er alinéa*** *1° L'équilibre entre :* *a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;* *b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;* *c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;* *1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville.*
Principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale	***2ème alinéa*** *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, 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, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs.*
Principe de respect de l'environnement	***3ème alinéa*** *La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

Cet article définit la portée du développement durable pour les documents d'urbanisme. Il fixe les objectifs des documents d'urbanisme, notamment du PLU, à partir des grands principes du droit de l'urbanisme, que sont l'équilibre, la mixité et l'utilisation économe des espaces :

- L'équilibre

La loi SRU a introduit les notions de renouvellement urbain et de respect des objectifs du développement durable. Le principe d'équilibre revêt une importance particulière car il doit devenir source d'inspiration pour les collectivités locales dans l'élaboration et la mise en œuvre de leur document d'urbanisme.

- La mixité

L'objectif de mixité sociale est affirmé afin de combattre les excès qui conduisaient à une spécialisation excessive des usages de l'espace, à travers le zonage. Il s'agit de définir un projet urbain intégré.

- L'utilisation économe des espaces

Il s'agit de maîtriser l'urbanisation et d'éviter le mitage, en favorisant le renouvellement urbain des tissus existants.

Les dispositions de l'article L.121-1 sont opposables simultanément à tous les documents de planification urbaine applicables sur un territoire, quelque que soit leur place dans la hiérarchie des normes.

Le Schéma de Cohérence Territoriale « Plaine du Roussillon »[7]

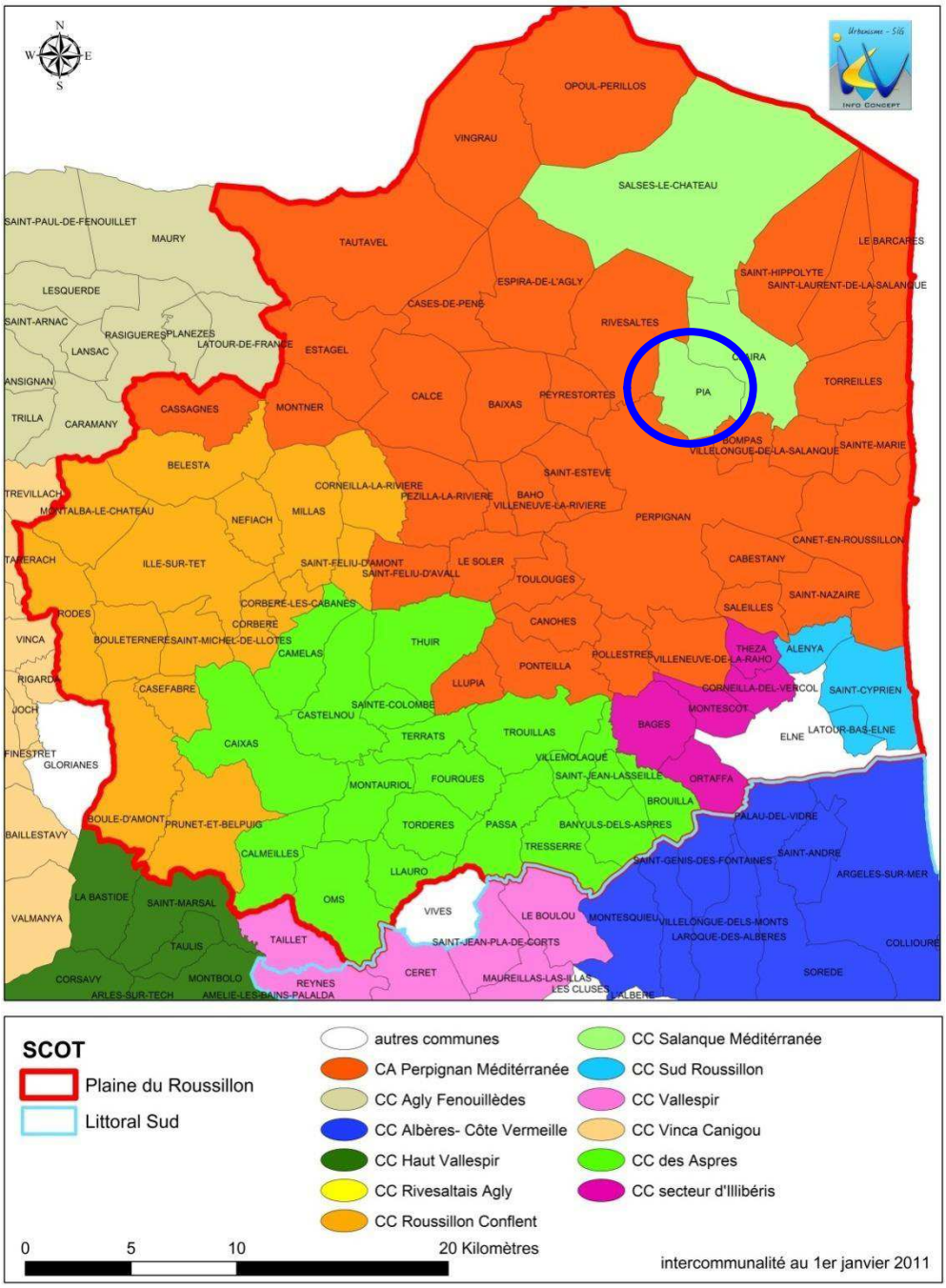
« *Le SCoT doit permettre aux communes appartenant à un même bassin de vie de mettre en cohérence, dans le respect du principe de subsidiarité, leurs politiques dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, des implantations commerciales, des déplacements et de l'environnement.* ***Les Plans locaux d'urbanisme****, les cartes communales et les opérations d'aménagement (ZAC, ZAD…) pour l'urbanisme, les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) pour le logement, les Plans de Déplacements Urbains (PDU) pour les transports et le stationnement, et les décisions des commissions départementales d'équipement commercial* ***doivent être compatibles avec les orientations du SCoT*** ».[8]

En l'absence de SCOT approuvé, l'article L.122-2 du Code de l'Urbanisme précise que *« Dans les communes qui sont situées à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants au sens du recensement général de la population, ou à moins de quinze kilomètres du rivage de la mer, et qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable,* ***le plan local d'urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle****. ».* Toutefois *ce même article précise qu'il peut être dérogé à cette disposition « soit avec l'accord du préfet donné après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites et de la chambre d'agriculture, soit, jusqu'au 31 décembre 2016****, lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale incluant la commune a été arrêté, avec l'accord de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4****. La dérogation ne peut être refusée que si les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles sont excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune la modification ou la révision du plan. »*

[7] Cf. Pièce n°1a

[8] Extrait Volet Urbanisme Service après vote, Loi urbanisme et habitat. Ministère de l'Equipement, des transports du logement du tourisme et de la mer.

L'intercommunalité dans la plaine du Roussillon (1er janvier 2011)



Source : Info-Concept

Créé par arrêté préfectoral du 2 juillet 2003, le périmètre du SCoT « Plaine du Roussillon » intègre le territoire de Pia. Une situation qui, au titre de l'article L.122-2 du Code de l'Urbanisme, soumet toute ouverture à l'urbanisation sur la commune à une demande d'autorisation auprès du Syndicat Mixte, en tant qu'établissement public. Le SCoT, et en l'occurrence le Syndicat Mixte « Plaine du Roussillon » est donc associé à la présente procédure au titre des Personnes Publiques Associées (PPA).

- La commune de Pia a procédé à une demande de dérogation au SCoT « Plaine du Roussillon » lors du Comité Syndical en date du 12 juin 2012. **Après avoir délibéré, le**

Comité Syndical a donné une réponde favorable à la dérogation demandée par la commune de Pia dans le cadre de la révision du POS et sa transformation en PLU.

Le Plan de Déplacements urbain

Le PDU s'impose en terme de compatibilité au PLU, en tant que document supra communal.

Le PDU est un document qui a pour objectif de proposer un projet d'organisation des déplacements et des transports de personnes et de marchandises.

La commune de Pia appartient à l'aire d'études du PDU de la Communauté d'Agglomération « Perpignan Méditerranée » adopté en septembre 2007. Ce périmètre comprend 39 communes du département, uniquement situées dans la plaine du Roussillon, et qui représente un territoire pertinent pour définir une politique des déplacements.

Cependant, les communes n'appartenant pas à la communauté d'agglomération sont exclus du périmètre d'action qui concerne uniquement les communes de l'agglomération et sur lesquelles le PDU s'applique.

La commune de Pia appartient à la communauté de communes « Salanques Méditerranée » ; à ce titre, elle n'est pas concernée par les objectifs du PDU de la communauté d'agglomération Perpignan Méditerranée.

- **Suite à un entretien téléphonique avec le responsable du PDU de l'agglomération, il a été confirmé que la commune de Pia n'est pas concernée par le PDU, ni par ses actions.**

Le Programme Local de l'Habitat

Le PLU se doit, à l'instar du PDU, d'être compatible avec les orientations du PLH. Le PLH est un document de planification élaboré dans le but de fixer des actions prioritaires et des objectifs à atteindre en matière d'habitat.

Tout comme pour le PDU, la commune de Pia appartient au périmètre d'études du PLH adopté en 2006, de la mais pas à son périmètre d'action, n'appartenant pas à la communauté d'agglomération Perpignan Méditerranée.

A ce titre, la commune de Pia n'a pas à tenir compte des actions et objectifs mis en place par le PLH de l'agglomération

- **Suite à un entretien téléphonique avec le responsable du PLH de l'agglomération, il a été confirmé que la commune de Pia n'est pas concernée par le PLH, ni par ses actions.**

1.2. PROJECTIONS A L'HORIZON 2030

Un PLU n'a pas de « durée de vie » légale et peut évoluer au grès des procédures de type modification ou révision simplifiée. Il serait d'ailleurs illusoire de prétendre à la formulation d'un projet urbain « éternel », parfait, et donc détaché de tout impératif temporel. Aussi, compte tenu des différents retours d'expériences, **il est d'usage de considérer un document d'urbanisme sur une période d'environ quinze-vingt ans, ce qui nous amène à nous projeter à l'horizon 2030**.

En effet, en partant de l'hypothèse d'un arrêt du PLU en 2012, soit avant le 1er juillet 2012 de manière à passer le PLU sous le régime du Grenelle I comme le souhaite la commune, le PLU serait un document opposable et donc applicable au territoire pianenc en 2013-2014 (procédures administratives avec délais incompressibles…), d'où une projection à 15-20 ans qui amène à envisager les projections démographiques et en matière de logements à l'horizon 2030.

NB : afin d'afficher une cohérence entre certaines sources n'offrant pas le même référentiel l'année 2007 sera considérée comme point de départ afin de prendre en compte les données de l'INSEE.

Cependant, afin de se rapprocher au plus près de la réalité démographique pianenque, la commune a réalisé une estimation de sa population à partir du nombre de logements déclarés.

1.2.1 LA METHODOLOGIE EMPLOYEE

Objectifs

Anticiper et prévoir le développement de la commune sur la période fixée n'est évidemment pas chose aisée. A l'image de la plupart des documents prospectifs il s'agira ainsi de s'appuyer sur les enseignements tirés des périodes précédente pour entrevoir les évolutions possibles (et non pas prévisibles) de la commune de Pia. **L'objectif de cette partie est donc de fournir une base de travail devant aider à la réflexion, préalable nécessaire à la décision.** Elle illustre en quelque sorte l'ensemble des débats qui ont ponctué (et qui continue de ponctuer) la mise en forme du projet urbain, depuis le lancement de la procédure de PLU jusqu'à la rédaction des grandes orientations et du PADD.

Méthode

La méthode employée, bien que simplifiée, reproduit celle employée par l'INSEE[9] lorsque celle-ci s'attache à dresser le portrait d'un territoire pour les années et décennies à venir.

1. Il s'agira en premier lieu d'entrevoir les évolutions démographiques possibles autour de quatre scenarii :

   ⇨ Un « scénario neutre » où sont uniquement prolongées les tendances 1990-1999 (données INSEE) portant sur le solde naturel. Il est purement théorique mais permet d'évaluer la croissance « interne » à la commune, celle induite par son solde naturel.

[9] OMPHALE

⇨ Un scénario correspondant aux préconisations du SCoT « Plaine du Roussillon », auquel appartient la commune de Pia, qui table sur une progression de l'ordre de 1,5 % par an.

⇨ un « scénario tendanciel INSEE » qui prolonge les tendances de l'évolution démographique constatée sur la période précédente (solde migratoire élevé, solde naturel positif, forte proportion des classes jeunes, etc.). Il est le cœur de cette vision prospective que nous tentons de mettre à jour dans la mesure où il s'appuie sur les enseignements relevés sur la période précédente ;

NB : Ce scénario s'appuiera sur les tendances relevées sur la période 1990-2007 par l'INSEE de façon à gommer les effets amplificateurs relevés sur des périodes plus réduites[10] : **observer les 17 dernières années recensées pour anticiper sur les 15-20 prochaines…**

⇨ un « scénario médian » situé à mi-chemin entre les deux précédents scenarii et qui se justifie par l'ampleur des chiffres enregistrés sur la commune.

⇨ Un « scénario tendanciel communal » qui prolonge les tendances de l'évolution démographique constatée par la commune de 2008 à 2012 (données communales). Il s'agit d'envisager alors un scénario qui se rapproche le plus possible de la tendance sur la période la plus récente et qui constitue également le taux de croissance le plus important qu'ait connu la commune de Pia ces dernières années (+ 5 %/an).

NB : Ce scénario s'appuiera sur les tendances relevées sur la période 2008-2012, communiquées par les services de la commune de Pia.

2. La deuxième phase de l'étude s'attachera à prendre en considération les évolutions sociales qui influent sur la demande en logements, et notamment la principale d'entres-elles, l'évolution de la taille moyenne des ménages.
3. Le croisement des deux premières données obtenues (population projetée et taille moyenne des ménages) permettra de projeter le parc immobilier nécessaire compte tenu des projections démographiques émises.
4. Enfin viendra le temps d'évaluer les besoins en termes de foncier en fonction de différentes hypothèses de densités. Finalité de cette partie ce sont ces besoins qui doivent permettre la formulation des objectifs, et donc l'expression des choix politiques qui seront à la base du projet urbain de la commune.

[10] Reproduire les taux enregistrés entre 1999 et 2007 sur la période qui nous importe nous amène à une population supérieure à 15.000 habitants d'ici à 2025.

Rappel sur les limites méthodologiques

Les scénarii présentés ici sont des projections et non des prévisions :

- **les projections sont établies sur des données purement démographiques fondées sur un prolongement des tendances passées, observées par l'INSEE et par la commune. Ce sont les projections qui servent de base aux choix politiques et qui sont nécessaires à la formulation des orientations ;**
- **les taux de croissance servant à la réalisation des projections sont appliqués aux données INSEE de 2007, soit 7.134 habitants, mais aussi sur les données communales issues d'une estimation à partir du nombre de logements créés et la taille des ménages moyenne, soit 8.573 habitants au 1er janvier 2012.**

  NB : cette méthode permet de mettre en exergue plusieurs scénarii de projections à partir d'une donnée officielle fournit par l'INSEE, mais aussi à partir de données reflétant au plus près la réalité démographique de Pia, en perpétuelle évolution, de par sa forte attractivité auprès des populations.
- **les prévisions, plus difficiles à réaliser, intégreraient d'autres composantes telles que les évolutions économiques, sociales, culturelles, etc.**

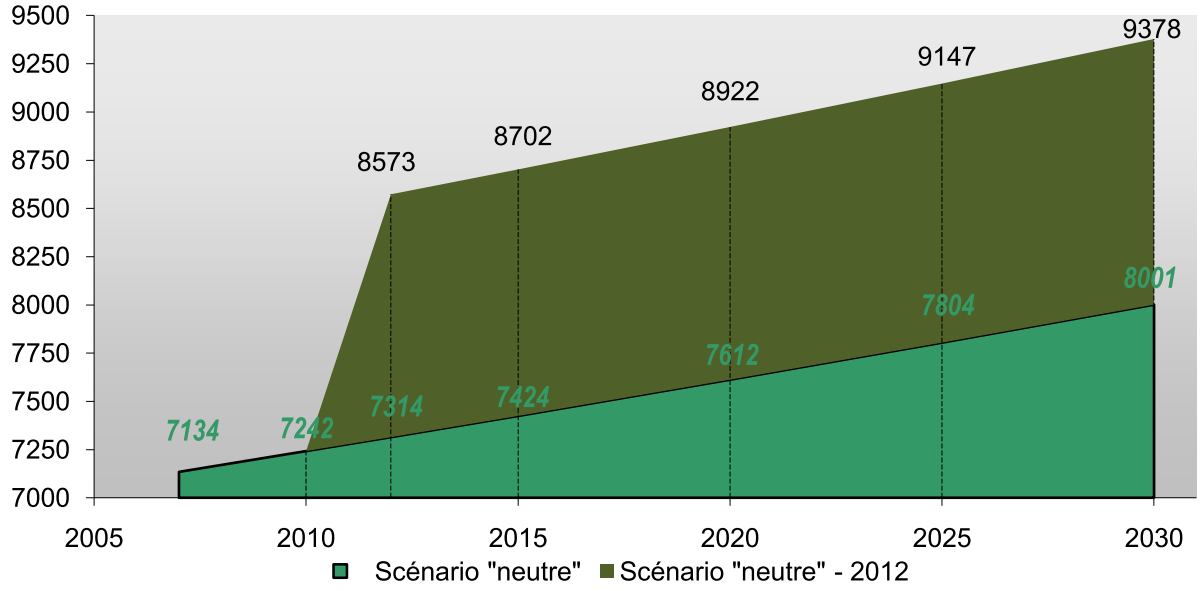
Les projections n'ont pas la prétention de prévoir l'avenir. Elles se contentent, avec plus ou moins de réussite, de fournir **une aide à la réflexion et à la décision** quand arrive l'heure des choix dont elles sont le préalable et non pas la justification. Elles permettent en outre une transition entre le diagnostic et les choix effectués. Les scénarii à venir méritent ainsi d'être pris à leur juste valeur, c'est-à-dire comme une source d'enseignements.

1.2.2. QUELLE POPULATION POUR L'HORIZON 2030 ?

Le scénario « neutre » pour évaluer les besoins existants

Ce scénario, purement théorique, n'a pas véritablement pour objectif de dresser un portrait de la commune d'ici à 2030. En se limitant à reproduire le dernier solde naturel dont nous disposons il permet de dissocier la croissance interne à la commune (solde naturel) des facteurs exogènes qui soutiennent son développement et dont ce dernier dépend pour l'essentiel. **Ce scénario illustre donc une situation où les jeunes ne quitteraient pas la commune qui les a vu naître et où il n'y aurait pas de nouveaux arrivants.** Il permet en ce sens de mieux évaluer les besoins engendrés par le profil démographique de Pia, en d'autres termes d'évaluer des besoins nécessaires pour évaluer ce que l'on exprime souvent par l'expression « pour garder les jeunes sur la communes ».

Projections démographiques à l'horizon 2030 (scénario neutre), un premier sur la base des données INSEE de 2007 et un second sur la base des données communiquées par la commune au 1er janvier 2012



Source : Info Concept/INSEE/Données démographiques communiquées par la commune.

La bonne santé démographique soulignée dans le diagnostic (cf. pièce n°1a) est ici largement perceptible. Selon ce modèle la commune de Pia enregistrerait ainsi un gain net de 867 habitants d'ici à 2030, gain uniquement due à un solde naturel positif (taux de natalité supérieur à la mortalité) et qui se traduit par un taux de croissance de +0,5 % par an. Cette projection amènerait la population pianenc à 8.001 habitants à l'horizon 2030.

Si l'on applique ce ratio aux données démographiques communiquées par la commune, à savoir que la population pianenque compte 8.573 habitants au 1er janvier 2012, on arriverait à 9.378 habitants à l'horizon 2030.

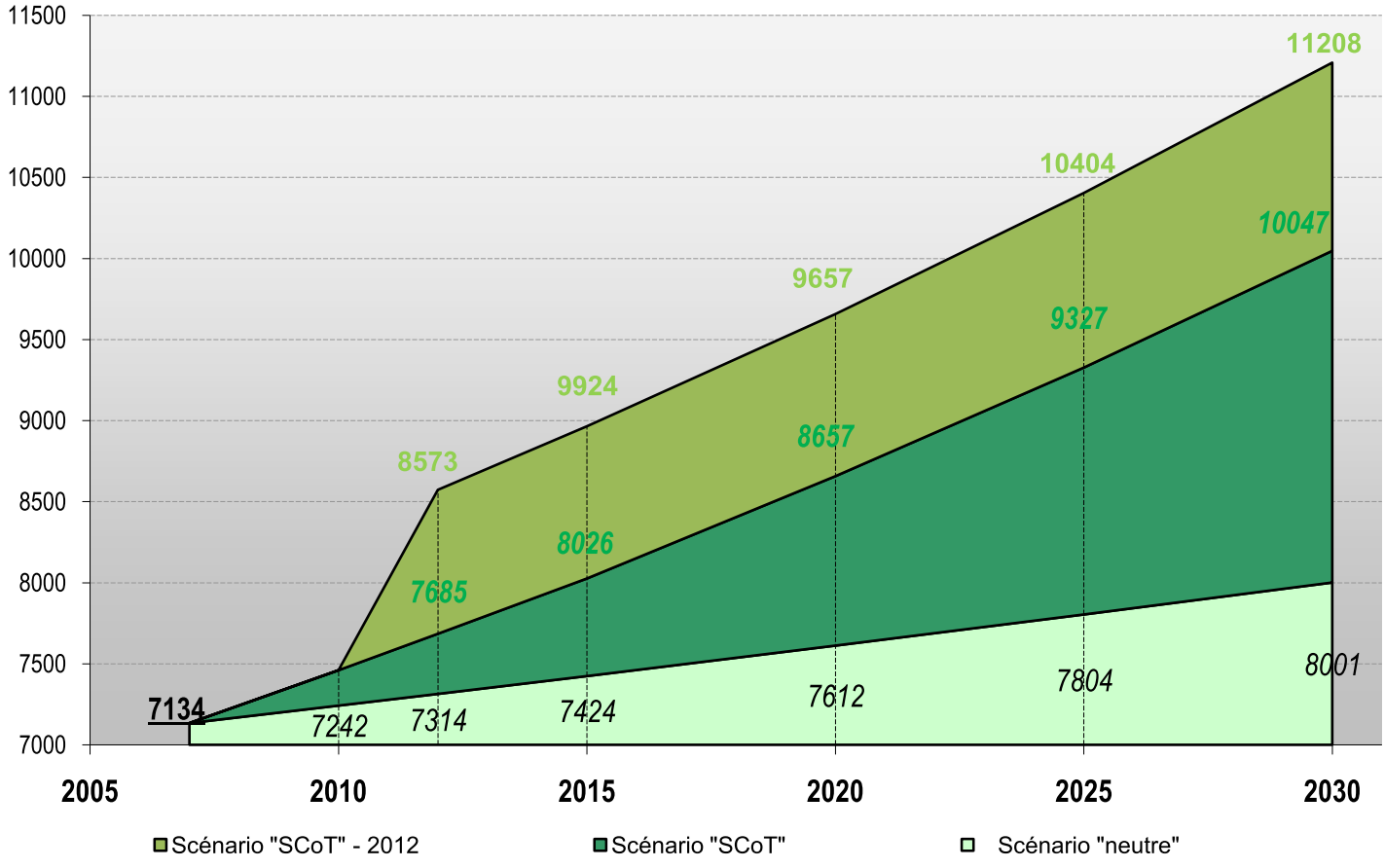
NB : ce modèle développé à des fins d'information ne peut être rapproché des scenarii « au fil de l'eau » qui sont parfois exposés dans certains documents prospectifs. Il ne peut non plus être assimilé à une évolution « en l'absence de PLU » dans la mesure où le postulat de base du scénario neutre est que la croissance trouve un écho identique dans l'offre en logements. Il illustre, rappelons-le, **une situation où personne ne quitterait la commune, et où personne n'arriverait**.

Le scénario du « SCoT Plaine du Roussillon », des préconisations…

Le scénario de « SCoT Plaine du Roussillon » vise à **reproduire les préconisations du SCoT** en matière de croissance démographique sur la commune de Pia, issues des analyses et des prospections réalisées par le SCoT. Ce scénario consiste à reproduire, pour les 15-20 ans à venir, le schéma de croissance démographique qu'envisage le SCoT sur le territoire pianenc.

Cette projection proposant une croissance de 1,5 %/an.

Projections démographiques à l'horizon 2030 (scénario du SCoT)



Source : Info Concept/INSEE/Données communiquées par le SCoT Plaine du Roussillon

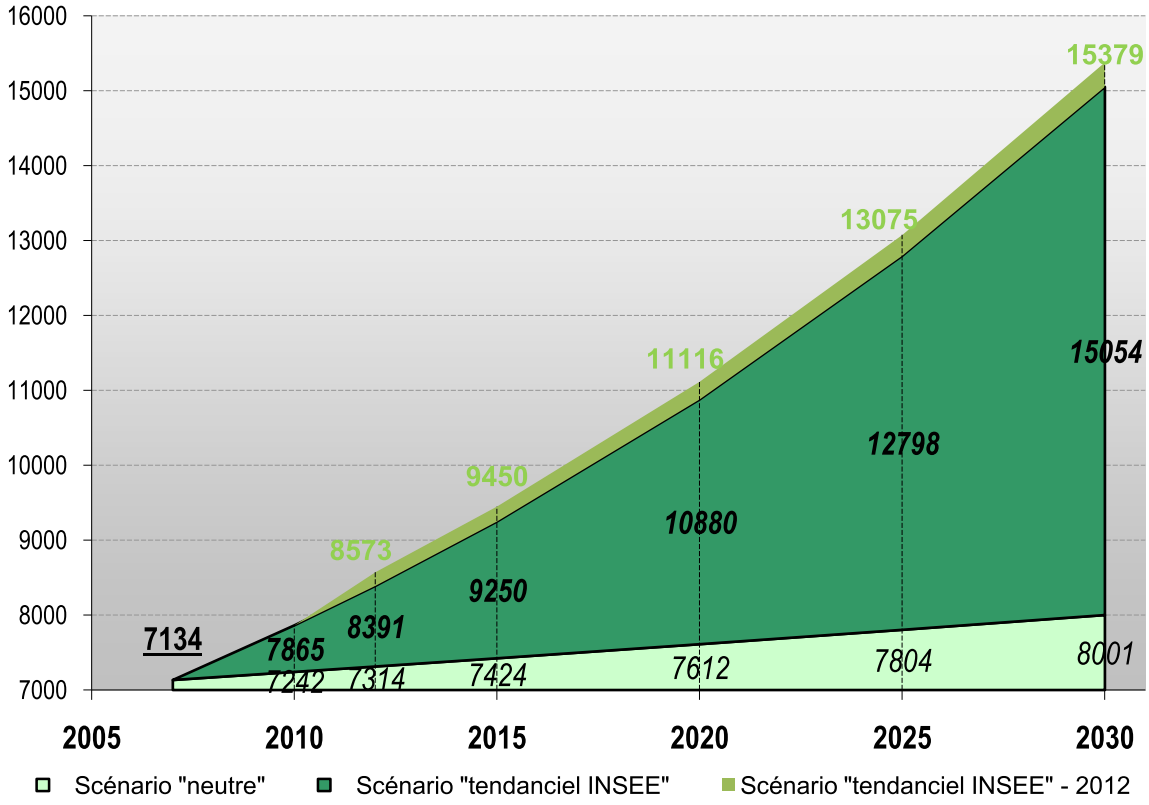
Grâce à la mise en forme de ce scénario, on peut voir que si la commune applique le taux de croissance préconisé par le SCoT, atteindra une **population d'environ 10.047 habitants d'ici à 2030**, soit une progression absolue de 2.913 habitants depuis 2007, basée sur un taux de variation annuel de + 1,5 %.

Si l'on applique ce ratio aux données communales de 2012, la population pianenque atteindrait environ **11.208 habitants d'ici 2030**, soit une augmentation de 2.635 habitants supplémentaires de 2012 à 2030.

Le scénario « tendanciel INSEE », quels enseignements ?

Le scénario tendanciel vise à **reproduire les « tendances » observées entre 1990 et 2007**, à partir des données INSEE, sur la période qui s'ouvre aujourd'hui et ce jusqu'à l'horizon 2030, période que nous considérons donc comme « l'espérance de vie du PLU ». Grâce aux différents relevés issus des recensements généraux et intermédiaires nous pourrons ainsi entrevoir les évolutions possibles (et non prévisibles rappelons-le) de la commune.

Projections démographiques à l'horizon 2030 (scénario « tendanciel INSEE »)



Source : Info Concept/INSEE/ Données démographiques communiquées par la commune.

Grâce à la mise en forme de ce scénario on peut voir que si la commune conserve le rythme de croissance qui a été le sien depuis 1990 elle atteindra une **population d'environ 15.054 habitants d'ici à 2030**, soit une progression absolue de 7.920 habitants depuis 2007, basée sur un taux de variation annuel de + 3,3 % qu'a connu la commune de 1990 à 2007.

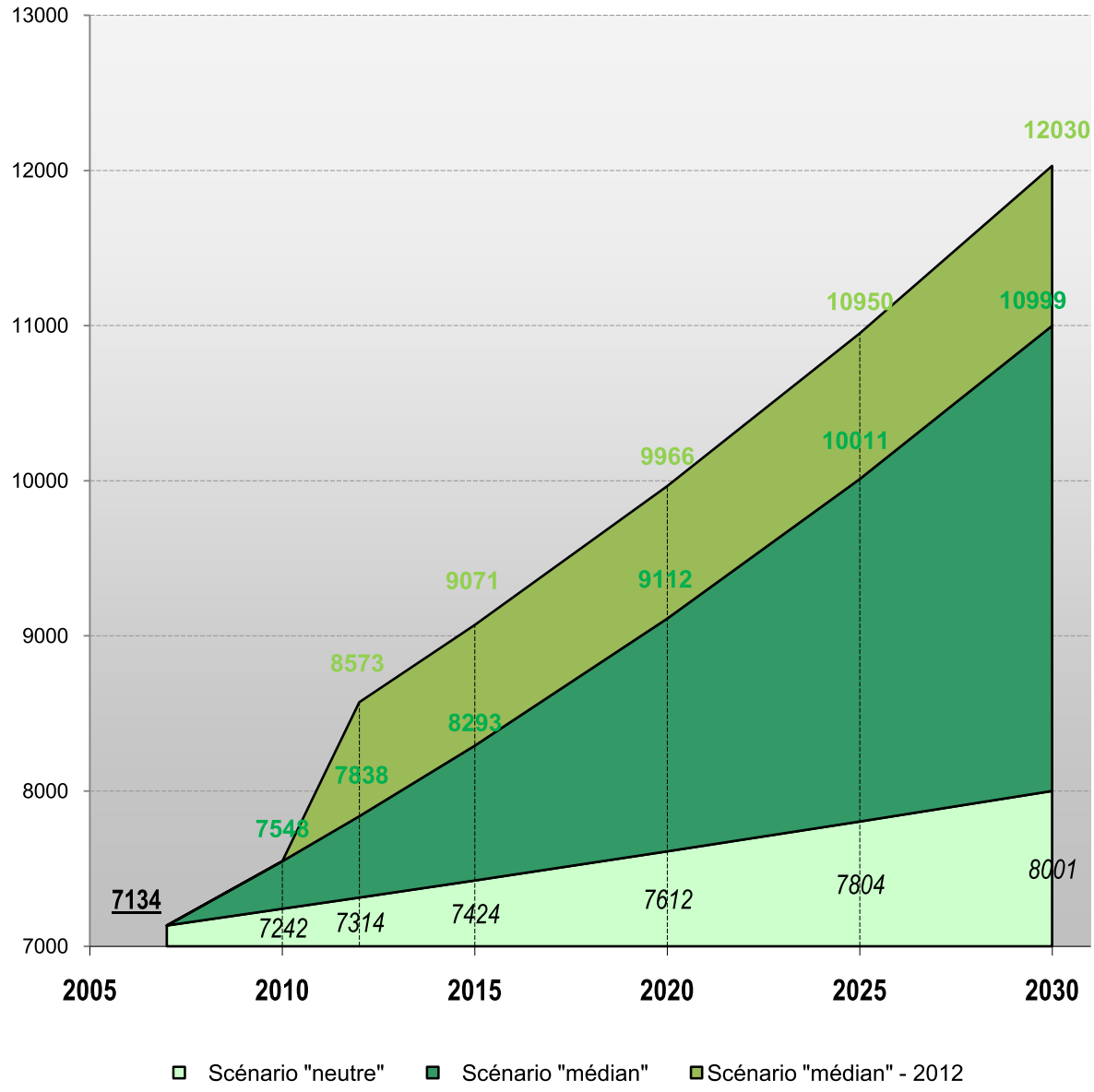
Si l'on applique ce ratio aux données communales de 2012, la population pianenque atteindrait environ **15.379 habitants d'ici 2030**, soit une augmentation de 6.806 habitants supplémentaires de 2012 à 2030.

La différence entre les deux projections, soit celle à partir des données de l'INSEE de 2007 et celles à partir des données communales de 2012 où est appliqué le taux de variation annuel de 3,3 %, est de 325 habitants.

Le scénario « médian », première étape de l'aide à la décision

La mise en forme d'un troisième scénario est rendu nécessaire par l'ampleur des chiffres issus de la période précédente qui table sur un taux de croissance de +3,3 % par an alors que d'autres prévisions comme l'INSEE, ou d'autres préconisations à l'image de celles que laisse entendre le SCoT « Plaine du Roussillon », tablent sur une progression de l'ordre de 1,5 % par an. En s'appuyant sur les deux scénarios précédents, il a ainsi été décidé de recourir à un « scénario médian » situé à mi-chemin entre le taux de croissance de +0,5 % né du solde naturel et sur lequel s'appuie le « scénario neutre », et les + 3,3 % du « scénario tendanciel ». Il en ressort une moyenne de + 1,9 % qui offre entres autres avantages de s'inscrire entre les prévisions de l'INSEE et les premières projections du SCoT « Plaine du Roussillon ».

Projections démographiques à l'horizon 2030 (scénario médian)



Source : Info Concept/INSEE/Données démographiques communiquées par la commune

Il est évident que le scénario médian préfigure le choix politique d'une commune qui souhaite poursuivre son développement sans pour autant continuer sur le rythme observé ces dernières années. Au final ce scénario, par définition partisan, mais établi comme une moyenne des deux précédents, fait tout de même franchir le cap symbolique des 10.000 habitants à l'horizon 2030, soit environ **11.000 habitants**, soit 3.865 habitants supplémentaires en 23 ans (2007-2030) à partir des données INSEE de 2007, et environ **12.030 habitants**, soit 3.457 habitants supplémentaires en 18 ans (2012-2030) et 4.896 habitants supplémentaires en 23 ans (2007-2030).

Ce ratio moyen de 1,9 %/an permet de mettre en évidence une croissance raisonnée par rapport aux dernières années qui ont connu des taux très importants en matière de croissance démographique, et de se conformer aux préconisations du SCoT Plaine du Roussillon qui prévoie un ralentissement démographique d'ici les prochaines années.

Cependant, il apparaît nécessaire de tenir compte de la réalité pianenque, à savoir qu'il s'agit d'un territoire très attractif auprès des populations locales et non autochtones, qui a connu des taux de croissance forts ces dernières années (+ 4 %/an de 1999 à 2007, + 3.3 %/an de 2007 à 2011, + 5 %/an de 2008 à 2011). Ce constat pourrait de se poursuivre dans les années à venir, notamment eu égard aux peu de dispositions foncières existantes sur le territoire de la Salanque dans son ensemble (risque inondation important qui grève l'urbanisation).

En effet, la salanque, territoire auquel appartient la commune, est fortement marquée par le risque inondation, identifié par des PPRI applicables sur les communes appartenant à l'entité géographique. A ce titre, il apparaît difficile pour ces communes de proposer de nouveaux secteurs à l'urbanisation et de satisfaire les nombreuses demandes des populations locales et non autochtones du département des Pyrénées-Orientales mais aussi de l'Aude, étant situées à l'extrémité Nord du département et limitrophe avec ce département.

La commune de Pia est également impactée par le risque inondation qui concerne les parties les plus rurales de son territoire.

Ainsi, il est sensiblement envisageable que d'ici les prochaines années, la commune de Pia soit confrontée à de fortes demandes en logement de la part de nouvelles populations, ne pouvant s'installer sur les communes salanquaises environnantes.

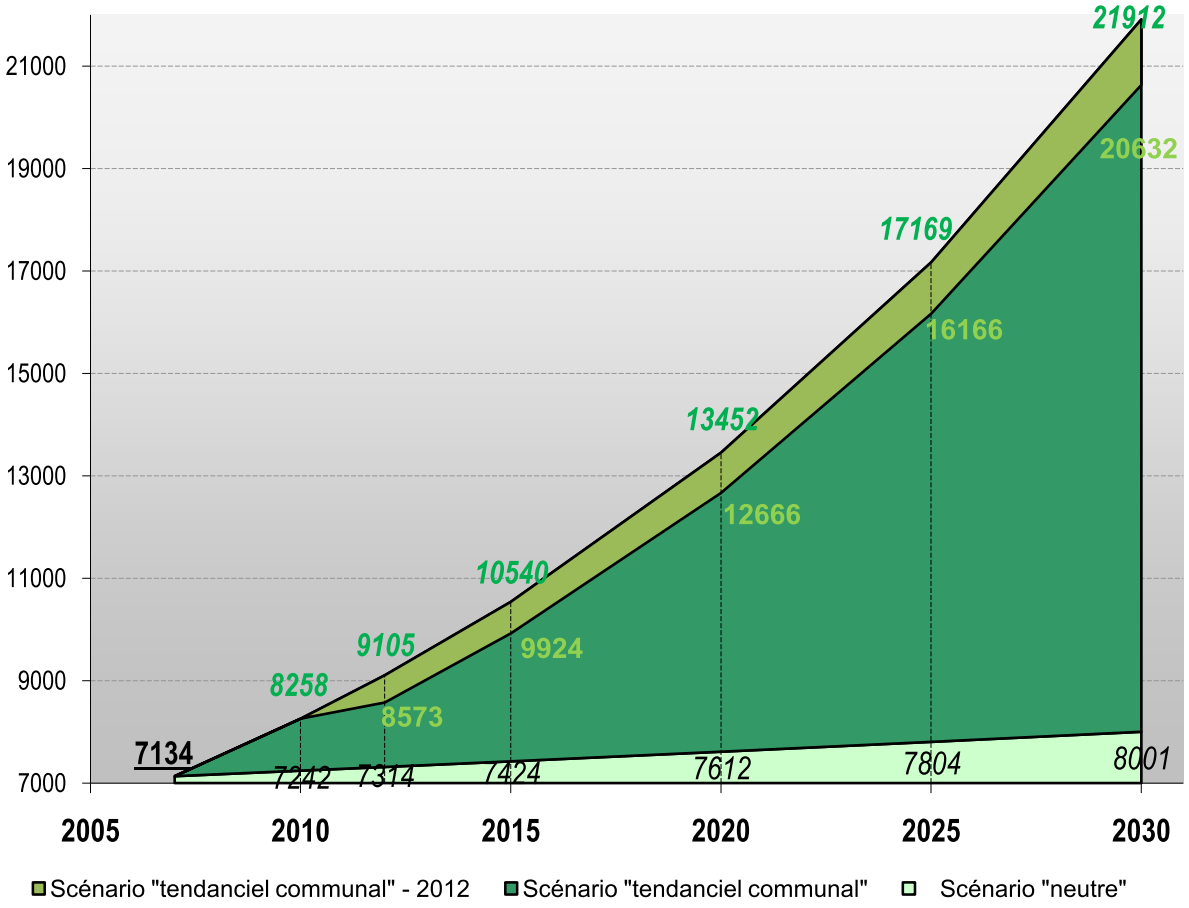
Au final, ce ratio de 1,9 %/an prend en compte ces différents constats, à savoir une croissance relativement faible née du solde naturel (+0,5 %/an) et les prévisions du SCoT Plaine du Roussillon, mais aussi d'envisager la poursuite d'une croissance soutenue de par l'attractivité du territoire pianenc et sa position aux portes de la Salanque, territoire fortement « bloqué » par le risque inondation.

Le scénario « tendanciel communal», au plus proche de la réalité

Le scénario « tendanciel communal » vise à **reproduire les « tendances » observées entre 2008 et 2011** (au 1er janvier 2012), à partir des données enregistrées et communiquées par la commune de Pia. Ce scénario consiste à reproduire, pour les 15-20 ans à venir, le schéma de croissance démographique qu'a connu la commune ces quatre dernières années, soit le taux de croissance le plus récent et le plus réaliste.

Cette projection est d'autant plus intéressante qu'elle constitue la tendance la plus « haute » qu'est connue la commune, à savoir une croissance de 5 %/an, un des taux les plus importants du département.

Projections démographiques à l'horizon 2030 (scénario tendanciel communal)



Source : Info Concept/INSEE/Données démographiques communiquées par la commune

Ce scénario démontre que si la commune conserve le rythme de croissance observé entre 2008 et 2012, à partir des données recensées par la commune, elle pourrait atteindre une **population d'environ 21.912 habitants d'ici à 2030**, soit une progression absolue de 14.778 habitants depuis 2007, basée sur un taux de variation annuel de + 5 %.

Appliqué à la population estimée en 2012, soit 8.573 habitants, la commune atteindrait **20.632 habitants à l'horizon 2030**.

NB : Ce modèle pourrait être rapproché d'un scénario « en l'absence de PLU » dans la mesure où le postulat de base est que la croissance observée ces 5 dernières années et se prolonge sans qu'aucun effet levier, ni à la hausse, ni à la baisse, ne soit appliqué. Ce modèle, théorique, suppose d'une part un rythme similaire en matière de demande, d'offre en logements, etc. et dénie, d'autre part, toute action politique car il suppose une réponse équivalente et immédiate concernant la disponibilité foncière des terrains à bâtir.

Fixer des seuils démographiques dans le projet de PLU est une étape rendue obligatoire au regard des hypothèses de développement émises dans le diagnostic de territoire (cf. pièce n°1a). Celles-ci laissaient en effet supposer une population supérieure à 15.000 habitants d'ici à 2030. La mise en forme de scénarii « tendanciel INSEE » et « tendanciel communal », destinés à lisser ces tendances, illustre à nouveau le phénomène avec entre 8.000 (scénario « neutre » appliqué à la population en 2007 de l'INSEE) et 22.000 habitants d'ici à 2030 (scénario « tendanciel communal » appliqué à la population en 2007 de l'INSEE).

Compte tenu des problèmes induits par de tels taux il a ainsi été décidé de se rattacher à un scénario médian plus en rapport avec les objectifs politiques de la commune qui s'appuie sur un taux de croissance de + 1,9 % par an et qui permet d'atteindre une population d'environ 12.000 habitants à l'échéance du PLU, soit d'ici à 2030 (entre 10.999 et 12.030 habitants selon l'année et la source où l'on applique ce ratio).

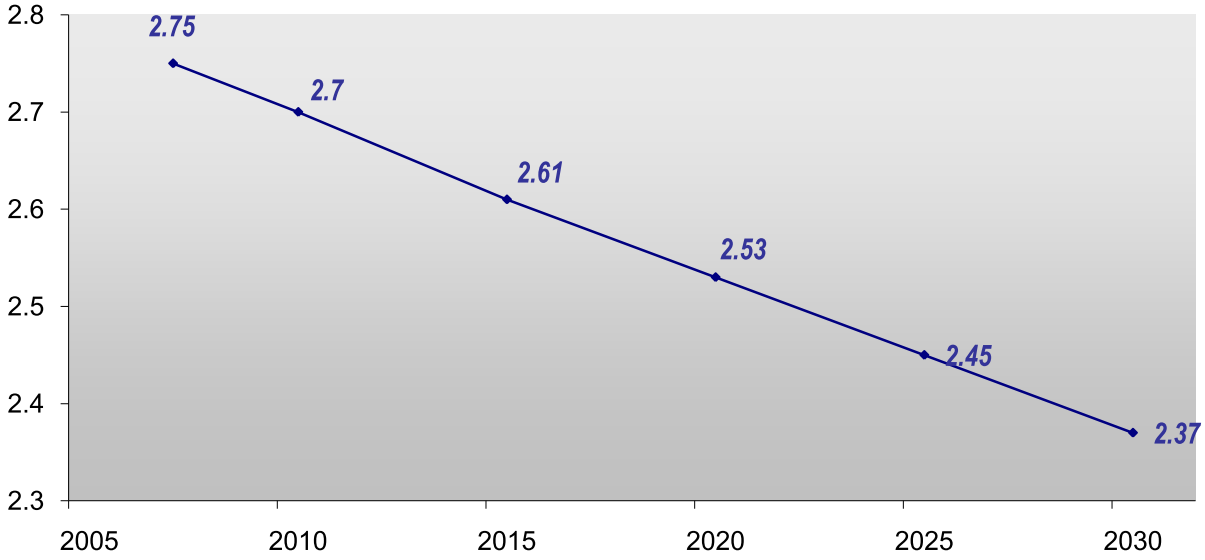
A noter que la croissance endogène, soit le solde naturel illustré par les scénarii neutres (base 2007 et 2012), participe pour près de 7 % de la croissance totale puisqu'elle assurerait un gain entre 805 habitants (application du ratio de 0.5 %/an de 2012 à 2030, à partir des données communales) et 867 (application du ratio de 0.5 %/an de 2007 à 2030, à partir des données INSEE) habitants sur la période.

1.2.3. PRENDRE EN COMPTE LES EVOLUTIONS SOCIALES POUR MIEUX EVALUER LES BESOINS.

En ce domaine la méthodologie employée par l'INSEE s'attache à multiplier les indicateurs : décohabitation, taux de divorce, fécondité. Si ce mode de calcul permet d'affiner les projections soulignons que celui-ci n'est possible qu'à une échelle bien plus large que l'échelle communale pour laquelle nous ne disposons d'ailleurs pas des données équivalentes. **Nous nous limiterons par conséquent à observer et évaluer l'évolution de la taille des ménages qui est sans doute l'indicateur le plus impactant de tous.** En outre si la méthode développée dans le cas de Pia présente de nombreuses similitudes avec l'INSEE, puisqu'elle s'en inspire largement, elle répond à un objectif plus précis que le fait de dresser un portrait généraliste. L'objectif final vise en effet à évaluer les besoins en logements et donc en foncier.

Le nombre de ménages, un effet levier sur la demande en logements

Evolution projetée de la taille moyenne des ménages



Source : Info Concept/INSEE/Données démographiques communiquées par la commune

A l'image des projections démographiques il s'agit ici de reproduire les tendances observées entre 1990 et 2007, période durant laquelle le desserrement des ménages s'est opéré à un rythme de - 0,64 % par an en passant de 3,07 personnes par logement à 2,75. Sur le même rythme on obtient ainsi **une taille moyenne des ménages de 2,53 en 2020 et de 2,37 pour l'horizon 2030.**

Rappel :

Plus que tout autre cet indicateur fait figure d'aide à la compréhension. Il n'est pas à proprement parler une projection, qui elle agrège plusieurs indicateurs. Une démarche de ce type aurait supposé de prendre en compte :

- soit un vieillissement de la population qui aurait accéléré la baisse observée, hypothèse possible au regard de l'évolution qui caractérise le pays (si ce mouvement est certain à l'échelle nationale comment le retranscrire à l'échelle communale ?) ;
- soit au contraire un rajeunissement des composantes de la population pianenque qui par sa position périurbaine attire les jeunes couples en masse (ce qui revient à l'inverse à faire abstraction du vieillissement) ;
- des composantes sociétales difficilement quantifiables (évolution du taux de divorce, familles monoparentales, rythme de décohabitation des jeunes, etc.).

Prendre en compte l'évolution projetée de la taille moyenne des ménages impose donc de nombreuses réserves. En évitant tout effet de levier arbitraire le scénario tendanciel s'impose toutefois comme le plus fiable. Si des hypothèses supérieures ou inférieures auraient tout aussi bien put être acceptées, le tendanciel, en se basant sur une moyenne, offre une certaine sécurité pour un indicateur dont on ne pouvait faire abstraction au regard de son impact sur la demande en logements.

Le « point mort », un indicateur partagé

La prise en compte de l'évolution de la taille des ménages, si elle est une étape nécessaire pour la formulation des choix, permet déjà à elle seule de fournir un autre indicateur tout aussi intéressant, « le point mort ». Dérivé du monde économique, celui-ci, appliqué à la démographie, indique un point d'équilibre à partir duquel un territoire gagne (ou perd) de la population.

Même si la population d'une commune reste constante, il est nécessaire de construire de nouveaux logements pour répondre aux mutations structurelles de la population comme du parc de logements. Le « point mort » fait apparaître les besoins en logements pour maintenir une population constante. Il correspond au nombre de logements construits sur la période et qui ont seulement permis un maintien de la population.

Autrement dit, tout logement créé au-delà du « point mort » permet d'accueillir de nouveaux ménages ayant pour effet d'accroître la population.

L'évolution décrite est loin d'être innocente puisque que **pour une population équivalente**, sur la base de 7.134 habitants on passerait de 2.594 à 3.010 ménages d'ici à 2030 (sur la base de la taille des ménages projetée de 2,37 personnes par logement d'ici 2030), soit **414 ménages supplémentaires** en dont la demande devra être répercutée en termes de logements, soit environ **18 ménages supplémentaires par an** sur la commune issus du point mort.

Evolution du nombre de ménages en fonction du scénario médian

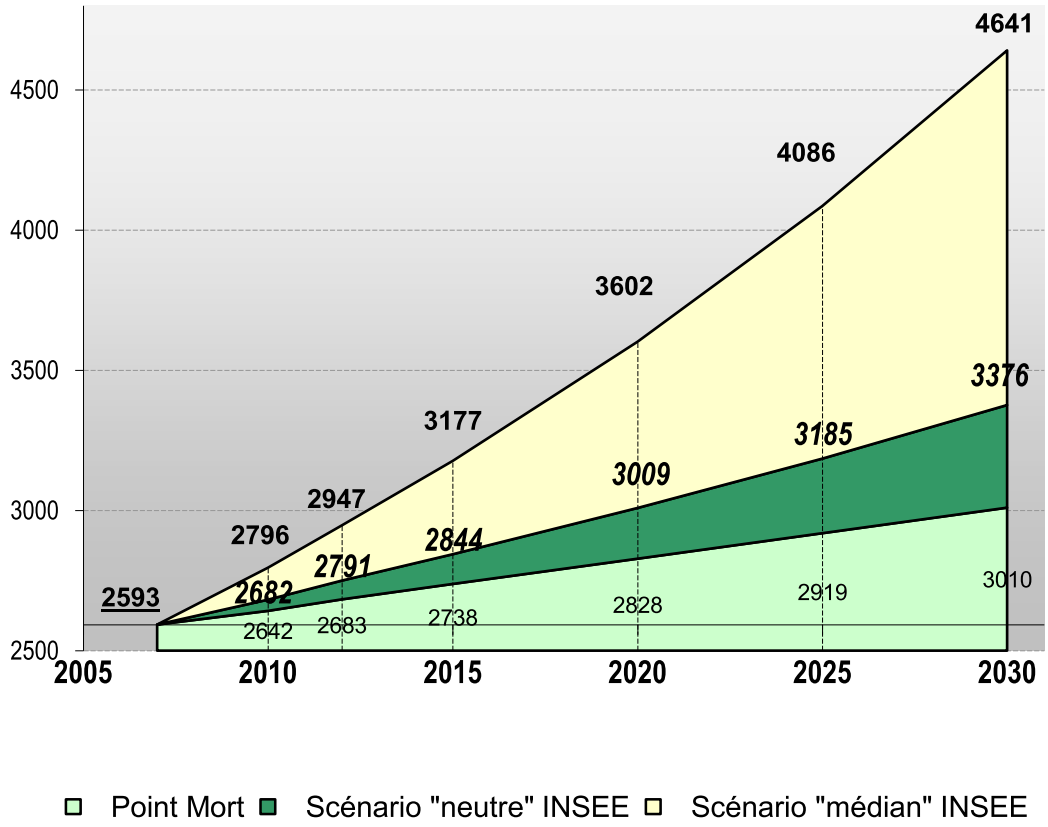
Evolution de la taille des ménages en fonction du scénario « médian » appliqué aux données de l'INSEE de 2007

	2007	2010	2015	2020	2025	2030
Population projetée (scénario « médian », INSEE)	7.134	7.548	8.293	9.112	10.011	10.999
Taille moyenne des ménages	2,75	2,7	2,61	2,53	2,45	2,37
Nombre de ménages	2.593	2.796	3.177	3.602	4.086	4.641
Variation absolue du nombre de ménages, depuis 2007	/	+ 203	+ 584	+ 1.009	+ 1.493	+ 2.048

Source : Info Concept/INSEE/ Données démographiques communiquées par la commune

Pour conserver le niveau de population qui était le sien en 2007 (7.134 habitants) la commune de Pia devra assumer la « naissance » de 416 ménages supplémentaires d'ici à 2030. A cela s'ajouteront 366 nouveaux ménages résultant du solde naturel et 1266 issus du solde migratoire du scénario médian, soit **un total net de 2.048 ménages supplémentaires si l'on se réfère au scénario médian** et aux quelques 11.000 habitants que pourrait compter la commune en 2030, appliqué aux données de l'INSEE de 2007, soit 89 ménages supplémentaires par an.

L'évolution du nombre de ménages des scénarii « neutre » et « médian » appliqués aux données de l'INSEE de 2007



Source : Info Concept/INSEE/ Données démographiques communiquées par la commune

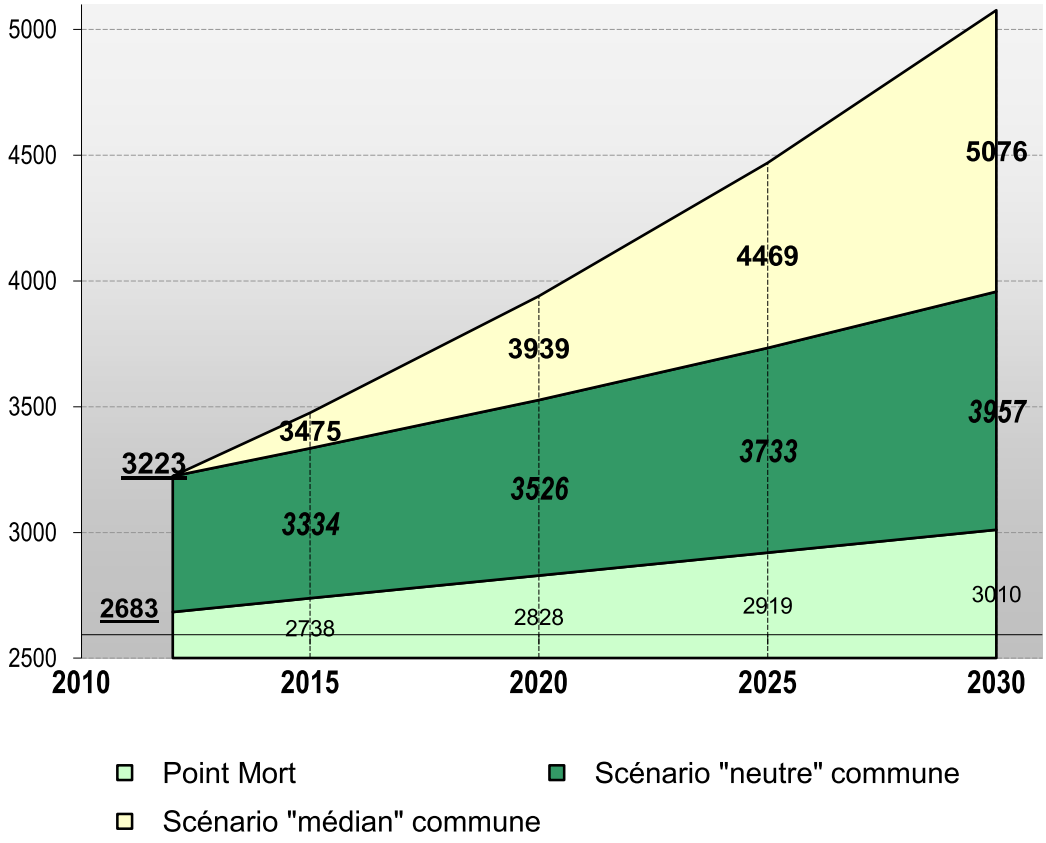
Evolution de la taille des ménages en fonction du scénario « médian » appliqué aux données communales de 2012

	2012	2015	2020	2025	2030
Population projetée (scénario « médian », données communes)	8.573	9.071	9.966	10.950	12.030
Taille moyenne des ménages projetée	2,66	2,61	2,53	2,45	2,37
Nombre de ménages projetés	3.223	3.475	3.939	4.469	5.076
Variation absolue du nombre de ménages depuis 2012	/	+ 252	+ 746	+ 1.246	+ 1.853

Source : Info Concept/INSEE/ Données démographiques communiquées par la commune

Pour conserver le niveau de population qui était le sien en 2007 (7.134 habitants) la commune de Pia devra assumer la « naissance » de 416 ménages supplémentaires d'ici à 2030. A cela s'ajouteront 340 nouveaux ménages résultant du solde naturel et 1097 issus du solde migratoire du scénario médian, soit **un total net de 1.853 ménages supplémentaires si l'on se réfère au scénario médian** et aux quelques 12.000 habitants que pourrait compter la commune en 2030, appliqué aux données communales estimées au 1er janvier 2012, soit 98 ménages supplémentaires par an.

L'évolution du nombre de ménages des scénarii « neutre » et « médian » appliqués aux données communales de 2012



Source : Info Concept/INSEE/ Données démographiques communiquées par la commune

Ainsi, d'ici à 2030, la commune comptera entre **89 et 98 ménages supplémentaires par an** selon les scénarii « médian » appliqués aux données INSEE de 2007 et aux données communales de 2012.

Malgré les réserves qui accompagnent ce type de calculs ne pas prendre en compte le phénomène de desserrement des ménages aurait considérablement augmenté la marge d'erreur des projections.

1.2.4. LE FONCIER, UNE PROBLEMATIQUE AU CŒUR DE LA DECISION

Evolution projetée du parc immobilier

Projeter le nombre de ménages à une échéance donnée équivaut à évaluer le nombre de résidences principales nécessaires pour accueillir une population donnée. Cela n'équivaut pas en revanche à projeter le parc immobilier dans la mesure où ce dernier comprend d'autres modes d'occupation dont certains méritent d'être pris en compte :

- ☒ les estimations qui suivent ne tiennent pas compte de l'évolution des résidences secondaires dont la part restera fixée à celle enregistrée en 2007 (2,1 %) ;

☒ ne sont pas non plus prises en compte les évolutions liées à la désaffection des logements (destruction, changement d'usage) dans la mesure où celles-ci ont jusqu'à maintenant peu influée sur la composition du parc immobilier ;

☑ les objectifs fixés en matière de logements vacants sont quant à eux retranscris sur la base d'une résorption de celui-ci devant amener à un taux d'environ 5%.

L'objectif fixé à 5 % d'habitat vacant s'appuie sur :

- une dynamique favorable qui a vu le taux de logements vacants passer de 9 à 6,7 % entre 1999 et 2007 ;
- une politique volontariste en matière de résorption de l'habitat vacant ;
- le rythme de constructions attendu qui, en augmentant la totalité du parc, fera naturellement baisser cette « proportion »

Il semble toutefois délicat d'abaisser la barre fixée à 5 %, d'une part parce que la marge de manœuvre du PLU semble réduite en la matière, et d'autre part parce que celle-ci est souvent considérer comme un seuil naturel en la matière.

En effet, un ratio de logements vacants inférieur à 5 % serait synonyme de tension sur le parc immobilier qui pourrait affecter les phénomènes socio-démographiques ntaurels.

Evolution projetée du parc immobilier à partir des données INSEE de 2007

	2007	2012	2015	2020	2025	2030
	Données INSEE 2007	Données INSEE 2007	Données INSEE 2007	Données INSEE 2007	Données INSEE 2007	Données INSEE 2007
Population projetée	**7.134**	**7.838**	**8.293**	**9.112**	**10.011**	**10.999**
Résidences principales (nombre de ménages)	2.593	2.796	3.177	3.602	4.086	4.641
Dont « Point mort »	/	90	144	234	324	414
Besoins en logements (taille moyenne des ménages projetée : 2,37)	/	+ 203	+ 584	+ 1.009	+ 1.493	**+ 2.048**
Taux d'habitat vacant	6,8 %	6,41 %	6,18 %	5,79 %	5,4 %	5 %
Taux de résidences secondaires	2,1 %	2,1 %	2,1 %	2,1 %	2,1 %	2,1 %
Evolution du parc de logement projetée	**2.847**	**3.056**	**3.464**	**3.911**	**4.417**	**4.996**
Variation absolue du parc immobilier / 2007	/	**+ 209**	**+ 617**	**+ 1.064**	**+ 1.570**	**+ 2.149**

Source : Info Concept/INSEE/Données démographiques communiquées par la commune

Afin de répondre aux besoins en logement à partir de la population projetée à l'horizon 2030 selon le scénario « médian » appliqué aux données INSEE de 2007, la commune devra produire **2.048 logements** afin de répondre aux besoins liés à la population projetée intégrant les besoins liés au « point mort », soit 2.149 logements supplémentaires sur l'ensemble du parc de logements.

Evolution projetée du parc immobilier à partir des données communales au 1er janvier 2012

	2012	2015	2020	2025	2030
	Données communales 2012	Données communales 2012	Données communales 2012	Données communales 2012	Données communales 2012
Population projetée	**8.573**	**9.071**	**9.966**	**10.950**	**12.030**

Résidences principales (nombre de ménages)	3.223	3.475	3.939	4.469	5.076
Dont « Point mort »	/	54	144	234	324
Besoins en logements (taille moyenne des ménages projetée : 2,37)	/	+ 252	+ 716	+ 1.246	**+ 1.853**
Taux d'habitat vacant	6,41 %	6,18 %	5,79 %	5,4 %	5 %
Taux de résidences secondaires	2,1 %	2,1 %	2,1 %	2,1 %	2,1 %
Evolution du parc de logement projetée	**3.523**	**3.789**	**4.276**	**4.831**	**5.464**
Variation absolue du parc immobilier / 2012	/	**+ 266**	**+ 553**	**+ 1.308**	**+ 1.941**

Source : Info Concept/INSEE/Données démographiques communiquées par la commune

Afin de répondre aux besoins en logement à partir de la population projetée à l'horizon 2030 selon le scénario « médian » appliqué aux données communales de 2012, la commune devra produire **1.853 logements** afin de répondre aux besoins liés à la population projetée intégrant les besoins liés au « point mort », soit 1.941 logements supplémentaire sur l'ensemble du parc de logements.

Faire face au déficit en logements sociaux

Nombre de logements à réaliser en fonction des besoins en résidences principales projetées à partir des données INSEE de 2007

	2007	2012	2015	2020	2025	2030
Population projetée	**7.134**	**7.838**	**8.293**	**9.112**	**10.011**	**10.999**
Résidences principales projetées	2.593	2.796	3.177	3.602	4.086	4.641
Variation des résidences principales	/	+ 203	+ 584	+ 1.009	+ 1.493	**+ 2.048**
Logements sociaux à créer sur les résidences principales projetées	/	41	117	202	299	**410**

Source : Info Concept/INSEE/Données démographiques communiquées par la commune

Nombre de logements à réaliser en fonction des besoins en résidences principales projetées à partir des données démographiques communiquées par la commune, estimées au 1er janvier 2012

	2012	2015	2020	2025	2030
Population projetée	**8.573**	**9.071**	**9.966**	**10.950**	**12.030**
Résidences principales projetées	2.796	3.177	3.602	4.086	4.641
Variation des résidences principales	/	+ 252	+ 716	+ 1.246	**+ 1.853**
Logements sociaux à créer sur les résidences principales projetées	/	50	143	249	**371**

Source : Info Concept/INSEE/Données démographiques communiquées par la commune

La commune devra produire **entre 371 et 410 logements sociaux** à terme, afin de proposer 20 % de logements sociaux sur les résidences principales projetées, en fonction des besoins identifiés à partir du scénario « médian ».

Evolution projetée du parc de logements sociaux à partir des données INSEE de 2007, afin d'assurer un rattrapage

	2007	2012	2015	2020	2025	2030
Population projetée	**7.134**	**7.838**	**8.293**	**9.112**	**10.011**	**10.999**
Résidences principales projetées	3.223	3.475	3.939	4.469	5.076	3.223
Variation des résidences principales	/	+ 203	+ 584	+ 1.009	+ 1.493	**+ 2.048**
Nombre de logements sociaux nécessaires (art. 55 – SRU)	518	559	635	720	817	928
Logements sociaux manquants (référentiel de 2006, soit 206 logements sociaux conventionnés)	312	353	429	514	611	**722**
% de logements sociaux sur les logements à créer	/	174 %	73 %	51 %	41 %	**35 %**

Source : Info Concept/INSEE/Données démographiques communiquées par la commune/DDE 66- SHUE/PFL

Evolution projetée du parc de logements sociaux à partir des données démographiques communiquées par la commune, estimées au 1er janvier 2012, afin d'assurer un rattrapage

	2012	2015	2020	2025	2030
Population projetée	**8.573**	**9.071**	**9.966**	**10.950**	**12.030**
Résidences principales projetées	3.223	3.475	3.939	4.469	5.076
Variation des résidences principales	/	+ 252	+ 716	+ 1.246	**+ 1.853**
Nombre de logements sociaux nécessaires (art. 55 – SRU)	645	695	788	894	1.015
Logements sociaux manquants (référentiel de 2006, soit 206 logements sociaux conventionnés)	439	489	582	529	**809**
% de logements sociaux sur les logements à créer	/	194 %	81 %	59 %	**44 %**

Source : Info Concept/INSEE/Données démographiques communiquées par la commune/DDE 66- SHUE/PFL

La problématique liée aux logements sociaux illustre la difficulté inhérente aux objectifs démographiques. Sans omettre les reconquêtes sur le bâti le fait de fixer comme objectif de **répondre aux 20 % de logements locatifs sociaux exigés par la loi SRU imposerait entre 35 % et 44 % des nouvelles constructions soit alloué à ce type d'habitat**.

Quels besoins en foncier pour assurer la croissance ?

Durant les trois dernières décennies l'essentiel du développement de Pia s'est effectué sous la forme de l'habitat individuel. Si, comme nous l'avons dit, cette forme de bâti répondait, et répond encore, à une aspiration forte de la part de la population elle ne répond pas en revanche à la réalité de la demande. Elle est en outre une grande consommatrice d'espace puisqu'elle suppose une densité qui atteint difficilement les 20 logements à l'hectare.

Bien entendu certaines opérations, parmi les plus récentes, se sont attachées à densifier l'habitat, notamment en offrant plus de semi-collectif et d'habitat en ligne. Il en fut ainsi de la révision simplifiée n°5 du POS qui a vu naître un quartier d'habitat mixte (4 faces, habitat en bande et semi collectif) et qui planifiait une densité autour de 30 logements à l'hectare.

Cependant, à ce jour, le SCoT « Plaine du Roussillon », auquel appartient la commune, prévoit une densité minimale de 25 logements à l'hectare sur le secteur géographique de la Salanque, dont Pia.

Afin de répondre à l'objectif fixé, les projections du foncier, afin de répondre aux besoins identifiés en matière de logement, se fondent sur ce ratio et permettent ainsi une cohérence avec le SCoT.

Evolution projetée du foncier à partir des données INSEE de 2007

	2007	2015	2020	2025	2030
Population projetée	**7.134**	**8.293**	**9.112**	**10.011**	**10.999**
Variation absolue du parc immobilier / 2007	/	**+ 617**	**+ 1.064**	**+ 1.570**	**+ 2.149**
Foncier nécessaire (25 logements/hectare)	/	25	43	63	86

Source : Info Concept/INSEE

Evolution projetée du foncier à partir des données démographiques communiquées par la commune, estimées au 1er janvier 2012

	2012	2015	2020	2025	2030
Population projetée	**8.573**	**9.071**	**9.966**	**10.950**	**12.030**
Variation absolue du parc immobilier / 2012	/	**+ 266**	**+ 553**	**+ 1.308**	**+ 1.941**
Foncier nécessaire en hectare (25 logements/hectare)	/	11	22	52	78

Source : Info Concept/INSEE

Arrivé au terme des projections, rappelons qu'il ne s'agit en rien d'objectifs. Celles-ci fournissent en réalité le matériel nécessaire à la prise de décision, et donc à la mise en forme du PADD et du projet communal, et demeurent des modèles théoriques. Elles permettent en ce sens de mieux aborder certaines problématiques comme les pourcentages de logements sociaux à réaliser ainsi que les besoins en foncier qu'engendrerait cette croissance supposée. Concernant ce dernier il est utile de

garder à l'esprit que les besoins, s'ils sont exprimés à l'hectare, ne supposent pas une ouverture à l'urbanisation équivalente dans la mesure où ils ne tiennent pas compte, ni des besoins exprimés par les zones économiques qui, peut-être plus encore que les choix démographiques, relèveront d'une véritable volonté politique, ni des dents creuses et des réserves foncières. Ce n'est en fait qu'arrivé au terme de ces choix et qu'après la mise en forme du projet communal que sera abordée la phase de prévision et d'évaluation du projet urbain porté par le PLU.

Synthèse des projections

Le choix de s'appuyer sur un scénario médian permet de considérer que la commune de Pia pourrait, d'ici à 2030 :

- **Atteindre entre 11.000 et 12.000 habitants environ ;**
- **Avoir besoin de créer entre 1.941 et 2.149 logements supplémentaires dont entre 324 et 414 uniquement pour assurer le desserrement des ménages (et donc pour conserver la population qui est la sienne en 2007) ;**
- **Envisager la construction de 371 à 410 logements sociaux pour répondre aux 20 % de logements sociaux sur les résidences principales projetées ;**
- **Envisager la construction de 722 à 809 logements sociaux pour répondre aux exigences de la loi SRU (exigences qui touche un peu moins de la moitié des nouvelles constructions) et assurer le rattrapage lié au retard que constate la commune en matière de logements sociaux ;**
- **Prévoir entre 78 et 86 hectares de foncier uniquement voués à l'habitat (en étalant ceux-ci dans le temps).**

Données INSEE de 2007 : 7.134 habitants					Données communiquées par la commune, estimées au 1er janvi habitants			
Scénario « neutre »	Scénario « SCoT »	Scénario « tendanciel INSEE »	**Scénario « médian »**	Scénario « tendanciel communal »	Scénario « neutre »	Scénario « SCoT »	Scénario « tendanciel INSEE »	**Scénario « médian »**
8.001	10.047	15.054	**10.999**	21.912	9.378	11.208	15.379	**12.030**
+ 783	+ 1.646	+ 3.759	**+ 2.048**	+ 6.653	+ 734	+1.506	+ 3.266	**+ 1.853**
414	414	414	**414**	414	324	324	324	**324**
+ 843	+ 1728	+ 4046	**+ 2.149**	+ 7.161	+ 790	+ 1581	+ 3.516	**+ 1.941**
+ 157	+ 329	+ 752	**+ 410**	+ 1.331	+ 147	+ 301	+ 653	**+ 371**
34	69	162	**86**	286	32	63	141	**78**

Source : Info Concept/INSEE/Données démographiques communiquées par la com

SYNTHESE DES BESOINS IDENTIFIES EN FONCTION DU SCENARIO « MEDIAN » A L'HORIZON 2030, SOIT LE SCENARIO LE PLUS REPRESENTATIF

	Données INSEE de 2007 : 7.134 habitants	Données communiquées par la commune, estimées au 1er janvier 2012 : 8.573 habitants	Fourchette de variation entre les deux
Evolution démographique à l'horizon de 2030	10.999	12.030	1.031
Besoins en logements (taille moyenne des ménages projetée : 2,37)	+ 2.048	+ 1.853	195
Dont Point mort	414	324	90
Besoin total en logements (évolution démographique + point mort + taux habitat vacant)	+ 2.149	+ 1.941	208
Besoins en logements sociaux	+ 410	+ 371	61
Besoins en foncier (en hectare), sur la base de 25 logements/hectare	86	78	8

Source : Info Concept/INSEE/Données démographiques communiquées par la commune/DDE 66- SHUE/PFL

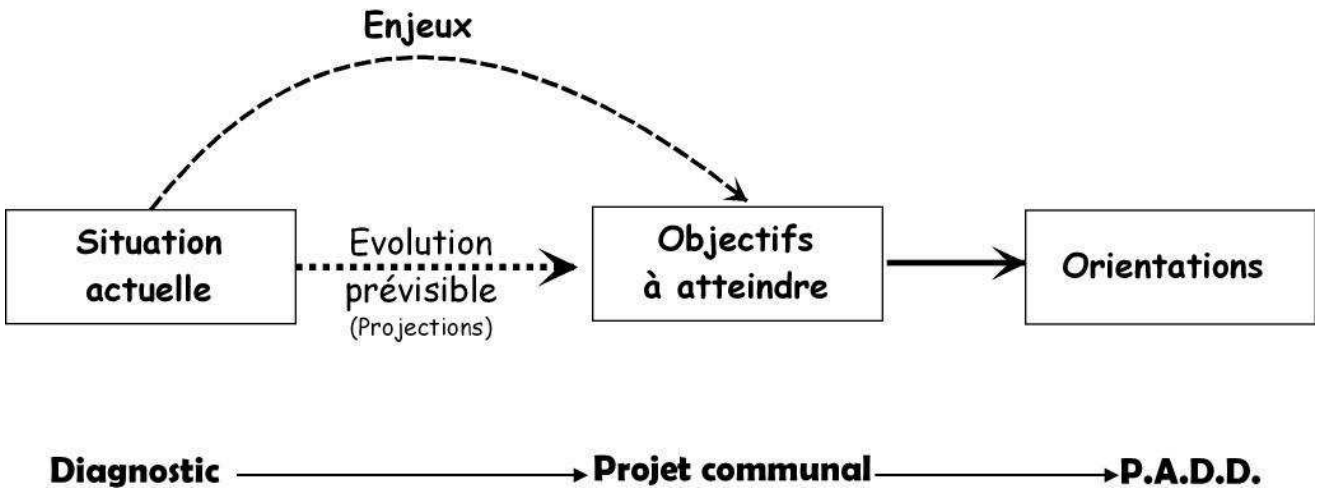
- Il est donc important pour la commune de Pia, spécifique et inédite dans son dynamisme démographique, de prendre en considération, au-delà de l'INSEE, les chiffres réels estimés par les services de la commune au 1er janvier 2012 qui démontrent les tendances effectives pianenques, offrant de fait un visage socio-démographique collant au plus près de son territoire.
- En proposant une fourchette de variation pour cette période non pas intercensitaire mais réelle, la commune se donne les moyens de s'approcher au plus près et au plus juste des besoins effectifs de son territoire.
- Même si ces données demeurent des chiffres où la marge d'erreur n'est pas incertaine, elles ont le mérite de démontrer d'une part l'attractivité du territoire et d'autre part les besoins actuels et futurs qui en découlent.

1.3. LES GRANDES ORIENTATIONS

L'objectif de cette partie est de montrer comment les orientations définies dans le PADD ont vu le jour et en quoi le diagnostic a-t-il été un élément déterminant dans cette démarche.

1.3.1. ENJEUX, OBJECTIFS, ORIENTATIONS… QUELLE ARTICULATION ?

Articulation des notions (méthodes)



Afin d'avoir un vocabulaire commun pour la suite de cette étude qui pose les bases du PADD il semble important de revenir sur la distinction sémantique entre enjeu, objectif et orientation.

Enjeu 1. Objet que l'on risque dans une partie de jeu et qui revient au gagnant (*perdre son enjeu)* ;

2. Ce que l'on peut gagner ou perdre dans une entreprise (*L'enjeu d'une guerre*).

La définition d'enjeux nécessite une projection de la « situation actuelle » compte tenu d'une « évolution prévisible », ce à quoi s'attache cette première partie.

Objectif But, cible que quelque chose doit atteindre (*Les objectifs d'une politique*).

Il ne peut y avoir d'enjeu qu'au regard d'objectif s'imposant à tous.

Orientation Direction prise par une action, une activité (*Orientation d'une enquête*).[11]

Face à ces enjeux l'action publique décline des orientations. Une articulation et une complémentarité des notions qui nous a fait présenter l'ensemble de celles-ci sous la forme d'un tableau qui s'impose comme le fondement du projet urbain porté par le présent PLU.

[11] « Petit Larousse »

Constat	Source	Enjeu	Objectifs territorialisés
en compte des risques naturels faisant l'objet se fait au travers des pièces annexes du s également par une intégration effective du protecteur du PPR lors de la révision du t d'urbanisme.	Code	✓ Elaborer un PLU cohérent avec le PPRI.	➲ Pour l'intérêt de l'ensemble des utilisateurs le projet de PLU des changements induits par le PPR en reportant certaines POS en dehors des zones de vulnérabilité (ex. zones d'activ long de la RD 900). ➲ En limitant l'implantation de zones d'habitat dans les secteu
R est avant tout un outil réglementaire puisqu'il une servitude d'utilité publique qui sera au document d'urbanisme, il constitue aussi ès intéressant pour développer une réponse adaptée en terme de prévention.		✓ Mieux vivre avec la présence du risque.	➲ Le risque d'inondation sera contenu notamment par : - la prise en compte et la gestion des eaux pluviales ur - en poursuivant les travaux hydrauliques engagés à l'é - en protégeant les zones d'expansion des crues des m sols contraires à leur vocation ; - en contrôlant l'emprise des surfaces imperméabilisée d'accueil de l'urbanisation ; - en favorisant la préservation des écoulements naturel existants ;
			➲ Concernant les zones inondables non urbanisables il est sou d'autres affectations de ces sols afin de les conforter dans u vulnérabilité.
inondation : une contrainte majeure pour Pia.	Diagnostic, PAC	✓ Assurer la sécurisation des biens et des personnes en favorisant l'implantation des nouvelles extensions dans les secteurs à l'abri du risque inondation.	➲ Les extensions au nord de la Llabanère, c'est-à-dire situées de l'Agly, seront délaissées au profit du Sud de la commune
		✓ Prendre en compte l'ensemble des contraintes liées au risque inondation (inondations de plaine, crues, etc.).	➲ Dans les zones constructibles, où le risque est faible mais ré des prescriptions particulières pourront être prises de façon d'écoulement.
		✓ Réduire la vulnérabilité face au risque inondation.	➲ Minimiser et compenser l'imperméabilisation des sols induite l'urbanisation de nouveaux espaces.

ue de l'Etat en matière de protection de la u départ essentiellement axée sur la n de la faune et de la flore, s'est vement élargie vers la préservation de e des espaces et milieux naturels.	Code	✓ Le document d'urbanisme en définissant les usages du sol joue un rôle majeur pour la protection, la mise en valeur ou la restauration des espaces. L'élaboration du PLU doit ainsi conduire à une prise en compte dynamique des espaces.	➲ Prendre en compte la cartographie réalisée en fonction de la afin de préserver les espaces les plus propices à l'agriculture l'Agly).
des terres agricoles, particulièrement prégnant e la *llabanère*, se traduit par un fort ement des friches et une hétérogénisation ages ; avec corrélativement un parcellaire o plus morcelé qu'au Nord de la Llabanère.	Diagnostic	✓ Prendre en compte les évolutions prévisibles de chaque types de culture de façon à garantir la permanence des pratiques agricoles.	➲ Eviter le recours à l'urbanisation comme remède unique au en fixant des limites claires et partagées. ➲ Identifier les espaces en fonction de leur potentialité et éven définition de périmètres de protection et de mise en valeur d naturels périurbains.
ge, qu'il soit agricole, naturel ou urbain te des valeurs partagées et constitue l'un des nts de l'identité communale.		✓ Là ou cela est possible préserver l'agriculture non seulement comme le gardien des paysages mais également comme un héritage du patrimoine pianenc.	➲ Favoriser l'agriculture dans toute la plaine inondable de l'Agl « potentialité » semble la plus importante à savoir principale
		✓ Affirmer l'identité de la commune en s'appuyant sur son patrimoine culturel et naturel tout en renforçant son attractivité du point de vue de la qualité du cadre de vie.	➲ Préserver et valoriser les éléments remarquables (patrimoin d'irrigation, etc.).
ancien, généralement constitué de murs en rie, compose l'essentiel du centre ancien. Il cteur identitaire important malgré le fait e XXe siècle Pia a perdu sa morphologie construite sous la forme circulaire d'une	Diagnostic	✓ Préserver et valoriser l'architecture traditionnelle et le patrimoine urbain (centre ancien notamment).	➲ L'article 11 du règlement d'urbanisme s'impose comme un g et de l'architecture. C'est ainsi à lui que revient la tâche de d employer, les reculs et autres règles. Celui-ci doit en ce sens différences de bâtis existants avant de définir les formes à v ➲ Retranscription hiérarchisée de l'information en termes régle particulière à apporter à la zone cœur).
ins aspects des secteurs comme le Crest e vision « anarchique » à mettre en lien avec nisation rapide et essentiellement réalisée		✓ Il s'agit de ne pas se limiter à un « simple » constat d'échec qui délaisserait les espaces déjà urbanisés mais d'apporter une	➲ Amélioration de l'espace public et mise en place de liaisons

		✓ Tirer les enseignements du passé en assurant des transitions entre les tissus urbains nouvellement créés.	➲ Apporter une attention particulière aux densités et formes ur zones à urbaniser notamment en garantissant la réussite de forme d'orientations d'aménagement dans les zones les plus ➲ La gestion de la construction sera assurée en particulier par assurant ainsi une meilleure transition entre les différents tis volumétries autorisées ainsi qu'une plus grande lisibilité de l urbaine. ➲ La structure des quartiers sera renforcée par l'organisation d organisés à l'échelle de chaque entité. Ces espaces constitu proximité (« espace de convivialité ») qui auront vocation à s s'organiser en une mixité fonctionnelle et spatiale. Ces lieux seront organisés, notamment, autour de places, de jardins p réalisés à l'échelle du quartier. Dans ce cadre des espaces p aménagés.
de la réglementation et de la législation qui née aux différents patrimoines visés impose es enjeux de préservation qu'il lui revient de .	Code	✓ Lors de l'élaboration du PLU le patrimoine doit être identifié et sa prise en compte doit être retranscrite aussi bien dans le rapport de présentation, le règlement, le zonage qui lui est attaché et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.	➲ Inscription au plan de zonage des sites et périmètres méritan particulière. ➲ Instaurer un secteur « p » pourra être utilisé à titre d'informa zonage archéologique qui génère une saisine obligatoire des pour les dossiers d'aménagement.
après-guerre la population pianencque n'a ugmenter et se caractérise par une courbe ponentielle et des taux de croissance records de + 4,4 % par an pour la période 1999-2007 % par an pour la période 2008-2012.	Diagnostic	✓ Si la commune continue de se développer sur le rythme qui est le sien depuis 1990 elle devrait dépasser la barre des 12.000 habitants d'ici à 2030 (voir des 21.000 habitants si on se réfère aux taux les plus récents, soit 5 % par an). Ces hypothèses de développement imposent à la commune d'encadrer sa croissance en se fixant non pas des objectifs mais des seuils démographiques.	➲ La mise en formes de plusieurs scenarii a permis d'orienter l en se rattachant au scénario médian appliqué aux données données démographiques communiquées par la commune, 2012. Celui-ci envisage une population entre 10.999 et 12.03 ramène le taux de croissance de la population à + 1,9 % par 5 % par an récemment observés.

n géographique du territoire dans la où les dispositions foncières sont « gelées » que inondation.		✓ Sans pour autant se positionner comme une commune souveraine de la Salanque, la commune de Pia se doit de prendre en compte la caractéristique inondable de ce grand territoire.	➲ En proposant de nouveaux secteurs à l'urbanisation, la com prendre en compte la caractéristique inondable de la Salanq dynamique à ce large territoire.
n péri-urbaine de la commune à l'échelle de et les disponibilités foncières de celle-ci ont accueil de nombreux jeunes qui ont permis naturel de redevenir positif après plusieurs s de perte.		✓ Il s'agit de prendre en compte les besoins « internes » à la commune de façon à mieux appréhender la part de ceux-ci au sein du projet, approche rendue possible par la mise en place d'un scénario neutre qui permet d'envisager un gain net d'environ 640 habitants d'ici à 2025.	➲ Permettre un maintien des jeunes sur la commune passe no pouvoir loger toutes les populations (création de logements) diversification de l'habitat (cf. parcours résidentiel).
ut à juste titre être considérée comme un pôle important (1.422 emplois salariés en 2007 083 en 1999) le poids des migrations es (à peine 24,3 % des actifs ayant un emploi nt sur la commune en 2008) est là pour nous que l'activité économique ne peut être traitée	Diagnostic	✓ Considérant que traiter de l'activité économique à l'échelle d'un document communal soit délicat, voir contre-productif, il est essentiel de prendre en compte ce sur quoi le PLU aura une incidence forte : risques, transports, etc.	➲ Promouvoir la mixité des fonctions (habitat, activités) à des é s'appuyant sur la vocation de certains espaces à des échelle ➲ Viser une meilleure répartition des activités sur le territoire et différentes affectations des sols : agriculture, artisanat, servi à des logiques différentes notamment en matière de déplace engendrés) et d'exposition.
nt les zones économiques Pia appartient à ble plus vaste comprenant également Claira ltes. Au sein de cet ensemble, la commune a e importance relative suite à l'approbation du 06) qui a supprimé une grande partie des onomiques inscrites en réserve du POS.		✓ Actualiser les perspectives de développement économique en fonction d'une connaissance du risque dont ne disposait pas le POS.	➲ Accompagner les développements économiques en favorisa activités. ➲ Définir de nouvelles zones économiques (commerce et indus secteurs à l'abri du risque comme plateau des Baixanencs, e
r artisanal occupe une place importante au aysage économique pianenc. Il est toutefois dentifier clairement ses secteurs ation.		✓ Le manque de lisibilité dont souffre la géographie de l'artisanat sur la commune revient à tirer un constat d'échec quant à l'affectation des sols portée par le POS. Disséminé dans l'ensemble de l'espace urbain celui-ci peut être une source de	➲ Créer une véritable zone artisanale pour répondre à la dema - le sud de la commune (*Le Garrofer*) qui offre de nomb type d'activité : proximité immédiate de Perpignan, co 2NAd (cf. modification n°6), etc. - le plateau des Baixanencs pour sa qualité de desserte

nce que joue l'agriculture en matière de ne doit pas nous faire oublier qu'il s'agit avant e activité économique qui, malgré un net istoriquement permis le développement de la e.		✓ Si Pia ne doit pas tourner le dos à son passé agricole elle doit en revanche adapter son document à une réalité qui a considérablement changé et fragilisé ce pan historique de l'économie pianencque.	➲ Affirmer la nécessité du maintien de l'activité agricole ainsi q possible, de son patrimoine (canaux notamment). ➲ Les espaces où l'activité agricole représente un enjeu éconc ou patrimonial seront préservés.
us de sa localisation en première couronne de n, dispose d'une activité économique de dynamique, diversifiée mais mal répartie sur oire à tendance résidentiel (le Crest…).		✓ Pia doit maintenir son dynamisme économique de proximité, voire le développer.	➲ La commune a clairement afficher sa volonté de maintenir e économie de proximité sur des secteurs idéalement position
ance démographique de Pia est à mettre en vec un taux de construction particulièrement lisé, pour l'essentiel, sur la base de nts individuels. Toutefois cette croissance est e de profonds déséquilibres qui ont nt brouillé l'offre en logements	Diagnostic	✓ Réorienter le projet urbain de façon à veiller à pouvoir loger toutes les populations. Il s'agira de compléter le « parcours résidentiel » afin de répondre à la diversité de la demande.	➲ Le développement du tissu pavillonnaire diffus sera limité et zones pavillonnaires et les secteurs d'habitat collectif seront ➲ Traduire dans les programmes immobiliers la diversité des fo individuel, collectif, semi-collectif…
une n'a plus les moyens d'assurer son ement sur la base du modèle unique de la ndividuelle, non plus seulement vis-à-vis de la mais en raison de la forte consommation induite par ce type d'habitat.	Code, Diagnostic	✓ Sans remettre en cause l'habitat individuel qui correspond à une aspiration forte de la part des populations il s'agira de traduire dans le document d'urbanisme une véritable densification des secteurs urbanisés et donc une économie de l'espace telle que prônée par la loi.	➲ Le PLU prendra des dispositions afin de contribuer à maîtris quantitativement la production de logements. ➲ Opter pour un développement volontaire et équilibré de l'hab densités les plus fortes autour du centre ancien et des points collège, de secteurs stratégiques.
problématiques quantitatives exposées la e de Pia est soumise à l'article 55 de la loi ur autant le respect des 20% de logements ociaux ne doit pas avoir comme effet pervers encontre de l'effet recherché (risque de tion).		✓ Favoriser la mixité des quartiers et la diversification de l'habitat en développant une offre suffisante et de qualité tant du parc privé que social (privilégier la recherche d'équilibre plus que la réponse numérique aux exigences légales).	➲ Optimiser et mobiliser la ressource foncière dans les secteu ➲ Instauration d'un pourcentage significatif entre 15 et 40 % de modérés ou d'accession aidées dans les opérations d'amén ➲ Favoriser sur des secteurs stratégiques, des emplacements programmes de logements (aidés), et les répartir de manière urbain.

une de Pia est touchée par un phénomène de tion qui s'est pour l'essentiel développé sur la l'Agly, c'est-à-dire dans la zone inondable r le PPRI.		✓ Protéger les biens et les personnes, préserver la qualité environnementale et la vocation agricole de la plaine de l'Agly.	➲ Prévenir l'apparition de nouvelles cabanes et résorber l'exist
ment rien n'oblige les auteurs du PLU à es dimensions telles que les données ues dans le diagnostic. Pour autant les alisées au plan national démontre que le u bâtiment est, parmi les secteurs ques, le plus gros consommateur en énergie : 0% des consommations énergétiques s et près de 25% des émissions de CO^2.	Code	✓ Si la dimension énergétique n'est pas obligatoire elle mérite toutefois d'être prise en compte dans un document qui projette la commune sur les 25 prochaines années et qui permettra la réalisation de nombreux logements neufs.	➲ Inciter à la lutte contre l'effet de serre grâce au développeme renouvelables dont l'intégration sera facilitée par le règlemen
			➲ Intégrer des objectifs de qualité environnementale (HQE) da notamment pour un meilleur confort et la maîtrise des charg
		✓ Au-delà de la performance énergétique des bâtiments eux-mêmes, c'est la question de la forme urbaine qui est concernée. Le goût prononcé des Français pour l'habitat individuel renforce en effet la consommation énergétique (rapport du simple au double pour un logement individuel contre du collectif) et par le recours quasi-systématique à l'automobile.	➲ Définir les zones d'habitat en fonction de la proximité des éq recherchée, etc. ➲ Rapprocher les lieux d'habitat aux lieux de vie.
urbaine en étoile de Pia fait que la commune, bien desservie à l'échelle intercommunale, de liaisons transversales à l'intérieur même de oire. Ce manque, s'il ne facilite pas la lisibilité re, pourrait à terme surcharger les principales a commune.	Diagnostic	✓ Favoriser l'amélioration des déplacements et améliorer la lisibilité urbaine par le développement d'un réseau hiérarchisé de voies.	➲ Renforcer les raccordements viaires structurants par la créa transversales (nouveaux quartiers) et par le renforcement de des vignes, chemin St-Anne).
			➲ Reconquérir l'image des entrées de ville par un traitement h les identifier.
			➲ Mailler le réseau secondaire et améliorer les liaisons entre le périurbains et le centre.
ation essentiellement réalisée par une on de lotissements sans véritable vision le à largement contribué à cloisonner le		✓ Améliorer le fonctionnement de la ville par une meilleure complémentarité entre les quartiers suppose une amélioration des	➲ Mise en place d'un projet de déplacement à l'échelle du terri l'ensemble des modes de transport : - hiérarchiser les voies ; - favoriser le développement des modes de déplaceme

			➲ Un partage équilibré de l'espace public, entre les différents r sera encouragé sur les principaux axes.
ément à la loi pour « l'égalité des droits et des la participation et la citoyenneté des s handicapées » la commune est tenue au u PDU d'élaborer et de mettre en place un nise en accessibilité de la voirie et des publics. La chaîne de déplacement doit être e pour permettre son accessibilité totale pour nnes handicapées ou à mobilité réduite.	Code, PDU	✓ Intégrer cette dimension au sein du PADD, mais également dans les orientations d'aménagement inhérentes aux nouveaux quartiers.	➲ L'accessibilité des personnes à mobilité réduite sera favorisé espaces publics et dans les transports en commun.
une bénéficie d'un bon niveau d'équipements ant que celle-ci a anticipé sur les besoins à onction des objectifs démographiques mis à station d'épuration pensée pour 12.000).	Diagnostic	✓ Poursuivre la mise à niveau de l'offre en matière d'équipements collectifs.	➲ S'appuyer sur les équipements existants dans la définition d urbaniser.
			➲ Répondre aux besoins spécifiques de la population comme l en matière de loisirs, sport, santé et éducation.
			➲ Retrouver ou inventer l'urbanité et la convivialité des quartie
			➲ Rapprocher les pôles d'habitat des lieux de vie pour une plus fonctions urbaines et un plus grand équilibre de la Ville.

1.3.3. QUELLES ORIENTATIONS POUR QUEL PROJET URBAIN ?

Les quatre grandes orientations définies pour le P.A.D.D.

1. **Améliorer les déplacements et la lisibilité urbaine ;**
2. **Favoriser un accroissement de la population et poursuivre la recherche de l'équilibre de l'offre résidentielle ;**
3. **Accompagner les développements économiques en s'appuyant sur les dynamiques existantes ;**
4. **Renforcer l'identité de la ville au regard de ses atouts mais également de ses contraintes.**

Synthèses des objectifs territorialisés rapportée aux 4 grandes orientations.

Objectifs territorialisés	Orientations			
	1	2	3	4
Pour l'intérêt de l'ensemble des utilisateurs le projet de PLU doit prendre la mesure des changements induits par le PPR en reportant certaines affectations pensées par le POS en dehors des zones de vulnérabilité (ex. zones d'activités initialement prévues le long de la RD 900).				✓
Le risque d'inondation sera contenu notamment par : - la prise en compte et la gestion des eaux pluviales urbaines ; - en poursuivant les travaux hydrauliques engagés à l'échelle intercommunale ; - en protégeant les zones d'expansion des crues des modes d'occupation des sols contraires à leur vocation ; - en contrôlant l'emprise des surfaces imperméabilisées dans les secteurs d'accueil de l'urbanisation ; - en favorisant la préservation des écoulements naturels et les ouvrages existants ;				✓
Concernant les zones inondables non urbanisables il est souhaitable de rechercher d'autres affectations de ces sols afin de les conforter dans un usage de faible vulnérabilité.	✓			✓
Les extensions au nord de la llabanère, c'est-à-dire situées dans la plaine inondable de l'Agly, seront délaissées au profit du sud de la commune.				✓
Dans les zones constructibles, où le risque est faible mais réel (ex. plateau du Crest), des prescriptions particulières pourront être prises de façon à préserver les axes d'écoulement.		✓		✓
Minimiser et compenser l'imperméabilisation des sols induite par l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces.		✓		✓
Les règles parasismiques s'imposent aux constructeurs.				✓
Prendre en compte la cartographie réalisée en fonction de la potentialité des espaces afin de préserver les espaces les plus propices à l'agriculture (ex. plaine				✓

Objectifs territorialisés	Orientations			
	1	2	3	4
inondable de l'Agly).				
Eviter le recours à l'urbanisation comme remède unique au développement des friches en fixant des limites claires et partagées.		✓		✓
Identifier les espaces en fonction de leur potentialité et éventuellement envisager la définition de périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.			✓	✓
Favoriser l'agriculture dans toute la plaine inondable de l'Agly c'est-à-dire là où la « potentialité » semble la plus importante.			✓	✓
Préserver et valoriser les éléments remarquables (patrimoine architectural, canaux d'irrigation, etc.).		✓	✓	✓
L'article 11 s'impose comme un garant de la qualité de vie et de l'architecture. C'est ainsi à lui que revient la tâche de définir les matériaux à employer, les reculs et autres règles. Celui-ci doit en ce sens prendre en compte les différences de bâtis existants avant de définir les formes à venir.				✓
Retranscription hiérarchisée de l'information en terme réglementaire (attention particulière à apporter à la zone cœur).		✓		✓
Amélioration de l'espace public et mise en place de liaisons inter-quartiers.	✓	✓		✓
Reconquérir l'image des entrées de ville par un traitement homogène permettant de les identifier.	✓			✓
Apporter une attention particulière aux densités et formes urbaines dans les futures zones à urbaniser notamment en garantissant la réussite des objectifs par la mise en forme d'orientations d'aménagement dans les zones les plus importantes.	✓	✓	✓	✓
La gestion de la construction sera assurée en particulier par l'adaptation des règles assurant ainsi une meilleure transition entre les différents tissus bâtis et les volumétries autorisées ainsi qu'une plus grande lisibilité de la forme architecturale et urbaine.	✓	✓		✓
La structure des quartiers sera renforcée par l'organisation de pôles de centralité, organisés à l'échelle de chaque entité. Ces espaces constitueront des pôles de proximité (« espace de convivialité ») qui auront vocation à se compléter et à s'organiser en une mixité fonctionnelle et spatiale. Ces lieux de référence des quartiers seront organisés, notamment, autour de places, de jardins publics et de bâtiments, réalisés à l'échelle du quartier. Dans ce cadre des espaces publics seront donc aménagés.	✓	✓		✓
Inscription au plan de zonage des sites et périmètres méritant une protection particulière.				✓
Instaurer un secteur « p » pourra être utilisé à titre d'information pour repérer le zonage archéologique qui génère une saisine obligatoire des services de la DRAC pour les dossiers d'aménagement.				✓
La mise en formes de plusieurs scenarii a permis d'orienter les choix politiques du PLU en se rattachant au scénario médian. Celui-ci envisage une population d'environ 10.000 habitants d'ici à 2025 et ramène le taux de croissance de la		✓		

Objectifs territorialisés	Orientations			
	1	2	3	4
population à +1,9% par an contre les +4,4% récemment observés.				
Permettre un maintien des jeunes sur la commune passe notamment par le fait de pouvoir loger toutes les populations (création de logements) tout en favorisant la diversification de l'habitat (cf. parcours résidentiel).		✓		
Promouvoir la mixité des fonctions (habitat, activités) à des échelles larges en s'appuyant sur la vocation de certains espaces à des échelles plus restreintes.	✓	✓	✓	
Viser une meilleure répartition des activités sur le territoire et identifier clairement les différentes affectations des sols : agriculture, artisanat, services, etc. Toutes répondent à des logiques différentes notamment en termes de déplacements (desserte et flux engendrés) et d'exposition.	✓		✓	✓
Accompagner les développements économiques en favorisant la diversification des activités.	✓		✓	
Définir de nouvelles zones économiques (commerce et industrie notamment) sur les secteurs à l'abri du risque comme plateau des Baixanencs, en bordure de la RD900.	✓		✓	✓
Créer une véritable zone artisanale pour répondre à la demande en privilégiant le sud de la commune (*Les Estanyols*) qui offre de nombreux avantages pour ce type d'activité : proximité immédiate de Perpignan, continuité avec les zones 2NAd (cf. modification n°6), etc.	✓		✓	✓
Affirmer la nécessité du maintien de l'activité agricole ainsi que, lorsque cela est possible, de son patrimoine (canaux notamment).			✓	✓
Les espaces où l'activité agricole représente un enjeu économique, environnemental ou patrimonial seront préservés.			✓	✓
Le développement du tissu pavillonnaire diffus sera limité et les discontinuités entre les zones pavillonnaires et les secteurs d'habitat collectif seront atténuées.		✓		✓
Traduire dans les programmes immobiliers la diversité des formes d'habitat : habitat individuel, collectif, semi-collectif…		✓		
Le PLU prendra des dispositions afin de contribuer à maîtriser qualitativement et quantitativement la production de logements.		✓		
Opter pour un développement volontaire et équilibré de l'habitat en privilégiant les densités les plus fortes autour du centre ancien et des points structurants à l'image du collège.	✓	✓		
Optimiser et mobiliser la ressource foncière dans les secteurs à enjeux.	✓	✓		✓

1.3.4. QUELS OBJECTIFS EN TERMES DE LOGEMENTS ?

Eu égard aux besoins identifiés en termes de logements tenant compte du scenario médian qui correspond le plus au profil socio démographique territorial, la commune de Pia se fixe, dans son projet de territoire, les objectifs suivants :

- répondre aux besoins identifiés quant à la production de logements nécessaires à l'accroissement de population : une production comprise entre 1.853 et 2.048 nouveaux logements à l'horizon 2030 ;
- répondre aux besoins spécifiques du point mort : entre 324 et 414 logements supplémentaires pour maintenir la population à son niveau actuel.
- Poursuivre une offre en logements sociaux soit entre 805 et 874 nouveaux logements sociaux.

Pour répondre à ces objectifs, la municipalité devra :

- **Proposer de nouveaux secteurs à l'urbanisation** ;
- **Intégrer les potentialités des dents creuses,** aujourd'hui 196 logements sont possibles dans les dents creuses existantes.
- **Imposer des pourcentages de production de logements sociaux par programme de logements,** tout en corrélant cette démarche à la définition d'emplacements réservés pour production de logements. **Corrélativement, les répartir de manière équilibrée dans l'empreinte bâtie existante.**

NB : La commune n'ayant pas de moyen d'action, dans le cadre du PLU, sur l'évolution et la fluctuation du parc de résidences secondaires et du parc de logements vacants, ces derniers ne seront pas intégrés dans le potentiel à venir du projet de PLU. Et ce d'autant plus que :

- Le taux de logements vacants est trop faible (6,7 % du parc immobilier en 2007) pour que la commune s'appuie sur ce parc pour la réappropriation fonctionnelle de la Ville. En effet, il semble délicat d'abaisser le taux de logements vacant en dessous de 5 % afin de ne pas créer de tension sur le parc immobilier qui pourrait affecter les phénomènes sociodémographiques naturels ;
- La commune de Pia n'est pas une commune de villégiature (en 2007, seulement 2,1 % du parc immobilier sont des résidences secondaires). De ce fait, les résidences secondaires ne seront pas intégrées au potentiel du projet de PLU car leur taux est insignifiant, les intégrer aux projections démographiques et en logements associés pourrait engendrer une marge d'erreur quant à la production de logements sociaux (qui se base sur les résidences principales).

1.3.5. Quels objectifs en termes économiques ?

Eu égard aux besoins identifiés en termes économiques et considérant l'inconstructibilité des zones économiques du POS (anciennes zones 6NA et 7NA) de par le risque inondation :

Surfaces déclassées à vocation économique au POS	41,14 hectares
Un besoin de reclasser 41,14 hectares pour l'économie	

Ainsi, on constate un besoin de reporter tout ou partie 41,14 hectares, à minima une partie, des zones initialement vouées à l'économie et déclassées de par le risque inondation.

La commune de Pia se fixe, dans son projet de territoire, les objectifs suivants :

- Déclasser les secteurs soumis à aléa inondation ;
- Reporter tout ou partie des secteurs économiques sur divers endroits stratégiques du territoire ;
- Assurer une diversification de l'offre économique pour promouvoir la diversité des fonctions urbaines et l'équilibre du projet de Ville ;
- Préserver les secteurs à enjeux agricoles, localisés au Nord de la Llabanère pour ceux présentant le plus d'intérêt ;
- Accueillir de nouvelles populations pour assurer la fonctionnalité des structures en place et asseoir la dynamique économique pianenque.

Pour répondre à ces objectifs, la municipalité devra :

- **Proposer de nouveaux secteurs à l'urbanisation** à destination économique à divers endroits stratégiques, en cohérence avec les dynamiques communales et supra communales ;
- **Préserver les secteurs présentant le plus d'enjeux agricoles ;**
- **Assurer une diversification de l'offre économique ;**
- **Rapprocher les pôles d'habitat des lieux de vie et de dynamisme ;**
- **Accueillir de nouvelles populations passant essentiellement par la définition de nouvelles zones à urbaniser à vocation d'habitat.**
- **Répartir, sur des secteurs stratégiques et bien positionnés, les espaces économiques, en corrélant une démarche de valorisation des entrées de Ville.**

SECONDE PARTIE :

LES ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT

L'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, version antérieure au 13 janvier 2011, rappelle que les PLU *« peuvent, en outre, comporter des orientations particulières d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de Ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».*

2. LES ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT

L'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, version antérieure au 13 janvier 2011, rappelle que les PLU « *peuvent, en outre, comporter des orientations particulières d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de Ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics* ».

L'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme précise qu'elles sont facultatives. Cependant, la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement a introduit l'obligation de réaliser des orientations particulières d'aménagement, devenues orientations d'aménagement et de programmation conformément à l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble des zones AU ouvertes à l'urbanisation.

Cependant, la commune de Pia a fait le choix d'élaborer son PLU sous le régime du Grenelle I, soit d'arrêter son PLU avant le 1er juillet 2012, comme le précise la loi du 12 juillet 2010. Ainsi, les orientations particulières d'aménagement conservent ce terme, et dans le cadre du présent document d'urbanisme, le terme « orientations d'aménagement et de programmation » ne sera pas utilisé pour une grande facilité de lecture et une compréhension plus aisée pour le plus grand nombre.

Pour compléter le caractère global et général des orientations générales du PADD, le principe a été retenu d'élaborer des « orientations particulières d'aménagement » sur certains secteurs immédiatement ouverts à l'urbanisation et d'autres « bloquées », où les projets et enjeux d'aménagement sont importants et nécessitent un cadrage plus précis de la part de la commune.

Elles sont compatibles avec les objectifs fixés dans le PADD.

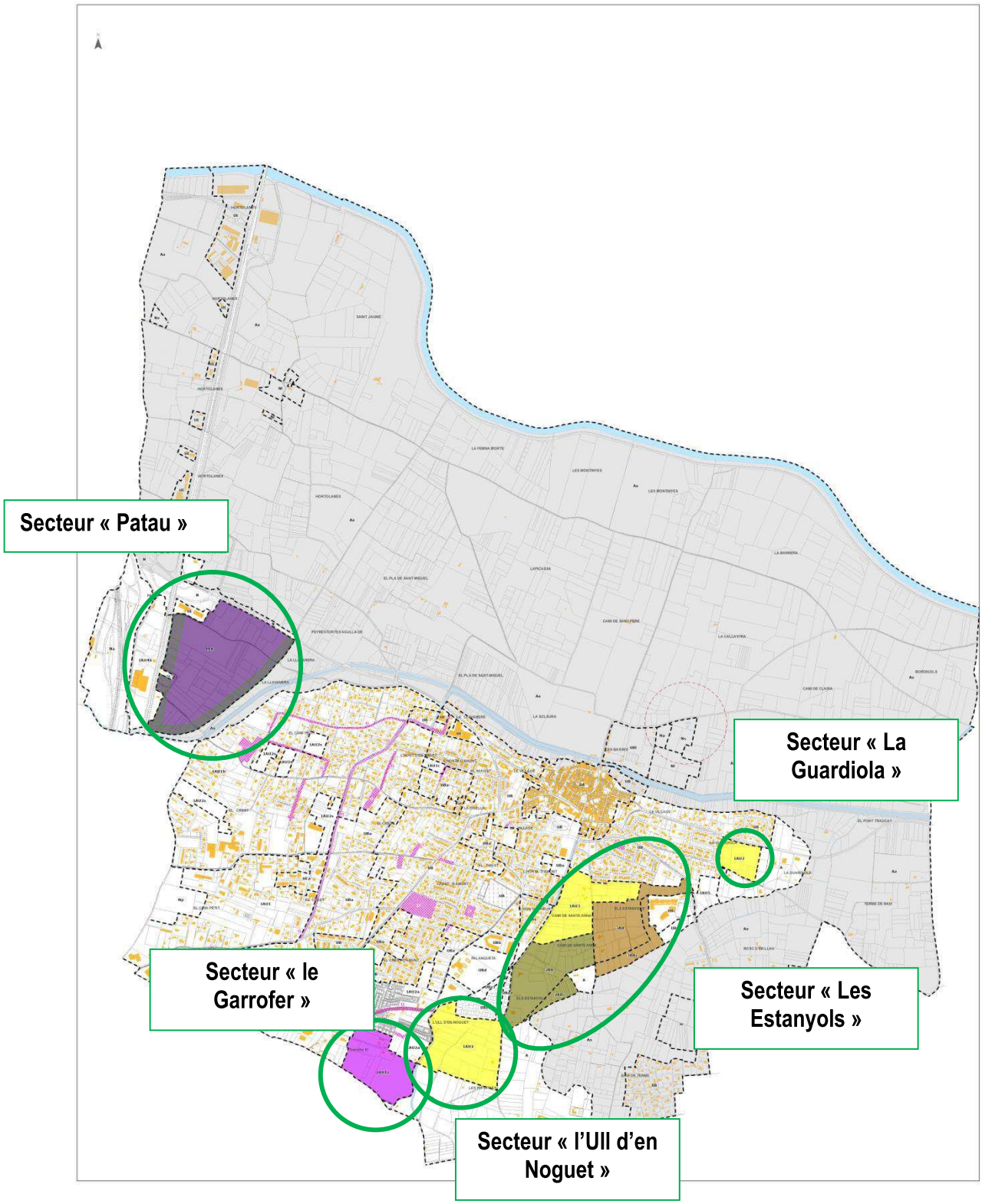
Ces Orientations Particulières d'Aménagement (pièce n°3 du présent dossier de PLU), qui constituent une pièce nouvelle par rapport au contenu du POS, sont un complément au règlement du PLU dans la mesure où, conformément à l'article L. 123-5 du Code de l'Urbanisme,

elles sont opposables, en termes de compatibilité, aux demandes d'autorisation d'occuper et d'utiliser le sol, alors même que le règlement s'impose en termes de conformité. Ainsi, un projet localisé dans un site faisant l'objet d'Orientations Particulières d'Aménagement devra non seulement être conforme au règlement applicable dans le secteur concerné, mais également compatibles avec les Orientations Particulières d'Aménagement définies pour ledit secteur.

Au total quatre sites font l'objet d'Orientations Particulières d'Aménagement sur la commune. Il s'agit des secteurs suivants :

- → **Le secteur « L'Ull d'en Noguet »**, à vocation d'habitat à court terme (zone 1AU2) ;
- → **Le secteur « Les Estanyols »**, à vocation d'habitat à court et moyen termes (zones 1AU3, 2AU, 3AU) ;
- → **Le secteur « la Guardiola »**, à vocation d'habitat à court terme (zone 1AU2) ;
- → **Le secteur « El Garrofer »**, à vocation d'activités artisanales, autorisant la réalisation de constructions à vocation d'habitation en lien avec l'activité (zone 1AU4a) ;
- → **Le secteur de « Patau »**, destiné à accueillir à terme des activités spécialisées (zone 4AU).

Pour chacun de ces secteurs, la commune a déterminé un schéma d'aménagement global destiné à assurer la cohérence d'ensemble des futures opérations, en lien avec les constructions existantes.



Zones AU à vocation d'habitat

Zones AU à vocation économique

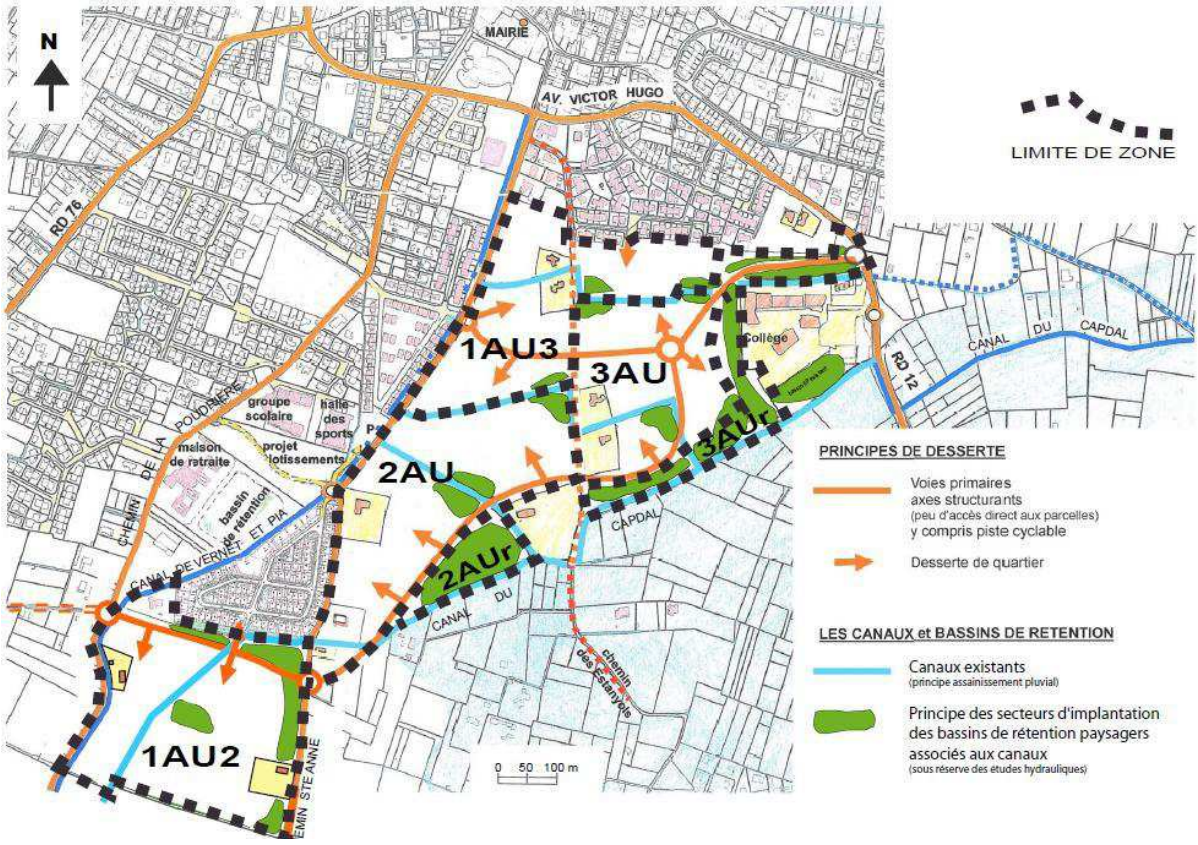
Zones AU à vocation d'habitat « bloquées »

Zones AU à vocation d'habitat « bloquée »

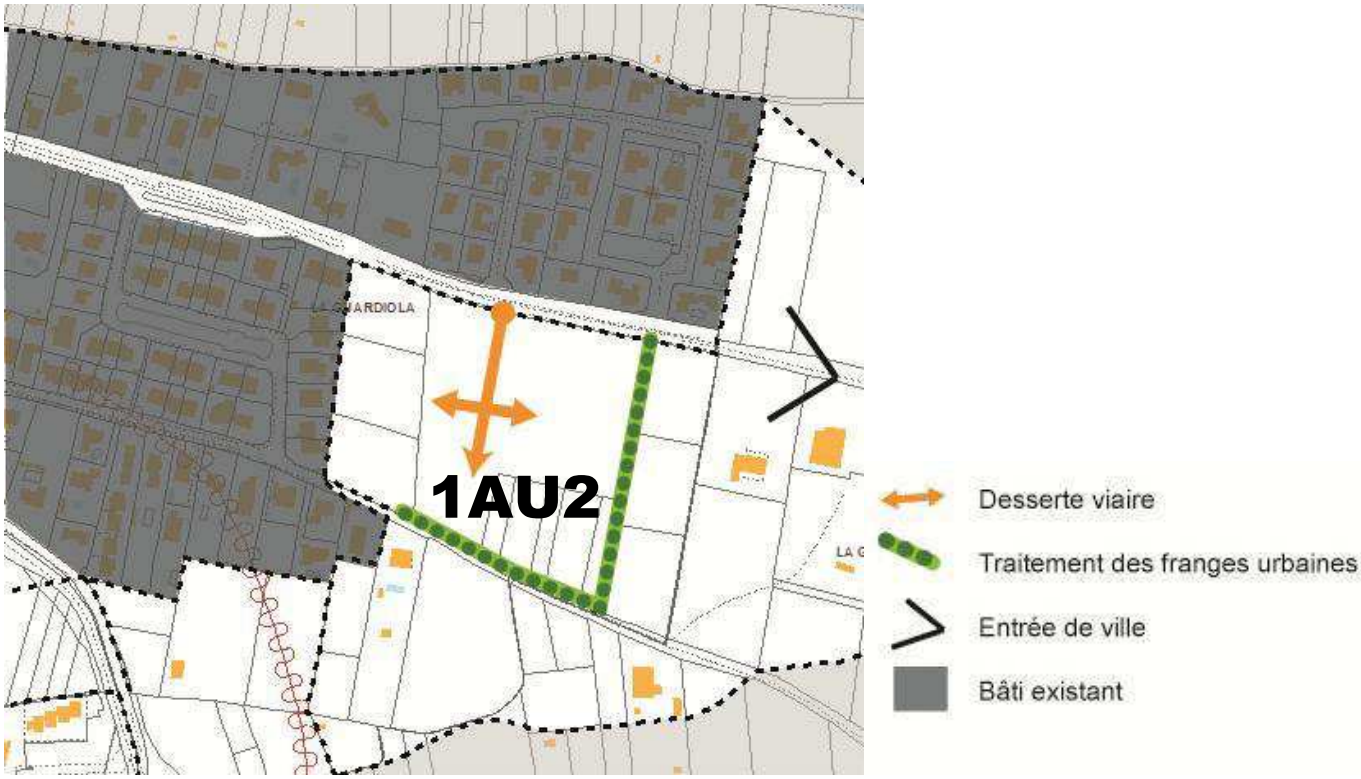
Zone AU à vocation économique « bloquée »

Source : Info Concept

Secteur Les Estanyols et l'Ull d'en Noguet : Orientations particulières d'aménagement et zonage règlementaire



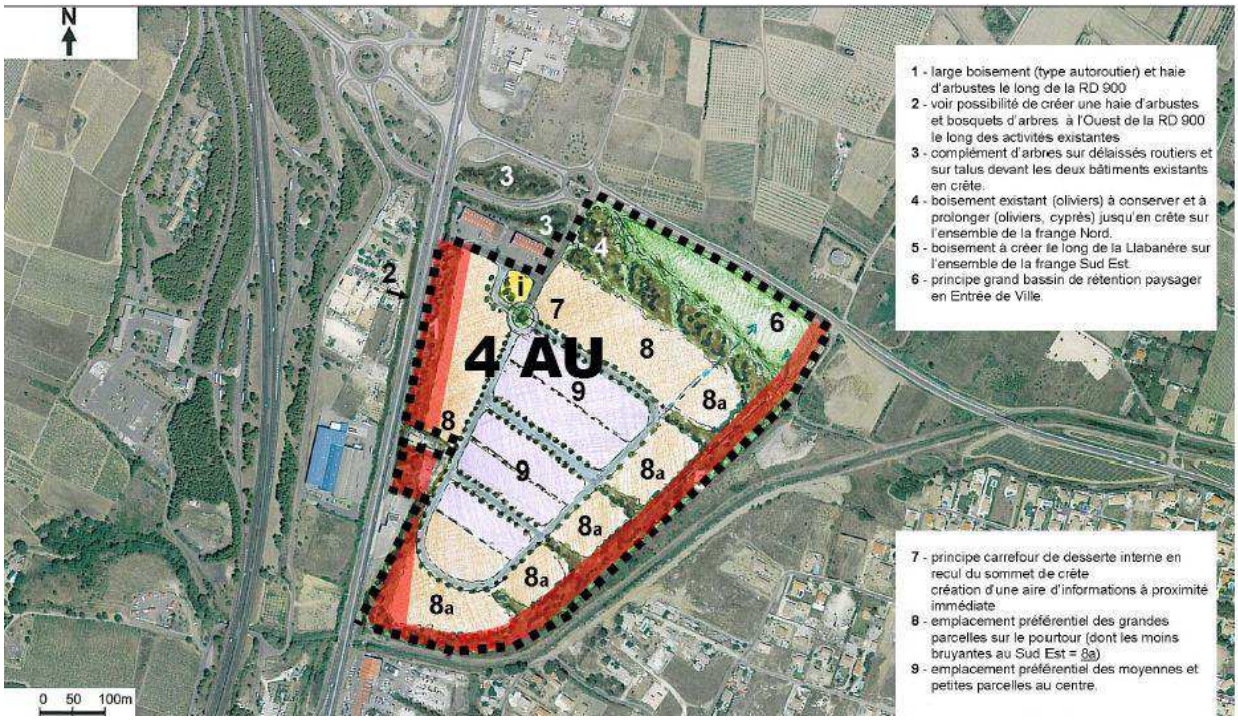
Secteur La Guardiola : Orientations particulières d'aménagement et zonage règlementaire



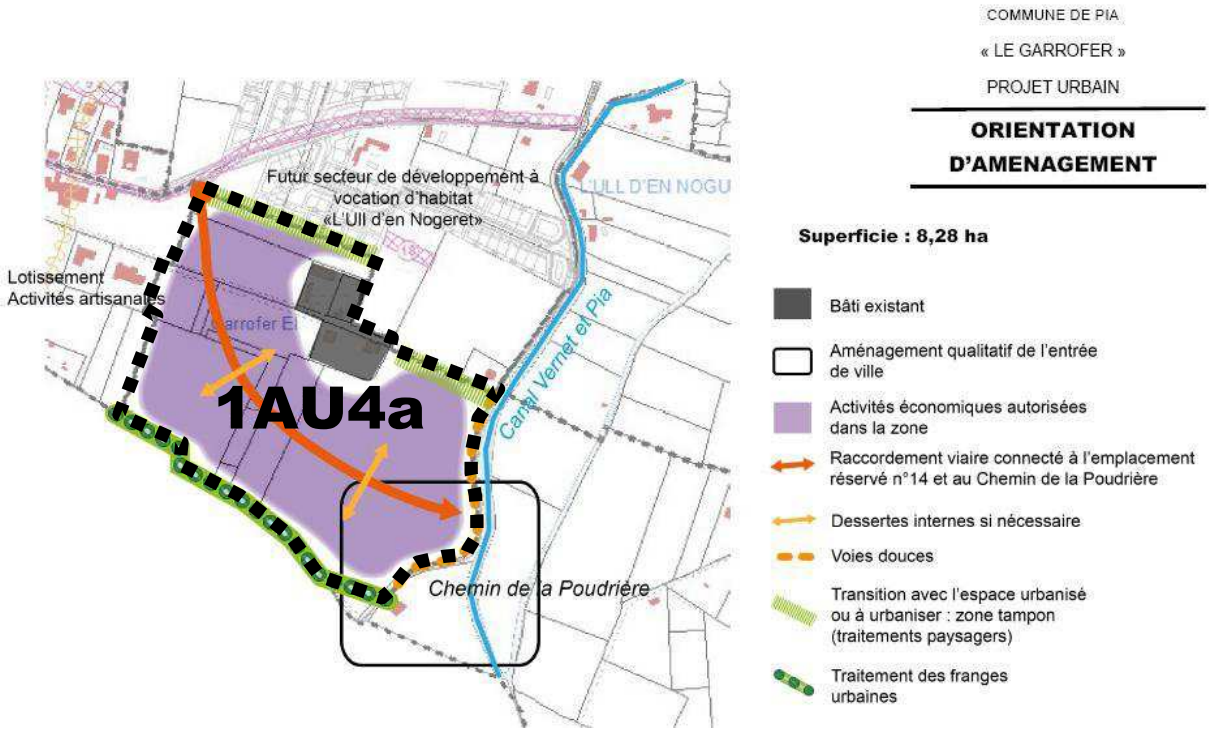
Secteur Patau : Orientations particulières d'aménagement et zonage règlementaire

LIMITE DE LA ZONE 4 AU

ESPACE BOISE A CREER



Secteur Le Garrofer : Orientations particulières d'aménagement et zonage règlementaire



TROISIEME PARTIE :

LES JUSTIFICATIONS DU PARTI D'AMENAGEMENT

Cette troisième partie est l'expression de la vision de la commune sur son territoire, à l'échéance du PLU (horizon 2030). Le parti d'aménagement permet de traduire les grandes orientations issues du PADD, en cohérence avec les besoins identifiés sur le territoire, issus du diagnostic (pièce n°1a).

Il exprime et justifie les choix qui fixent les ambitions de la commune pour la Ville de demain, et cible les aménagements à réaliser pour dessiner sa stratégie territoriale de développement.

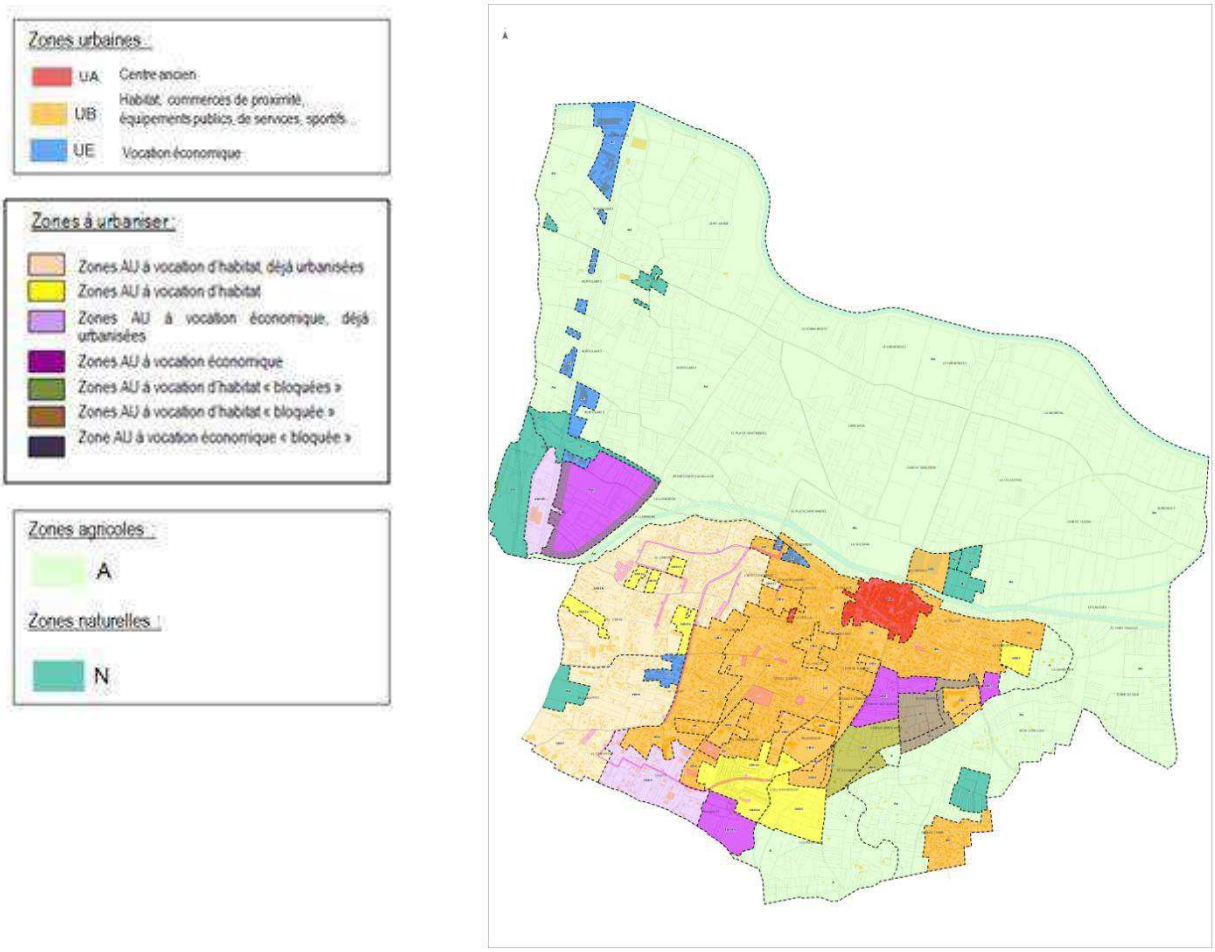
En outre, le parti d'aménagement et sa justification permettent la compréhension du projet communal, amenant par la suite à sa transcription règlementaire.

Ces choix et ces orientations d'aménagement du territoire sont présentés dans cette troisième partie et illustrés par des schémas de synthèse du parti d'aménagement.

3. LES JUSTIFICATIONS DU PARTI D'AMENAGEMENT

Le parti d'aménagement de la commune de Pia répond aux exigences mises en exergue lors du diagnostic territorial, confirmées dans le cadre du PADD et vise ainsi à répondre aux objectifs qu'elle s'est fixée. En effet, le projet de PLU est la traduction d'une volonté communale et d'une réflexion à l'échelle du territoire, par la prise en compte de l'ensemble des éléments le constituant.

Parti d'aménagement du PLU retenu par la commune de Pia



Source : Info Concept

3.1. LA PRISE EN COMPTE DES CONTRAINTES GREVANT LE TERRITOIRE : LA ZONE INONDABLE, LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE, LES AXES MAJEURS.

La commune entend tout d'abord prendre en compte les contraintes présentes sur son territoire dans la définition de son projet afin qu'il soit cohérent et maîtrisé.

Ces contraintes, d'ordre naturel ou anthropique, constituent des composantes pouvant grever l'urbanisation sur certains secteurs.

Le **réseau hydrographique** a permis d'appuyer la réflexion sur le parti d'aménagement. En effet, le territoire pianenc compte plusieurs cours d'eau de première importance, à savoir la présence du fleuve de l'Agly au Nord de la commune, en limite avec Claira et Rivesaltes, ainsi que la rivière la Llabanère, traversant le territoire d'Ouest en Est, qui a d'ailleurs engendrer la réalisation d'un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) sur son territoire.

Consciente du risque que représentent ces cours d'eau pour les populations, la commune entend proposer un projet de Ville intégrant ce risque.

Le **risque inondation**, identifié par le Plan de Prévention des Risques Naturels applicable sur le territoire par arrêté préfectoral du 19 juin 2006. Le PPRI constitue une servitude d'utilité publique à part entière (servitude EL2 liée à la sécurité publique) et identifie différents aléas.

Ce risque est lié, entre autre, à la présence du fleuve Agly au Nord du territoire et de la rivière la Llabanère, traversant la commune d'Ouest en Est et longeant le village et ses extensions.

Le risque inondation ainsi identifié est particulièrement important au niveau des lits mineurs et majeurs de ces cours d'eau, ainsi que dans la partie Nord, au-delà de la Llabanère, et à l'Est du territoire, en dehors des habitations existantes. Seuls les bâtiments d'activités économiques et les entreprises de la zone « les Hourtoulanes » sont concernés par le risque inondation.

Soucieuse de protéger les biens et les personnes du risque inondation, la commune souhaite proposer un développement en dehors des secteurs soumis à l'aléa inondation, qu'il soit fort ou faible.

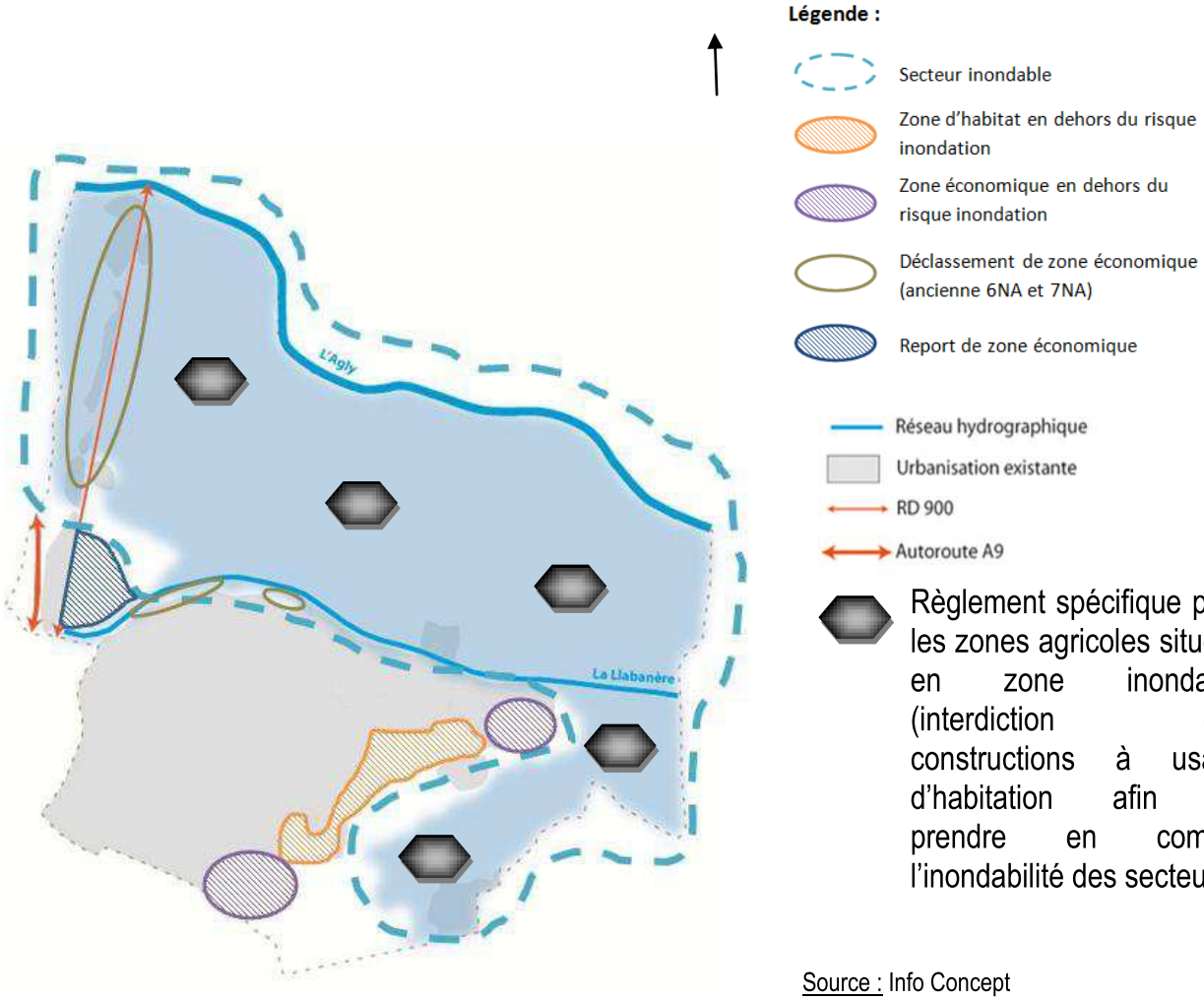
En outre, la commune a déclassée les secteurs 6NA et 7NA du POS destinés à l'accueil d'activités économiques à court et long termes, ainsi que les zones 1NAa, 2NAc et 3NAi à vocation d'habitations, situés en zone soumis au risque inondation.

Ainsi, dans la définition de son projet de Ville, la commune a non seulement tiré parti du déclassement de zones économiques au Nord pour les proposer sur des secteurs hors zone inondable, tout en définissant des zones d'habitat à l'écart de ce risque.

Dans cette même démarche, la commune a souhaité interdire les constructions à usage d'habitation dans les zones agricoles et naturelles concernées par le risque inondation et en partie situées au Nord de la Llabanère (où demeure un plus fort potentiel). Un sous-secteur spécifique Aa a été crée à cette fin. Cette orientation permet, outre la lutte contre la cabanisation (qui rappelons le est réelle sur le territoire pianenc), de prendre en compte l'inondabilité existant

en protégeant les personnes et les biens contre ce risque (à ce sujet la municipalité atteste que la partie rurale située au Nord de la Llabanère est effectivement inondable).

La prise en compte des secteurs inondables sur la commune de Pia



Source : Info Concept

En sus, la commune compte plusieurs **servitudes d'utilité publique**. Sur Pia, elles sont liées à l'utilisation de certaines ressources et liées à la sécurité publique.

Elle compte en effet plusieurs servitudes liées à la protection des eaux potables identifiant les périmètres de protection immédiate et rapprochée des forages F2 et F4 « Garoufe » situés au Sud de la commune, du forage F6 « les Hortolanes » et du forage « Près de Vignes » situé sur la commune riveraine de Bompas.

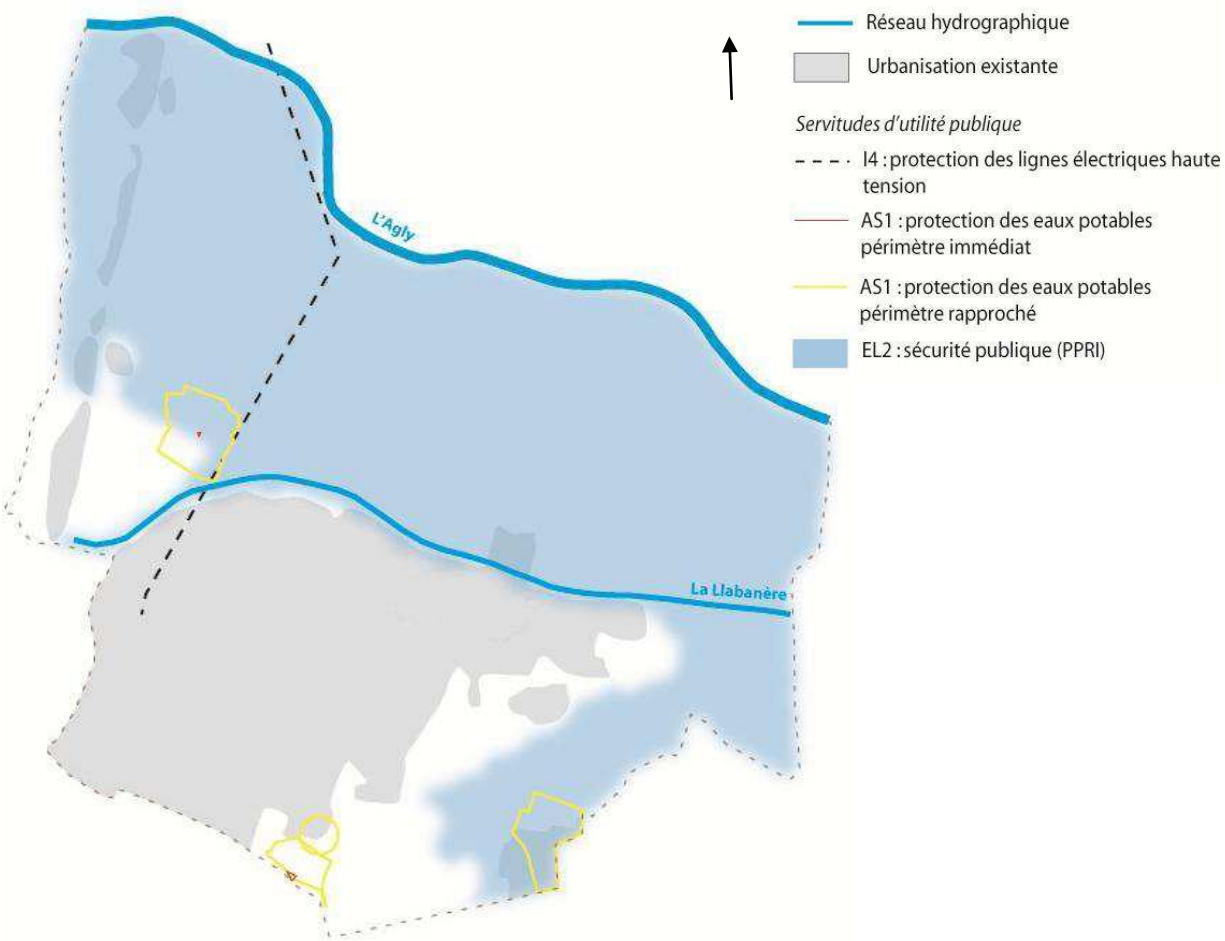
La commune compte également une servitude liée à la ligne électrique reliant Baixas au Mas Nou. Elle traverse la commune dans un sens Nord-Sud, dans la partie Nord et Est du territoire.

Enfin, la dernière servitude concerne la sécurité publique (servitude EL2), considérant le risque inondation à savoir le Plan de Prévention des Risques Naturels.

Ces servitudes ont été instituées par des lois et des décrets, et ont des conséquences sur la constructibilité du sol, de par leur caractère d'ordre public.

A ce titre, les dispositions du PLU prennent en compte leur existence.

Les servitudes d'utilité publique



Source : Info Concept

Enfin, la commune dispose de **contraintes d'ordre anthropique** qu'elle a souhaité intégrer dans la réflexion ayant dictée le parti d'aménagement.

Il s'agit essentiellement de l'autoroute A9, située à l'extrémité Ouest du territoire, et de la RD 900, traversant du Nord au Sud la commune dans sa partie Ouest.

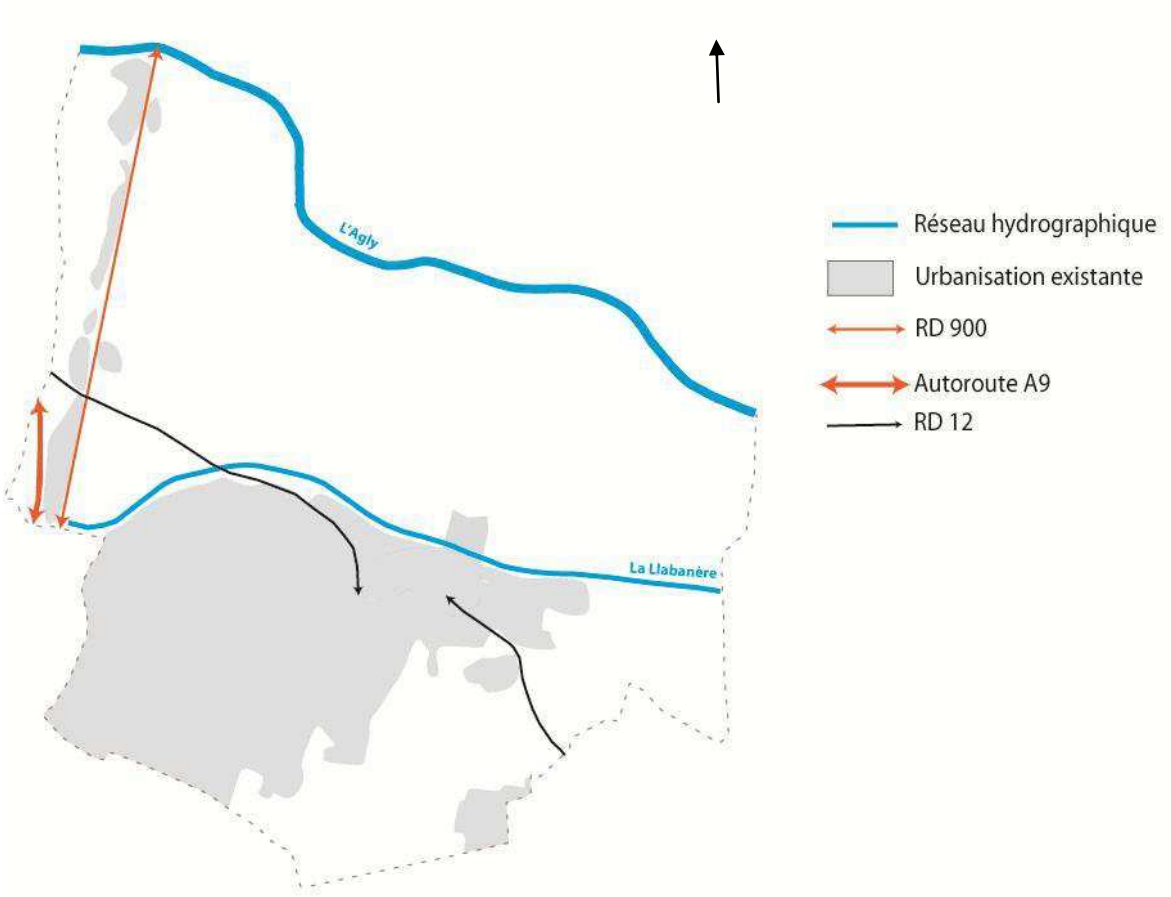
Ce corridor d'axes de communication constitue aussi bien une réelle opportunité pour la commune, puisque ces voies de première importance permettent sa desserte, mais aussi une contrainte de par les nuisances sonores et visuelles qu'elles entraînent. En effet, au-delà de leur empreinte physique sur le périmètre communal qui empêche à leur franchissement pour stratégie de développement à vocation d'habitat, la RD 900 constitue une fenêtre visuelle mobile offrant des perspectives visuelles sur le territoire. Dans ce cadre et soucieuse d'assurer une harmonie paysagère au regard du grand territoire, la commune a souhaité définir des prescriptions spécifiques dans les orientations particulières d'aménagement afin d'atténuer une image parfois négative en bordure de ces axes majeurs. Ainsi, des boisements denses sont proposés de part et d'autre de la RD 900 (cf. Orientations Particulières d'Aménagement - pièce n°3, plan de zonage règlementaire - pièce n°4).

Corrélativement, le report de la zone économique en vitrine de la RD 900 (à hauteur du lieu-dit « Patau ») donne une dimension plus porteuse pour la zone assurant des retombées positives sur son attractivité.

En conséquence, dans son parti d'aménagement, la commune de Pia s'est attachée à transformer ces contraintes en atouts afin d'assurer la cohérence, l'équilibre et l'harmonie de son projet de Ville.

La commune prend en compte la présence de l'autoroute A9 et de la RD 900 dans son parti d'aménagement en interdisant toute construction à usage d'habitation à proximité de ces axes viaires, et en optimisant le passage de ces axes majeurs atout pour le développement économique futur.

Les axes majeurs du territoire pianenc



Source : Info Concept

3.2. S'APPUYER SUR LES LIMITES PHYSIQUES ET NATURELLES

Outre la prise en compte des contraintes, le parti d'aménagement retenu par la commune s'appuie sur ses **composantes physiques et naturelles**.

De leur identification et de l'analyse des potentialités restantes sur la commune a découlé l'orientation de développement de l'urbanisation, en cohérence avec l'existant et les caractéristiques de Pia.

La rivière la **Llabanère**, au Nord du bourg, constitue une barrière physique ayant marquée la fin de l'urbanisation au Nord jusqu'à lors, et qu'il convient donc de ne pas franchir. Le développement urbain de Pia s'est orienté au fil du temps vers le Sud, l'Ouest et l'Est du centre ancien, au Sud de la Llabanère.

Hormis la présence d'équipements sportifs et ludiques (stade Daniel Ambert…) en lien avec le village par l'avenue du Stade et la future voie verte Pia/Claira, la commune entend poursuivre le développement urbain au Sud de la Llabanère, de manière à éviter tout étalement urbain au-delà et contenir ainsi l'urbanisation au Sud, en continuité de l'existant.

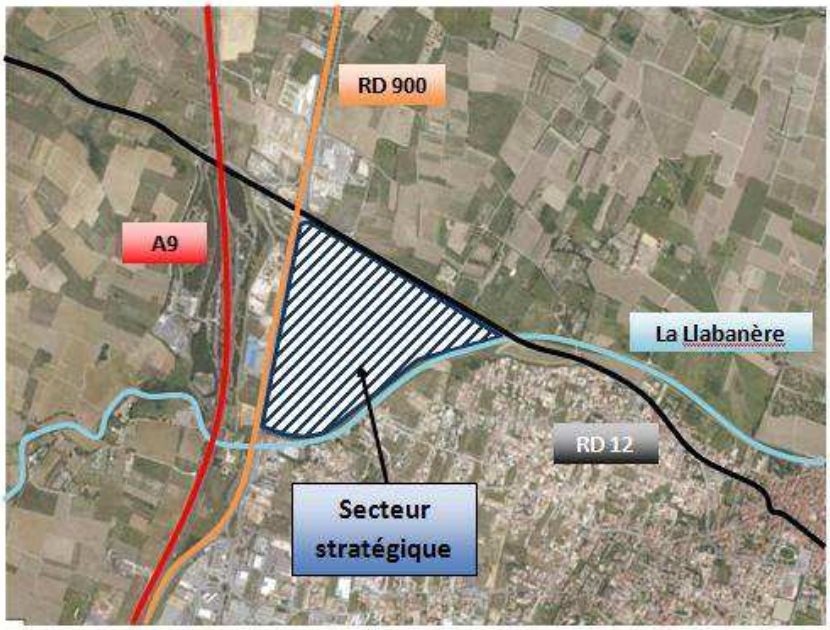
Cette orientation s'inscrit corrélativement dans une gestion maîtrisée des finances publiques. En effet, le franchissement du cours d'eau impliquerait la réalisation d'ouvrages d'ingénierie coûteux et demandant des moyens importants.

Elle permet également, outre la protection des personnes et des biens par rapport au risque inondation (zones inondables de part et d'autre de la Llabanère), de préserver les terres agricoles à fort potentiel identifiées en rive gauche de la Llabanère et occupant toute la moitié Nord du territoire pianenc.

La Llabanère constitue donc la limite physique par excellence du territoire pianenc pour l'urbanisation à vocation d'habitat. Elle fait le lien entre sa rive droite anthropisée, à vocation urbaine, et sa rive gauche plus rurale à vocation essentiellement agricole ou encore ludique.

Seule une poche se distingue au Nord de la Llabanère, coincée entre la RD12 au Nord, la Llabanère au Sud-est et les axes majeurs de communication à l'Ouest. Celle-ci, située au lieu-dit « Patau », à l'écart de tout risque d'inondation ou autre contrainte, est considérée comme un secteur stratégique porteur d'une image et de valeurs fortes pour Pia.

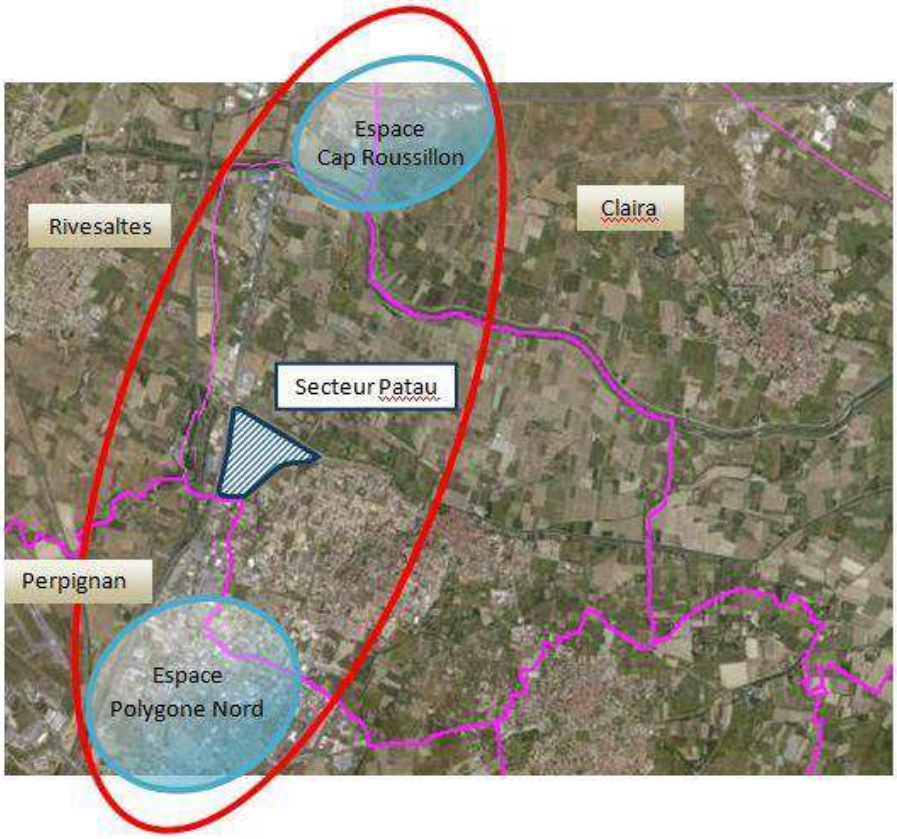
La zone économique de « Patau » : une vitrine au cœur d'axes routiers majeurs



Source : Info Concept

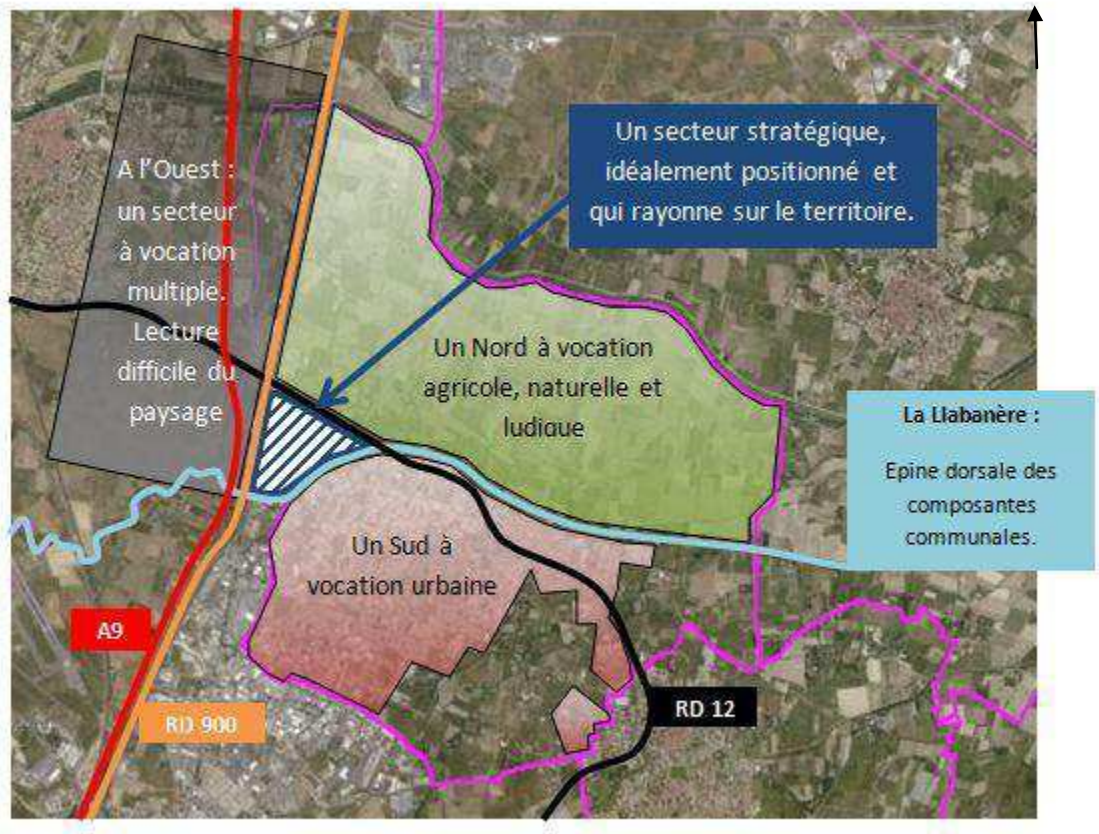
Aux portes de Perpignan, il s'inscrit dans un corridor d'activités économiques à l'échelle du grand territoire départemental : Polygone Nord à Perpignan, et Cap Roussillon à Rivesaltes/Claira limitrophes, et facilement identifiable depuis les axes majeurs de communication le bordant.

Pour une économie spatiale dépassant l'échelle communale



Source : Info Concept

A l'échelle du territoire communal, ce secteur permet de faire l'interface entre un Sud à vocation plus urbain, un Nord à vocation plus rurale, agricole et ludique, et un secteur à l'Ouest, largement anthropisé, à vocation multiple (communication, économique…), la Llabanère constituant l'épine dorsale de ces composantes du territoire communal.



Source : Info Concept

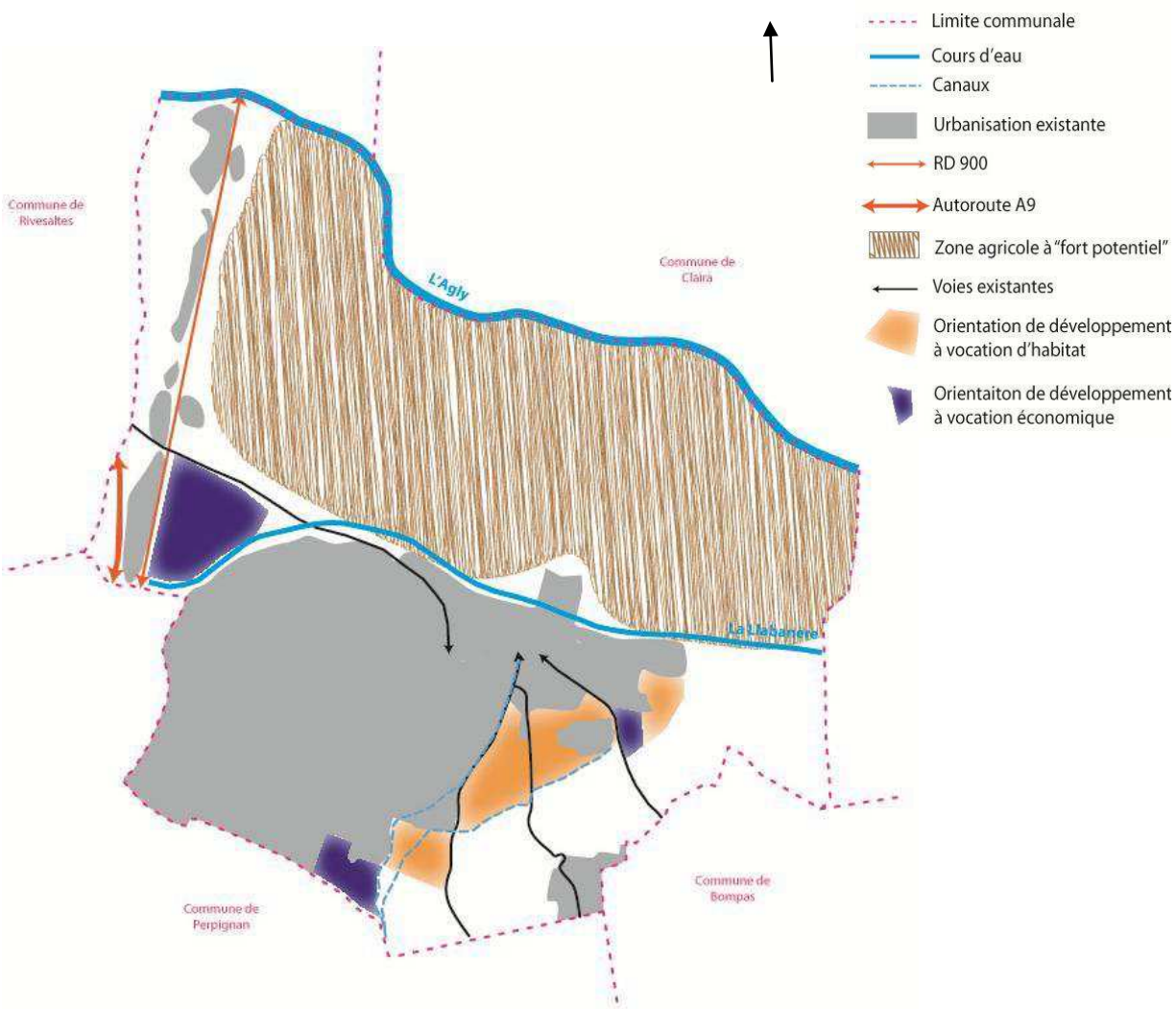
L'urbanisation de Pia a engendré une forme urbaine en « tâche d'huile » qui s'étend sur la partie Sud-ouest du territoire. A ce jour, cette urbanisation a atteint ses limites puisqu'elle s'appuie sur les communes de Perpignan et Rivesaltes, limitrophes à Pia. Par conséquent, le parti d'aménagement s'oriente au Sud-est de l'urbanisation existante, dans le prolongement direct du tissu urbain actuel.

L'urbanisation future s'appuiera également sur des éléments paysagers tels que **les canaux** d'irrigation parcourant le territoire. En effet, l'urbanisation actuelle est contenue entre les limites communales à l'Ouest, la Llabanère au Nord et le canal de Vernet et Pia à l'Est. La commune entend ainsi proposer un développement urbain qui poursuit cette même logique, à savoir compris entre l'urbanisation existante à l'Ouest, et donc le canal de Vernet et Pia, et le canal du Capdal. Le choix de prendre le canal du Capdal comme limite à l'urbanisation à l'échéance du PLU permet corrélativement de proposer des aménagements qualitatifs le long du canal, et d'assurer ainsi une transition progressive et qualitative entre les futures zones à urbaniser au niveau des « Estanyols » et l'espace rural à dominante agricole.

Il en va de même pour le secteur de l'Ull d'en Noguet qui s'appuie sur le canal de Vernet et Pia à l'Ouest, et sur le chemin Sainte-Anne à l'Est.

De même, la future zone d'activités économiques du secteur de « Patau » s'appuie sur des limites physiques, à savoir la RD 900 à l'Ouest et la RD 12 au Nord, ainsi que sur la Llabanère et sa ripisylve au Sud et à l'Est.

Carte des limites physiques et naturelles



Source : Info Concept

Ce parti d'aménagement permet de poursuivre l'urbanisation en continuité de l'existant, tout en prenant en compte des éléments naturels et physiques marquants le paysage et le territoire, tant dans une démarche de valorisation, que dans le but de faciliter les transitions entre les futurs espaces urbanisés et les espaces naturels et agricoles (aménagement d'un front paysager aux abord du canal du Capdal, parcours sportifs, voies douces le long du chemin Sainte-Anne, boisements à créer sur les franges de la future zone de « Patau »…).

3.3. PRESERVER LES TERRES AGRICOLES A POTENTIEL

La commune de Pia recense des terres agricoles identifiées au niveau du PLU comme des terres à potentiel agronomique (cf. diagnostic de territoire – pièce n° 1a).

Le diagnostic de territoire met en avant des secteurs en mutation le long des axes de communication à l'Ouest, et au Sud-est du territoire, secteurs qui évoluent vers des friches et qui regroupent un parcellaire morcelé. A contrario, au Nord de la Llabanère l'agriculture prédomine (sur un parcellaire plus grand qui plus est) et la municipalité a choisi de concentrer ses efforts sur ce secteur.

Consciente de l'intérêt patrimonial, paysager et économique des zones agricoles, la commune entend préserver les terres d'intérêt de toute urbanisation, essentiellement localisées au Nord de la Llabanère.

A ce titre, le développement urbain proposé par la commune de Pia s'oriente au Sud de la Llabanère, dans le prolongement de l'empreinte bâtie existante. Les futurs secteurs de développement prévus ont un impact limité sur l'activité agricole puisqu'il s'agit de prioriser l'urbanisation sur des secteurs majoritairement délaissés et gagnés par des friches.

En concentrant ses efforts sur la zone Nord à forte potentialité, la commune préserve véritablement la dimension agricole de son territoire.

Facilement visible sur le territoire car spatialement bien identifié (axes routiers à l'Ouest, la Llabanère au Sud) et aujourd'hui d'intérêt, le secteur agricole Nord à fort potentiel mérite cette attention.

Par ailleurs, l'existence de zones inondables couvrant essentiellement l'espace rural pianenc a entraîné la commune à interdire toute construction à usage d'habitation dans les zones agricoles du PLU concernées par le risque inondation. Ce choix se traduit au niveau règlementaire par un classement en zone agricole spécifique : le sous-secteur Aa. Cette orientation, outre la protection des personnes et des biens contre le risque inondation, préserve cette étendue agricole à fort potentiel de tout mitage qui engendre d'autres problématiques par ailleurs.

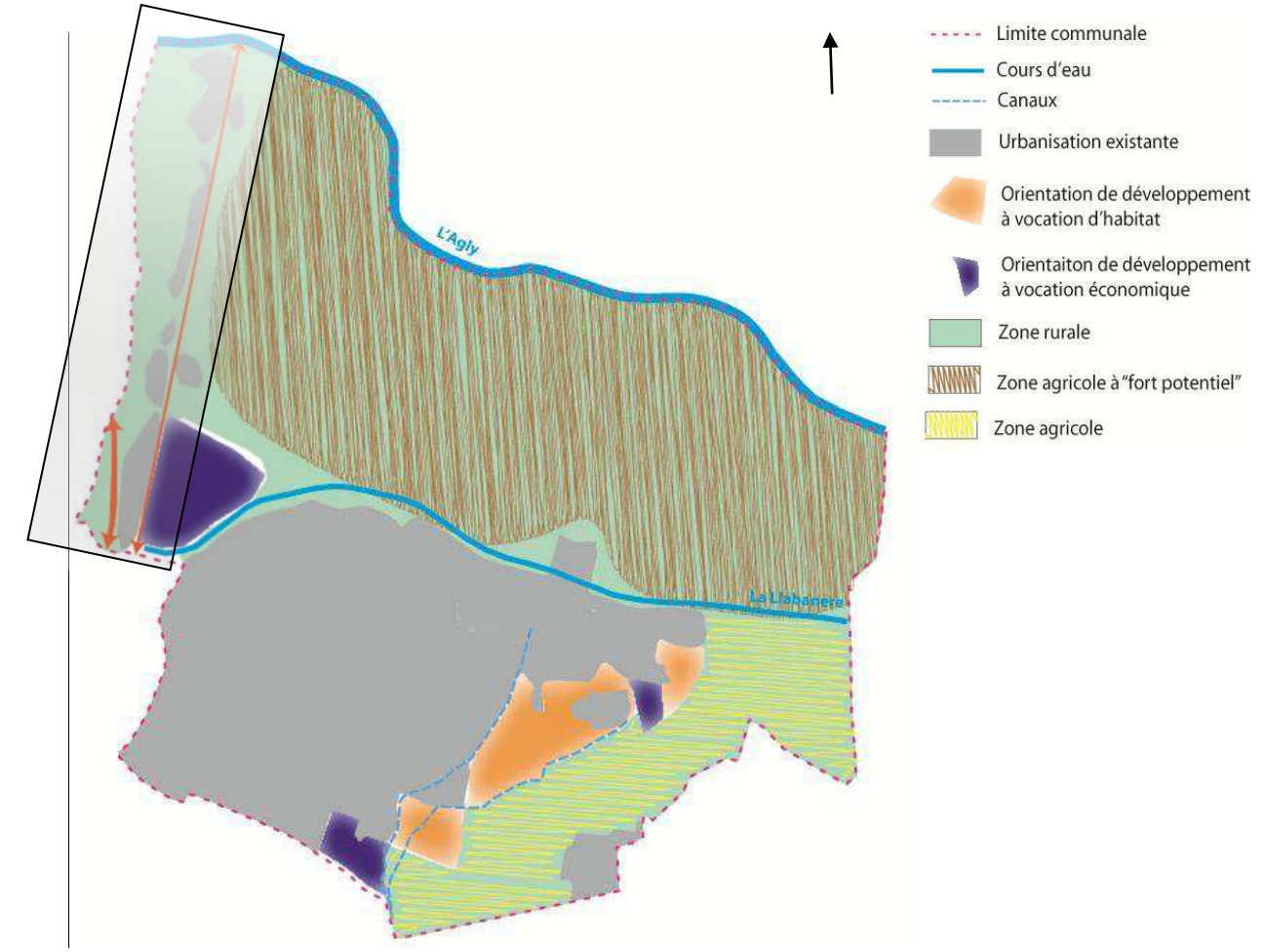
Ce choix politique résulte aussi de la prise en compte du risque inondation et de dérives connues par la commune où des habitations initialement agricoles s'installent pour après laisser place à une habitation principale sans lien avec l'agriculture engendrant de fait d'autres problématiques associées (conflits d'usage avec l'activité agricole, difficultés de cohabitation, problématiques telles que ramassage scolaire…).

Soucieuse de ne pas reproduire ces situations délicates et conflictuelles, désireuse de poursuivre la politique instaurée par le POS dans ce domaine, et souhaitant véritablement prendre en compte le caractère inondable pesant sur l'essentiel de la zone agricole, la commune de Pia ne souhaite pas autoriser les constructions à usage d'habitation dans le sous-secteur Aa.

Cette orientation, outre la limitation du mitage, s'inscrit dans la préservation de l'espace agricole et dans la protection des personnes et des biens contre le risque inondation.

La préservation de ces secteurs a participé aux orientations de développement urbain, en continuité du tissu existant, à l'écart de ce secteur d'intérêt pour le territoire communal et supra communal.

Des zones agricoles à préserver



Source : Info Concept

3.4. UN DEVELOPPEMENT URBAIN EN COHERENCE AVEC L'EXISTANT.

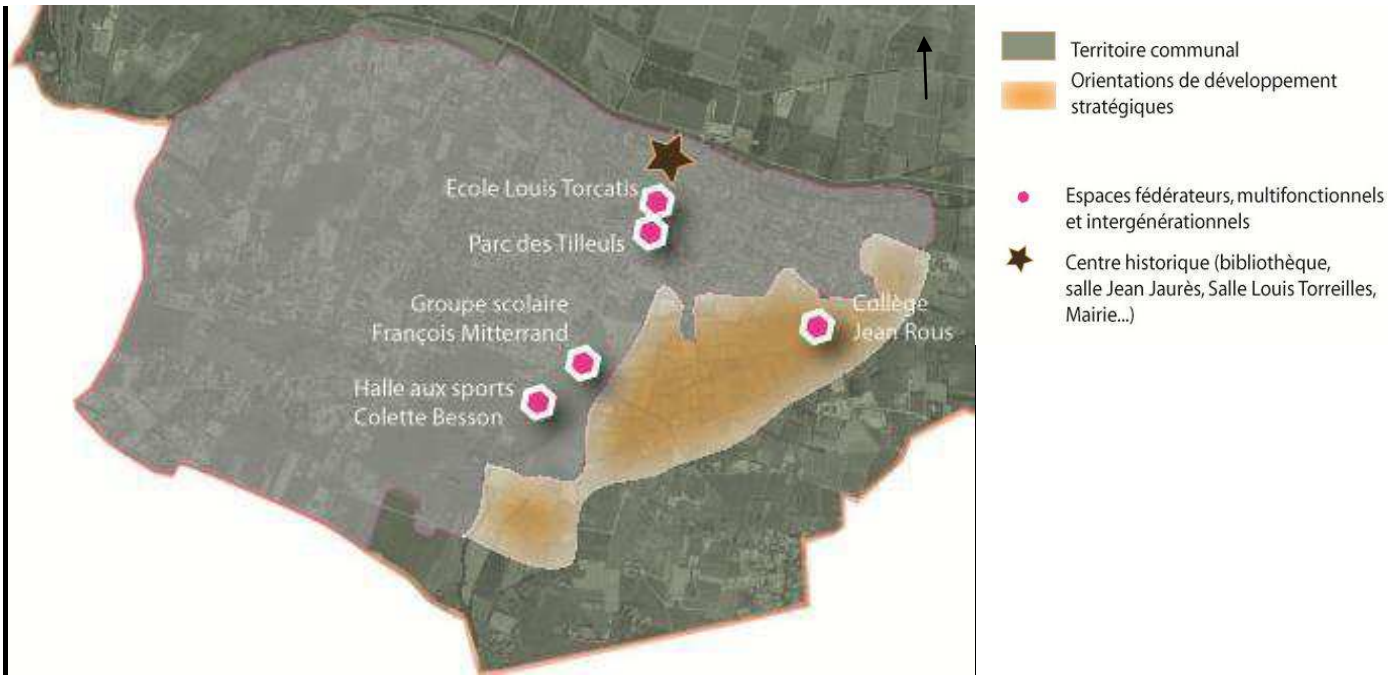
La municipalité a souhaité orienter l'urbanisation sur des secteurs en cohérence avec l'existant, tout en prenant en compte les composantes du territoire.

Ainsi, **les secteurs d'urbanisation à vocation d'habitat** sont localisés au Sud-est du bourg, dans son prolongement immédiat. Cette connexion des futurs secteurs de développement à la Ville permet de faciliter l'accès des populations aux équipements fédérateurs (groupes scolaires, collège, équipements sportifs et ludiques…), aux commerces de proximité, aux services, tout en fédérant les populations, rationalisant les déplacements et réduisant l'usage de l'automobile.

Renforcer les pôles d'attractivité

Cette orientation a pour but d'affirmer l'identité pianenque en valorisant les infrastructures et les équipements en place, en favorisant l'attractivité des commerces et activités de proximité.

Dans ce cadre, il est proposé un renforcement urbain autour de pôles de centralité existants, par une augmentation des droits à construire sur des secteurs stratégiques idéalement positionnés.



Source : Info Concept

Elle permet dans ce cadre, le confortement des fonctions urbaines centrales en renforçant ces pôles de dynamisme et fédérateurs du territoire (le collège, les groupes scolaires, la bibliothèque, les équipements sportifs : stade Colette Besson, stade Daniel Ambert…).

Les secteurs ainsi identifiés présentent le plus fort potentiel en termes de renforcement urbain cohérent.

Plusieurs atouts conjugués les désignent comme des sites privilégiés pour un développement de l'urbanisation :

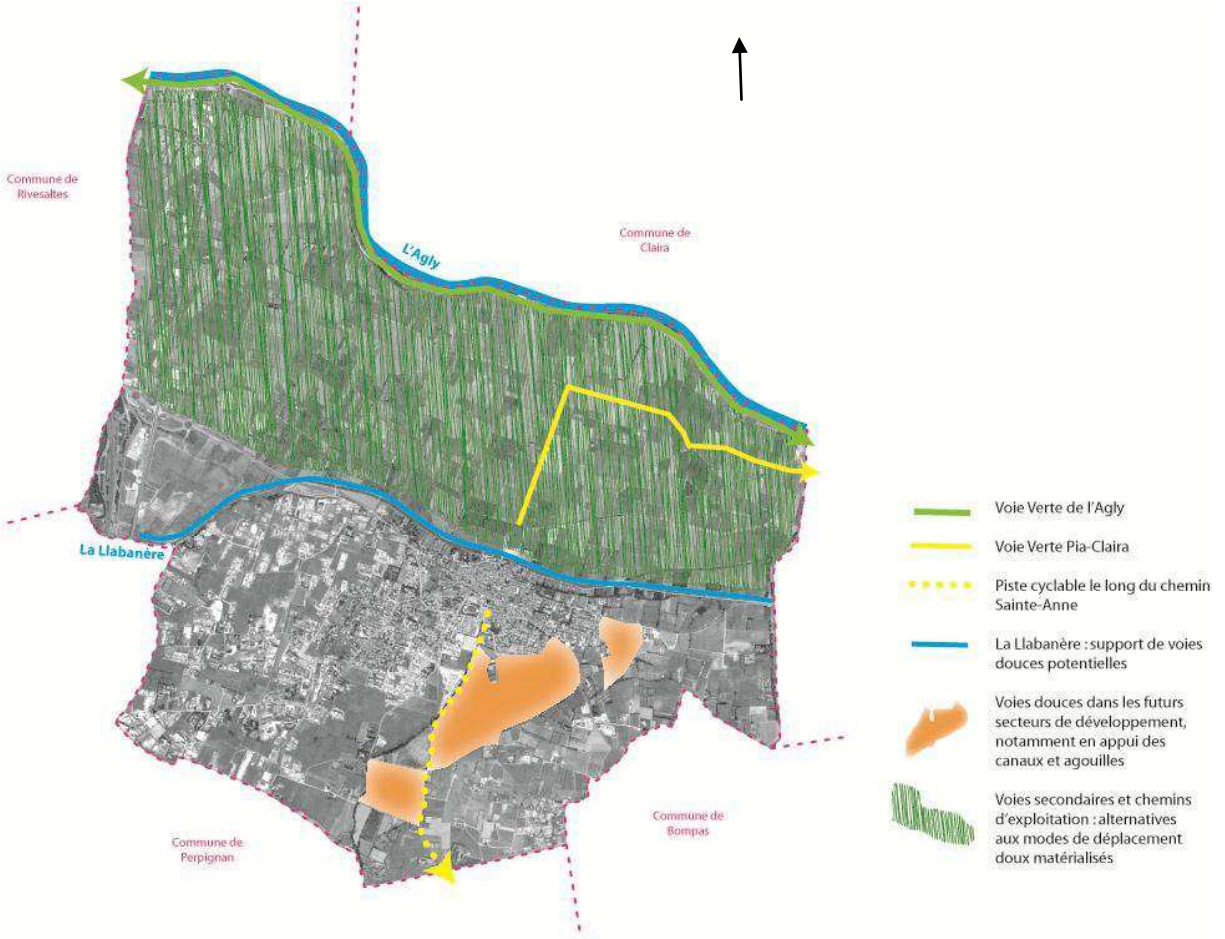
- → A l'interface d'espaces fédérateurs : la halle des sports Colette Besson, le collège Jean Rous, les structures présentes dans le centre ancien (bibliothèque, groupe scolaire François Mitterrand, salle Louis Torreilles, salle Jean Jaurès…) ;
- → Assurant une couture avec le tissu urbain existant ;
- → Equilibrant la diversité des fonctions urbaines par le développement de sites économiques ;
- → Assurant une liaison viaire transversale faisant défaut au territoire ;
- → Proposant des connexions douces ;

→ Assurant la gestion qualitative des franges urbaines.

Le parti d'aménagement de Pia a donc également été dicté par ces différents éléments qui ont permis de désigner ces sites comme nécessaires à une urbanisation maîtrisée et cohérente de la Ville.

Cette démarche s'accompagne d'ailleurs d'une politique volontariste en matière de déplacements doux, à savoir l'aménagement de pistes cyclables et piétonnes, notamment le long du chemin Sainte-Anne et au sein des futurs secteurs de développement, en liaison avec les logiques de déplacement existantes.

En effet, les orientations particulières d'aménagement ont largement mis l'accent sur la promotion des modes doux, en appui notamment des canaux existants. Eu égard au caractère complexe du tissu urbain existant (Le Crest, le Cami Petit…), la municipalité a concentré ses efforts sur les futurs secteurs de développement, en lien avec les logiques de déplacement doux existantes à l'échelle communale (restructuration du chemin Saint-Anne : piste cyclable jusqu'à Perpignan) et supracommunale (voie verte de l'Agly, voie verte de Pia/Claira). Sachant que, bien que le projet de PLU ne matérialise pas de voies douces dans l'espace agricole situé dans la partie Nord pour lui conserver son caractère rural, les voies secondaires et chemins d'exploitations existants constituent des espaces partagés, alternative potentielle aux modes doux de déplacements connectés aux itinéraires piétons et cycles existants ou en devenir.



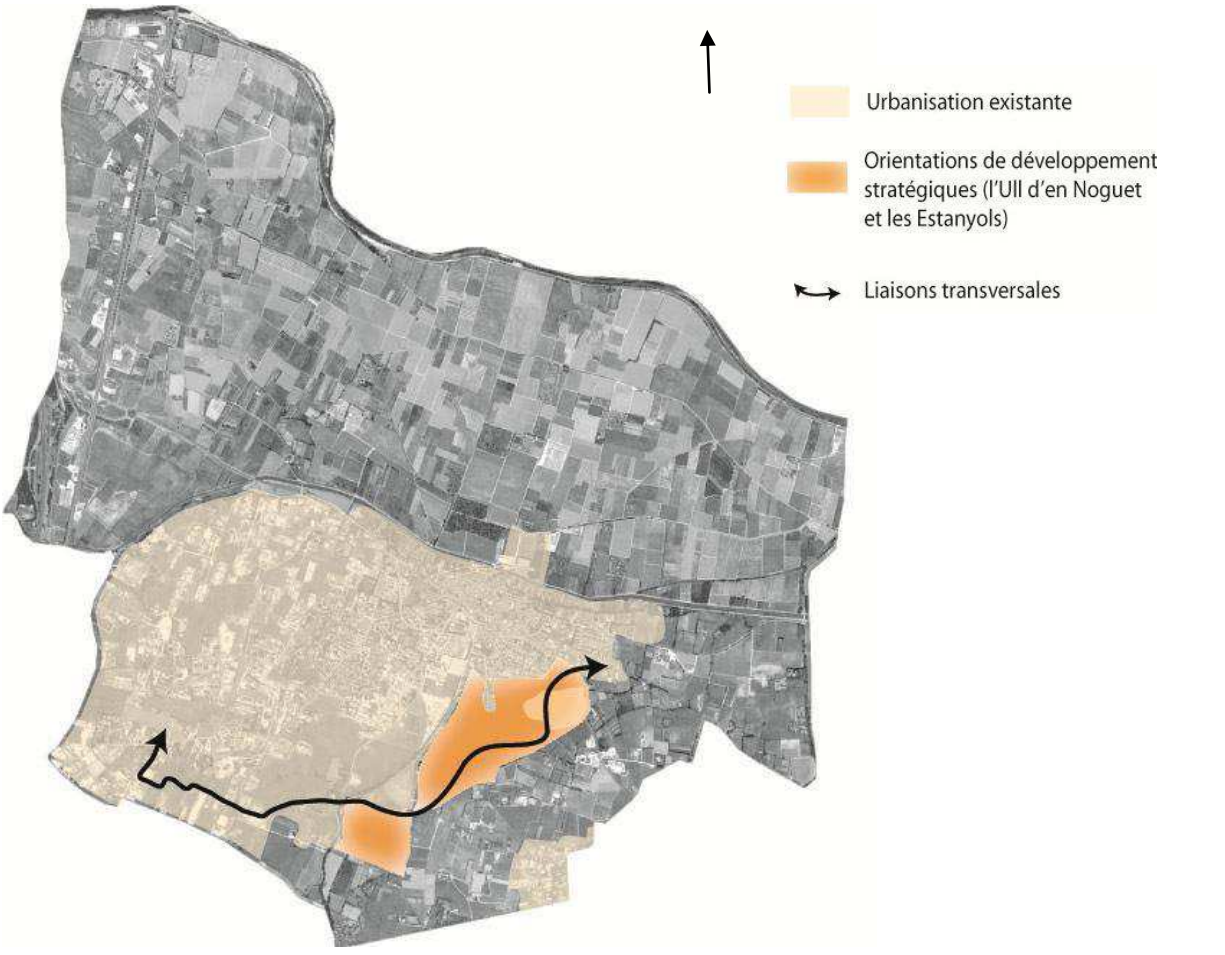
Source : Info Concept

La localisation des secteurs de développement à vocation d'habitat ainsi que les connexions viaires proposées permettront de renforcer les liens entre les secteurs existants et ceux à venir, et de favoriser la cohésion sociale et la qualité de vie, soit conforter la valeur du « vivre ensemble ».

Enfin, la commune souhaite entreprendre une restructuration du réseau viaire en proposant notamment l'aménagement d'une **voie transversale structurante**, orientée Est-Ouest, depuis la Cami de las Carretas jusqu'à la RD 12. Ce parti d'aménagement permet d'entreprendre une logique de déplacement viaire. En effet, la commune dispose actuellement d'un système viaire en étoile en direction du centre historique, où l'absence de voiries transversales entache la cohérence du fonctionnement urbain.

Cette nouvelle voie favorise une transversalité viaire au Sud, permettant ainsi de desservir aussi bien les secteurs déjà urbanisés au niveau du Crest, mais surtout de créer une liaison, à l'échelle de la commune, avec l'ensemble des futurs secteurs développement (l'Ull den Noguet, le Garrofer, les Estanyols).

Cette transversalité se traduit par la définition de l'emplacement réservé n°14 dans l'empreinte bâtie existante et par un principe de voirie transversale structurante dans les orientations particulières d'aménagement produites.



Source : Info Concept

Dans son parti d'aménagement, la commune entend prioriser l'ouverture à l'urbanisation sur des secteurs stratégiques :

⇨ **L'Ull d'en Noguet** :

Ce secteur se situe au Sud du bourg. La délimitation de la zone (1AU2 au PLU) s'appuie :

- A l'Ouest sur le chemin de la Poudrière et le canal de Vernet et Pia ;
- Au Nord, sur l'urbanisation existante, à savoir les lotissements le Neoulous et le Garrofer ;
- A l'Est, sur le chemin Sainte-Anne ;
- Au Sud, sur des terres à vocation agricole.

Le choix de développement sur ce secteur a été guidé par plusieurs critères, à savoir que la zone se situe en continuité immédiate de l'urbanisation récente (lotissements le Neoulous et le Garroufer), assurant la cohérence de la forme urbaine à l'extrémité Sud du tissu urbain et surtout la cohérence du fonctionnement urbain par la possibilité donnée de réaliser une voie viaire transversale.

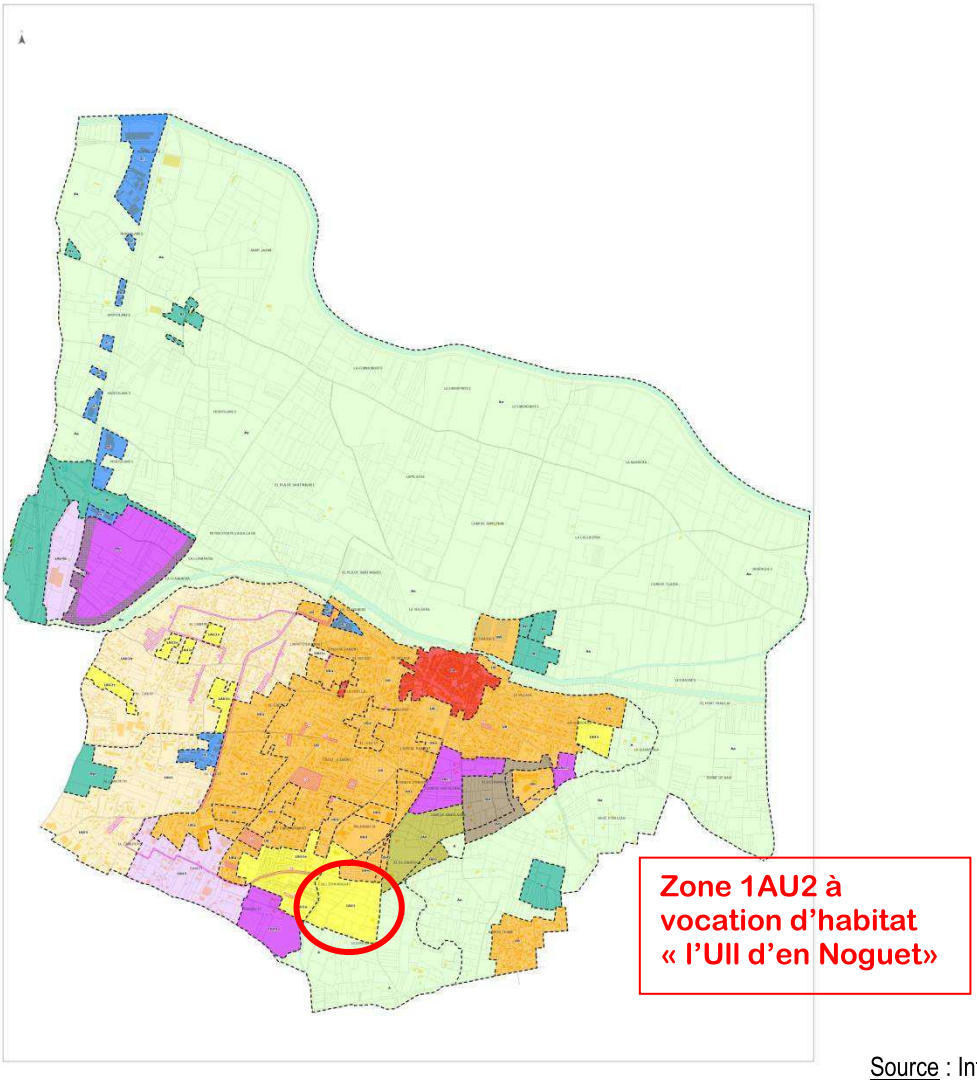
Ces connexions viaires et douces avec les voies existantes (chemin de la Poudrière et chemin Sainte-Anne) facilitent ainsi la gestion des flux piétons, cyclistes et automobiles.

Ce choix d'urbaniser le secteur de l'Ull d'en Noguet a été guidé par un ensemble de critères. La zone, en continuité immédiate du bourg, constitue le développement naturel de l'urbanisation et permet de marquer la fin de l'urbanisation au Sud, assurant une transition progressive vers les espaces plus ruraux/agricoles situés au-delà.

Elle se connecte parfaitement aux axes existants et en périphérie qui seront requalibrés (ER 14) et réaménagés (chemin Sainte-Anne…).

Par les Orientations Particulières d'Aménagement dessinées, la composition urbaine du futur quartier sera l'occasion de rompre avec la banalité des espaces urbanisés de la commune (le Crest…) qui ne disposent d'aucune identité, et de proposer des aménagements assurant la convivialité et la qualité du cadre de vie.

Localisation du secteur « l'Ull d'en Noguet » sur le plan de zonage



Source : Info Concept

Extrait des Orientations Particulières d'Aménagement sur le secteur l'Ull d'en Noguet



3 Principe grand front paysager aux abords du collège, le long du canal de Capdal et du chemin Sainte-Anne, en continuité. Frange verte (dont reconstitution de la ripisylve) en transition avec l'espace rural. Bassins de rétention, parcours sportifs et d'agrément.

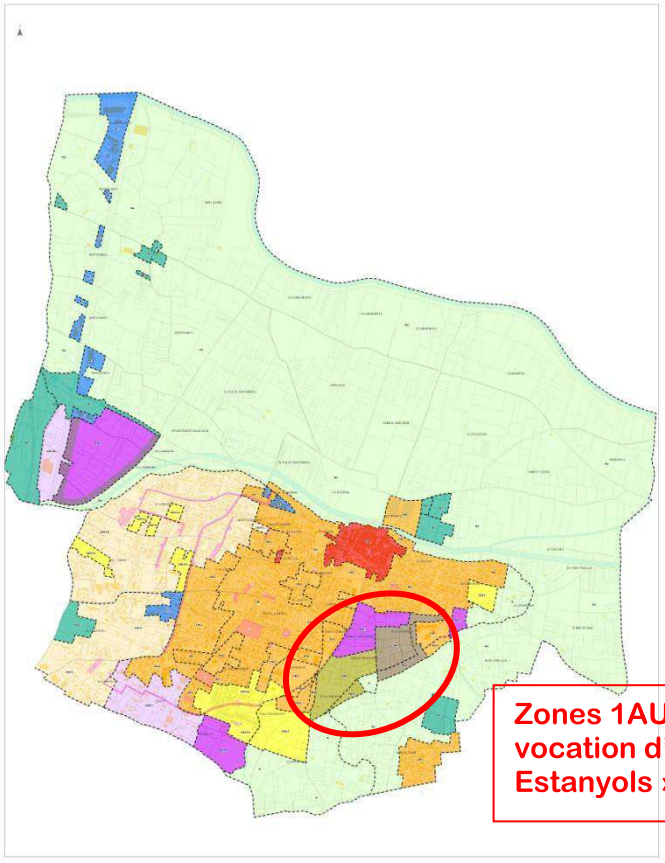
4 Aménagement des abords des agouilles principales Conservation des arbres les plus intéressants Possibilité de création de noues de rétention paysagères en accompagnement et compléments d'arbres.

Source : Orientations Particulières d'Aménagement, pièce n°3, Jean-Marie Garcia

⇨ **Les « Estanyols »** :

Au Sud, du village, à proximité de celui-ci, la commune a également proposé un secteur de développement à hauteur des « Estanyols ».

Localisation du secteur « les Estanyols » sur le plan de zonage

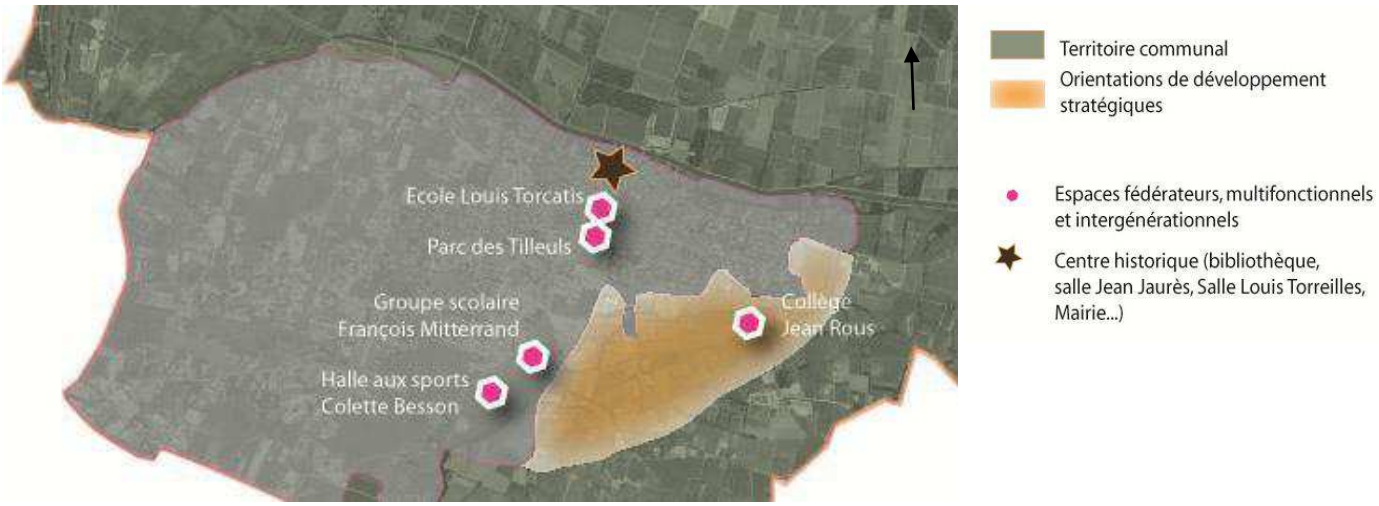


Source : Info Concept

Ce secteur comporte de nombreux avantages, de par sa localisation en continuité directe avec les habitations existantes et les équipements structurants et fédérateurs. D'ailleurs, la délimitation de la zone est issue d'une réflexion pour une meilleure cohérence urbaine, mais aussi afin d'assurer des liaisons avec :

- Le village au Nord et ses extensions, où des commerces de proximité et services se développent ;
- Les équipements ludiques, culturels et socio-culturels (bibliothèque, salle Jean Jaurès), sportifs (stade Colette Besson) et administratifs (mairie) situé dans le village ;
- Le groupe scolaire Louis Torcatis situé dans le village et le groupe scolaire François Mitterrand situé le long du chemin Sainte-Anne ;
- Le collège Jean Rous à l'Est de la zone ;
- La Halle des sports « Colette Besson » située le long du chemin Sainte-Anne.

Le secteur des « Estanyols » constitue le développement naturel et final de la commune au Sud-est de celle-ci. Il assure la cohérence et l'harmonie de la forme urbaine sur le secteur, et s'articule autour des pôles de vie existants et futurs sur lesquels émerge une fonction de centralité.



Source : Info Concept

Les limites de l'urbanisation sur tout le secteur Est constitue les limites finales de l'urbanisation de Pia in situ. En effet, il semble peu probable que l'urbanisation se développe au-delà notamment au regard de la zone inondable.

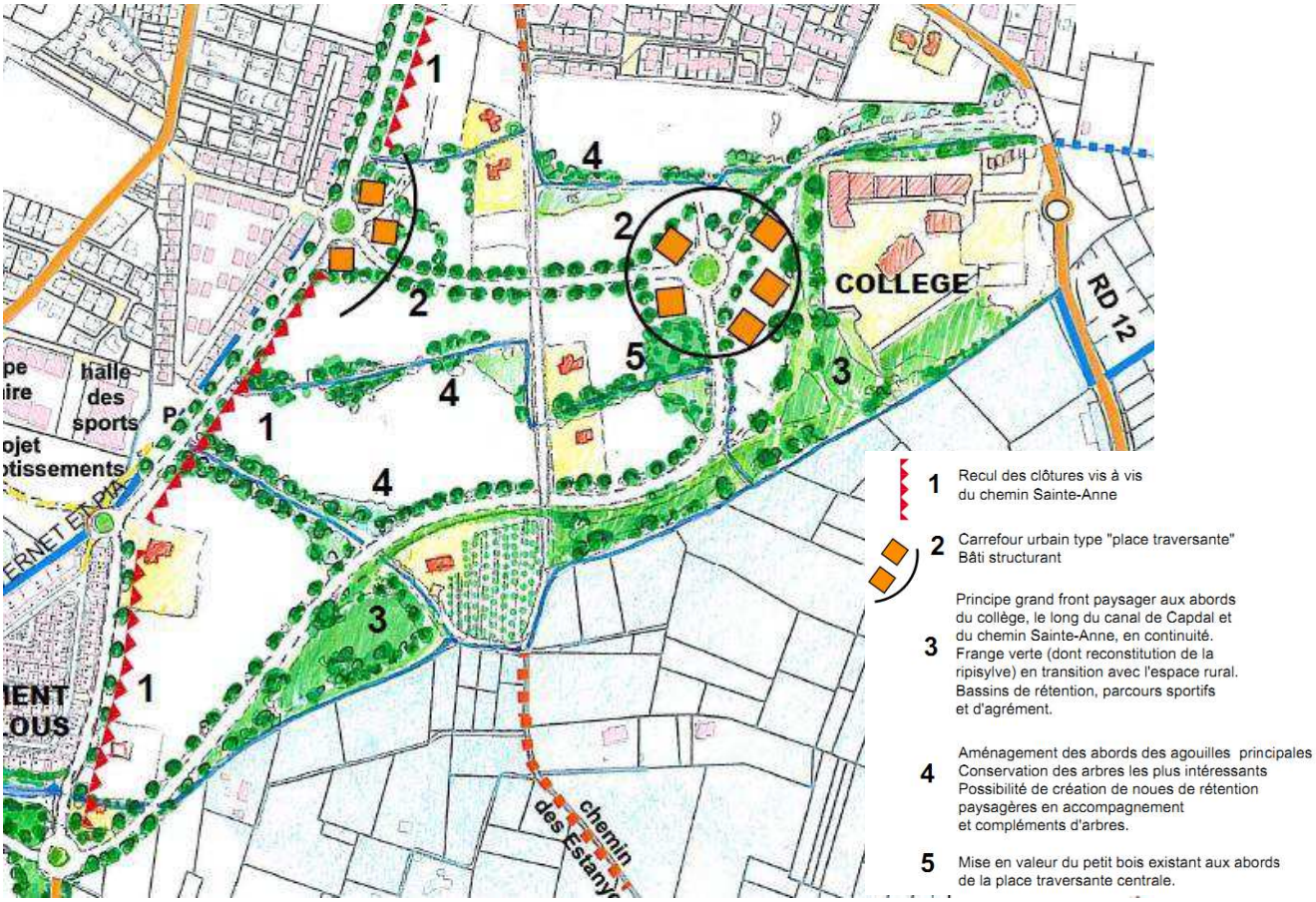
A l'Est, la limite finale est matérialisée dans les Orientations Particulières d'Aménagement. Outre une fonction de rétention des eaux pluviales, la frange urbaine (intégrant espaces verts, paysagers, ludiques à la fois fédérateurs et qualitatifs) sera l'élément de base distinctif du quartier où se jouera l'image de la Ville.

Consciente de cela, la commune a définit des prescriptions spécifiques sur la zone lui permettant d'assurer effectivement la qualité des futurs aménagements.

A travers son projet de territoire, Pia devait trouver les limites finales de son urbanisation au Nord et à l'Est des extensions contemporaines, orientées vers la cohérence et la qualité.

Les aménagements envisagés par la commune, à savoir la réalisation de bassins de rétention paysagers et ludiques, de voies douces le long des canaux et agouilles, la mise en valeur des bois existants, et la réalisation d'aménagements qualitatifs sur les franges urbaines faciliteront l'insertion des constructions dans le paysage et permettront d'assurer un aménagement de qualité et harmonieux à l'entrée de Ville Sud depuis Perpignan.

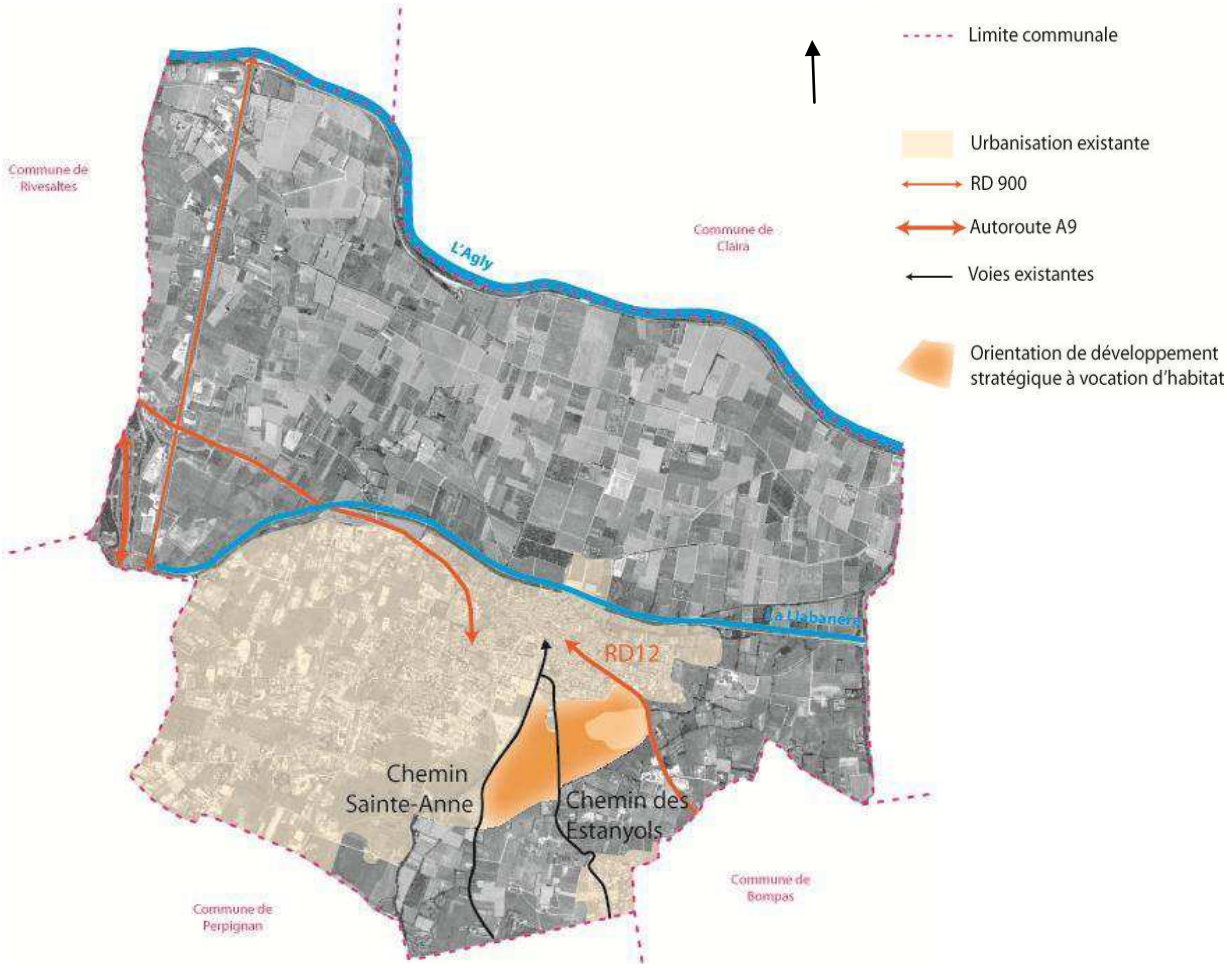
Extrait des Orientations Particulières d'Aménagement sur le secteur des Estanyols



Source : Orientations Particulières d'Aménagement, pièce n°3, Jean-Marie Garcia

Par ailleurs, le site se veut d'autant plus intéressant qu'il est parfaitement accessible aux réseaux de déplacement existants dont :

- ✓ RD12 ;
- ✓ Chemin Sainte-Anne ;
- ✓ Chemin des Estanyols.



Source : Info Concept

Consciente que la cohérence du projet de Ville va de pair avec la cohérence du fonctionnement urbain, la commune de Pia a aussi organisé sa réflexion autour des logiques de déplacement existantes et à venir. A ce titre, la voie transversale structurante prévue aux Orientations Particulières d'Aménagement joue un rôle essentiel dans l'aménagement du secteur les « Estanyols » puisqu'elle apparaît comme la colonne vertébrale du projet, où se greffent les futures habitations. Elle permet ainsi de structurer et de hiérarchiser le réseau viaire interne à la zone, chaque voie secondaire étant raccordée à l'axe principal.

Corrélativement, elle offre peut-être l'unique opportunité pour la commune de Pia d'assurer une liaison transversale partant de la RD12 à hauteur du collège, et reliant l'emplacement réservé via le secteur de l'Ull d'en Noguet.

En outre, la réflexion a également été portée sur les déplacements doux. En effet, en sus de la volonté marquée de les développer en appui des canaux d'irrigation existants, la municipalité entend assurer des continuités dans les déplacements doux, en les connectant aux logiques communales et supra-communales (future piste cyclable le long du chemin Saint-Anne, futur chemin piéton entre le collège de Pia et la future zone ludique et sportive de Bompas portée Nl au plan de zonage règlementaire).

⇨ **La Guardiola** :

Ce secteur se situe à l'Est du bourg. La délimitation de la zone (1AU2 au PLU) s'appuie :

- A l'Ouest sur l'urbanisation existante ;
- Au Nord sur le chemin de la Guardiole ;
- A l'Est, sur des terres à vocation agricole ;
- Au Sud sur la RD 12.

Le choix de développement sur ce secteur a été guidé par plusieurs critères, à savoir que la zone se situe en continuité immédiate de l'urbanisation existante et en entrée de Ville Est depuis la RD 12 et le chemin de la Guardiole, permettant ainsi d'harmoniser la morphologie pianenque en :

- faisant le pendant à l'urbanisation existante au Nord du chemin de la Guardiole.
- Homogénéisant l'entrée de Ville depuis la RD 12 et la voie du Collège, en faisant également le pendant à la future zone économique de proximité ;
- En venant combler une poche vide d'urbanisation assimilable à une importante dent creuse.

Par cette volonté de rééquilibrer la forme urbaine in situ, la municipalité offre aussi l'opportunité de marquer cette entrée dans la Ville.

Les déplacements ont été pensés avec les orientations particulières d'aménagement produites.

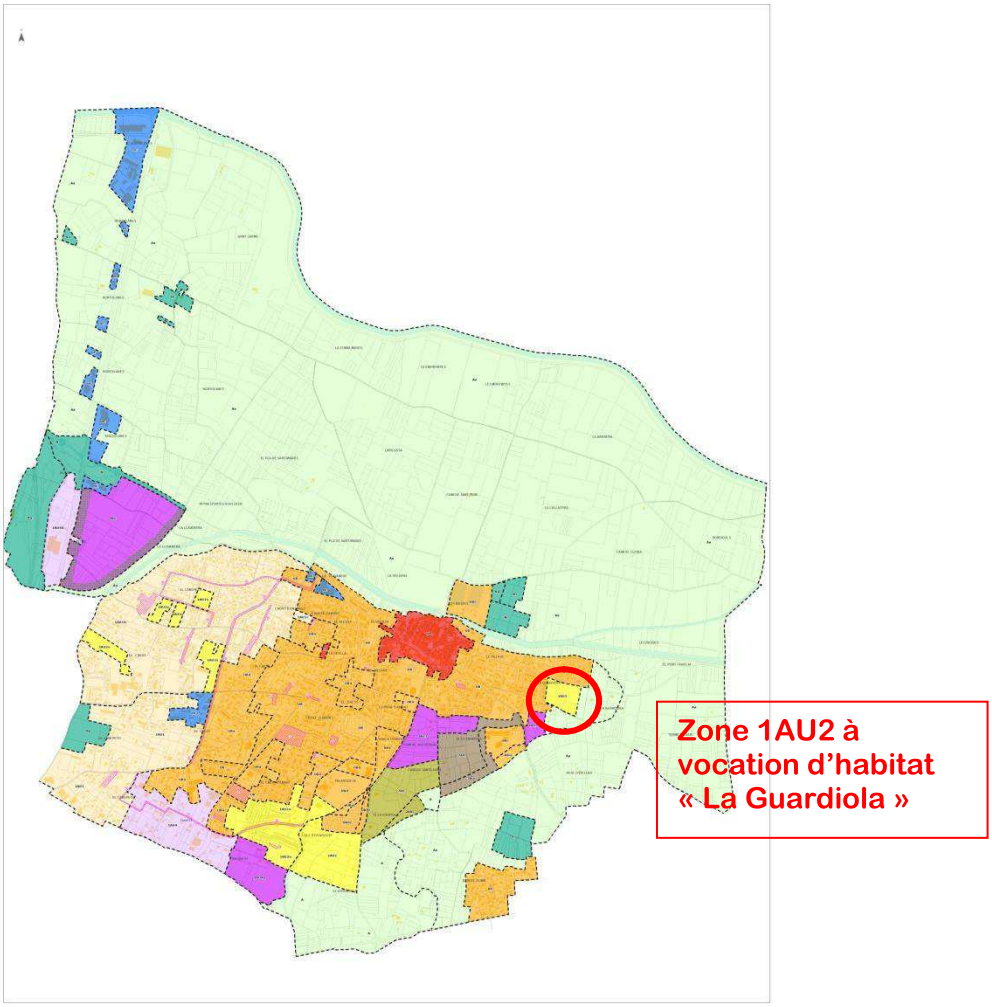
Ce choix d'urbaniser le secteur de la Guardiola a été guidé par cet ensemble de critères. La zone, en continuité immédiate du bourg, constitue le développement naturel de l'urbanisation et permet d'harmoniser la forme urbaine à l'Est, en assurant une entrée de Ville identitaire et qualitative à Pia in situ.

Par les Orientations Particulières d'Aménagement dessinées, la composition urbaine du futur quartier sera l'occasion de rompre avec la banalité des espaces urbanisés de la commune (le Crest…) qui ne disposent d'aucune identité, et de proposer des aménagements assurant la convivialité et la qualité du cadre de vie.



Source : Orientations Particulières d'Aménagement, pièce n°3, Info Concept

Localisation du secteur « La Guardiola » sur le plan de zonage



Source : Info Concept

3.5. MAITRISER L'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES A VOCATION D'HABITATION

La commune de Pia a émis le souhait de maîtriser l'urbanisation, le développement de son territoire et l'ouverture à l'urbanisation des différentes zones à urbaniser, tant à vocation d'habitation qu'à vocation économique.

Rappelons que le projet de Ville doit davantage se fixer des seuils démographiques que des objectifs. Par un phasage des zones à urbaniser à vocation d'habitat, la commune de Pia se donne véritablement les moyens de se fixer des seuils démographiques, en facilitant l'intégration notamment sociale des futures populations.

Le présente projet de PLU prévoit ainsi plusieurs zones à urbaniser :

→ A **vocation d'habitat** :

- 1AU : immédiatement ouvertes à l'urbanisation ;
  - 1AU1 : majoritairement urbanisée (secteurs Le Crest et Cami Petit notamment), où subsistent quelques dents creuses ;
  - 1AU2 : urbanisation sur la base d'une ou plusieurs opérations d'ensemble ;
  - 1AU3 urbanisation au fur et à mesure de l'amenée des réseaux par la commune et de leur suffisance.
- 2AU : « bloquée », ouverture à l'urbanisation lorsque la précédente zone AU sera urbanisée à hauteur de 70 % ;
- 3AU : « bloquée », ouverture à l'urbanisation lorsque la précédente zone AU sera urbanisée à hauteur de 70 %.

→ A **vocation économique** :

- 1AU5 : immédiatement ouverte à l'urbanisation, à vocation de commerces de proximité et de services, urbanisation sur la base d'une ou plusieurs opérations d'ensemble ;
- 1AU4 : immédiatement ouvertes à l'urbanisation, à vocation artisanale, urbanisation sur la base d'une ou plusieurs opérations d'ensemble ;
- 4AU : « bloquée ».

Le présent projet de PLU prévoit donc que l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU et 3AU au niveau des « Estanyols » est assujettie au remplissage à 70 % environ de la précédente zone AU (la numérotation des zones bloquées ne valant pas ordre chronologique d'ouverture à l'urbanisation).

Par ce phasage de l'urbanisation, la commune se donne véritablement les moyens de maîtriser l'anthropisation de son territoire et de mettre en adéquation les nouvelles constructions, et donc l'arrivée de populations, avec les équipements publics (écoles, collège…), les besoins en eau potable, les raccordements aux différents réseaux…

Dans son parti d'aménagement, la commune affiche une maîtrise progressive des futures zones à urbaniser, tant d'un point de vue technique que social.

3.6. UNE REPARTITION DES SITES ECONOMIQUES POUR UNE VILLE FONCTIONNELLE, EQUILIBREE ET DIVERSIFIEE.

Dans le cadre de son projet de PLU, la commune de Pia affiche clairement son intérêt pour le développement économique.

En plus d'engendrer des retombées positives sur l'emploi et l'emploi au lieu de travail, cette orientation permet d'accompagner la dynamique démographique et d'assurer véritablement la diversité des fonctions urbaines.

Consciente qu'un projet de territoire équilibré passe aussi par une offre d'emploi venant en sus de l'offre démographique, la commune de Pia entend véritablement développer son offre économique.

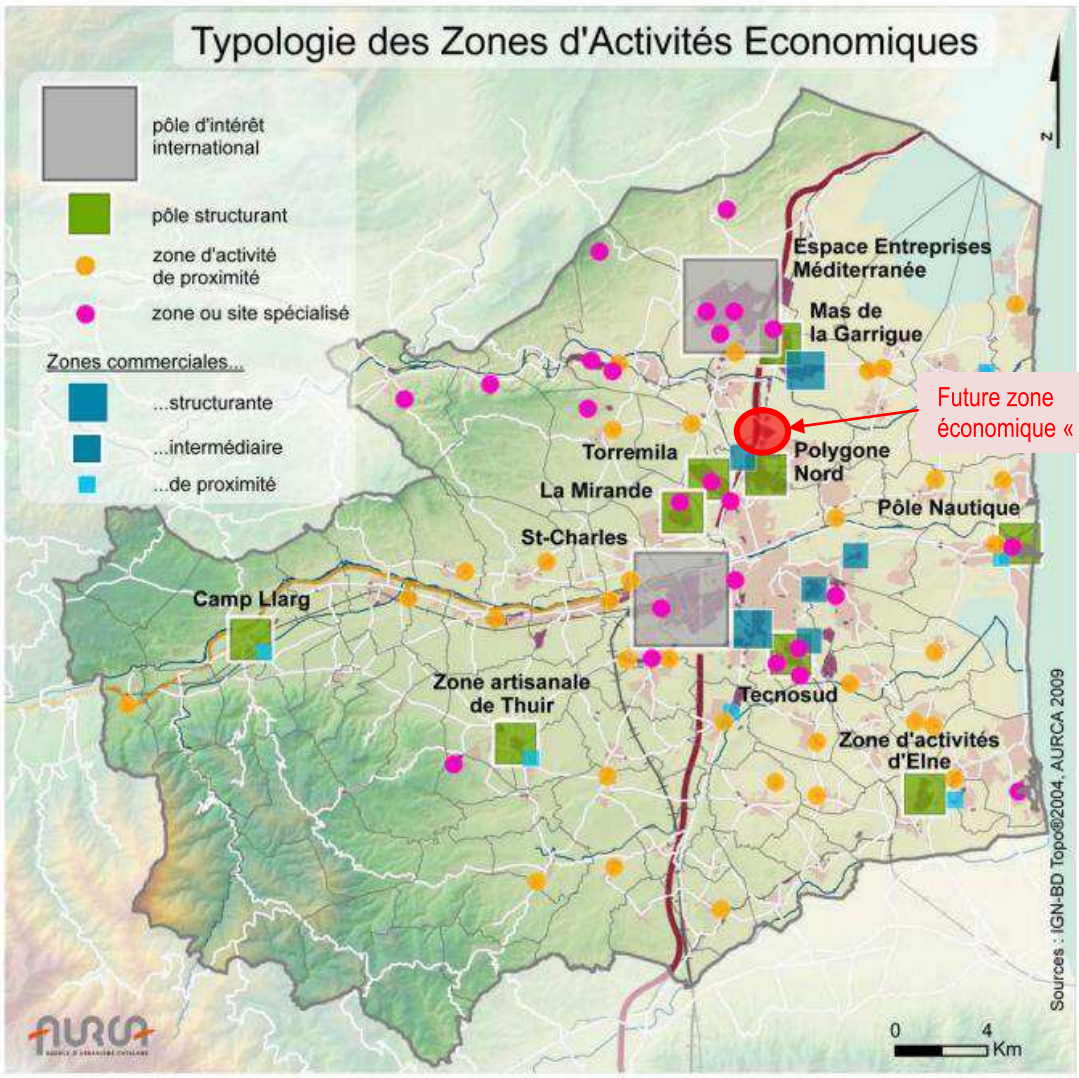
Le report partiel de la zone économique Nord dans un corridor d'activités économiques et sur un site stratégique.

Le parti d'aménagement pianenc propose le développement d'une zone économique en vitrine de la RD 900, et rayonnant sur le corridor d'activités économiques partant de Perpignan Nord jusqu'à Rivesaltes.

Cette volonté était déjà affichée dans le POS, puisque celui-ci prévoyait plusieurs secteurs à vocation économiques le long de la RD 900 (zones 6NA et 7NA du POS). Certaines entreprises sont déjà présentes sur site.

Cependant, le PPRI applicable sur la commune depuis 2006, a identifié ces secteurs en zone inondable, remettant ainsi en cause ces réserves foncières prévues pour les zones économiques et entachant de fait leur constructibilité.

Ainsi, la commune ne dispose plus à l'heure actuelle de secteur prévu pour l'installation d'activités économiques, pourtant indispensable à la vie locale et supra-communale, de par la position de Pia au cœur de ce carrefour économique important avec la présence des zones commerciales de Rivesaltes et de Claira (Cap Roussillon), et l'espace commercial Polygone Nord de Perpignan.

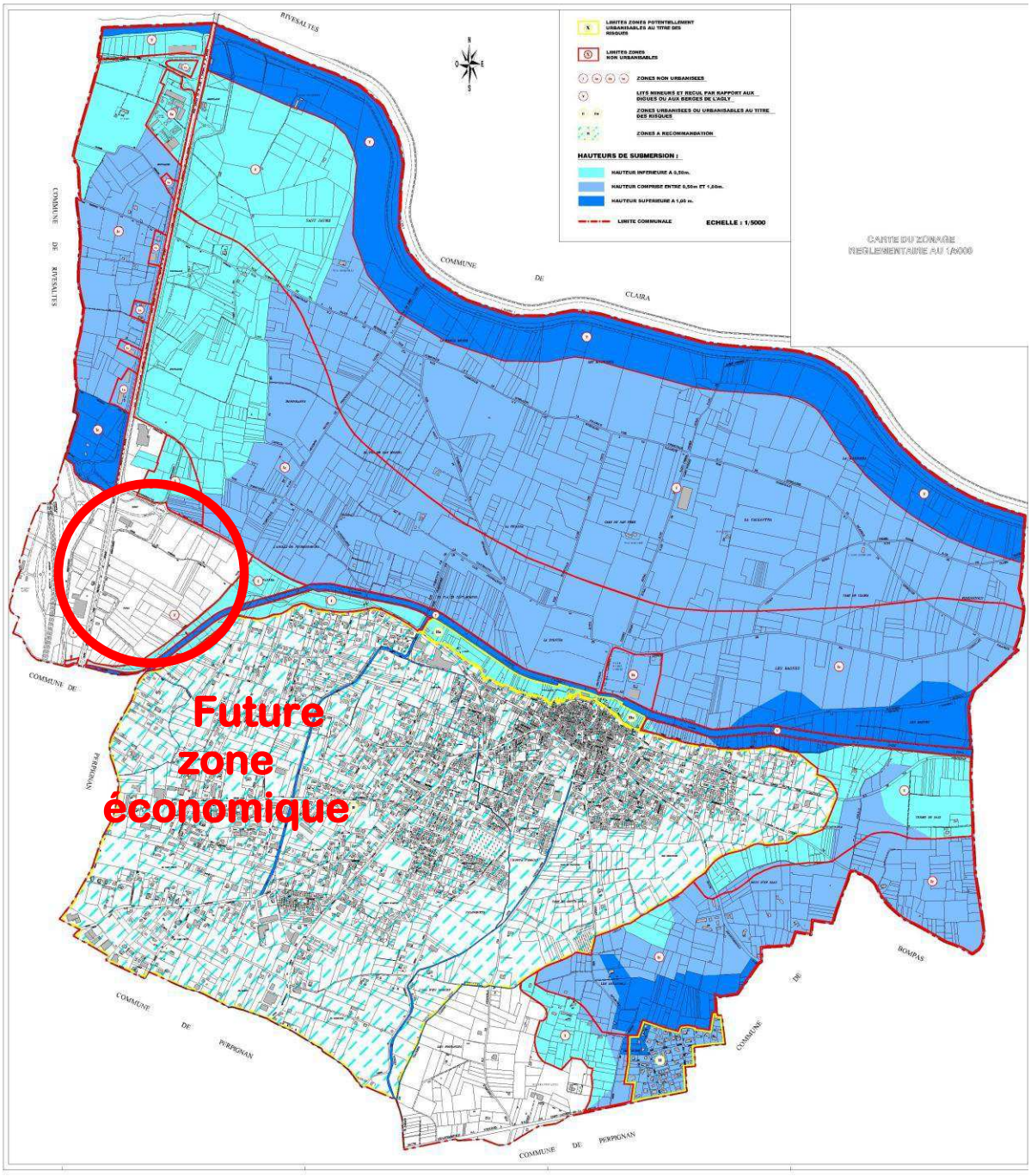


Source : SCoT Plaine du Roussillon, Diagnostic de territoire/Info Concept

La commune propose ainsi un nouveau secteur à vocation économique, de manière à compenser les réserves foncières dont elle disposait avant l'approbation du PPRI. Il s'agit alors d'un transfert de zone économique d'un site soumis au risque inondation sur un secteur stratégique idéalement positionné.

A ce titre, le PLU prévoit une zone bloquée (4AU) à hauteur du lieu-dit « Patau », en dehors des zones inondables identifiées par le PPRI. Ce secteur, outre le fait qu'il constitue une compensation des anciennes zones 6NA et 7NA du POS devenues inconstructibles de par le risque inondation, présente des avantages notables le long des axes majeurs de communication (RD 900 à l'Ouest, RD 12 au Nord) et en continuité de la zone commerciale Polygone Nord de Perpignan, bénéficiant ainsi de son attractivité et de son dynamisme. Un concept de vitrine et de corridor économique est ainsi favorisé.

De plus, le site choisi permet un accès plus aisé depuis le village, tout en maintenant une certaine distance avec les habitations de manière à éviter toute nuisance que pourrait engendrer la présence de certaines activités sur les constructions riveraines (nuisances visuelles, sonores, olfactives…).



Source : PPRI approuvé le 19 juin 2006

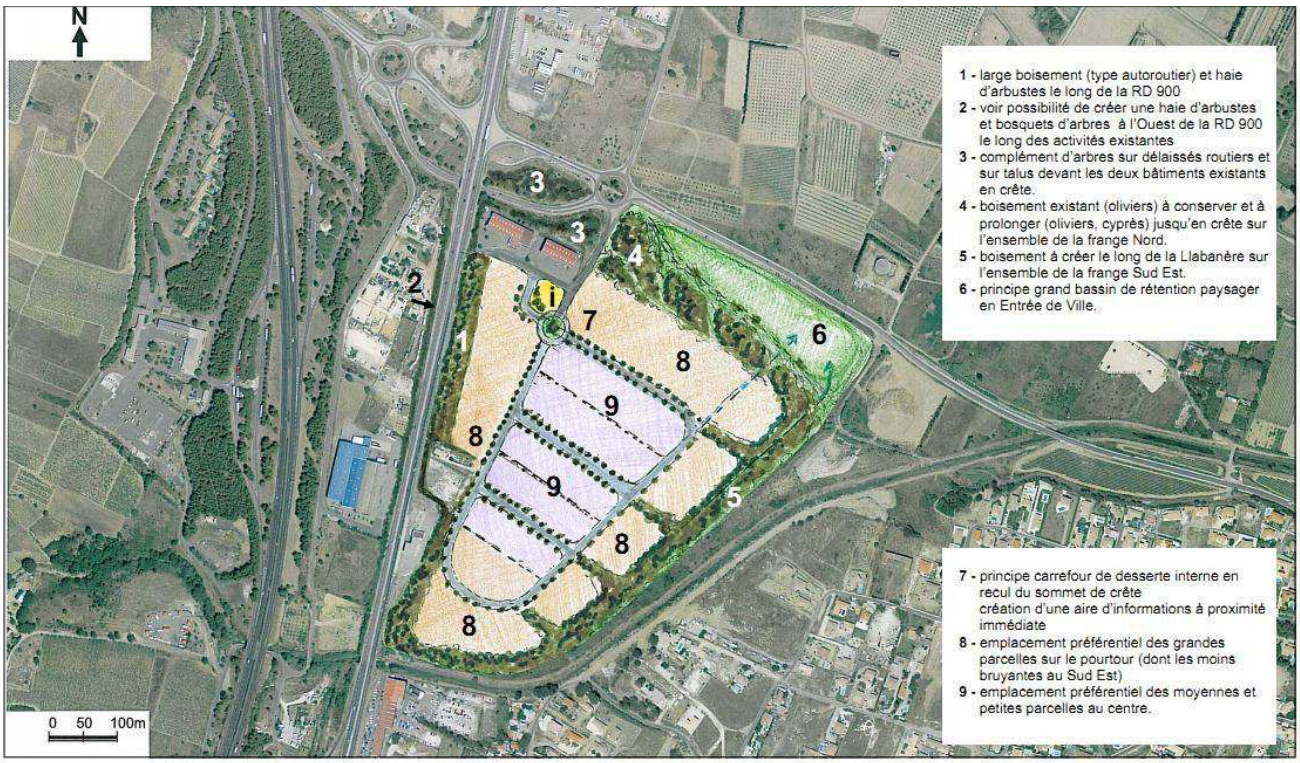
Dans ce contexte, un soin particulier sera porté aux perceptions du site, véritable plus value communale et supra communale. A ce sujet, la commune a souhaité réaliser des Orientations Particulières d'Aménagement assurant, outre le fonctionnement du système viaire, des aménagements qualitatifs.

En effet, l'enjeu de l'aménagement de cette zone économique est la création de franges boisées, à l'image des boisements existants au niveau de l'aire de repos autoroutière existante à proximité. Cette orientation permet de concevoir des structures arborées type « coulées vertes » à l'échelle du grand paysage de la commune. Les futurs boisements et haies végétales seront localisés le long de la RD 900 et de la Llabanère, sur l'ensemble de la frange Sud-est.

Les orientations prévoient également la réalisation d'un bassin de rétention paysager en entrée Nord de la zone, permettant non seulement la gestion des eaux pluviales mais aussi la valorisation de l'entrée du site grâce à des aménagements de qualité.

Concernant sa desserte, les Orientations Particulières d'Aménagement prévoient son accès au Nord, au niveau de la RD12 grâce au giratoire existant. Les orientations envisagent également la desserte interne sur l'ensemble de la zone grâce à un bouclage de la voirie.

Extrait des Orientations Particulières d'Aménagement sur le secteur l'Ull d'en Noguet



Source : Orientations Particulières d'Aménagement, pièce n°3, Jean-Marie Garcia

De plus, l'aménagement de la zone permettra de valoriser l'entrée de Ville depuis Perpignan grâce à des aménagements de qualité.

Le parti d'aménagement souhaité par la commune sur le secteur de Patau influe fortement sur la notion d'économie d'espace. Des anciennes zones 6NA et 7NA linéaires le long des axes majeurs de communication, sans réflexion d'ensemble, la commune propose un secteur plus homogène où l'accent est porté sur le fonctionnement du secteur et la qualité de ses aménagements.

En proposant un secteur stratégique, bénéficiant d'un positionnement idéal, la commune réduit l'étalement des activités le long de la RD 900.

Mais la notion d'économie d'espace est également prise en compte par le report partiel des anciennes zones 6NA et 7NA du POS.

En effet, couvrant initialement une superficie de 45,38 hectares (déclassées dans le présent PLU au profit des zones agricoles et naturelles), la zone économique projetée sur le secteur de Patau

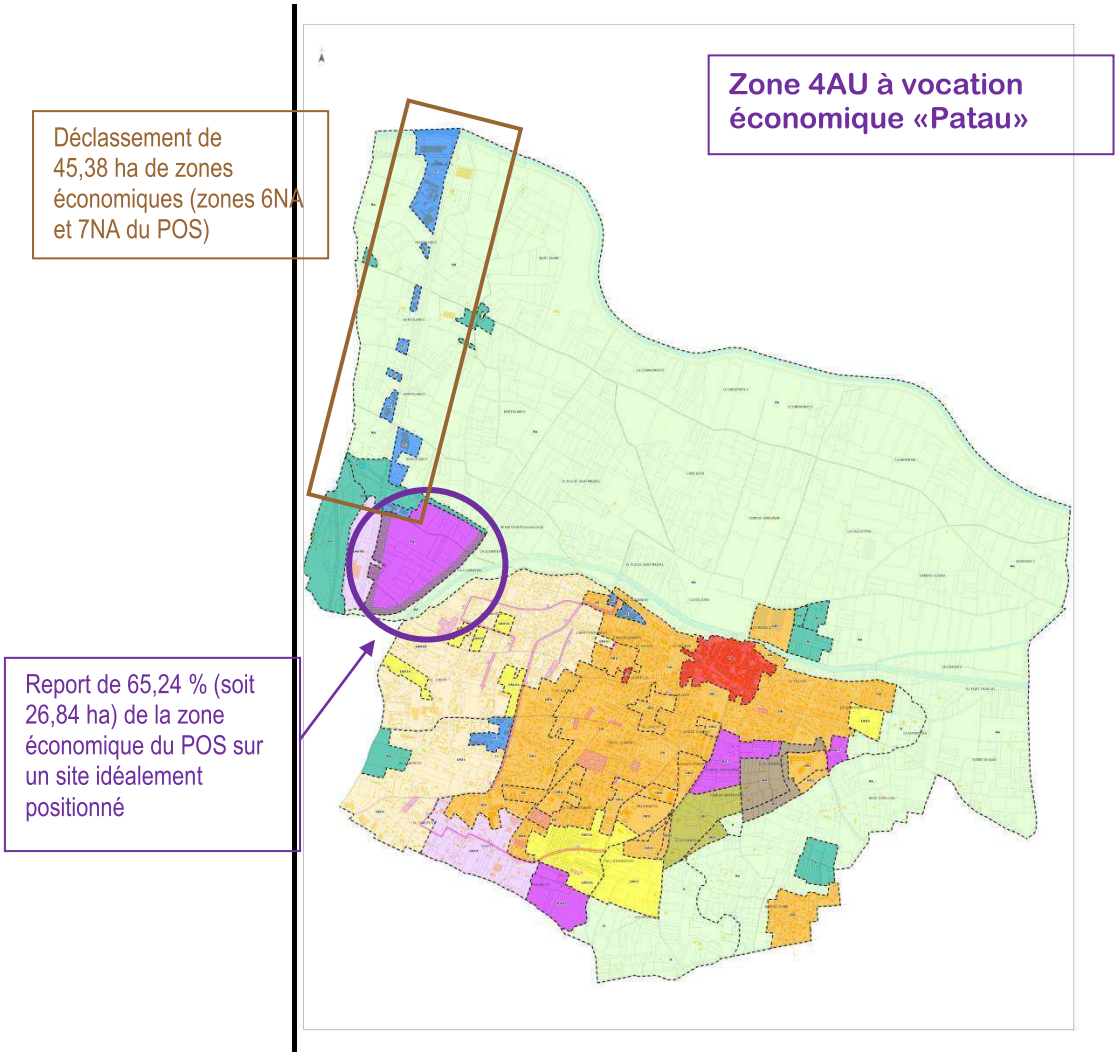
couvre 26,84 hectares (soit 59,15 % de l'emprise initiale), auxquels il convient de soustraire l'ensemble des aménagements de qualité et paysagers envisagés.

Sa localisation permet son raccordement au réseau viaire existant et de première importance, facilitant ainsi la circulation des véhicules liés aux activités (poids lourds), et facilite également son raccordement aux différents réseaux (eau potable, assainissement…).

Nous l'avons vu, la délimitation de la zone s'appuie sur des éléments naturels et physiques en présence, à savoir :

- La RD 12 au Nord ;
- La RD 900 et des entreprises présentes à l'Ouest ;
- La Llabanère et sa ripisylve au Sud et à l'Est.

Localisation du secteur de « Patau » sur le plan de zonage



Source : Info Concept

Ainsi, le parti d'aménagement retenu réduit non seulement l'emprise initiale au bénéfice de la zone agricole (en cohérence avec le Nord du territoire à plus fort potentiel agricole), tout en assumant une véritable vision d'ensemble de cette zone de vitrine où se jouera forcément l'image de la Ville.

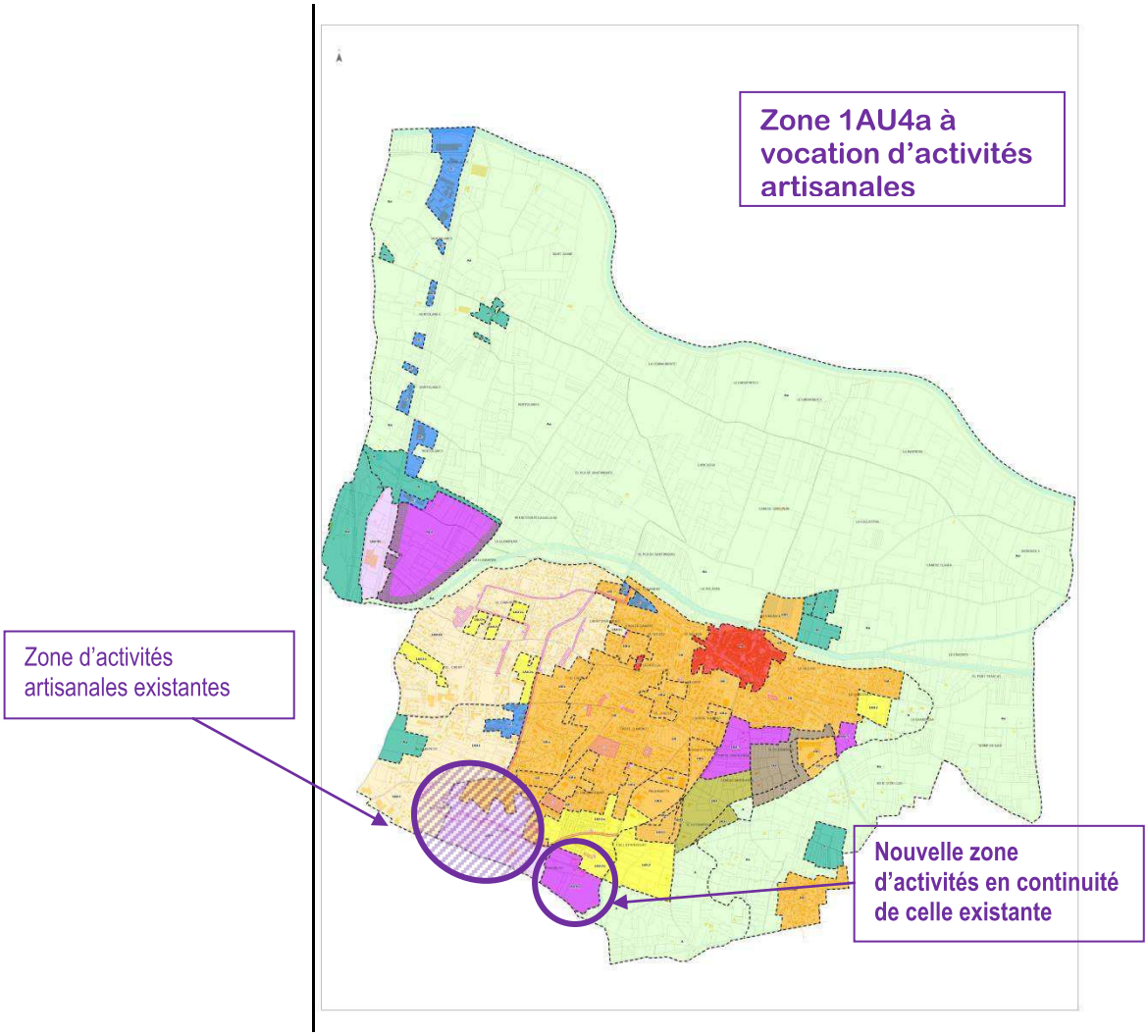
La volonté de poursuivre une offre artisanale en cohérence avec ses composantes.

Actuellement, la commune de Pia compte plusieurs entreprises artisanales, au niveau du Crest, en limite avec Perpignan. Ce tissu artisanal diffus s'est développé au coup par coup, sans réelle réflexion d'aménagement.

Consciente des besoins en matière artisanale, notamment aux vues des nombreuses demandes, et afin d'éviter de reproduire la même situation observée sur la zone artisanale existante, la commune entend proposer un nouveau secteur dédié à l'accueil d'activités artisanales, en continuité de la zone existante, en prévoyant son aménagement futur.

Cette zone est comprise entre le lotissement le Garrofer au Nord, l'actuelle zone artisanale à l'Ouest et le canal de Vernet et Pia à l'Est.

Localisation de la zone à vocation d'activités artisanales le « Garrofer » sur le plan de zonage

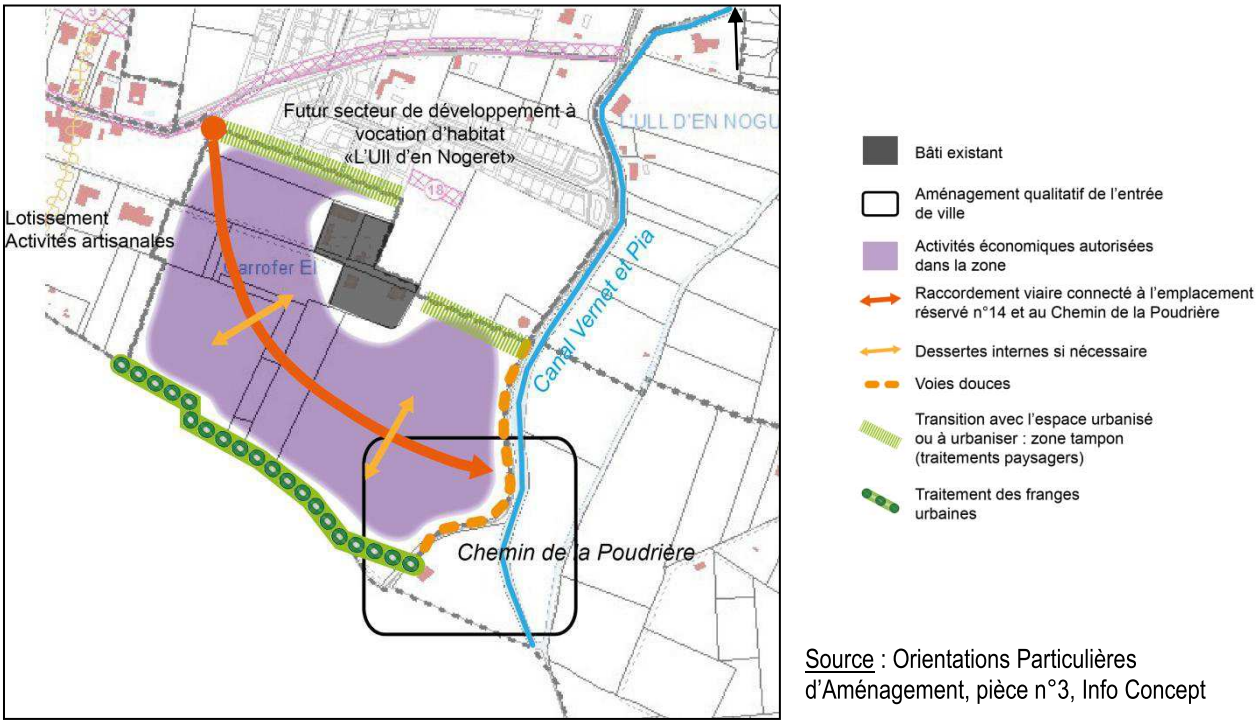


Source : Info Concept

En maintenant un dynamisme artisanal, via de nouvelles disponibilités foncières spécifiques, la commune de Pia se donne les moyens d'asseoir une certaine pérennité au marché local.

La traduction spatiale de cette volonté s'inscrit dans une extension de la zone d'activités existante, à l'Est de celle-ci. Néanmoins, soucieuse d'éviter de reproduire les dysfonctionnements antérieurs (absence de cohérence, fonctionnement urbain délicat, conflits et difficultés de cohabitation par une appropriation des habitations autorisées en dissociation des activités économiques exercées dans la zone), Pia s'est munie :

→ D'Orientations Particulières d'Aménagement visant à améliorer le fonctionnement du secteur et la qualité de ses aménagement futurs ;



Source : Orientations Particulières d'Aménagement, pièce n°3, Info Concept

→ D'une règlementation plus appropriée que celle actuellement applicable au POS qui autorise les maisons individuelles.

Dans ce cadre, la commune autorise dans son règlement écrit de zone, les constructions à usage d'habitation mais uniquement celles liées à l'activité et sous réserve qu'elles soient totalement intégrées dans le volume existant (avec une limite de surface de plancher).

Les coutures avec le tissu urbain, viaire et doux ont été pensées.

Par ses choix, la Ville souhaite encourager le développement d'activités artisanales et aider à la création d'emplois.

En élargissant les possibilités d'accueil des entreprises artisanales autour des pôles existants, elle répond aux besoins d'évolution de ce secteur d'activité tout en participant pleinement à la diversité des fonctions urbaines et à l'équilibre de son projet de Ville.

Maintenir et développer une économie de proximité pour assurer la diversité des emplois et la mixité des fonctions urbaines.

Outre la volonté de proposer une économie dynamique basée sur les activités spécialisées et l'artisanat, la commune de Pia est consciente des besoins des populations actuelles et futures en matière de **services et de commerces de proximité**.

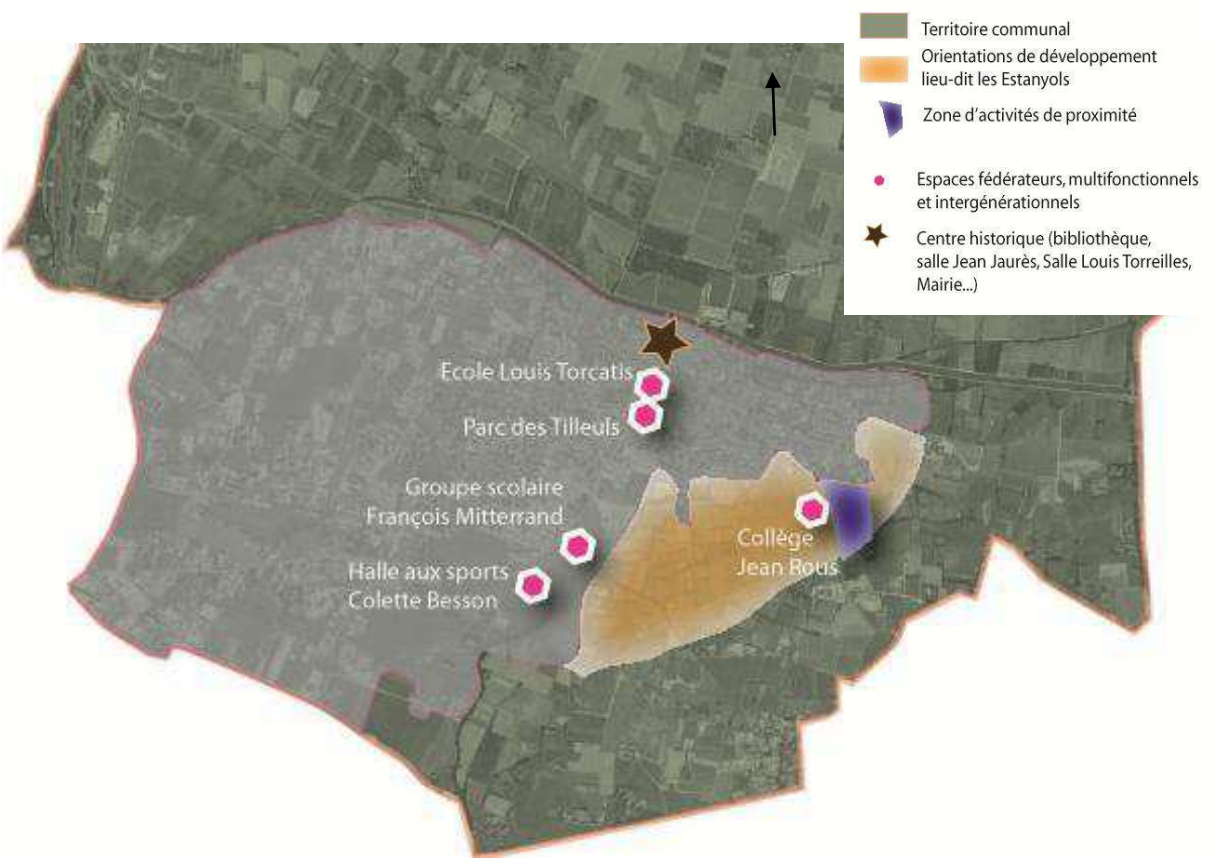
Actuellement, le centre ancien concentre la majorité des commerces de proximité et des services à la personne.

Afin de préserver une mixité des fonctions dans le tissu urbain existant et à venir, la commune se devrait de permettre l'installation de services et commerces de proximité adéquats au milieu urbain.

Par le maintien d'emplis diversifiés, la commune assure également une mixité sociale du territoire.

Les actions menées par la commune vont donc dans le sens d'un renforcement des activités de proximité et des services. Par ce développement, la Ville affirme son potentiel et répond aux besoins d'une population en évolution.

Le projet de Ville développe ainsi l'idée de positionner une zone d'activités de proximité et de services sur un secteur idéalement positionné, en entrée de Ville et à l'interface entre l'urbanisation contemporaine existante et les futurs secteurs de développement au Sud-est (les « Estanyols »).



Source : Info Concept

Sans prétendre être une alternative aux structures de proximité et de services réparties dans le tissu urbain existant, cette zone se veut asseoir la dynamique pianenque et la diversité de ses fonctions urbaines.

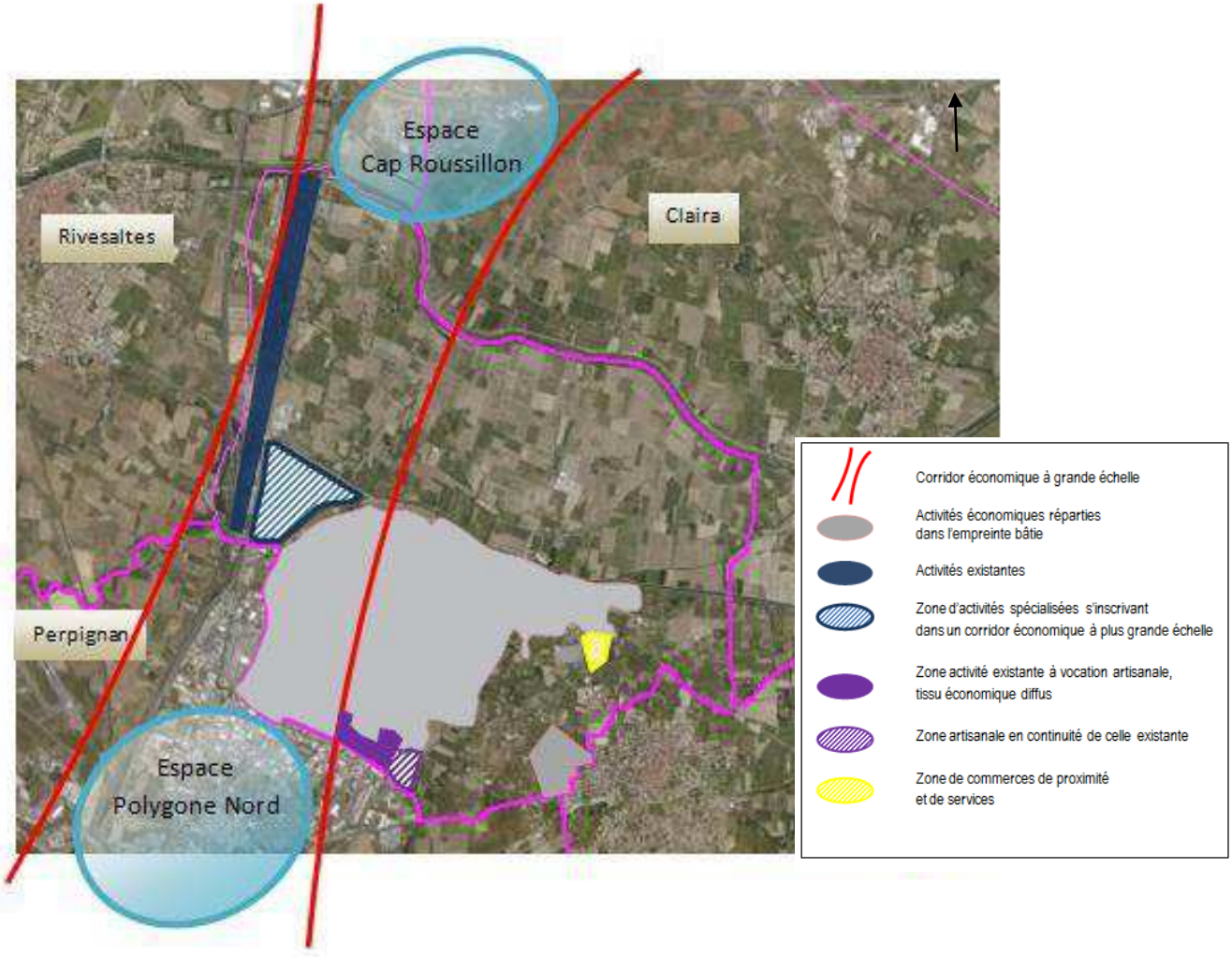
Outre son rôle fédérateur et d'intérêt pour l'économie locale, elle sera l'occasion d'affirmer l'identité de Pia en entrée de Ville Est par la RD12.

Cette zone permet donc de répondre aux besoins actuels et futurs mais aussi de spécialiser un secteur stratégique (proximité du collège, accès depuis Bompas par la RD 12, habitations existantes au Nord et à venir au niveau des Estanyols). Ces nouveaux commerces viendront ainsi compléter ceux existants au niveau du centre ancien et permettront une meilleure fonctionnalité et mixité du territoire, par une répartition géographique équilibrée.

Pour un équilibre spatial et une meilleure répartition des activités économiques sur le territoire.

Cette volonté d'assurer une véritable diversité des fonctions urbaines ainsi que la mixité sociale, passe nécessairement par une offre économique adaptée, complémentaire et répartie sur le territoire.

Consciente de cette impérieuse nécessité, la commune de Pia assure dans son projet de Ville, un équilibre géographique et une répartition spatiale des activités économiques.



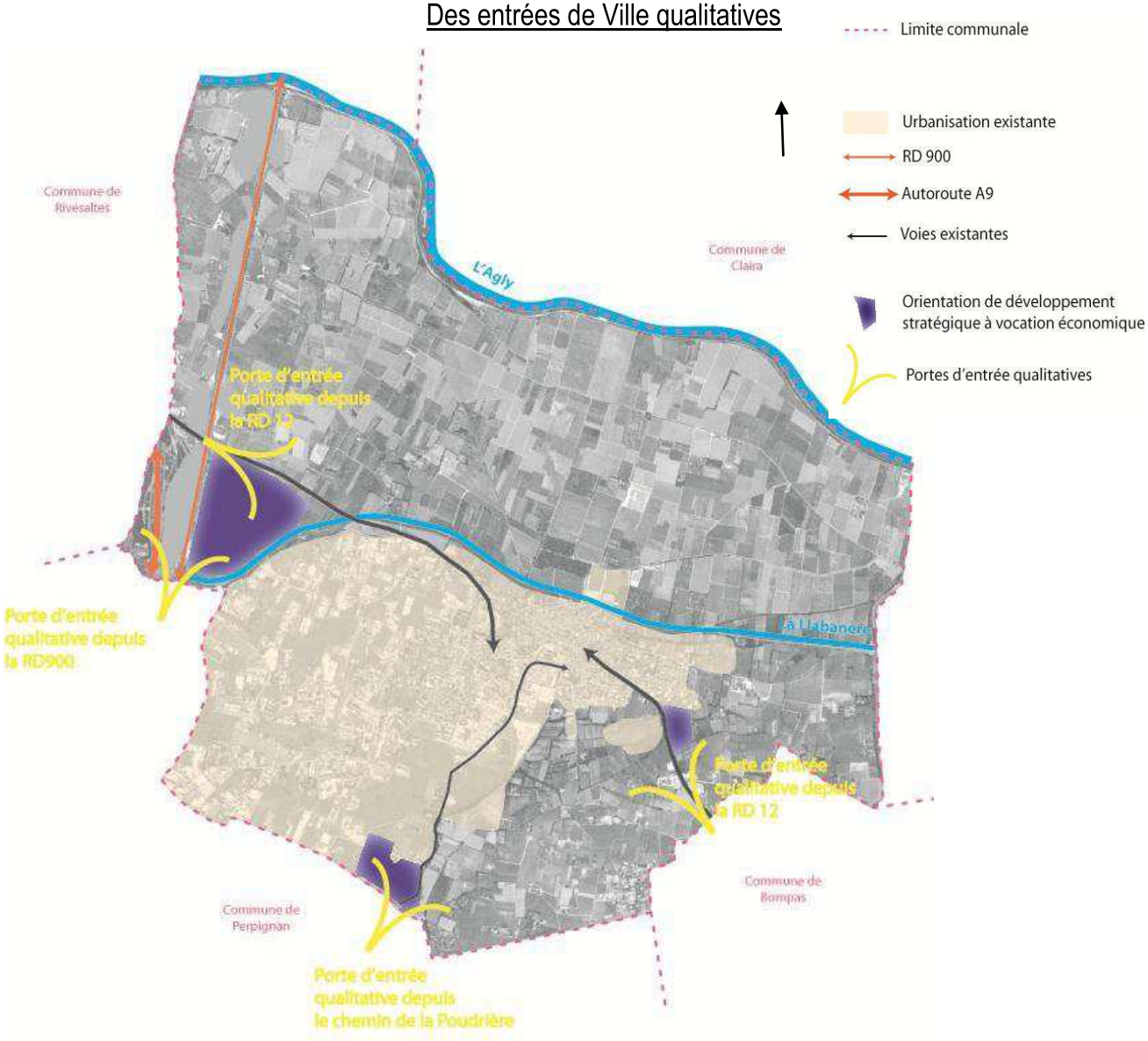
Source : Info Concept

Corrélativement, ces secteurs d'activités constituent des portes d'entrée sur la partie agglomérée de Pia où se joue forcément l'image de la Ville. En effet, la première image que le visiteur apprécie influe fortement sa perception du reste du territoire.

Dans ce cadre, en proposant des secteurs économiques en entrée de Ville, assortis pour la plupart d'Orientations Particulières d'Aménagement, la commune se donne les moyens d'offrir des portes d'entrée qualitatives, dynamiques et identitaires, ce qui est surtout difficile en première couronne de l'agglomération perpignanaise.

Ainsi, la commune entend proposer une qualification de l'entrée de Ville depuis Perpignan, via la RD900, et depuis Rivesaltes depuis la RD12, en s'assurant de l'aménagement de qualité des secteurs à vocation économiques situés le long de la RD900 et de la cohérence de leur urbanisation.

Des entrées de Ville qualitatives



Source : Info Concept

La cohérence de ce parti d'aménagement prend ici toute sa définition, ces portes d'entrée étant bien réparties sur le territoire :

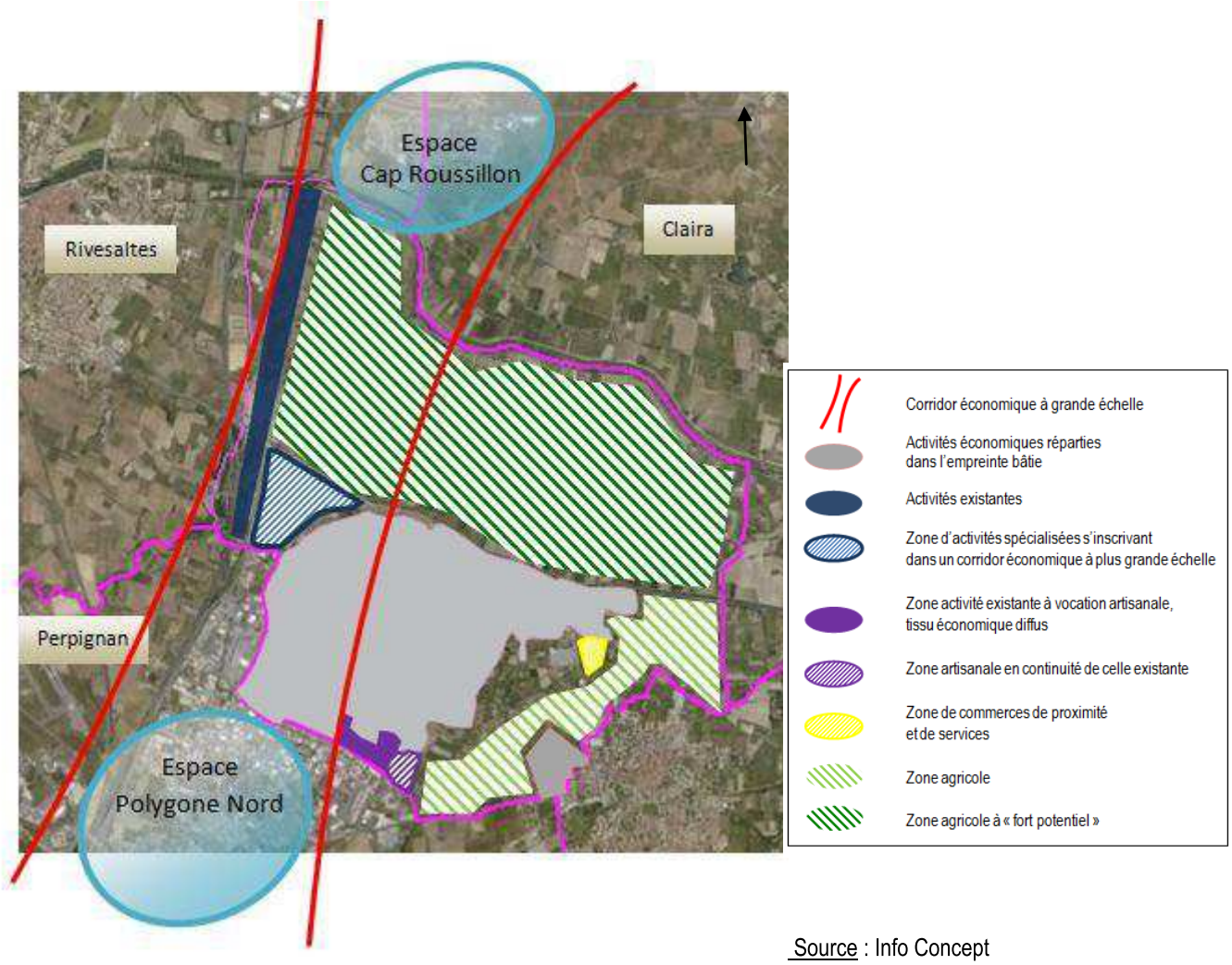
- ✓ A l'Est par la RD12 ;
- ✓ Au Sud par le chemin Sainte-Anne ;
- ✓ A l'Ouest par la RD12 et depuis la RD900 (axe de grand passage).

Outre cet intérêt identitaire, fonctionnel et social, cette répartition des pôles économiques rationnalise les déplacements et notamment les déplacements pendulaires.

Ces multiples intérêts conjugués entre eux désignent les sites comme d'importances majeures pour l'avenir du territoire communal et supra communal.

Les objectifs économiques sont donc respectés dans la répartition géographique équilibrée entre emplois, habitat, commerces et service. Et cette répartition est d'autant plus équilibrée que la commune préserve tout le secteur Nord de son territoire à potentiel agricole, ainsi qu'un potentiel certes plus réduit mais d'intérêt au Sud-est de son territoire.

L'équilibre économique de son projet de Ville trouve ici toute son ampleur.



Source : Info Concept

3.7. REPONDRE A LA FORTE ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE.

La commune de Pia connaît une forte croissance démographique entraînant de fait un besoin en logements important. Elle a su proposer des disponibilités foncières de manière à satisfaire ces besoins.

Au regard des projections retenues dans le projet de PLU (+ 1.9 %/an de croissance annuelle), la commune entend accueillir à l'horizon 2030, environ 12.000 habitants sur le territoire, soit 4.890 habitants supplémentaires depuis le dernier recensement INSEE de 2007.

Si cette tendance semble optimiste, il s'agit de prendre en compte la croissance confirmée de la population pianenque depuis 1962 qui appelle par conséquent une évolution rapide et conséquente de l'offre de logement et de sa diversité.

Ce constat observé sur la commune devrait se poursuivre dans les années à venir et la municipalité devra satisfaire une forte demande en logement. En effet, l'attractivité de Pia va se poursuivre de par sa localisation au piémont de la Salanque, secteur géographique à ce jour saturé en disponibilités foncières à cause du fort risque inondation identifié sur les communes salanquaises.

De même, la commune de Pia se situe en continuité directe avec la commune de Perpignan, qui se trouve également saturée en disponibilités foncières et dont les prix du foncier ne permettent pas à tous, notamment aux jeunes ménages, de disposer d'un logement.

Ainsi, le projet de Pia permet de poursuivre un dynamisme déjà enregistré sur le territoire, qui devrait s'accentuer de par sa localisation au carrefour de communes saturées en disponibilités foncières, qui ne pourront répondre uniquement par elles-mêmes aux nombreuses demandes en logements à venir.

Le projet de PLU permet d'identifier les besoins et les objectifs en matière de logements, soit **entre 1.853 et 2.048 logements supplémentaires** pour répondre aux besoins liés à l'arrivée de nouvelles populations. Ces besoins comprennent ceux liés au point mort (desserrement des ménages), qui fait apparaître les besoins en logements pour maintenir une population constante. Le point mort de la commune de Pia varie entre 324 et 414 logements.

La commune entend donc répondre à minima à ces objectifs. Pour répondre à ces besoins en logements, la commune se doit d'offrir de nouvelles disponibilités foncières qui permettront plus sûrement d'honorer les objectifs qu'elle s'est fixée.

En effet, les dents creuses (proposant un potentiel d'environ 196 logements) ne peuvent d'elles-mêmes satisfaire les objectifs identifiés :

- ✓ D'une part car, en intégrant le seul paramètre des chiffres elles sont insuffisantes (insuffisance d'autant plus avérée lorsqu'elle est corrélée à une diminution constante des logements vacants). La commune ne peut donc pas prendre appui sur le parc pour asseoir une démarche de renouvellement urbain ;
- ✓ D'autre part car la commune n'est pas maître des ventes et constructions de ces dents creuses. Leur constructibilité est réelle dans le cadre du POS (applicable depuis plusieurs années). Or, les rétentions foncières et volontés

de ne pas les construire empêchent à leur remplissage et, corrélativement, empêchent à leur intégration au projet de Ville comme « orientations stratégiques de développement ». En effet, disséminées dans l'empreinte bâtie, au cœur de quartiers où le fonctionnement urbain est difficile et la lisibilité urbaine délicate, elles sont abordées dans le cadre du projet de PLU mais ne peuvent, par nature, intégrer les orientations générales d'aménagement souhaitées par la commune.

Dans ce cadre, Pia priorise la définition de secteurs de développement sur des sites stratégiques et en cohérence avec l'existant pour pouvoir répondre, de manière effective, aux objectifs qu'elle s'est fixée et aux besoins enregistrés.

Diversifier l'offre en logements

Consciente que l'accueil de nouvelles populations intergénérationnelles passe aussi par une diversité de l'offre, la commune propose une mixité des formes d'accès au logement et des typologies d'habitat.

Pour répondre aux besoins du plus grand nombre, elle entend favoriser :

→ Une **mixité des formes d'accès au logement** : accession à la propriété, locatif, logements sociaux (logements locatifs sociaux, accession sociale à la propriété…),…

→ Une **mixité des typologies d'habitat** : de la maison individuelle, de l'individuel groupé, du semi-collectif…

La diversité en matière d'habitat est nécessaire pour répondre aux besoins des habitants futurs. L'offre doit être multiple dans ses formes et son environnement. En effet, la diversité des habitations, au-delà de répondre à l'ensemble des besoins, participe pleinement à la construction harmonieuse du paysage urbain.

Il s'agit alors de proposer une alternative à la maison individuelle, en favorisant, outre la mixité **des formes d'accès au logement**, la diversification des **typologies d'habitat**.

La commune entend ainsi proposer des alternatives à l'habitat individuel classique et organiser un développement urbain complémentaire pour une attractivité pour tous. Rappelons à ce sujet que la définition des orientations particulières d'aménagement met en exergue des secteurs préférentiels de densité qui constituent en eux-mêmes une mixité des typologies d'habitat, et qui pourront plus aisément proposer une diversification des formes d'accès au logement.

Encourager le développement du logement social

En matière de logement social, les besoins identifiés sur la commune dépassent l'offre relativement faible. Ce constat est confirmé par le retard qu'accuse la commune en matière de logements locatifs sociaux. En effet, en 2006, la commune comptait 206 logements locatifs sociaux.

La commune de Pia a tout de même développé des logements sociaux sur son territoire, puisqu'elle en comptait 206 en 2006, soit environ 7 % de son parc de logement.

Cependant, étant soumise à l'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2000 imposant un pourcentage minimum de 20 % de logements sociaux sur les communes de 3.500 habitants ou plus comprise dans une agglomération de plus de 50.000 habitants, la commune de Pia accuse un retard certain dans la réalisation de logements sociaux.

Consciente de ce retard et des besoins identifiés dans ce domaine, la municipalité entend proposer un ratio de **20 % de logement sociaux** sur les secteurs ouverts à l'urbanisation (l'Ull d'en Noguet et les Estanyols).

En sus, la commune dispose de plusieurs secteurs au niveau du Crest dont les prescriptions règlementaires imposent la réalisation de 40 % de logements sociaux sur l'ensemble de la zone.

En accompagnement de ces orientations et toujours dans l'optique de rattraper son retard sans l'accroître, la commune entend soumettre des poches vides d'urbanisation au cœur du tissu urbain existant à la réalisation de logements sociaux (définition d'emplacements réservés au plan de zonage règlementaire du PLU). Cette volonté permet de proposer une mixité sociale et d'habitat, mais aussi de diversifier les formes d'accès au logement dans des secteurs essentiellement occupés par des habitations individuelles de type pavillonnaire, majoritairement sous forme d'accession à la propriété.

Ces orientations lui permettent par ailleurs de répondre aux objectifs du SCoT Plaine du Roussillon qui préconise pour la commune de Pia de soumettre les nouvelles opérations d'urbanisation à un ratio compris entre 20 % et 30 % de logement sociaux.

En répartissant les logements sociaux dans le tissu urbain, la commune évite tout phénomène de ghettoïsation. Dans cette même optique, les ratios sont plus contenus. Si elle proposait des ratios plus importants, les phénomènes de ghettoïsation seraient largement perceptibles et l'intégration, notamment sociale, des futures populations quasi impossible.

Ainsi, dans son projet de Ville, la commune a préféré proposer des ratios non négligeables mais absorbables par l'avenir de son territoire, et qui lui permettent de tendre effectivement vers un rattrapage.

Porter la réflexion sur les densités des espaces.

Afin de ne pas reproduire une consommation excessive de l'espace à travers les phénomènes de lotissements et le développement des grandes parcelles que la commune a connu jusqu'à lors (notamment à l'Ouest de l'empreinte bâtie existante), la municipalité de Pia souhaite favoriser, au niveau des futurs secteurs de développement, une densification harmonieuse, progressive et diversifiée.

Ainsi, les futures zones à urbaniser devront respecter une densité minimale de **25 logements à l'hectare**. Cette densité permet de favoriser la mixité de l'habitat, la commune souhaitant proposer des ilots denses, mais aussi des ilots plus aérés, de manière à satisfaire l'ensemble des besoins pour tous. En effet, les orientations particulières d'aménagement mettent en exergue des secteurs préférentiels de densité, où celle-ci pourra dépasser les 25 logements par hectare pour s'inscrire davantage encore dans cette démarche de gestion de l'espace.

En outre, ce parti d'aménagement s'inscrit pleinement dans les préconisations du SCoT Plaine du Roussillon auquel la commune appartient, qui préconise une densité d'environ entre 25 et 35 logements à l'hectare sur la commune de Pia.

Enfin, même si la commune n'a aucun moyen d'action sur la gestion des dents creuses, leur constructibilité engendre naturellement une densification.

Dans ce même esprit, la définition d'emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements (sociaux) au cœur du tissu urbain participe pleinement à ces notions de gestion et de densification de l'espace. Pour l'avenir, la commune entend éviter de reproduire les difficultés passées sur sa forme urbaine et son fonctionnement.

3.8. POUR UNE TRANSVERSALITE DU RESEAU VIAIRE ET UNE COMPLEMENTARITE DES DEPLACEMENTS.

Le renforcement urbain souhaité par la commune, qui s'articule autour du développement de l'habitat, des activités économiques, commerces de proximité et services, met aussi l'accent sur l'amélioration des mobilités.

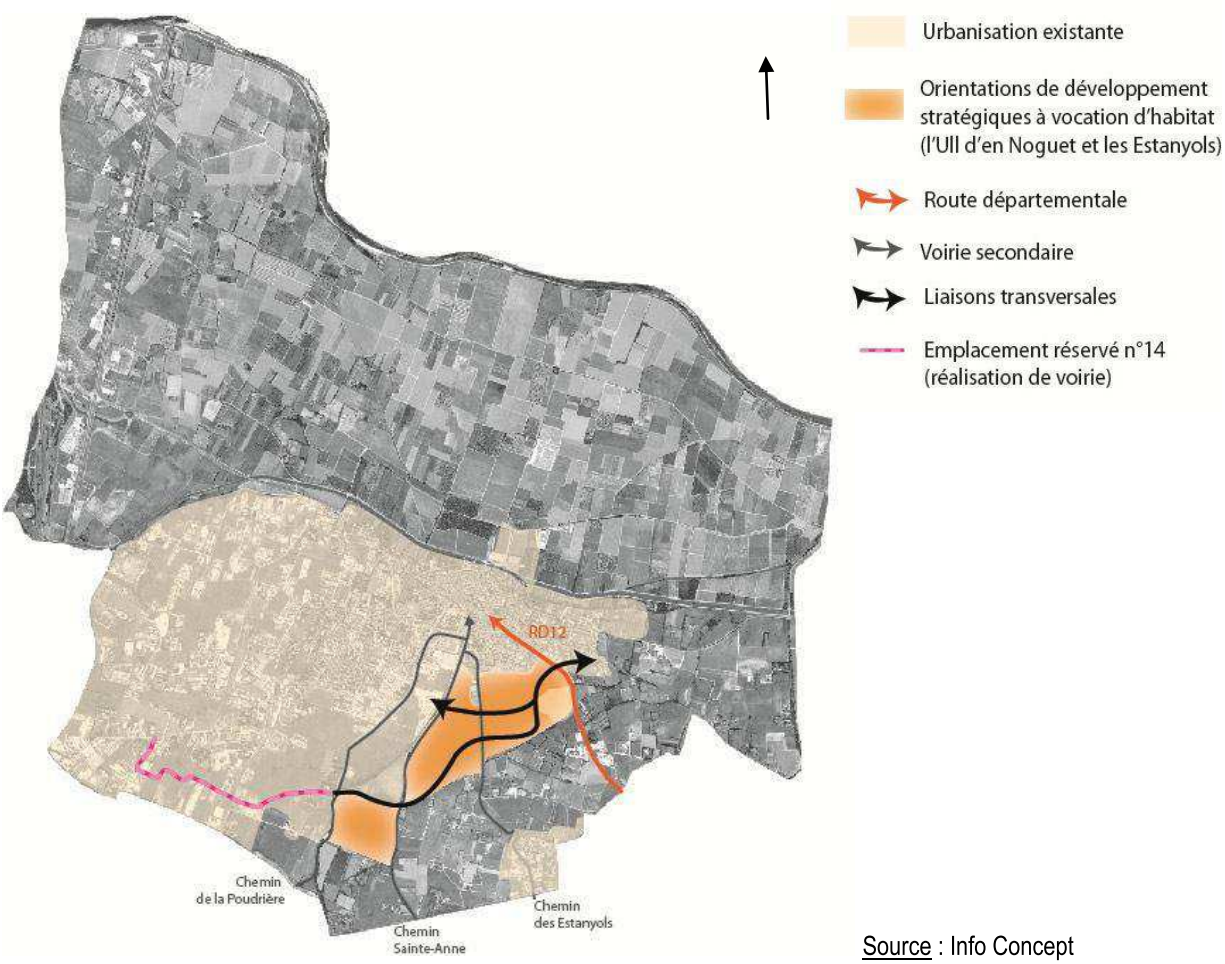
Le développement urbain qu'a connu antérieurement la cité la place aujourd'hui dans une situation difficile quant à son fonctionnement. Pour ainsi dire, au-delà des déplacements délicats par endroits (impasses, raquettes de retournement, voiries étroites…), la lisibilité du territoire est peu aisée. Ce schéma contribue à des difficultés au niveau des trafics automobiles, ainsi qu'à l'affaiblissement des autres modes de déplacement (doux…).

Consciente de ces problématiques issues du passé, et soucieuse de ne pas les reproduire, le parti d'aménagement retenu par Pia propose une transparence viaire assurant une véritable transversalité du réseau et une complémentarité des déplacements.

Une meilleure lisibilité de l'organisation est proposée par la définition d'une voirie structurante transversale, connectée aux logiques de déplacements existantes et à l'emplacement réservé N°14 défini dans le tissu urbain.

Les voiries offrant des circulations dans un sens Est/Ouest font aujourd'hui défaut sur le territoire pianenc. Dans l'existant, de par l'occupation du sol en présence, très peu de possibilités sont

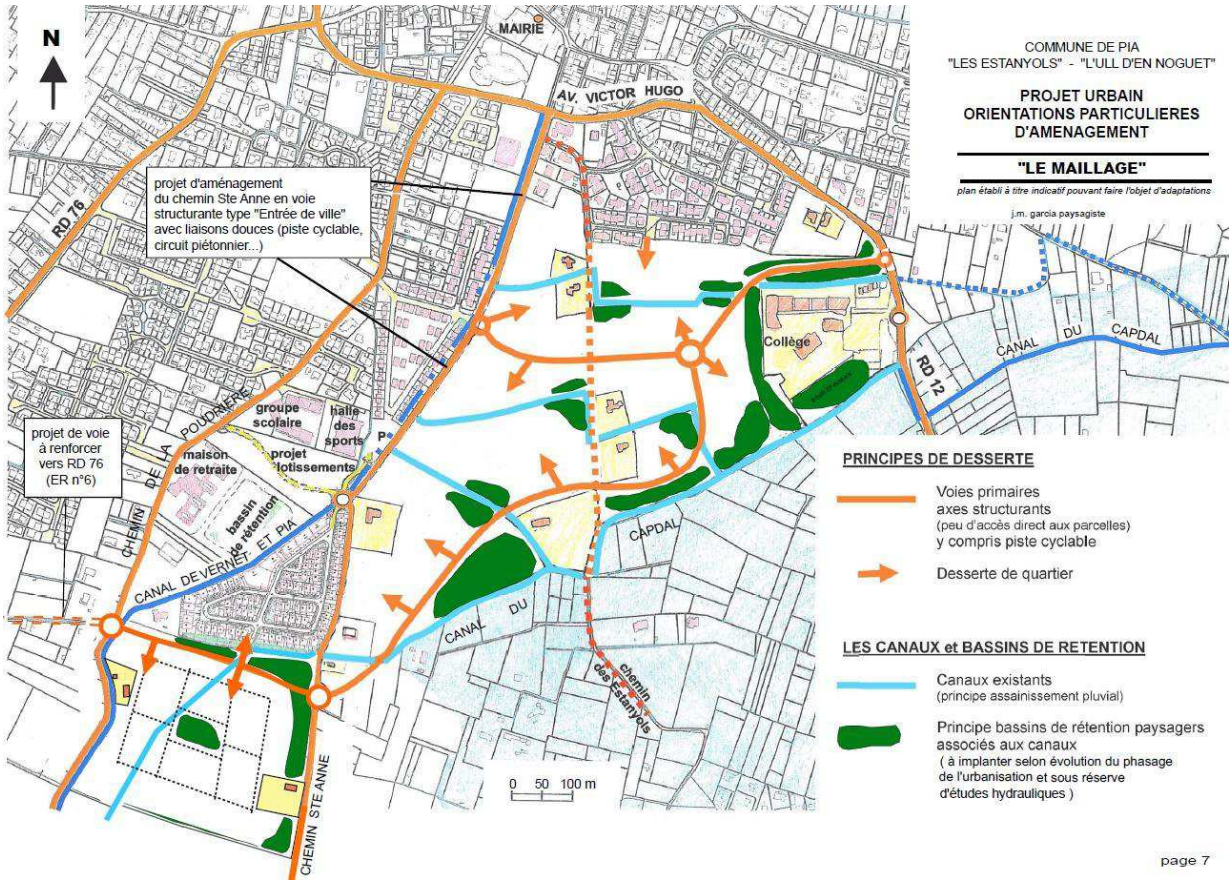
offertes à Pia pour proposer des voiries transversales. Seule la définition de nouveaux secteurs de développement aux lieux-dits « Les Estanyols » et « L'Ull den Noguet » permet d'assurer des coutures viaires Est/Ouest. Dés lors, **l'unique opportunité** pour la commune pour des connexions viaires de cet ordre se situe au Sud, à l'Est et au Sud-est de l'empreinte bâtie existante. Cette possibilité, au cœur du projet de Ville, a donc largement contribué à sélectionner le site comme de premier ordre pour le développement urbain à venir de Pia.



Source : Info Concept

Le développement des secteurs de l'Ull den Noguet et des Estanyols constitue la seule possibilité pour la commune de proposer des voiries transversales, opportunité que la commune ne pouvait laisser échapper et qui a largement contribuer au partie d'aménagement retenu.

Afin de rétablir cette continuité viaire et urbaine, les orientations particulières d'aménagement déterminent la création de nouvelles liaisons structurantes.



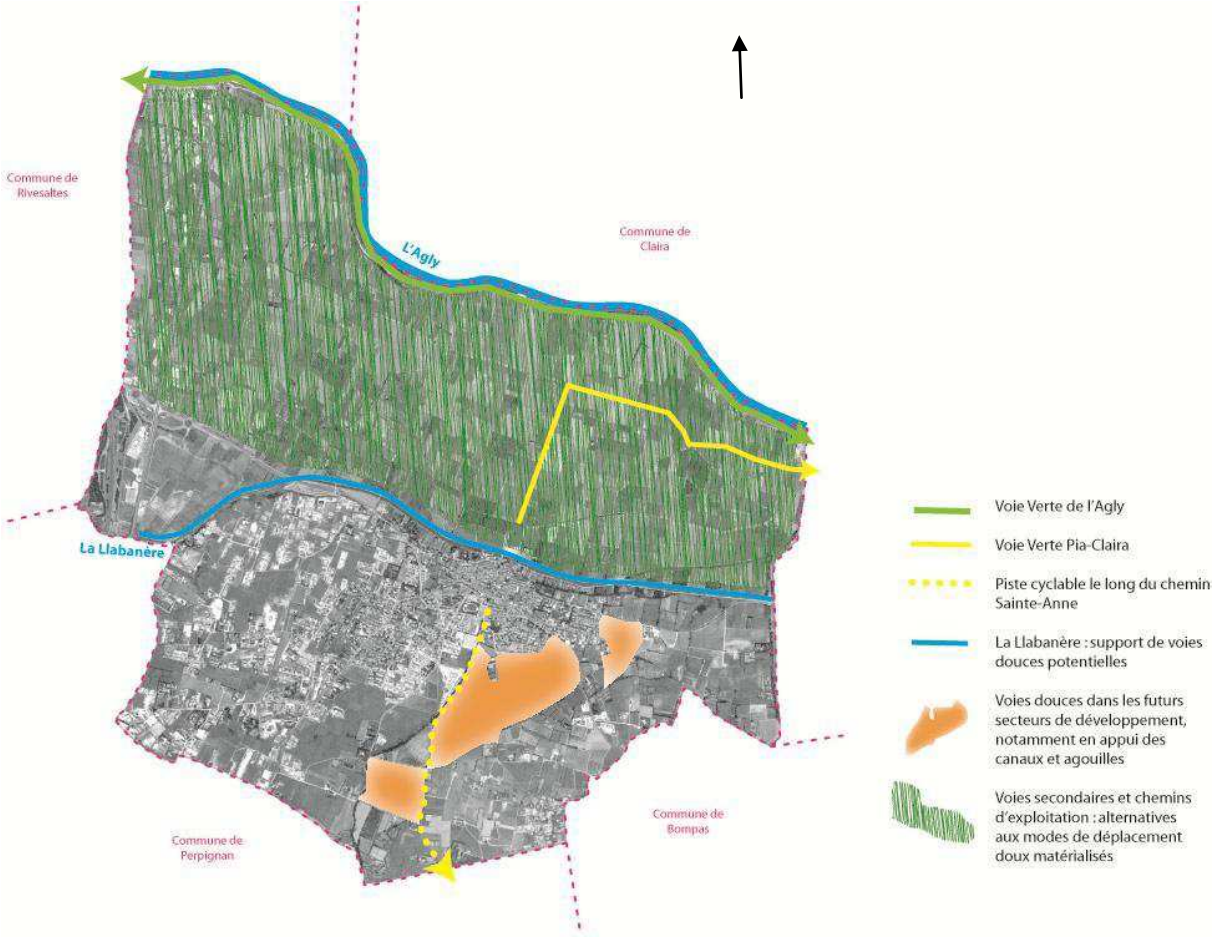
Source : Orientations Particulières d'Aménagement (pièce n°3), Jean-Marie Garcia

Corrélativement, au sein des zones et via les orientations particulières d'aménagement, le réseau se décline pour laisser place à une voirie plus secondaire, et un maillage de déplacements doux.

Tel que précédemment exposé, la municipalité mène une politique volontariste en matière de déplacements doux, à savoir l'aménagement de pistes cyclables et piétonnes, notamment le long du chemin Sainte-Anne et au sein des futurs secteurs de développement, en liaison avec les logiques de déplacement existantes.

Les orientations particulières d'aménagement ont mis l'accent sur la promotion des modes doux, en appui notamment des canaux existants. Eu égard au caractère complexe du tissu urbain existant (Le Crest, le Cami Petit…), la municipalité a concentré ses efforts sur les futurs secteurs de développement, en lien avec les logiques de déplacement doux existantes à l'échelle communale (restructuration du chemin Saint-Anne : piste cyclable jusqu'à Perpignan) et supracommunale (voie verte de l'Agly, voie verte de Pia/Claira).

Sachant que, bien que le projet de PLU ne matérialise pas de voies douces dans l'espace agricole situé dans la partie Nord pour lui conserver son caractère rural, les voies secondaires et chemins d'exploitations existants constituent des espaces partagés, alternative potentielle aux modes doux de déplacements connectés aux itinéraires piétons et cycles existants ou en devenir.



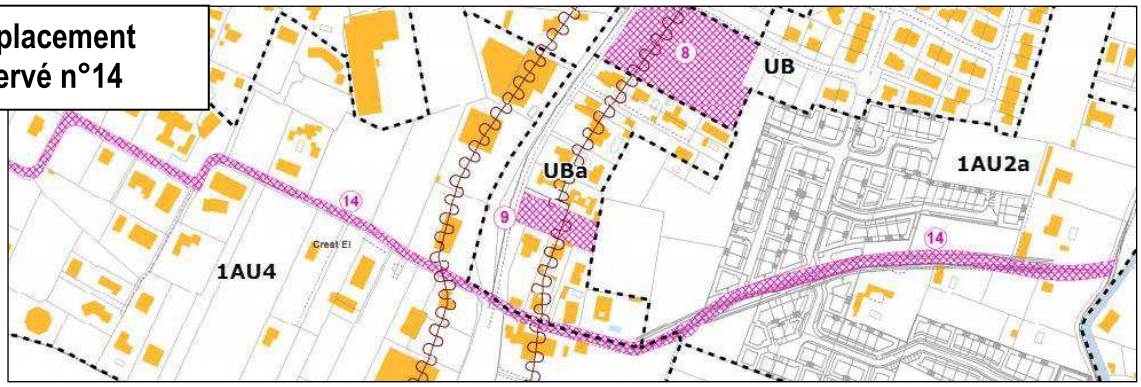
Source : Info Concept

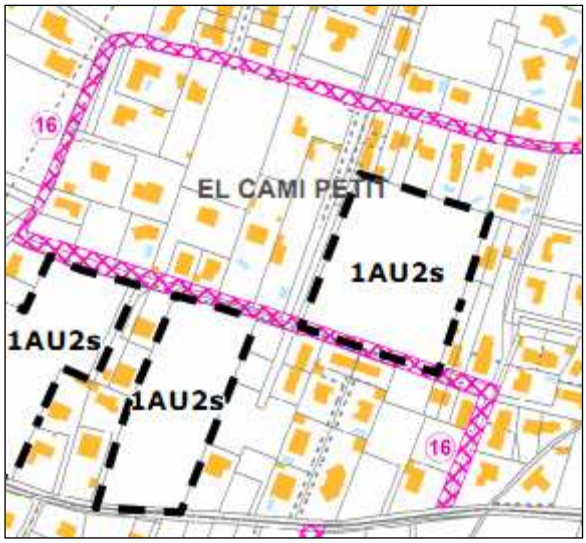
Les connexions douces proposées permettront de renforcer les liens entre les secteurs existants et ceux à venir, et de favoriser la cohésion sociale et la qualité de vie, soit conforter la valeur du « vivre ensemble ».

En accompagnement, la commune a défini plusieurs emplacements réservés ayant pour objet une création viaire, une requalification viaire…, participant pleinement à l'amélioration des mobilités à l'échelle de son territoire. A ce sujet, rappelons que le parti d'aménagement de Pia propose une requalification du chemin de Sainte-Anne en le calibrant plus correctement et en l'assortissant de voies douces et pistes cyclables.

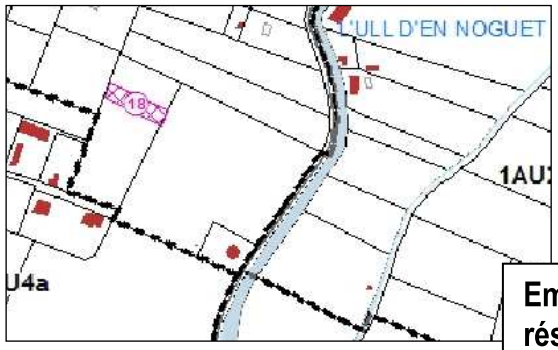
Emplacements réservés pour création de voirie : exemples

Emplacement réservé n°14





Emplacement réservé n°16



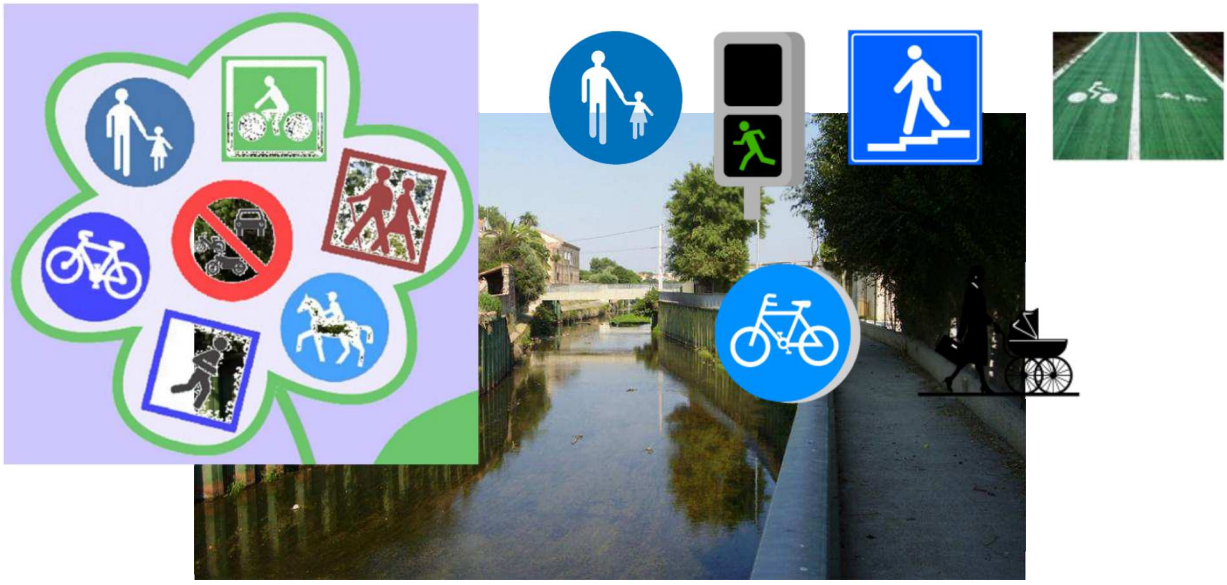
Emplacement réservé n°18

En s'appuyant notamment sur un partage de l'espace public plus équitable au profit des modes doux (requalification du chemin de Sainte-Anne, intégration de voies douces en accompagnement des voiries structurantes, au cœur des futurs espaces fédérateurs, le long de la frange urbaine sur les Estanyols…), la commune favorise la qualité du cadre de vie et développe le confort et la sécurité pour l'ensemble des usagers.

La commune dispose de nombreuses potentialités en matière de voies douces et entend à ce titre s'appuyer sur des éléments marquants du territoire qui façonnent son paysage pour développer des voies douces, véritable alternative aux véhicules motorisés. On relève à ce sujet les canaux d'irrigation, la Llabanère, les chemins de desserte agricole qui constitue une alternative aux réseaux doux…

Par ailleurs, la commune pourra s'appuyer sur le projet de voie verte de l'Agly du Conseil Général permettant de relier Le Barcarès à Estagel. En effet, la future voie verte passera sur le territoire pianenc, le long de l'Agly, au Nord du territoire.

Par ces orientations, la commune conjugue amélioration des déplacements-qualité du cadre de vie-et préservation paysagère, et tend ainsi à limiter les circulations automobiles difficiles en particulier avec des offres alternatives à la voiture à la fois performantes et attractives.



La Llabanère



Canal d'en Chicot



Canal de Vernet et de Pia

Enfin, en termes de déplacements, le parti d'aménagement en retenu deux grands principes :

- règlementer le stationnement dans le tissu urbain existant et à venir ;

- proposer des espaces supplémentaires pour stationnement (via les emplacements réservés et un zonage particulier). A noter à ce sujet que dans le tissu urbain existant, des espaces dédiés au stationnement des véhicules sont existants (à côté du stade Daniel Ambert, espace de stationnement à l'Ouest du territoire et appartenant à un centre commercial situé sur Perpignan).

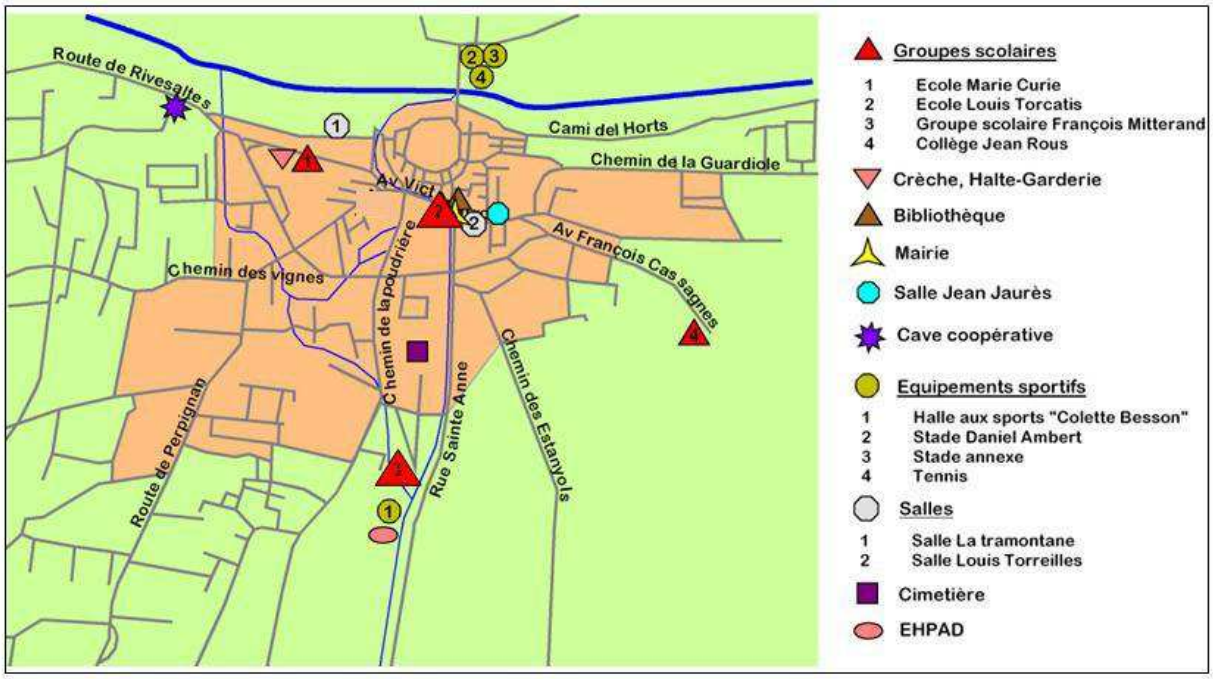
La réflexion portée sur le stationnement intègre pleinement la notion de gestion des déplacements à l'échelle du territoire, et vient en complément de cette thématique transversale.

3.9. RAPPROCHER LES POLES D'HABITAT DES LIEUX DE VIE ET DE CENTRALITE.

Pia a souhaité à travers son projet de PLU conforter le niveau d'équipements et de services offerts à ses habitants afin de répondre aux besoins présents et futurs dans ce domaine.

Cette orientation passe nécessairement par le rapprochement des secteurs d'habitat aux pôles de vie et de centralité. Dans ce cadre, les secteurs d'urbanisation (Les Estanyols, l'Ull den Noguet) sont idéalement positionnés puisqu'ils se situent à l'interface d'un réseau d'équipements fédérateurs dynamiques, diversifiés et de première importance pour la commune :

- Le Collège Jean Rous à l'Est ;
- La Halle des sports Colette Besson à l'Ouest ;
- L'école Louis Torcatis dans le tissu urbain villageois ;
- La Mairie dans le tissu urbain villageois ;
- La bibliothèque ;
- La salle Jean Jaurès ;
- Le groupe scolaire François Mitterand ;
- La salle Louis Torreilles ;
- Les édifices du culte en centre historique ;
- Les diverses places, placettes et éléments fédérateurs répartis dans l'empreinte bâtie.



Source : Info Concept

La présence de ces éléments concourt à désigner les sites de l'Ull den Noguet et des Estanyols comme stratégiquement bien positionnés permettant non seulement de rapprocher les pôles d'habitat des lieux de centralité, mais également d'assurer véritablement la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale.

Néanmoins, soucieuse de poursuivre les espaces fédérateurs et créateurs de liens sociaux dans le tissu urbain existant et à venir, la commune a défini des zonages spécifiques assortis d'un certain nombre d'emplacements réservés s'inscrivant dans :

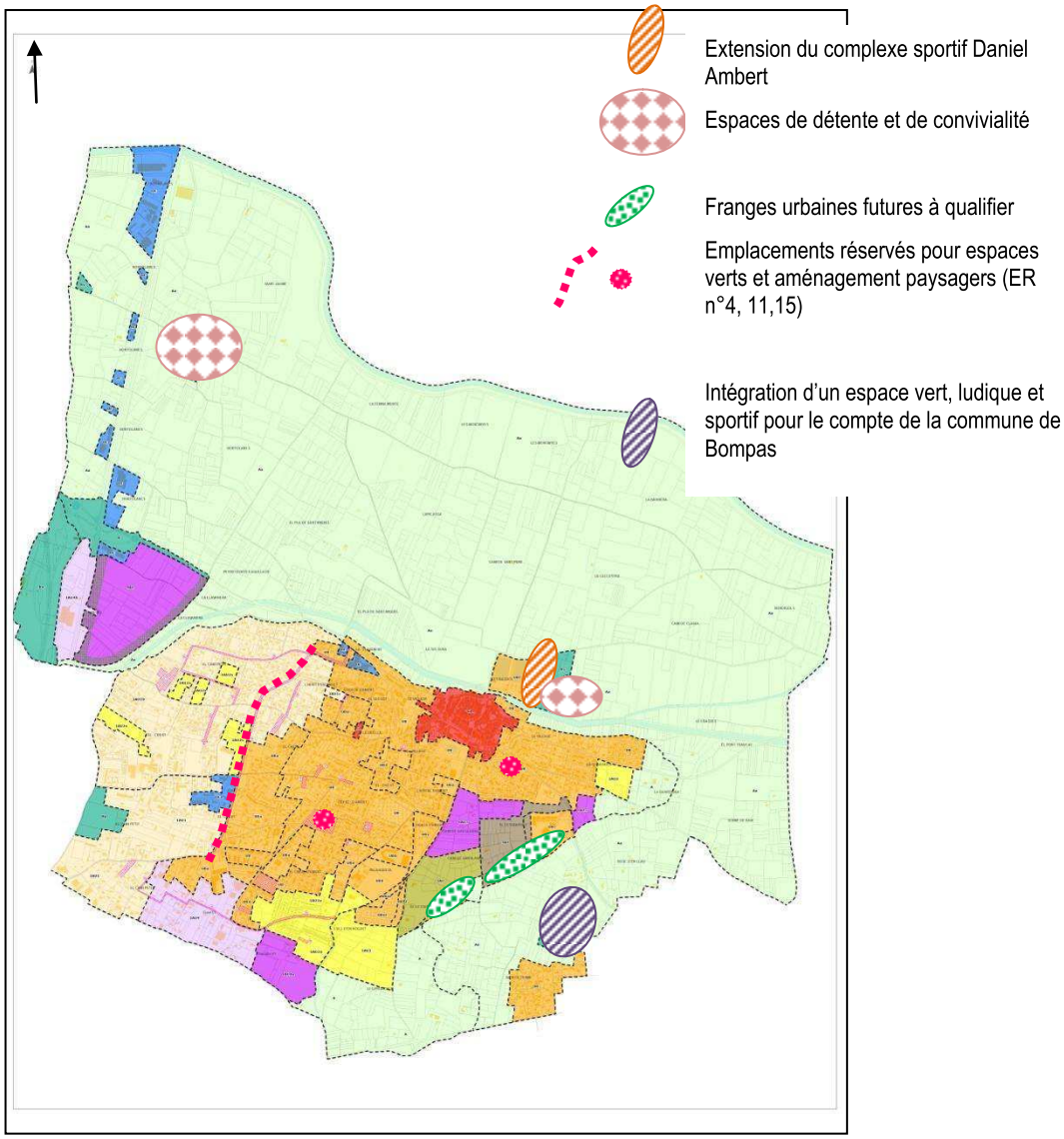
- l'extension du complexe sportif et ludique Daniel Ambert (stade, vestiaires….) ;

- la volonté de proposer des espaces de détente et de convivialité à proximité du stade et dans les parties les plus rurales pour éviter toute nuisance avec le voisinage (la Salud, la San Jordi)… ;

- la volonté de reconquérir des espaces vides ou délaissés qui aujourd'hui n'ont aucune qualification et qui, au regard de leur localisation, gagneraient et être réaménagés sous forme paysagère et fédératrice (emplacements réservés dans le tissu urbain pour espaces verts, aménagements paysagers…) ;

- la qualification et la qualité des franges urbaines futures au niveau des Estanyols, intégrant, outre leur vocation hydraulique de gestion des eaux pluviales, une fonction ludique et paysagère (parcours sportif, parcours de santé…).

- l'intégration au projet de Ville d'un espace vert ludique et sportif pour le compte de la commune de Bompas, qui ne dispose plus d'espace sur son territoire pour répondre aux besoins dans ce domaine. Celui-ci se situe au Sud-est du territoire pianenc. Par cette orientation, la commune de Pia inscrit son projet de Ville dans une logique supra-communale en termes de centralités et d'équipements.



Source : Info Concept

Ces éléments deviendront de véritables pôles fédérateurs, de centralité dans le fonctionnement urbain du territoire, favorisant les échanges et les liens sociaux tant à l'échelle communale que supra-communale.

Dans cette même optique, la commune souhaite également conserver la qualité et donc l'attractivité de son centre historique en préservant les prescriptions particulières dans son règlement de zone.

Par l'ensemble de ces orientations, la commune affirme sa volonté d'assurer la diversité des fonctions urbaines avec un niveau d'équipements et services, leur répartition équilibrée et la volonté de rapprocher les pôles d'habitat de ces derniers pour améliorer véritablement la qualité du cadre de vie.

3.10. IDENTIFIER POUR PRESERVER ET VALORISER L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER ET IDENTITAIRE DE PIA.

La nécessité d'appréhender le développement du territoire au travers des objectifs visant à valoriser le patrimoine naturel, culturel et paysager, a conduit la Ville de Pia à intégrer, dans son parti d'aménagement, diverses mesures permettant d'atteindre effectivement ces impératifs.

La commune a tout d'abord identifié pour délimiter les secteurs agricoles en fonction de leur activité économique première mais aussi pour la qualité des sites, afin que le document d'urbanisme assure aussi la qualité des sites et des paysages. La partie Nord du territoire communal (au Nord de la Llabanère), bénéficie ainsi d'un régime de protection spécifique tendant effectivement à cet objectif.

Elle s'est attachée à intégrer des zones vertes en milieu urbain, intervenant, outre leur rôle fédérateur, comme des espaces de respiration et de valorisation du bâti atténuant le cubisme et la minéralité des constructions. Des emplacements réservés pour des espaces verts et publics ont ainsi été définis, et les orientations particulières d'aménagement produites prennent considérablement en compte cet objectif (espaces verts, paysagers….). Cette orientation va de pair avec la requalification de certains espaces (dents creuses, poches vides d'urbanisation…) qui renvoient aujourd'hui à une image quelque peu négative du territoire.

Sur les espaces aujourd'hui délaissés (délaissés routiers liés aux infrastructures à proximité de la RD 900…), la commune a souhaité afficher un règlement spécifique visant à assurer la qualité des aménagements futurs. Dans cette même optique, des mesures de boisement sont prévues pour les zones d'activités existantes ou à venir (Patau) de part et d'autres de la RD 900, dans un souci d'image qualitative et positive du territoire.

Extrait des Orientations Particulières d'Aménagement sur le secteur de « Patau »

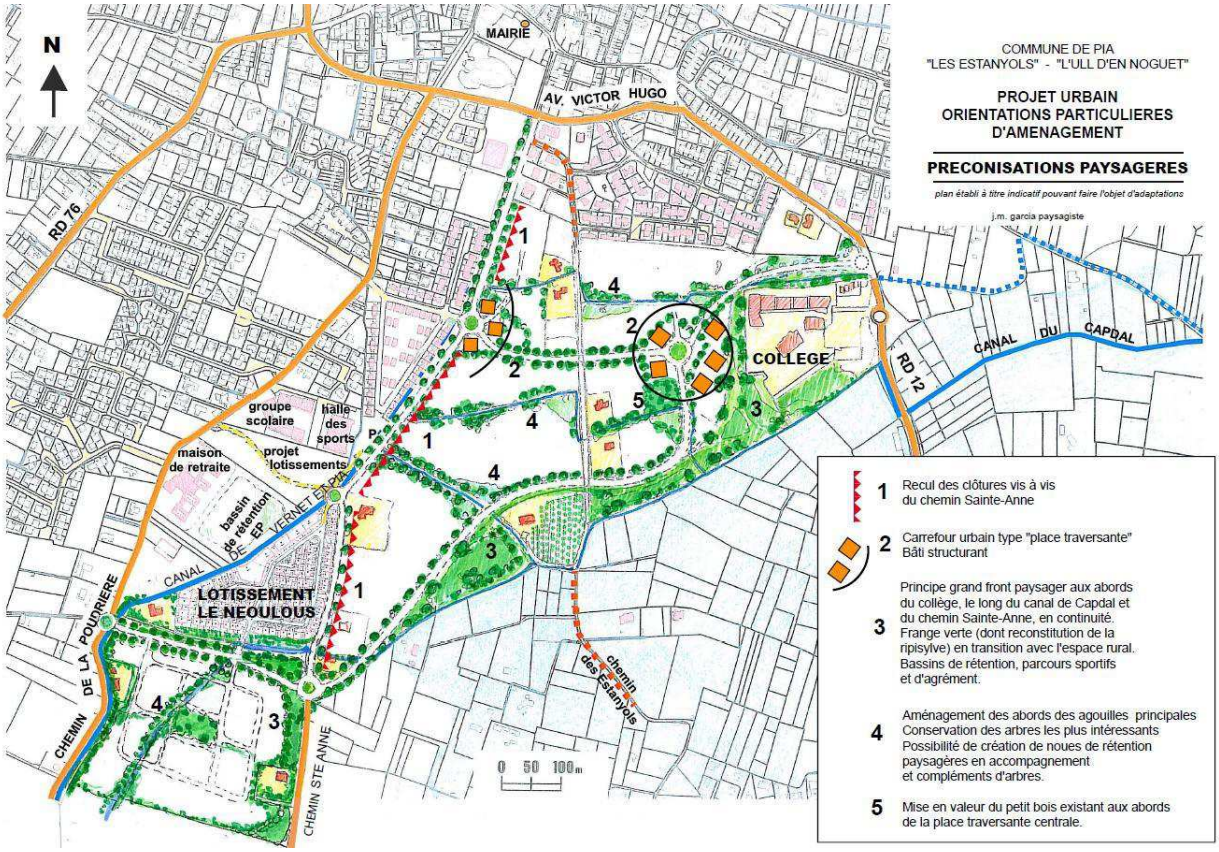


Source : Orientations Particulières d'Aménagement (pièce n°3), Jean-Marie Garcia

En outre, dans les aménagements futurs, la commune a souhaité mettre l'accent sur la qualité des franges urbaines, particulièrement sur le secteur des Estanyols. Elles prévoient notamment la qualité et le traitement des ouvrages hydrauliques, des canaux d'irrigation… La combinaison de ces périmètres permet de définir une limite ultime souhaitable pour l'urbanisation future, traduite dans le projet de zonage et dans les orientations particulières d'aménagement.

Par ailleurs, la réalisation de bassins de rétentions paysagers au niveau du secteur des Estanyols, permet d'assurer une transition paysagère entre les futures constructions et les espaces plus ruraux au Sud et au Sud-est, par un traitement des franges urbaines.

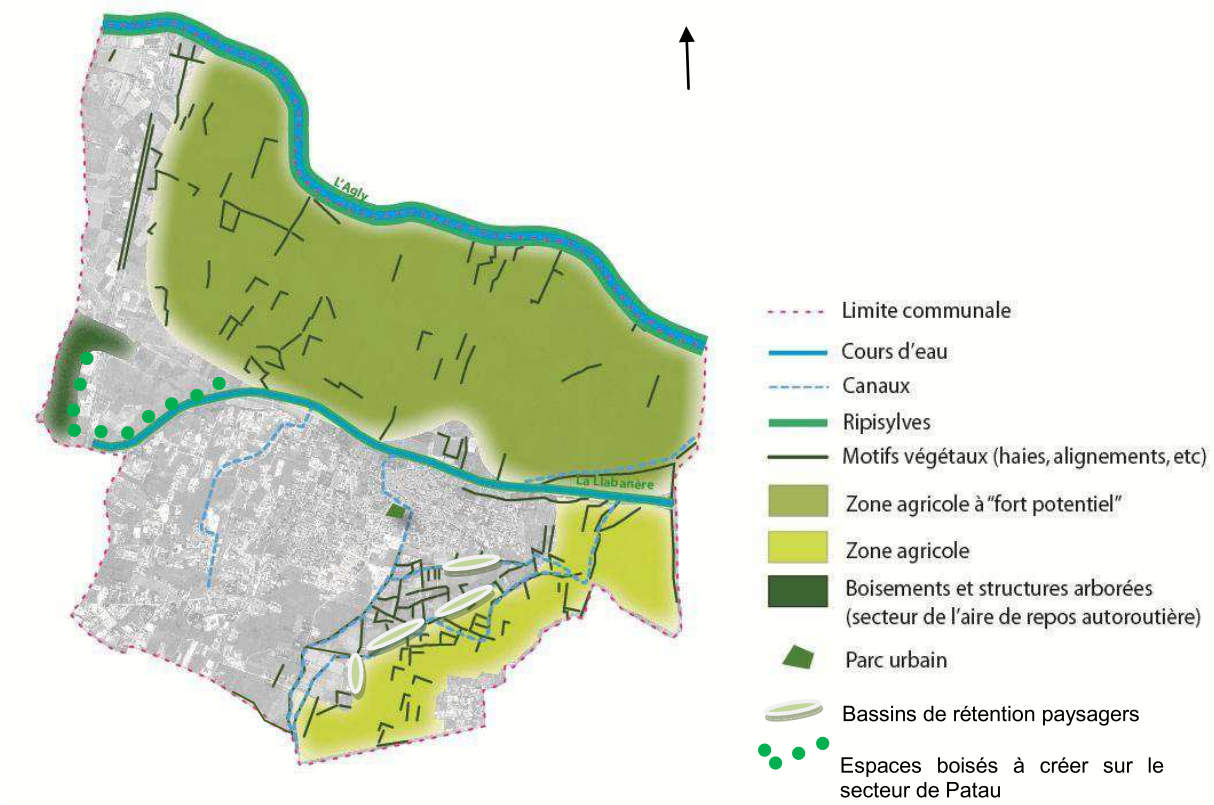
Extrait des Orientations Particulières d'Aménagement sur les secteurs de « l'Ull d'en Noguet » et les « Estanyols »



Source : Orientations Particulières d'Aménagement (pièce n°3), Jean-Marie Garcia

Consciente que son centre historique et les édifices qui le composent sont aujourd'hui à préserver, Pia a maintenu les dispositions spécifiques inscrites dans son règlement (délimitation sur le zonage, règlement écrit) pour assurer la pérennité de son identité.

La commune s'est également attachée à maintenir, lorsque cela était possible, des continuités vertes devant parallèlement permettre une circulation sur le territoire, utilisant les réseaux des canaux d'irrigation (canal de Vernet et Pia, canal du Capdal…) et des cours d'eau (la Llabanère principalement) comme fil conducteur, et destinés à une circulation de loisirs, de promenade ou à caractère plus utilitaire.



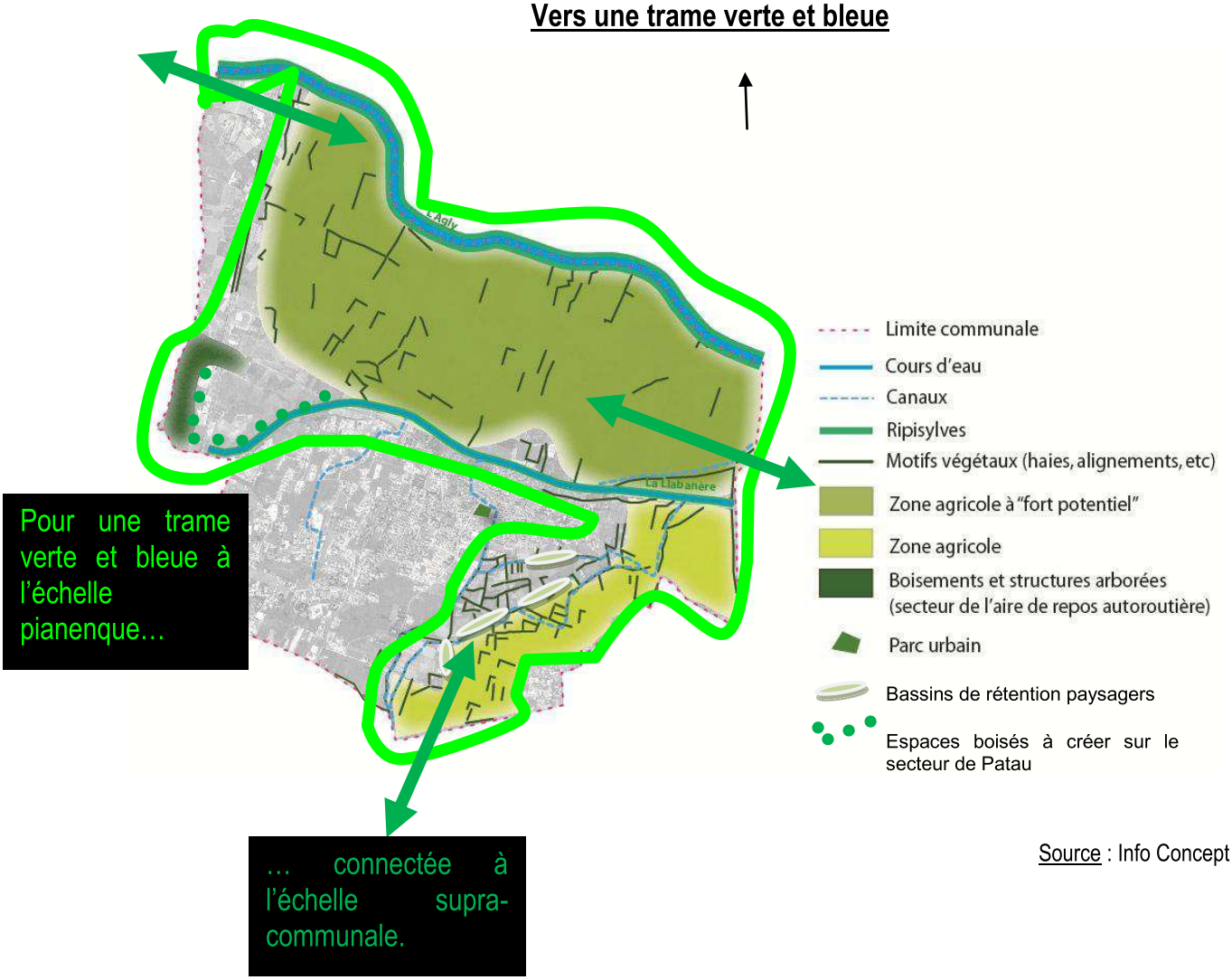
Source : Info Concept

Les espaces identifiés ne correspondent pas forcément, sur le territoire pianenc, à des espaces d'intérêt environnemental majeur, mais on le mérite de constituer l'identité de la commune. A ce titre, ils se doivent d'être préservés et valorisés dans une dimension à la fois paysagère, patrimoniale et durable.

Corrélativement, la préservation de ces éléments naturels et/ou du paysage permet de constituer une trame verte et bleue à l'échelle du territoire communal et en lien avec les territoires alentours.

Outre la préservation des écosystèmes en présence, elle permet une valorisation des éléments et une préservation des continuités douces.

Vers une trame verte et bleue



Source : Info Concept

Ces diverses orientations mettent en avant la place du paysage et de l'environnement en Ville et sur le territoire dans son ensemble. La commune a placé le caractère naturel, la qualité des sites ou le potentiel agricole au cœur de son projet, par les diverses mesures prises pour atteindre ces objectifs (classement en zone agricole, création de zone naturelle absente au POS, définition d'emplacements réservés, espaces boisés à créer ou à conserver, écriture d'orientations particulières d'aménagement, dispositions spécifiques dans le règlement écrit des zones concernant notamment l'article 12…).

QUATRIEME PARTIE :

LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES APPLICABLES

LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Les évolutions du zonage et des mesures réglementaires portées par le Plan Local d'Urbanisme se justifient à la fois par :

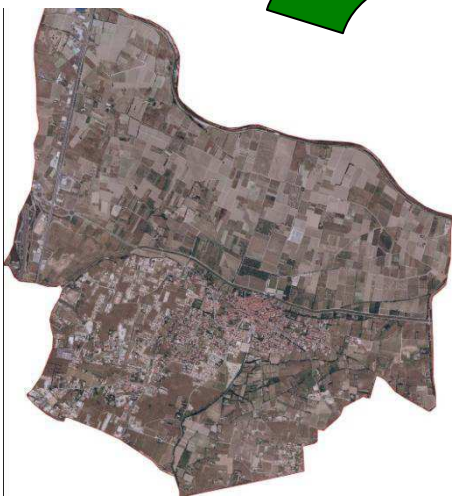
- *La nécessité de prendre en compte les évolutions récentes du territoire telles que l'urbanisation nouvelle, l'adaptation des densités, la réalisation des équipements d'infrastructure, l'évolution des espaces naturels et agricoles…*
- *L'obligation de mettre les dispositions réglementaires en cohérence avec les normes supérieures (loi SRU, loi UH, lois d'orientation agricole et forestière, lois sur la protection et la mise en valeur du paysage, etc.) ;*
- *La mise en œuvre des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme définies dans le P.A.D.D. ;*
- *La traduction des orientations particulières.*

4. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES APPLICABLES

Les choix retenus pour la délimitation des zones ont été effectués en considérant les limites naturelles et artificielles existantes et futures, **en prenant en compte l'ensemble des contraintes et atouts du territoire,** et avec la volonté d'associer développement urbain et cohérence du développement urbain.

Du projet communal au Plan Local d'Urbanisme

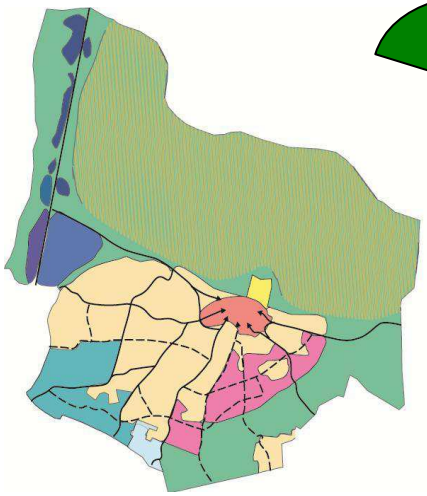
Projet communal



Occupation des sols

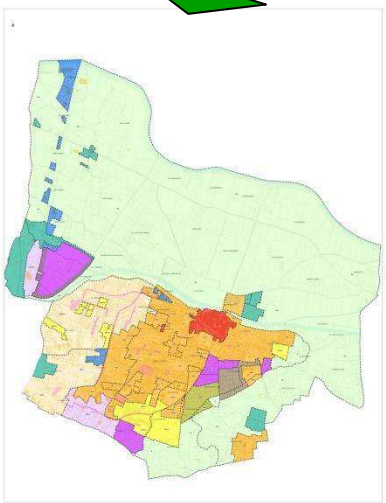
(Diagnostic)

Traduction réglementaire



Phase « Projet »

(PADD)



Document opposable

(Plan de zonage règlementaire)

Source : Info-Concept

Concernant les zones urbanisées et à urbaniser, **les limites ont été clairement définies** :

- ✓ Au Nord, la rivière la Llabanère marque une limite physique naturelle au développement urbain de Pia. Par ailleurs, la quasi-totalité du Nord du territoire, à l'image du secteur Sud-est du territoire, est repérée au Plan de Prévention des Risques en tant que secteur inondable et constitue une zone à potentiel agricole ;
- ✓ A l'extrémité Est, en direction de Claira, les potentialités de développement se trouvent limitées par la zone inondable, instaurée par le PPRI. Ce secteur représente également le capital paysager et agricole du territoire communal et marque une limite naturelle ;
- ✓ L'urbanisation existante au niveau du Crest est arrivée jusqu'à la limite administrative avec la commune de Perpignan à l'Ouest et au Sud et offre aujourd'hui peu de disponibilités foncières. Le parti d'aménagement retenu vise donc a poursuivre l'harmonisation de la forme urbaine en comblant des dents creuses et poches vides d'urbanisation en lien avec le PADD retenu (développement de l'habitat, de l'économie).
- ✓ Les potentialités de développement se situent donc au Sud-est du territoire aggloméré, en s'appuyant sur le canal du Capdal, limite naturelle et paysagère, permettant d'assurer la transition entre l'espace urbanisé et l'espace naturel et agricole ;
- ✓ Pour la zone d'activité économique « Patau », sa délimitation s'appuie sur les limites artificielles que sont la RD 900 et la RD 12, ainsi que sur la limite naturelle représentée par la Llabanere. Cette localisation permet non seulement de se situer à l'écart des habitations, mais aussi de poursuivre une logique déjà engagée de développer les activités le long de la RD 900, à proximité des échangeurs routiers, facilitant ainsi l'accessibilité au site ainsi que le transport des produits et marchandises. Enfin, cette zone est le résultat du transfert partiel des zones 6NA et 7NA inscrites au POS destinées à accueillir des activités économiques (artisanales, restauration…). En effet, ces zones sont aujourd'hui situées en secteurs inondables identifiés par le PPRI applicable sur la commune. Le secteur de Patau permet donc de maintenir la volonté communale de développer les activités économiques sur son territoire en vu de sa dynamisation, et dans une cohérence supra communale au sein d'un corridor d'activités économiques.
- ✓ La zone artisanale au Sud s'appuie sur la limite administrative communale, et constitue le prolongement naturel de la ZA existante plus à l'Ouest.

Le projet urbain de Pia s'inscrit donc dans un périmètre clairement délimité, qui prévoit des extensions localisées dans des secteurs limitant les impacts sur les espaces environnants. Au sein de ce périmètre les zones urbanisées et à urbaniser sont subdivisées en secteurs et sous-secteurs afin de satisfaire d'autres impératifs : respect de l'identité des quartiers et des formes urbaines, spécialisation de certaines zones (artisanat, économie, habitat …), mixité sociale, valorisation du patrimoine bâti, secteurs concernés par des orientations particulières d'aménagement…

4.1. LES ZONES URBAINES (U)

4.1.1. GENERALITES

« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

R.123-5 (C.U.)

Les zones urbaines, dites zones U, sont définies à l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme. Ainsi qu'il résulte de cet article la délimitation des zones urbaines repose désormais sur deux critères alternatifs. Peuvent ainsi être classés en zone urbaine :

- ✓ Les secteurs déjà urbanisés de la commune ;
- ✓ Les secteurs qui ne sont pas encore urbanisés mais qui disposent des équipements publics suffisants pour admettre des constructions.

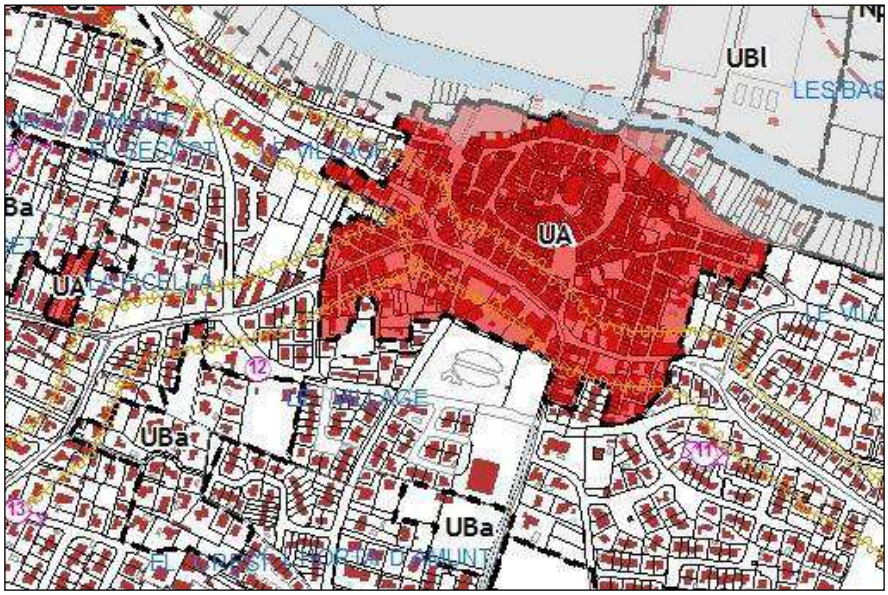
La zone urbaine des POS, au sens jurisprudentiel, était une zone à la fois équipée et urbanisée. Désormais **la zone U des PLU peut-être une zone non urbanisée mais disposant des équipements suffisants**. Il s'agit de zones dont la fonction dominante est l'habitat, pouvant également accueillir des activités artisanales, de commerce ou de production, compatible avec la vie de ces zones, mais aussi des équipements publics et de service. Les zones urbaines sont divisées en zones et en secteurs :

- ✓ Les zones **UA** ;
- ✓ Les zones **UB,** dont les sous-secteurs **UBa, UBb, UBc, UBci, UBd et UBe** ;
- ✓ Les zones **UE,** dont le sous-secteur **UEa**.

4.1.2. PRESENTATION DES ZONES URBAINES INSCRITES AU PLU

Les zones UA

Extrait du plan de zonage : les zones UA



Source : Info-Concept

La délimitation de la **zone UA** relève essentiellement de critères tenant à la typologie du bâti : densité plus élevée qu'ailleurs, bâti présentant généralement un intérêt patrimonial, présence de l'église paroissiale, d'éléments architecturaux d'intérêt, trame viaire complexe. Il s'agit du centre historique dont le caractère architectural est affirmé, et accueillant la *Cellera* de Pia.

D'une superficie de 13.04 ha (0.98 % du territoire), la zone UA se concentre autour de l'église et du château, mais aussi au niveau du lieu-dit la Ficela, les habitations disposant des mêmes caractéristiques morphologiques et architecturales que le vieux village ainsi identifié.



Le centre historique

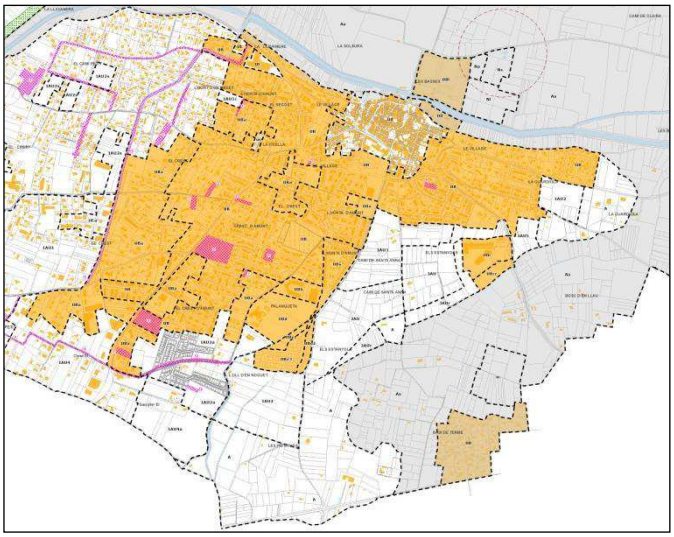
Cette zone est partiellement concernée au Nord par le risque inondation et par les sites archéologiques des remparts et de l'ancien village.

Les critères ayant conduit au classement en zone UA appellent à développer des **dispositions particulières notamment en termes d'aspect extérieur des constructions, de stationnement, de constructibilité, etc.**

La zone UA définie dans le PLU est sensiblement identique à celle du POS. Seules quelques modifications, visant à prendre en compte de l'existant pour une meilleure cohérence, ont été intégrées au zonage des zones UA.

Les zones UB

Extrait du plan de zonage : les zones UB



Source : Info-Concept

La délimitation de la **zone UB** relève également de critères tenant principalement à la typologie du bâti dans la mesure où elle désigne l'urbanisation des 20-30 dernières années. Celle-ci s'est essentiellement développée sous la forme de lotissements en s'appuyant sur le modèle de l'habitat individuel. Cependant, la commune de Pia a su développer une certaine mixité sociale au travers de l'habitat en proposant des logements sociaux notamment, des petits collectifs et semi collectifs.

Elle comprend en outre de nombreux équipements publics (collège, groupes scolaires, équipements sportifs, espaces verts et publics…), ainsi que des structures d'accueil à caractère social (EPHAD « Le Ruban d'Argent »).

La zone UB se caractérise donc avant tout par une zone de constructions généralement en ordre discontinu, dominée par les constructions individuelles. Ce type de bâti est consommateur d'espace, favorisant ainsi l'étalement urbain, notamment avec certaines dents creuses qui subsistent mais où des rétentions foncières se font encore ressentir.

La délimitation de la zone UB s'est également appuyée sur la présence des réseaux d'assainissement et d'eau potable, et des équipements publics permettant sa construction.

Elle correspond aux anciennes zones UB du POS, et de certaines zones 1NA (1NAa et 1NAb à vocation d'habitat individuel) et 2NA (2NAc et 2NAe) destinées à recevoir des constructions à usage d'habitation. Le passage de certaines zones NA en zone UB est lié à leur urbanisation et à leur raccordement aux réseaux d'assainissement et d'eau potable.

NB : la zone agglomérée de Pia dans sa partie Ouest est presque totalement urbanisée et pourrait présager à un classement en zone UB. Néanmoins, son urbanisation au coup par coup, sans vision d'ensemble a entrainé un difficile fonctionnement urbain avec les problématiques des réseaux associées. Consciente qu'une zone U doit être entièrement équipée et dans le doute, la commune préfère maintenir certains secteurs en zones AU par application du principe de précaution.



Les extensions urbaines contemporaines des 20-30 dernières années

La zone UB est en outre concernée par le risque inondation, par des servitudes relatives à la présence de forage (périmètre de protection rapproché du forage « Près des Vignes » situé sur la commune de Bompas).

La zone UB comprend **plusieurs sous-secteurs** :

→ Le sous-secteur **UBa**, où le COS applicable sur la zone est différent de celui de l'ensemble de la zone UB ;

→ Le sous-secteur **UBb** correspondant à des équipements scolaires et sportifs (école Marie Curie), situé le long du chemin de la Poudrière (ancienne zone UBb du POS) ;

→ Le sous-secteur **UBc**, correspondant aux équipements scolaires et sportifs du collège Jean Rous, localisé à l'Ouest du village, le long de la RD 12 (avenue François Cassagnes) ;

→ Le sous-secteur **UBcr**. Cette zone correspondant également au collège existant, mais est concernée par un aléa faible du risque d'inondation. Il était inscrit en zone UBci au POS. Néanmoins, ce zonage du PLU et le règlement écrit associé étant des documents « d'urbanisme », la notion d'inondation ne doit pas intervenir dans le zonage du PLU

comme des sous-secteurs à part entière. Ainsi, la commune a supprimé toutes les références à la zone inondable dans son projet de zonage du PLU.

→ Le sous-secteur **UBd**, correspondant à une zone d'accueil à caractère social, pour les personnes âgées. Il s'agit de l'EPHAD « le Ruban d'Argent » (zone UBd du POS) ;

→ Le sous-secteur **UBe.** Cette zone est à vocation d'habitat, pouvant accueillir des équipements publics, sur la base d'une opération d'aménagement d'ensemble. Le secteur est lui-même divisé en trois sous-secteurs : UBe1, UBe2 et UBe3, chacun disposant de prescriptions règlementaires différentes (hauteurs de constructions, COS…). Il s'agit du lotissement le Neoulous. Le PLU reprend l'appellation initiale du POS pour ces zones ;

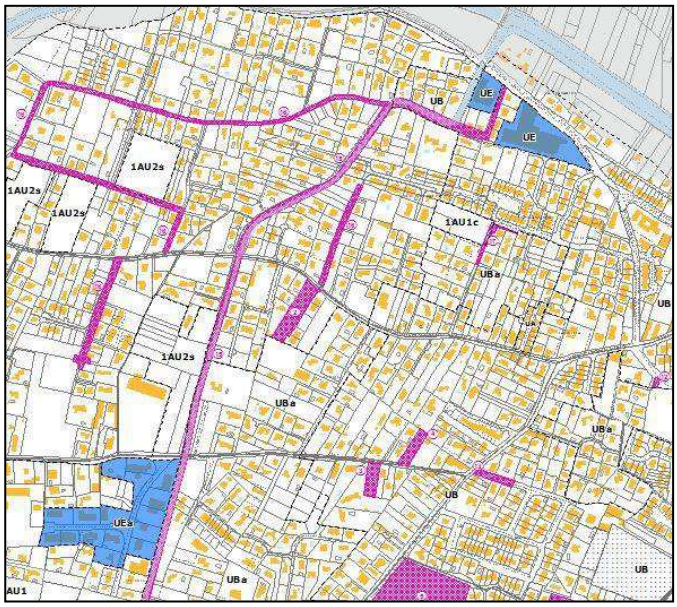
→ Le sous-secteur **UBl**, accueillant actuellement le stade Daniel Ambert et ses équipements associés, et destiné à accueillir des équipements sportifs communaux. Cette zone accueille le stade Daniel Ambert, un stade annexe et des terrains de tennis. Elle se situe au Nord du village, au-delà de la Llabanère. Ce sous-secteur était classé en zone UBa du POS destinée aux équipements communaux au Nord du village. Cependant, cette zone a été agrandie au niveau du PLU de manière à intégrer les extensions des équipements sportifs réalisées depuis d'une part, et d'en proposer de nouveaux d'autre part. A noter qu'aucune incidence sur les habitations riveraines voisines ne sera portée dans la mesure où la Llabanère fait sur site office de zone tampon.

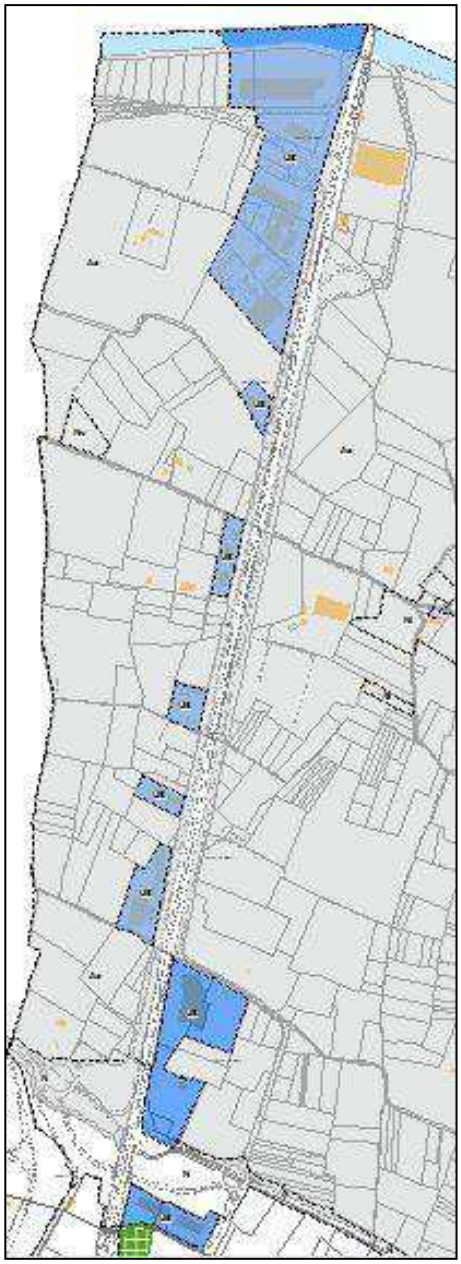
→ Le sous-secteur **UBs**. Il s'agit d'une zone disposant de prescriptions règlementaires particulières (emprise au sol). Elle se situe dans le prolongement du chemin Sainte-Anne et du canal de Vernet-Pia. Il s'agissait de la zone 1NAd du POS. Son classement en zone UB permet une meilleure cohérence du zonage et du règlement, l'aménagement de la zone ayant été réalisé depuis.

Au total la zone UB couvre 173.15 ha, soit 13.14 % du territoire communal. Et si certaines dents creuses ou extensions ouvrent certains droits de construction **dans la grande majorité des cas la délimitation de la zone UB correspond à la traduction d'un état de fait**.

Les zones UE

Extrait du plan de zonage : les zones UE





Source : Info-Concept

La **zone UE** correspond à des zones urbaines avec la présence d'activités spécialisées (activités artisanales, commerciales, industrielles…). Sa délimitation est liée à la vocation et à la spécialisation des zones dont la vocation dominante est économique.

Les zones UE se situent essentiellement le long de la RD 900, à l'écart du village. Elle accueille notamment ses extensions, permettant ainsi d'éviter les nuisances que les activités pourraient engendrer. Il s'agit de la zone d'activité des Hortolanes. Ces zones sont destinées à renforcer l'activité et l'attractivité économique communale et permettent de répondre aux besoins en matière économique.

Les zones UE au niveau des Hortolanes étaient classées en zone 6NA et une partie de la zone 7NA du POS, correspondant à des zones destinées à recevoir l'implantation d'activités commerciales, artisanales, bureaux, hôtels. Les zones 6NA et 7NA ont été fortement réduites dans son emprise dans le présent PLU, le risque inondation (PPRI) gênant sa constructibilité.

Ainsi, la commune a souhaité déclasser la majorité des zones 6NA et 7NA. Seules les activités existantes, anciennement en zones 6NA et 7NA, ont fait l'objet d'un classement en zone UE qui délimite et prend en considération les activités existantes.

En outre, deux zones UE se situent au niveau du village, le long de la Llabanère. Elles étaient déjà inscrites en zone UE au POS.

La zone UE comprend un sous-secteur **UEa**. Ce sous-secteur correspond au lotissement communal comprenant des activités artisanales et présentant des dispositions règlementaires spécifiques. Elle comprend également des habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire.

La zone UEa se situe au niveau du Crest, au cœur des habitations environnantes. Elle était inscrite en zone 2NAa du POS, soit une zone qui englobe le lotissement communal existant et comprenant des activités.

La zone UE occupe une superficie de 19.50 hectares, soit 1.48 % de la superficie du territoire.

Elle est concernée par le risque inondation identifié par le PPRI applicable sur la commune de Pia, ainsi que par des sites archéologiques (se référer aux documents produits et composant le présent dossier de PLU).

4.2. LES ZONES A URBANISER (AU)

4.2.1. GENERALITES

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

R.123-6 (C.U.)

Selon l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme, les zones AU sont des secteurs « *à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation* ». Cette définition est plus précise que celle antérieure à la loi SRU dans la mesure où les dispositions de l'ancien article R.123-18 indiquaient tout au plus que la zone NA était une zone naturelle « *équipée ou non* », sans mention claire quant à une indispensable volonté d'urbanisation. Ce changement impose donc que toutes les zones AU soient clairement vouées à une urbanisation future.

Deux critères cumulatifs, clairement précisés, subordonnent donc tout classement en zone à urbaniser : la volonté de destiner les terrains à l'urbanisation et leur caractère naturel.

4.2.2. PRESENTATION DES ZONES A URBANISER INSCRITES AU PLU

Les **zones à urbaniser (AU)** localisent des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation ou des secteurs déjà urbanisés dont la capacité des réseaux est insuffisante. Ces zones ne sont pas équipées ou partiellement équipées, elles sont destinées à l'urbanisation à plus ou moins long terme et leurs périmètres relèvent en grande partie du travail de terrain effectué lors de l'élaboration des orientations d'aménagement les concernant.

Le projet de PLU compte plusieurs zones AU :

⇨ **1AU1**, secteur à vocation d'habitat majoritairement urbanisé et pour lequel les réseaux sont inexistants ou insuffisants pour pouvoir classer l'intégralité de la zone en zone U urbaine. Par application du principe de précaution considérant la desserte par les réseaux et la suffisance de ces derniers, la municipalité a préféré classer ce secteur en zone 1AU1 immédiatement ouvert à l'urbanisation au fur et à mesure de l'amenée des réseaux et de leur suffisance (au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics et de l'amenée des réseaux). Cette zone ne peut être considérée comme un secteur de développement à proprement parlé, puisqu'il est urbanisé à hauteur de 91.85 % et offre uniquement

aujourd'hui un potentiel de logements dans les creuses existantes de 77 logements sur 5.11 hectares (en prenant en compte la configuration des parcelles, les dispositions du règlement écrit d'urbanisme, ainsi que le COS applicable à la zone de 0.30 et un CES applicable au sous-secteur 1AU1b de 0.30 – NB : il n'est pas fixé de CES pour le reste de la zone 1AU1).

⇨ **1AU2**, secteur à vocation d'habitat pensé pour une urbanisation à court et moyen terme (urbanisation conditionnée par une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble respectant les orientations particulières d'aménagement produites sur certains secteurs et composant le présent dossier de PLU).

⇨ **1AU3**, secteur à vocation d'habitat pensé pour une urbanisation à court et moyen terme (urbanisation conditionnée par la réalisation des équipements nécessaires aux opérations envisagées, soit au fur et à mesure de l'amenée des réseaux et de leur suffisance, respectant les orientations particulières d'aménagement produites et composant le présent dossier de PLU) ;

⇨ **1AU4**, secteur destiné à accueillir des activités artisanales dans le prolongement de celles existantes. La zone 1 AU4 est scindée en deux avec un secteur 1AU4 secteur à vocation économique et d'habitations majoritairement urbanisé et pour lequel les réseaux sont inexistants ou insuffisants pour pouvoir classer l'intégralité de la zone en zone U urbaine. Par application du principe de précaution considérant la desserte par les réseaux et la suffisance de ces derniers, la municipalité a préféré classer ce secteur en zone 1AU4 immédiatement ouvert à l'urbanisation au fur et à mesure de l'amenée des réseaux et de leur suffisance (au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics et de l'amenée des réseaux). Elle comporte en outre le sous-secteur 1AU4a non urbanisé aujourd'hui et pour lequel la commune envisage le développement de zones artisanales en continuité de celles existantes, avec un règlement plus strict pour ce qui concerne les habitations autorisées dans la zone. Ainsi que le sous-secteur 1AU4b accueillant aujourd'hui une entreprise de vitrage et qui présente une hauteur différente du reste de la zone 1AU4. Le sous-secteur 1AU4a sera urbanisé en tout ou partie sur la base d'une ou plusieurs opérations d'ensemble respectant les orientations particulières d'aménagement produites. ;

⇨ **1AU5**, secteur destiné à accueillir des activités économiques de proximité et des services.

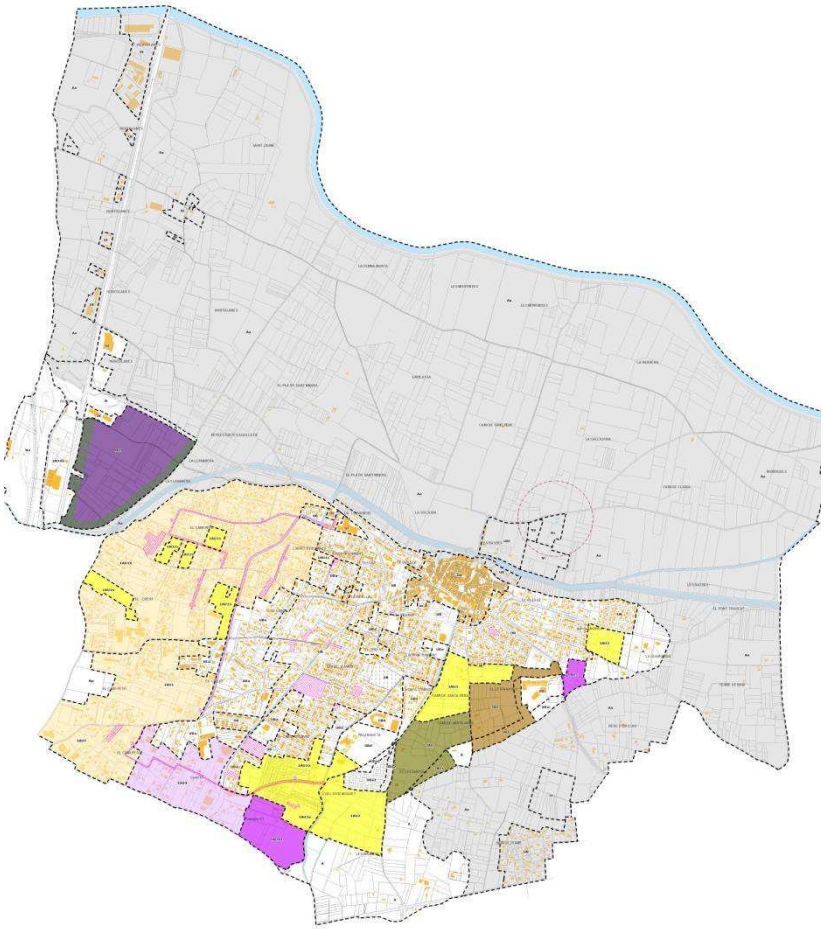
⇨ **2AU**, secteur à vocation d'habitat pensé pour une urbanisation à moyen-long terme (urbanisation conditionnée par une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble respectant les orientations particulières d'aménagement produites et composant le présent dossier de PLU).

⇨ **3AU**, secteur à vocation d'habitat pensé pour une urbanisation à moyen-long terme (urbanisation conditionnée par une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble respectant les orientations particulières d'aménagement produites et composant le présent dossier de PLU).

⇨ **4AU**, secteur à vocation économique pensé pour une urbanisation à moyen-long terme, destiné à accueillir des activités spécialisées (urbanisation conditionnée par une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble respectant les orientations particulières d'aménagement produites et composant le présent dossier de PLU).

A noter que le PADD prévoit dans ses orientations d'autres secteurs de développement, au Sud du bourg, en cohérence avec la morphologie du territoire et le parti d'aménagement souhaité par la commune. Ces derniers n'ont pas de traduction règlementaire, néanmoins ils dessinent l'urbanisation qui pourrait facilement se dessiner sur Pia, en dehors des zones inondables, et en adéquation avec les composantes du territoire.

Les zones AU ci-dessus exposées sont représentées ci-dessous :

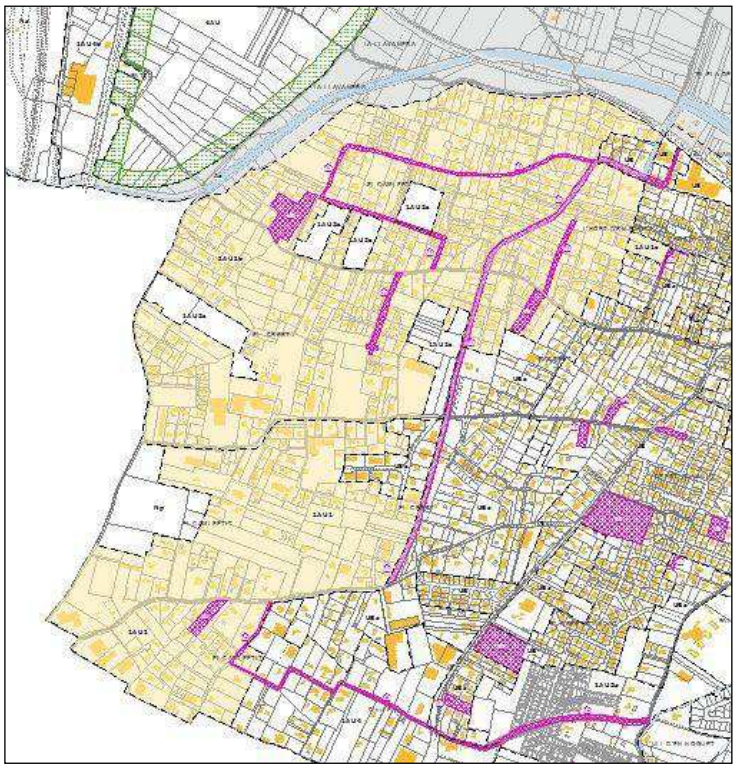


Source : Info-Concept

- Zones AU à vocation d'habitat, déjà urbanisées
- Zones AU à vocation d'habitat
- Zones AU à vocation économique, déjà urbanisées
- Zones AU à vocation économique
- Zones AU à vocation d'habitat « bloquées »
- Zones AU à vocation d'habitat « bloquée »
- Zone AU à vocation économique « bloquée »

La zone 1AU1

Extrait du plan de zonage : la zone 1AU1



Source : Info-Concept

La zone 1AU1 est un secteur à vocation d'habitat majoritairement urbanisé et pour lequel les réseaux sont inexistants ou insuffisants pour pouvoir classer l'intégralité de la zone en zone U urbaine.

Dans ce cadre et par application du principe de précaution considérant la desserte par les réseaux et la suffisance de ces derniers, la municipalité a préféré classer ce secteur en zone 1AU1 immédiatement ouvert à l'urbanisation au fur et à mesure de l'amenée des réseaux et de leur suffisance (au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics et de l'amenée des réseaux).

Cette zone ne peut donc pas être considérée comme un secteur de développement à proprement parlé, puisqu'elle est urbanisée à hauteur de 91.85 % et offre uniquement aujourd'hui un potentiel de logements dans les creuses existantes de l'ordre de 77 logements sur 5.11 hectares (en prenant en compte la configuration des parcelles, les dispositions du règlement écrit d'urbanisme, ainsi que le COS applicable à la zone de 0.30 et un CES applicable au sous-secteur 1AU1b de 0.30 – NB : il n'est pas fixé de CES pour le reste de la zone 1AU1).

Elle est située au Sud-ouest du territoire, en limite avec la commune de Perpignan, au niveau du secteur « El Cami Petit ». Cette zone comporte des habitations existantes, dispersées sur l'ensemble du secteur. Quelques potentialités restent disponibles au niveau de cette zone.

La délimitation de la **zone 1AU1** relève de critères tenant principalement à la typologie du bâti dans la mesure où elle désigne une urbanisation qui s'est développée sous une forme pavillonnaire,

essentiellement composée de résidence individuelle sur des parcelles de taille importante (COS applicable au niveau du POS et conservé dans le cadre du PLU : 0.30). Elle correspond à une urbanisation au « coup par coup » effectuée ces 20 dernières années, avec une urbanisation diffuse et aérée. Dans ce secteur, le fonctionnement urbain est rendu difficile (voies en impasses, raquettes de retournement, absence de ségrégation spatiale…).



Aperçu de la zone 1AU1 au niveau d'el Cami Petit (cami de las Carretas)

La zone 1AU1 comprend un sous-secteur **1AU1b,** dont le CES est différent du reste de la zone 1AU1. Elle se situe au Nord-ouest du bourg, dans le prolongement immédiat de la zone UB, sur le secteur « el Cami Petit ».



Aperçu de la zone 1AU1b, le long de l'agouille du Crest

La zone 1AU1 comprend un second sous-secteur **1AU1c,** dont la hauteur des constructions est différente du reste de la zone 1AU1. Elle se situe au Nord-ouest du bourg, dans le prolongement immédiat de la zone UB.



Aperçu de la zone 1AU1c

La zone 1AU1 correspond aux anciennes zones 1NAb (habitat), 2NAa (lotissement communal), 2NAc (habitat), 2NAd (habitat) et 2NAe (à vocation d'habitat, comprenant 30 % de logements locatifs sociaux) du POS.

La zone 1AU1 couvre dans son ensemble (intégrant les sous-secteurs 1AU1b et 1AU1c) une superficie d'environ 111.09 hectares.

Elle comprend plusieurs emplacements réservés :

- un emplacement réservé destiné à la réalisation de logements sociaux (emplacement réservé n°10 et un destiné à la réalisation de la voirie transversale, permettant de relier le secteur d'el Cami Petit au secteur des Estanyols.

- des emplacements réservés pour la réalisation de voies (emplacement réservé n°16) ainsi qu'un emplacement réservé dédié à l'aménagement de l'agouille du Crest, traversant la zone dans un sens Sud/Nord.

- Deux emplacements réservés pour la réalisation de logements sociaux (emplacements réservés n°1 et n°2).

Néanmoins, tel qu'exposé précédemment, elle est urbanisée à hauteur de 91,85 % et présente un certain nombre de dents creuses existantes, sachant que la commune de Pia n'a pas véritablement de moyens pour intervenir sur ces potentialités d'une part et, d'autre part, ne peut

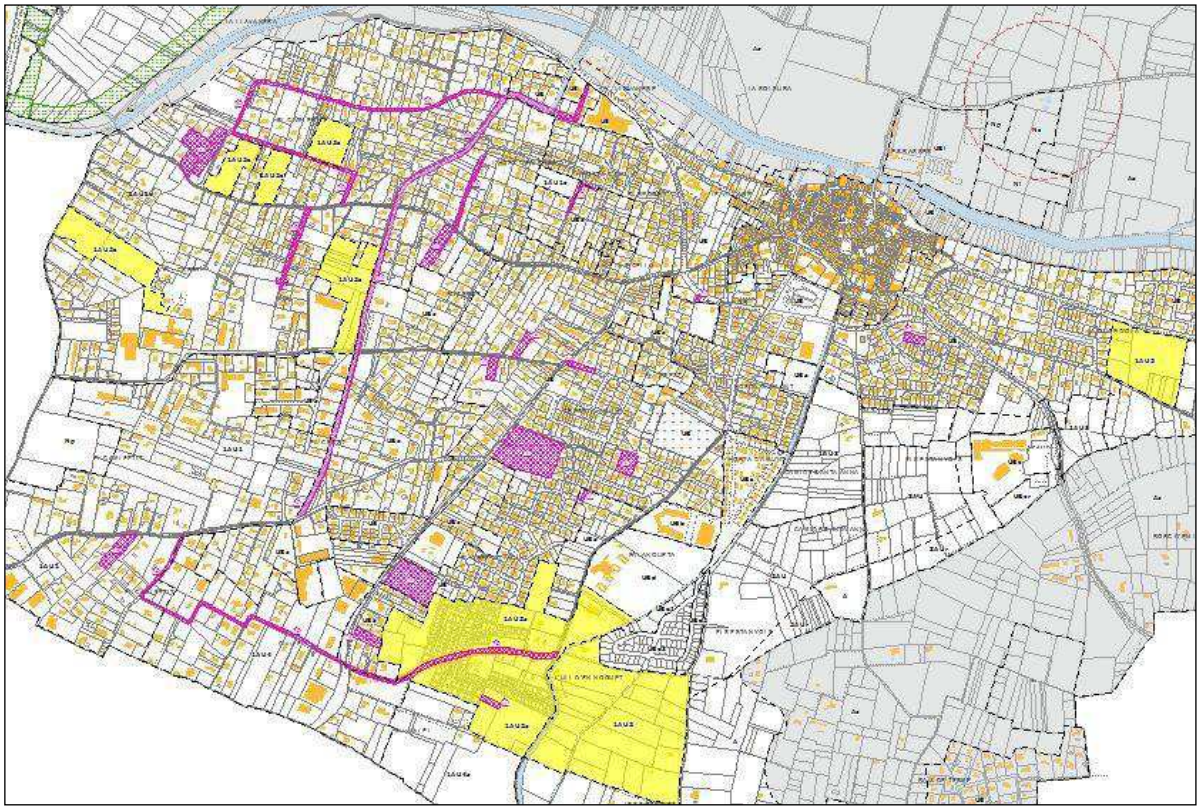
prendre appui dessus pour asseoir la cohérence de son projet de territoire (ces dernières étant réparties dans l'empreinte bâtie existante)[12].

La zone 1AU2

La zone 1AU2 est une zone immédiatement ouverte à l'urbanisation. Son urbanisation est conditionnée par une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble respectant les orientations particulières d'aménagement produites. Elle est destinée à l'accueil d'habitat.

Elle comporte plusieurs zones, identifiées au Sud de l'urbanisation existante, au niveau des secteurs « el Garrofer », « l'Ull d'en Noguet » et les « Estanyols », ainsi qu'au Nord-ouest de l'urbanisation existante au niveau du « Crest » (sous secteurs 1AU1s où un ratio de 40 % de logements sociaux est imposé).

Extrait du plan de zonage : les zones 1AU2



Source : Info-Concept

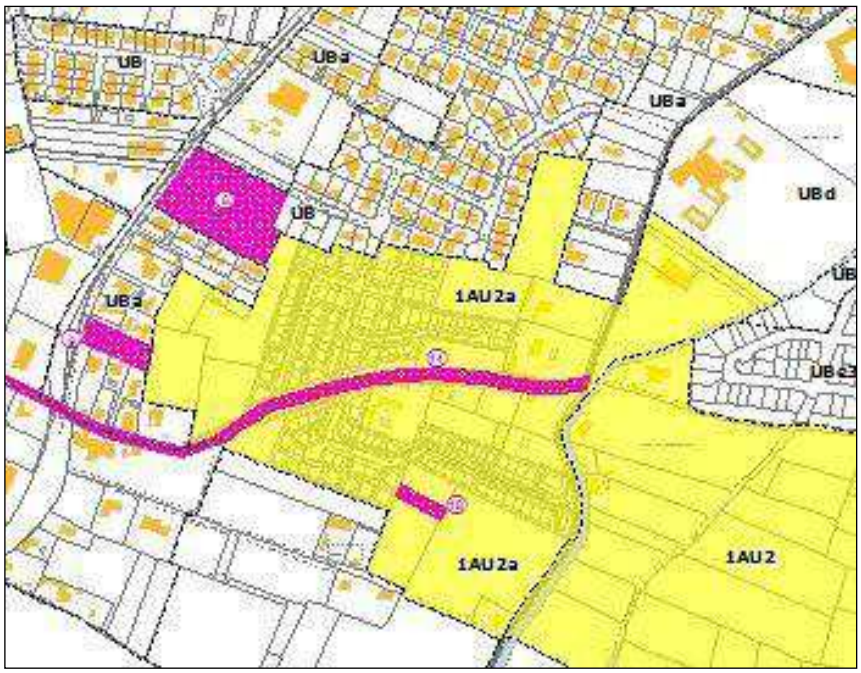
La zone 1AU2 couvre une superficie totale de 35.82 hectares.

[12] Cf chapitre sur les dents creuses insérés *infra*.

La zone 1AU2a « el Garrofer »

La zone 1AU2a « el Garrofer » est située au Sud de la commune, en continuité immédiate des parties urbanisées au niveau du lieu-dit « el Garrofer ». Elle longe à l'Est le chemin de la Poudrière et le canal de Vernet et Pia.

Extrait du plan de zonage : la zone 1AU2a « el Garrofer »



Source : Info-Concept

Elle s'accompagne d'un indice « a » car elle présente un COS de 0.30 différent du reste de la zone 1AU2, ainsi qu'une hauteur des constructions autorisée différente du reste de la zone 1AU2.

Elle couvre une superficie de 13,85 hectares. Certaines parcelles sont à ce jour urbanisées, au Nord-est de la zone. Ce secteur est essentiellement couvert par des friches et par une urbanisation lâche et aérée. Elle est à ce jour en cours d'urbanisation sur environ 8.32 hectares soit 60.07 % de son emprise. En effet, une partie de la zone, au centre de son périmètre, est en cours de construction. Son potentiel urbanisable est donc inférieur à sa superficie totale.

Les potentialités offertes sur ce secteur sont donc moindres : avec un COS de 0.30, les parties restantes à urbaniser offrent un potentiel de l'ordre de 64 logements environ dont 13 logements sociaux (sur la base de 20 % de logements sociaux).

	Forme urbaine / Tissu urbain	Surface totale de la zone (en hectares)	Surface déjà urbanisée	COS applicable	Surface - occupation des sols non dédiés à l'urbanisation pour l'habitat	Potentiel réellement urbanisable	Surface – 20 % emprise VRD (*voirie, réseaux, compensation ou rétention hydraulique etc…*)	Potentiel de logements	Dont potentiel de logements sociaux	Potentiel d'habitants (sur la base d'une TMM de 2.37)
Zone 1AU2a le Garroufer	Habitat résidentiel, assez dense	13.85 hectares	60.07 % (soit 8.32 ha)	0.30	- 0.12 ha pour l'actuel réservoir d'eau potable - 0.07 ha pour l'ER n°18	- 1,07 ha	4,27	64	13	152

Source : Info-Concept

Les superficies ouvertes à l'urbanisation sont de nature à satisfaire le court et moyen terme.

La commune a souhaité inscrire cette zone en tant que zone immédiatement ouverte à l'urbanisation car il s'agit d'un secteur en continuité immédiate des zones déjà urbanisées de la commune et des zones à urbaniser futures :

- Au Nord et à l'Ouest, par les lotissements de la zone UB,
- A l'Est, par le lotissement le Néoulous et la maison de retraite « le ruban Blanc », et par la future zone 1AU2 « l'Ull d'en Noguet »,
- Au Sud, par la future zone à vocation artisanale.



Aperçu de la zone 1AU2 « el Garrofer », depuis la rue Carrer de la Moreres

Elle est actuellement occupée par des friches, et comprend quelques habitations existantes, situées le long du chemin de la Poudrière et de la rue Carrer de la Moreres, traversant la zone d'Est en Ouest. Elle accueille également l'actuel réservoir d'eau potable de la commune de Pia sur une emprise d'environ 1 200 m² (soit 0.12 ha).

Elle est également concernée par l'emplacement réservé n°18 pour voirie qui évolue sur une emprise de l'ordre de 695 m².

Sa délimitation s'appuie sur le chemin de la Poudrière et le canal de Vernet et de Pia.

Elle bénéficie d'une localisation idéale, à savoir aux portes de l'empreinte bâtie existante, à proximité immédiate des équipements structurants et fédérateurs existants (groupe scolaire François Mitterrand, équipements et services du centre ancien).

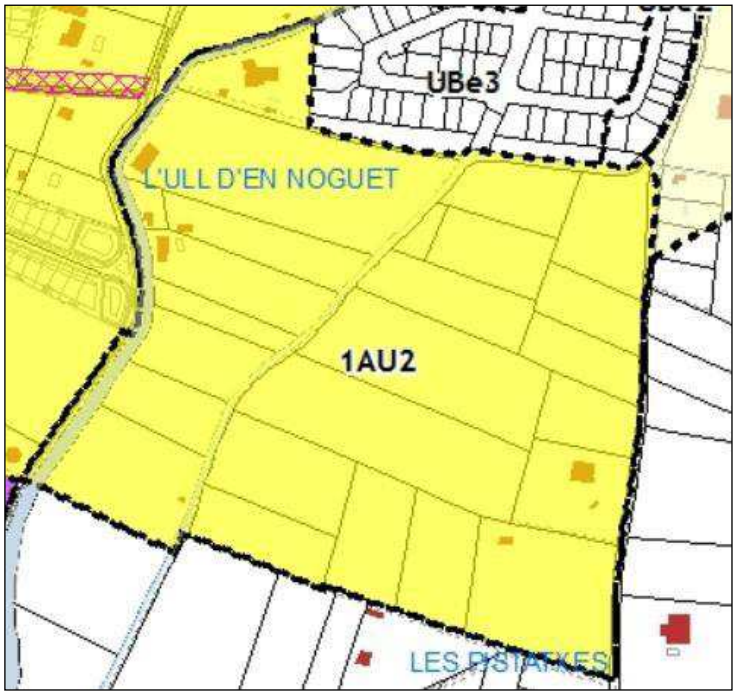
De plus, son accès sera facilité par la présence du chemin de la Poudrière à l'Est de la zone, mais aussi grâce à la future voie transversale traversant la zone d'Ouest en Est (emplacement réservé n°14).

Elle correspond à la zone 3NA du POS, ouverte immédiatement à l'urbanisation, à vocation d'habitat, à la zone 2NAg, destinée à accueillir un lotissement communal, une partie de la zone 5NA, destinée à l'accueil de constructions de loisirs et d'équipements d'accueil touristique (projet qui n'a pas été repris dans le cadre du présent PLU), des constructions et bâtiments nécessaires aux services techniques de la Ville, et une partie de la zone NC, à vocation agricole.

La zone 1AU2 « l'Ull d'en Noguet » »

La commune de Pia a définit une zone 1AU2 au niveau du secteur de l'Ull d'en Noguet, dans le cadre de son PLU. Elle est située au Sud de la commune, en continuité immédiate des parties urbanisées contemporaines (lotissement le Néoulous au Nord, lotissement le Garrouffet à l'Ouest). Elle permet de terminer l'urbanisation pianenque, au Sud de l'empreinte bâtie, et permet de redonner une cohérence et une harmonie à la forme urbaine déjà engagée sur le secteur (habitations existantes ponctuelles au Nord de la zone). Corrélativement, c'est par l'urbanisation de cette zone que la commune pourra véritablement proposer une voirie structurante viaire transversale telle que prévue au PADD et figurant aux orientations particulières d'aménagement.

Extrait du plan de zonage : la zone 1AU2 « l'Ull d'en Noguet »



Source : Info-Concept

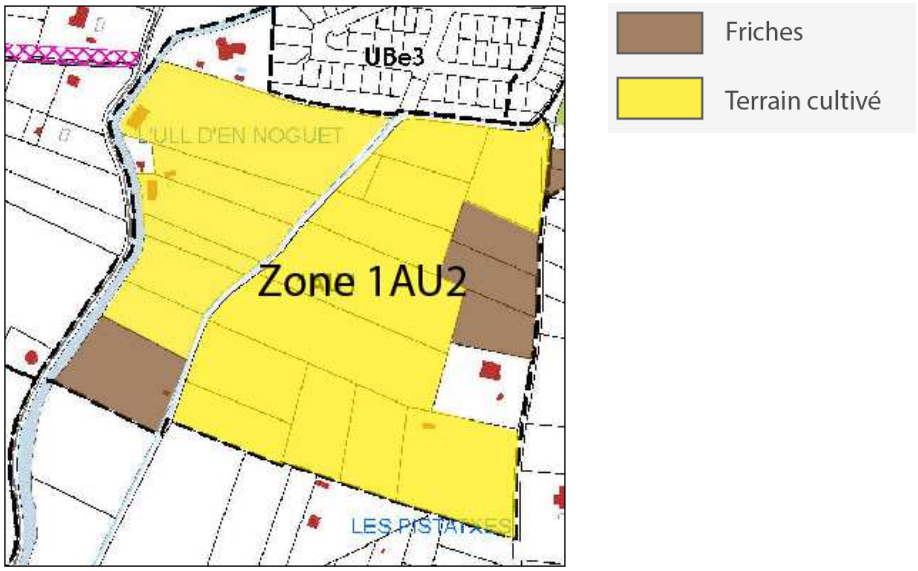
Il s'agit d'une zone immédiatement ouverte à l'urbanisation, sur la base d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, devant respecter les Orientations Particulières d'Aménagement produites (pièce n°3 du PLU). Cette zone est destinée à accueillir des habitations, ainsi que des aménagements paysagers, facilitant son insertion dans le paysage, mais aussi des ouvrages hydrauliques pour la gestion des eaux pluviales qui auront également une vocation ludique et paysagère. Elle comporte des aménagements verts et paysagers intervenant comme espaces fédérateurs de respiration et de valorisation du bâti, et atténuant le cubisme et la minéralité des constructions projetées dans la zone.

Située dans la continuité du bourg, elle constitue le développement naturel de la Ville.

De plus, s'agissant de l'entrée de Ville Sud, depuis Perpignan, une attention particulière est apportée aux futurs aménagements et constructions.

Au niveau du POS, elle était classée en zone NC. La zone est actuellement occupée par des friches (5 %) et des terrains cultivés (95 %).

Occupation actuelle de la zone



Source : Info-Concept/ Données communiquées par la commune

Il convient toutefois de noter que les parcelles cultivées sur ce secteur n'ont pas de reprise potentielle envisagée pour ce qui concerne les activités agricoles et vont, de ce fait, probablement devenir des friches ou des espaces non entretenus à terme. Les autres terrains cultivés le sont à titre personnel et ludique, les incidences dans ce domaine sont donc moindres.



Aperçu de la zone 1AU2 « l'Ull d'en Noguet », depuis le chemin Sainte-Anne

La délimitation de la zone est marquée par :

- ✓ Le canal de Vernet et de Pia et le chemin de la Poudrière à l'Ouest,
- ✓ Le lotissement le Neoulous au Nord,
- ✓ Le chemin Sainte-Anne à l'Est,
- ✓ Au Sud, par des terrains en friches et cultivés.

Le choix du secteur a été guidé par son accessibilité facilité par la présente du chemin de la Poudrière à l'Ouest et le chemin Sainte-Anne à l'Est. La présence de voies existantes permet son raccordement au centre ancien et aux services, commerces et équipements qu'il regroupe.

De plus, la zone sera traversée par la voirie transversale projetée, faisant aujourd'hui défaut au territoire pianenc. L'urbanisation de ce secteur permet donc de répondre favorablement à l'absence de voiries structurantes Est/Ouest.

Grâce aux aménagements envisagés, à savoir des cheminements et voies douces, le projet facilite les connexions avec le reste de l'empreinte bâtie. Cette préconisation permet d'assurer la gestion des flux piétonniers à l'intérieur de la zone et en connexion avec les logiques de déplacements douces existantes (chemin Sainte-Anne).

Cette réalité est d'autant plus cohérente que la zone se situe également à proximité des principaux équipements fédérateurs de la commune (groupe scolaire François Mitterrand, stade Colette Besson).

En outre, afin de favoriser une véritable mixité sociale et des fonctions urbaines, l'ouverture à l'urbanisation de la zone est subordonnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble respectant les orientations particulières d'aménagement produites, et est assujettie à la réalisation de 20 % de logements sociaux par programme de logements.

De plus, elle devra proposer une diversification dans les typologies d'habitat (individuel, individuel groupé, collectif, semi-collectif…) inscrivant par ailleurs le projet dans une gestion de l'espace au-delà même de la densité minimale de 25 logements à l'hectare qu'elle impose.

Enfin, la zone 1AU2 à hauteur de l'Ull den Noguet couvre une superficie de 11,41 hectares, qui devra permettre de satisfaire les besoins à court et moyen termes :

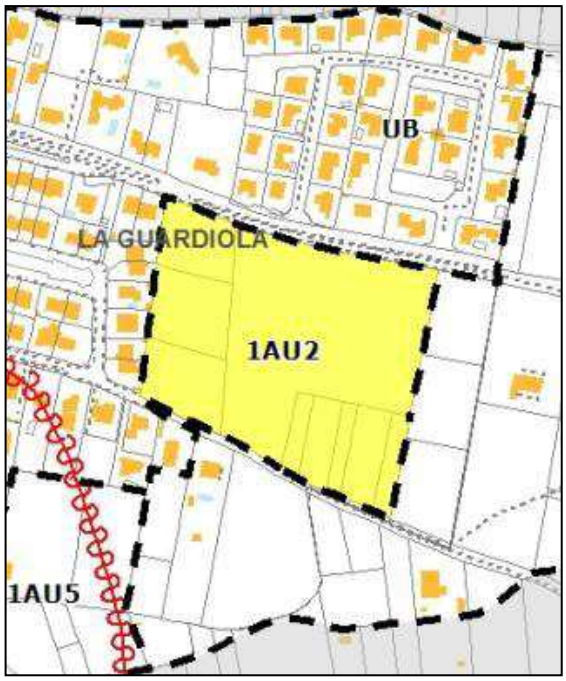
	Forme urbaine / Tissu urbain	Surface totale de la zone (en hectares)	Surface déjà urbanisée	COS applicable	Surface - occupation des sols non dédiés à l'urbanisation pour l'habitat	Potentiel réellement urbanisable	Surface – 20 % emprise VRD (*voirie, réseaux, compensation ou rétention hydraulique etc…*)	Potentiel de logements	Dont potentiel de logements sociaux	Potentiel d'habitants (sur la base d'une TMM de 2.37)
Zone 1AU2 l'Ull den Noguet	Habitat résidentiel, densité de 25 logements/ha, secteurs préférentiels pour une diversification des densités	11.41 hectares	18.75 % (soit 2.14 ha)	0.50	/	- 1,85 ha	7,42	186	37	441

Source : Info-Concept

La zone 1AU2 « la Guardiola »

La commune de Pia a définit une zone 1AU2 au niveau du secteur de la Guardiola, dans le cadre de son PLU. Elle est située à l'Est de la commune, en continuité immédiate des parties urbanisées contemporaines (lotissement existant à l'Ouest). Elle permet de terminer l'urbanisation pianenque, à l'Est de l'empreinte bâtie, et permet de faire le pendant aux constructions existantes au Nord, de l'autre côté du chemin de la Guardiola (habitations existantes ponctuelles au Nord de la zone). Par l'urbanisation de cette zone, la commune de Pia se donne les moyens d'assurer une harmonisation de sa forme urbaine tout en qualifiant l'entrée de Ville.

Extrait du plan de zonage : la zone 1AU2 « la Guardiola »



Source : Info-Concept

Il s'agit d'une zone immédiatement ouverte à l'urbanisation, sur la base d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, devant respecter les Orientations Particulières d'Aménagement produites (pièce n°3 du PLU). Cette zone est destinée à accueillir des habitations, ainsi que des aménagements paysagers, facilitant son insertion dans le paysage, et permettant de donner une image qualitative à cette entrée de Ville depuis Claira et Bompas.

Située dans la continuité des extensions urbaines, elle constitue le prolongement du lotissement existant à l'Est, en vis-à-vis des constructions situées en face, au Nord de la zone.

De plus, s'agissant de l'entrée de Ville Sud, depuis Claira et Bompas via le chemin de la Guardiola et de la RD1, une attention particulière est apportée aux futurs aménagements et constructions.

Au niveau du POS, elle était classée en zone NC. La zone est actuellement occupée par des friches (100 %). Elle comprend également des haies végétales et des boisements, arbustes.

Occupation actuelle de la zone



Source : Info-Concept/ Données communiquées par la commune



Aperçu de la zone 1AU2 « la Guardiola », depuis le chemin de la Guardiola

La délimitation de la zone est marquée par :

- ✓ Le chemin de la Guardiola et des constructions existantes au Nord (lotissement),
- ✓ Le lotissement existant à l'Ouest,
- ✓ La RD1 et des constructions à vocation d'habitation au Nord,
- ✓ A l'Est, par des terrains en friches et cultivés.

Le choix du secteur a été guidé par son accessibilité facilité par la présente du chemin de la Guardiola au Nord et la RD1 au Sud. La présence des voies existantes permet son raccordement au centre ancien et aux services, commerces et équipements qu'il regroupe, ainsi qu'aux communes limitrophes.

En outre, afin de favoriser une véritable mixité sociale et des fonctions urbaines, l'ouverture à l'urbanisation de la zone est subordonnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble respectant les orientations particulières d'aménagement produites, et est assujettie à la réalisation de 20 % de logements sociaux par programme de logements.

De plus, elle devra proposer une diversification dans les typologies d'habitat (individuel, individuel groupé, collectif, semi-collectif…) inscrivant par ailleurs le projet dans une gestion de l'espace au-delà même de la densité minimale de 25 logements à l'hectare qu'elle impose.

Enfin, la zone 1AU2 à hauteur de a Guardiola couvre une superficie de 2,95 hectares, qui devra permettre de satisfaire les besoins à court et moyen termes :

	Forme urbaine / Tissu urbain	Surface totale de la zone (en hectares)	Surface déjà urbanisée	COS applicable	Surface - occupation des sols non dédiés à l'urbanisation pour l'habitat	Potentiel réellement urbanisable	Surface – 20 % emprise VRD (*voirie, réseaux, compensation ou rétention hydraulique etc…*)	Potentiel de logements	Dont potentiel de logements sociaux	Potentiel d'habitants (sur la base d'une TMM de 2.37)
Zone 1AU2 La Guardiola	Habitat résidentiel, densité de 25 logements/ha, secteurs préférentiels pour une diversification des densités	2.95 hectares	/	0.50	/	- 0,59 ha	2,36	59	12	140

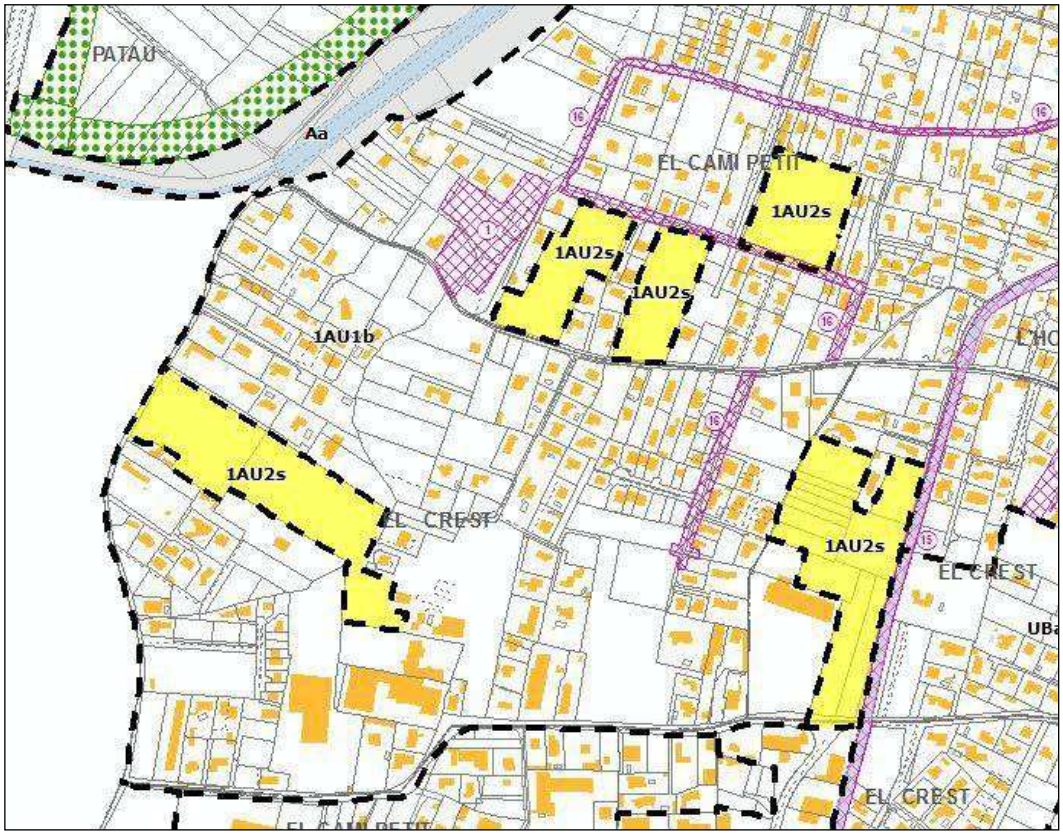
Source : Info-Concept

Les sous-secteurs 1AU2s « El Cami Petit »

La zone 1AU2 comprend le sous-secteur **1AU2s**, qui prévoie également un ratio minimum de 40 % de logements sociaux par programme de logements sur chaque zone. De plus, cette zone dispose d'une hauteur des constructions différente du reste de la zone 1AU2.

Au total, le PLU de Pia compte 5 sous-secteurs 1AU2s, localisées au niveau d'el Cami Petit, à l'Ouest du centre ancien, au Sud de la Llabanère.

Extrait du plan de zonage : les sous-secteurs 1AU2s :



Source : Info-Concept

Leur urbanisation est conditionnée à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Ces zones étaient déjà portées au niveau du POS, identifiées en tant que zones 2NAf et pour lesquelles un ratio de 40 % minimum de logements sociaux était déjà imposé.

La commune a souhaité maintenir ces zones dans son POS, de manière à favoriser une mixité sociale au niveau du secteur de Cami Petit dans son ensemble, marqué par une urbanisation aérée, comprenant essentiellement des habitations individuelles, sous forme pavillonnaire. Cette orientation va dans le sens de la répartition des logements sociaux dans le tissu urbain existant.

Cette zone occupe une superficie de 7,57 hectares :

Source : Info-Concept

	Forme urbaine / Tissu urbain	Surface totale de la zone (en hectares)	Surface déjà urbanisée	COS applicable	Surface - occupation des sols non dédiés à l'urbanisation pour l'habitat	Potentiel réellement urbanisable	Surface – 20 % emprise VRD (*voirie, réseaux, compensation ou rétention hydraulique etc…*)	Potentiel de logements	Dont potentiel de logements sociaux	Potentiel d'habitants (sur la base d'une TMM de 2.37)
Zones 1AU2s El Cami Petit	Habitat résidentiel, densité de 25 logements/ha	7.57 hectares	/	0.50	/	- 1,51 ha	6,06	152	61	360

La zone 1AU3

La zone 1AU3 « les Estanyols » est une zone immédiatement ouverte à l'urbanisation après réalisation des équipements nécessaires aux opérations envisagées, soit au fur et à mesure de l'amenée des réseaux et de leur suffisance (au fur et à mesure de l'amenée des équipements par la commune), et respectant les Orientations Particulières d'Aménagement produites (pièce n°3 du PLU).

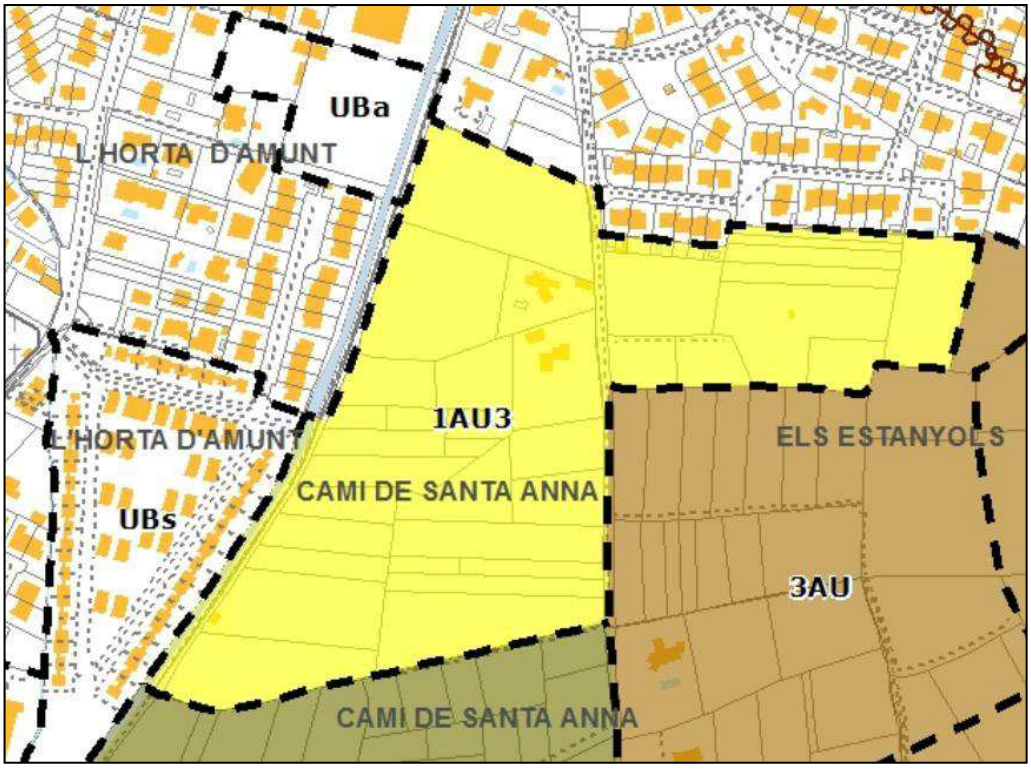
La commune de Pia a préféré ne pas rattacher cette zone à la zone 1AU1 (qui est également ouverte au fur et à mesure de l'amenée des réseaux) car il s'agit d'un secteur de développement à part entière comportant des orientations particulières d'aménagement. Son urbanisation au fur et à mesure de l'amenée des réseaux par la commune est aussi liée à sa localisation en continuité immédiate de l'empreinte bâtie existante, sa facile desserte, et la préserve des divers équipements de centralités et fédérateurs existants à sa périphérie.

Elle occupe une superficie d'environ 8,51 hectares.

Elle se situe au Sud de l'urbanisation existante du bourg et de ses extensions, dans la continuité de l'empreinte bâtie. A noter qu'elle compte quelques habitations déjà existantes dans son emprise, sur des parcelles importantes.

C'est une zone est destinée à accueillir de l'habitat, ainsi que des aménagements paysagers et viaires.

Extrait du plan de zonage : la zone 1AU3 « les Estanyols »



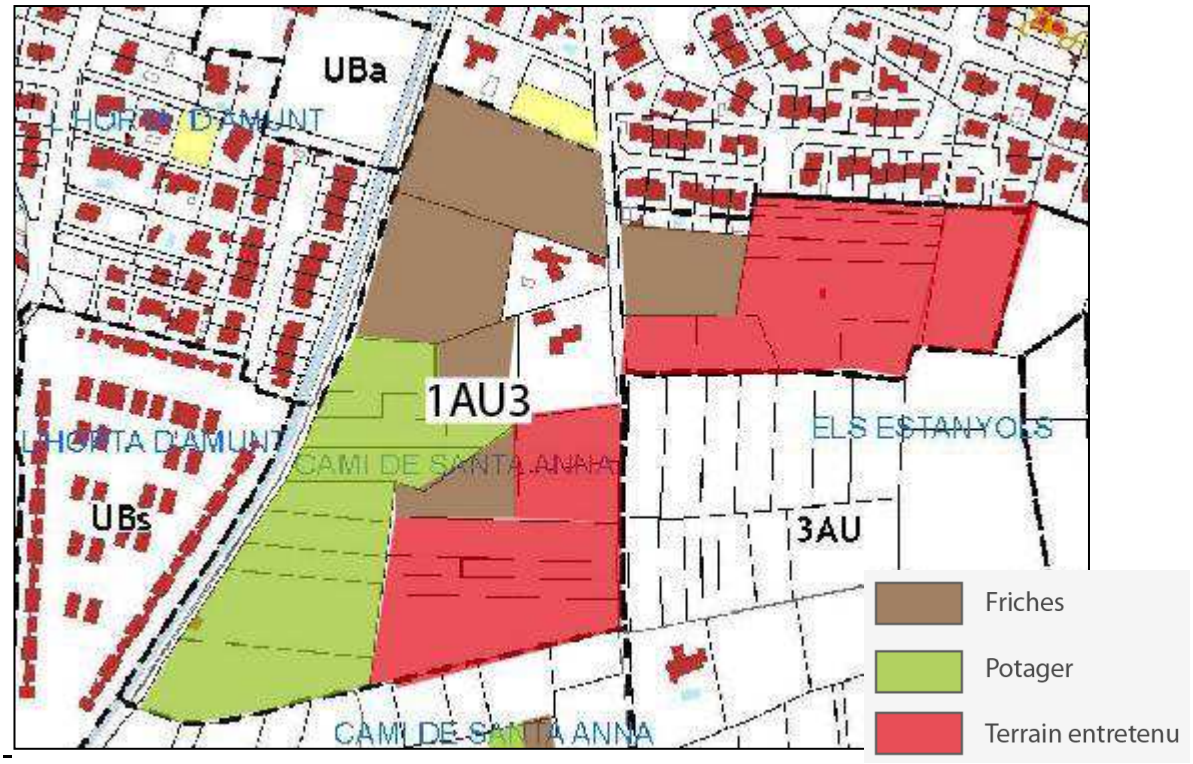
Source : Info-Concept

Elle permet de poursuivre l'urbanisation du secteur. En effet, sa localisation en fait un secteur stratégique, dans le prolongement immédiat des zones d'habitat existantes, au Sud du bourg et en rapprochement des pôles de vie et de centralité existants (groupe scolaire François Mitterrand, stade Colette Besson, collège Jean Rous, équipements du centre ancien…) :

Le périmètre de la zone de développement est marqué :

- ✓ A l'Ouest, par le chemin Sainte-Anne et l'urbanisation existante, secteur de l'Horta d'Amunt ;
- ✓ Au Nord, par l'urbanisation existante, l'école Torcatis, le parc des Tilleuls et le centre ancien ;
- ✓ A l'Est et au Sud, par des futurs secteurs à urbaniser, à proximité du collège Jean Rous.

Occupation actuelle de la zone



Source : Info-Concept/ Données communiquées par la commune

La zone est actuellement occupée par des friches, des potagers et des terrains entretenus par les propriétaires.



Aperçu de la zone 1AU3 « les Estanyols », depuis le chemin des Estanyols, traversant la zone dans un sens Nord-Sud

Ce secteur permet d'amorcer la fin de l'urbanisation au Sud du territoire pianenc.

Les aménagements prévus envisagent des connexions viaires et douces en lien avec l'existant, mais aussi à l'intérieur de la zone et avec les futurs secteurs de développement (zones 2AU et 3AU les Estanyols).

En sus, l'aménagement d'un carrefour urbain permettra de faciliter son accès, mais aussi de réguler les flux routiers à venir. Afin de préserver les futures habitations de la zone, le projet prévoit un recul des clôtures par rapport au chemin Sainte-Anne au niveau du Nord-ouest de la zone.

Enfin, les Orientations Particulières d'Aménagement envisagent des aménagements paysagers, de manière à intégrer au mieux les futures constructions.

Afin de favoriser une véritable mixité sociale et des fonctions urbaines, l'ouverture à l'urbanisation de la zone est assujettie à la réalisation de 20 % de logements sociaux par programme de logements.

De plus, l'aménagement du secteur devra proposer une diversification dans les typologies d'habitat (individuel, individuel groupé, collectif, semi-collectif…) inscrivant par ailleurs le projet dans une gestion de l'espace au-delà même de la densité minimale de 25 logements à l'hectare qu'elle impose.

Au niveau du POS, elle était classée en zone NC.

Enfin, la zone 1AU3 à hauteur des Estanyols couvre une superficie de 8.51 hectares, qui devra permettre de satisfaire les besoins à court et moyen termes :

	Forme urbaine / Tissu urbain	Surface totale de la zone (en hectares)	Surface déjà urbanisée	COS applicable	Surface - occupation des sols non dédiés à l'urbanisation pour l'habitat	Potentiel réellement urbanisable	Surface – 20 % emprise VRD (*voirie, réseaux, compensation ou rétention hydraulique etc…*)	Potentiel de logements	Dont potentiel de logements sociaux	Potentiel d'habitants (sur la base d'une TMM de 2.37)
Zone 1AU3 Les Estanyols	Habitat résidentiel, densité de 25 logements/ha, secteurs préférentiels pour une diversification des densités	8.51 hectares	11.63 % (soit 0.99 ha)	0.50	/	- 1,50 ha	6,02	151	30	358

Source : Info-Concept

La zone 1AU4

La zone 1AU4 est destinée à accueillir des activités artisanales, ainsi que les habitations liées à l'activité. Elle évolue sur deux secteurs différents :

- 1AU4 : au Sud du bourg au lieu-dit « Le Crest », sur 18.77 hectares considérant l'ancienne zone 6NA du POS immédiatement ouverte à l'urbanisation ;

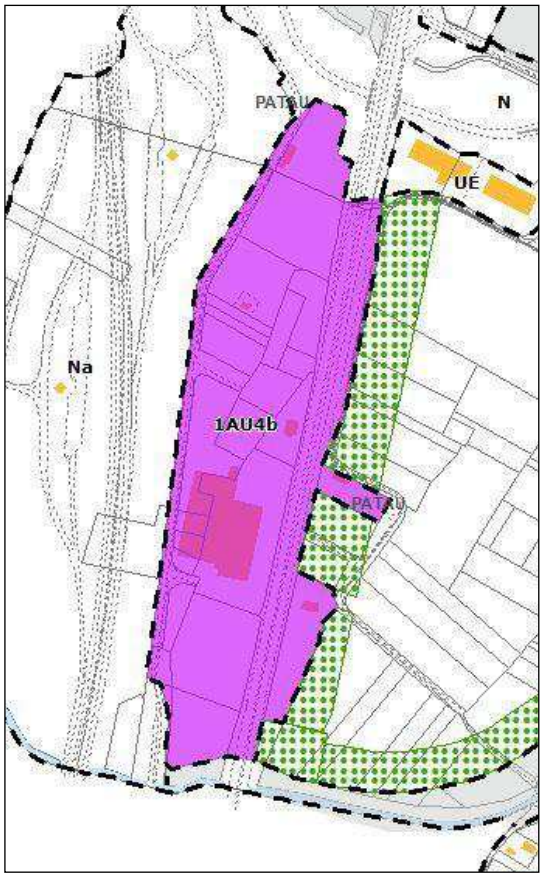
- 1AU4b : à l'Ouest de la RD 900 au lieu-dit « Patau » sur 9.14 hectares considérant l'ancienne zone 6NA du POS immédiatement ouverte à l'urbanisation (et présentant une hauteur de 12,50 mètres dans le PLU contre 10,50 mètres dans le reste de la zone 1 AU4 et 1AU4a).

La zone 1 AU4 est majoritairement urbanisée, mais les réseaux sont inexistants ou insuffisants pour pouvoir classer l'intégralité de la zone en zone U urbaine.

Dans ce cadre et par application du principe de précaution considérant la desserte par les réseaux et la suffisance de ces derniers, la municipalité a préféré classer ces secteurs en zone 1AU4 et 1AU4b immédiatement ouvert à l'urbanisation au fur et à mesure de l'amenée des réseaux et de leur suffisance (au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics et de l'amenée des réseaux).

Elle ne peut donc pas être considérée comme un futur secteur de développement puisqu'elle n'offre pas de nouveaux droits à construire mais conserve ceux préexistants au POS.

Extrait du plan de zonage : le sous-secteur 1AU4b située au lieu-dit « Patau »



Source : Info-Concept

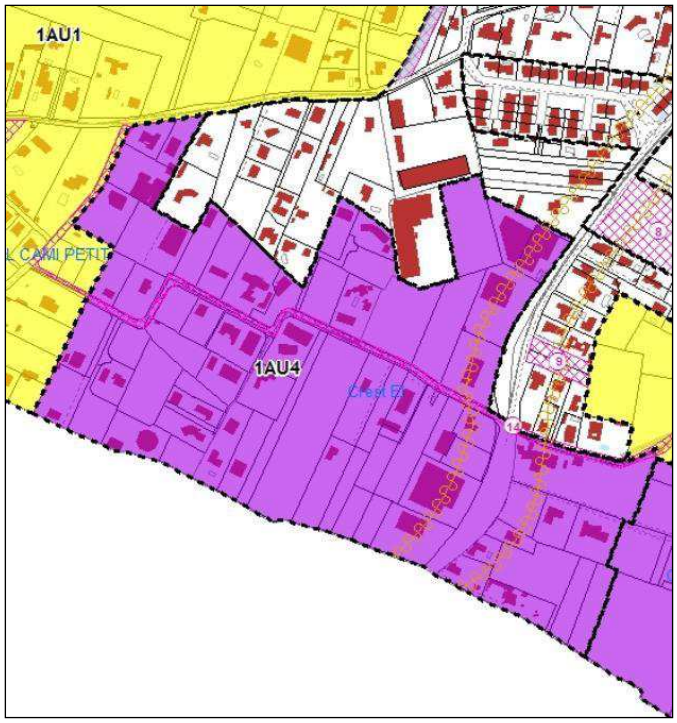
Cette zone se situe au Nord-ouest de la Llabanère, au niveau du secteur de Patau, comprise entre l'aire d'autoroute de Rivesaltes et de l'autoroute A9, et la RD900, axe majeur traversant la commune dans sa partie Ouest. Elle longe ces deux axes, dans un sens Nord-Sud. Elle compte à ce jour une entreprise artisanale. Ainsi, elle compte des potentialités pour l'accueil de nouvelles activités artisanales. Elle occupe une superficie de 9,14 hectares.

Vue sa position stratégique en entrée de Ville depuis Perpignan, via la RD900, cette zone bénéficie d'avantages notables en matière d'attractivité pour l'accueil d'activités, en vitrine de la Ville depuis un axe majeur.



Aperçu de la zone 1AU4 « Patau », depuis la RD900 en direction de Rivesaltes

Extrait du plan de zonage : la zone 1AU4 située au lieu-dit « le Crest »



Source : Info-Concept

Elle comprend plusieurs habitations, en lien avec l'activité en place. En effet, la zone 1AU4 a non-seulement pour vocation d'accueillir des activités artisanales, mais aussi des habitations, uniquement si elles sont nécessaires au fonctionnement de l'activité.

La majorité de la zone est à ce jour majoritairement urbanisée. Quelques parcelles restent inoccupées et pourront à terme recevoir de nouvelles activités artisanales (même si possibilités demeurent à la marge car limitées).

Elle est facilement accessible grâce à la présence du chemin de la Poudrière, situé dans sa partie Est, dans un sens Nord-Sud.

La zone 1AU4, le sous-secteur 1AU4b, en outre le sous-secteur 1AU4a non urbanisé aujourd'hui et pour lequel la commune envisage le développement de zones artisanales en continuité de celles existantes, avec un règlement plus strict pour ce qui concerne les habitations autorisées dans la zone. En effet, pour éviter de reproduire les situations problématiques préexistants jusqu'à lors, la commune a souhaité encadrer les futures habitations autorisées dans la zone, en édictant des règles particulières (habitation dans le volume bâti et liée à l'activité).

Au niveau du POS, la zone 1AU4 et le sous-secteur 1AU4b correspondait à la zone 2NAb, destinée à l'accueil d'activités artisanales avec possibilité de logement, soit la même vocation que dans le présent PLU.

Elle couvre une superficie de 36,19 hectares.



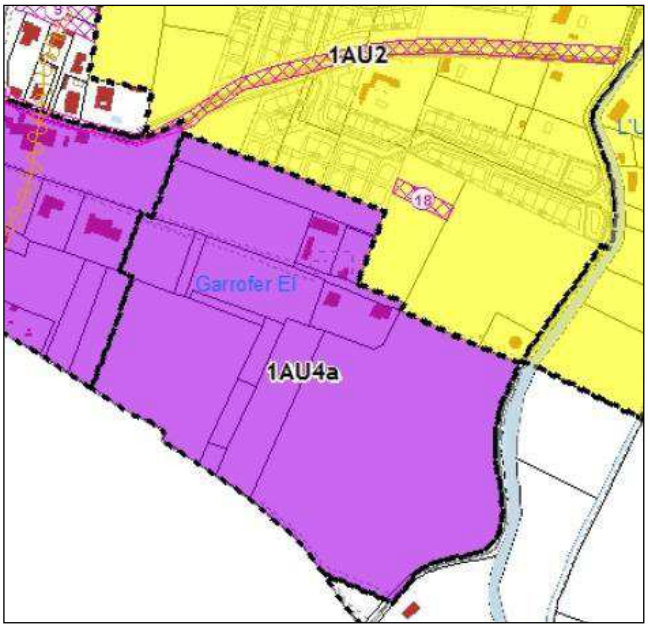
Aperçu de la zone 1AU4 « el Crest », depuis la route de Perpignan, en provenance de Perpignan

Elle est traversée d'Ouest en Est par l'emplacement réservé n°14 qui, à terme, permettra de relier la zone du Crest déjà urbanisée, au collège Jean Rous, en passant par les futurs secteurs de développement, via la future voie transversale envisagée par le projet d'aménagement du secteur.

Le sous-secteur 1AU4a :

La zone 1AU4 comprend un sous-secteur **1AU4a**, immédiatement ouvert à l'urbanisation en tout ou partie sur la base d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble devant respecter les Orientations Particulières d'Aménagement produites (pièce n°3).

Extrait du plan de zonage : la zone 1AU4a



Source : Info-Concept

Ce sous-secteur se situe au niveau du Crest, dans le prolongement immédiat de la zone 1AU4 du Crest.

Situé en entrée de Ville depuis Perpignan par le chemin de la Poudrière, il constitue une vitrine économique de la Ville, renvoyant une image qualitative et dynamique (ce qui est souvent rendu difficile en première couronne de Perpignan).

Sa localisation lui impose un aménagement de qualité, respectant les éléments et constructions présentes à ce jour, et une organisation de la zone, de manière à ne pas reproduire une urbanisation au coup par coup peu fonctionnelle.

Il s'agira donc d'apporter un soin particulier à l'aménagement de la zone et aux perceptions du site, aux portes de Perpignan.

En respect aux orientations proposées par le SCOT Plaine du Roussillon et qui se dessinent, le secteur devra proposer un traitement architectural de qualité et des aménagements qualitatifs. Cette disposition est par ailleurs insérée dans les orientations particulières d'aménagement.



Aperçu de la zone 1AU4a « el Crest », depuis le chemin du Garrofer, en continuité directe avec la zone 1AU4 existante

Le sous-secteur 1AU4a correspond à une partie de la zone 5NA (destinée à recevoir à court terme des constructions à usage de loisirs et des équipements d'accueil touristique, et les constructions et bâtiments nécessaires aux services techniques de la ville) et à la zone NC du POS.

Quelques activités se sont développées sur ce secteur qui les englobe de même que les habitations existantes sur le site pour une meilleure cohérence d'ensemble (tant sur la forme urbaine que sur le fonctionnement urbain).

En matière de connexion viaire, la desserte de la zone s'effectuera depuis la route de Perpignan, via le chemin du Garrofer à l'Ouest, et par le chemin de la Poudrière à l'Est.

L'aménagement d'une voie interne permettra la desserte de l'ensemble de la zone, à partir du chemin du Garrofer.

Il s'agit également d'intégrer à l'aménagement de la zone les constructions existantes afin de permettre leur développement dans le respect des orientations proposées.

Le périmètre de la zone de développement 1AU4a est marqué :

- Au Nord, par le futur secteur à vocation d'habitat du Garrofer,
- A l'Est, par le chemin de la Poudrière et le canal de Vernet et Pia,
- Au Sud, par la limite communale avec Perpignan,
- A l'Ouest, par la zone d'activités artisanales existante du Crest.

Etant située dans le prolongement du futur secteur d'habitat le Garrofer, l'aménagement de la zone propose une transition paysagère entre les activités existantes ou à venir et les futures habitations. En effet, il s'agit de protéger les populations futures des éventuelles nuisances (visuelles, olfactives, auditives) que pourraient engendrer la présence de ces activités.

Le sous-secteur 1AU4a couvre une superficie de 8,28 hectares, et évolue sur des terres en friches ou occupées par des entreprises déjà présentes.

	Surface totale de la zone (en hectares)	Surface déjà urbanisée	Surface occupation des sols non dédiés à l'urbanisation	Surface – 20 % emprise VRD (voirie, réseaux, etc…)	Potentiel réellement urbanisable
Zones 1AU4 intégrant le sous-secteur 1AU4a et le sous-secteur 1AU4b *(immédiatement ouverte à l'urbanisation, à vocation d'activités artisanales)*	36.19 ha	8.32 ha	0.55 ha (ER n°14)	5.46 ha	21.86 ha

Source : Info-Concept

La zone 1AU5

La zone 1AU5 est une zone immédiatement ouverte à l'urbanisation, destinée à accueillir des activités économiques de proximité et des services.

Extrait du plan de zonage : la zone 1AU5



Source : Info-Concept

Elle est localisée au Sud-est de l'urbanisation existante, dans la continuité de l'empreinte bâtie et du collège Jean Rous.



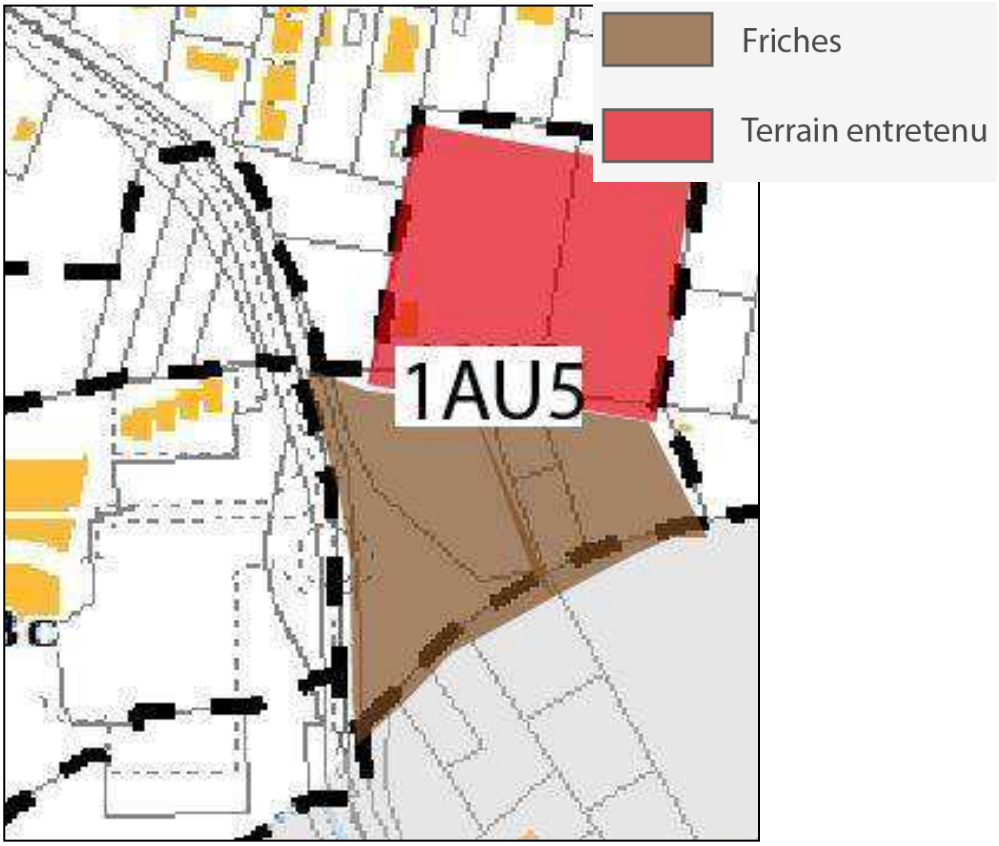
Aperçu de la zone 1AU5 « les Estanyols », depuis le giratoire du collège sur la RD12

Sa délimitation est marquée par :

- ✓ A l'Ouest, la RD 12 en direction de Bompas et le collège Jean Rous ;
- ✓ Au Nord, par l'urbanisation existante sous forme de lotissement (la Guardiola) ;
- ✓ A l'Est et au Sud, des terres agricoles.

Elle est actuellement occupée par des friches sur une grande partie du site, et par des terres entretenues, au Nord de la zone.

Occupation de la zone 1AU5



Source : Info-Concept/ Données communiquées par la commune

L'urbanisation de cette zone à vocation économique permet de répondre aux besoins des populations actuelles et à venir en matière de services et de commerces de proximité.

La zone 1AU5 a pour but de favoriser les liens sociaux à proximité des futurs secteurs de développement (Les Estanyols notamment), sur un site attractif où sont installés des équipements de centralité (présence du collège…).

De plus, ce site, situé en entrée de Ville, en fait un lieu stratégique et dynamique offrant naturellement la future portée d'entrée à Pia (future vitrine de la Ville).

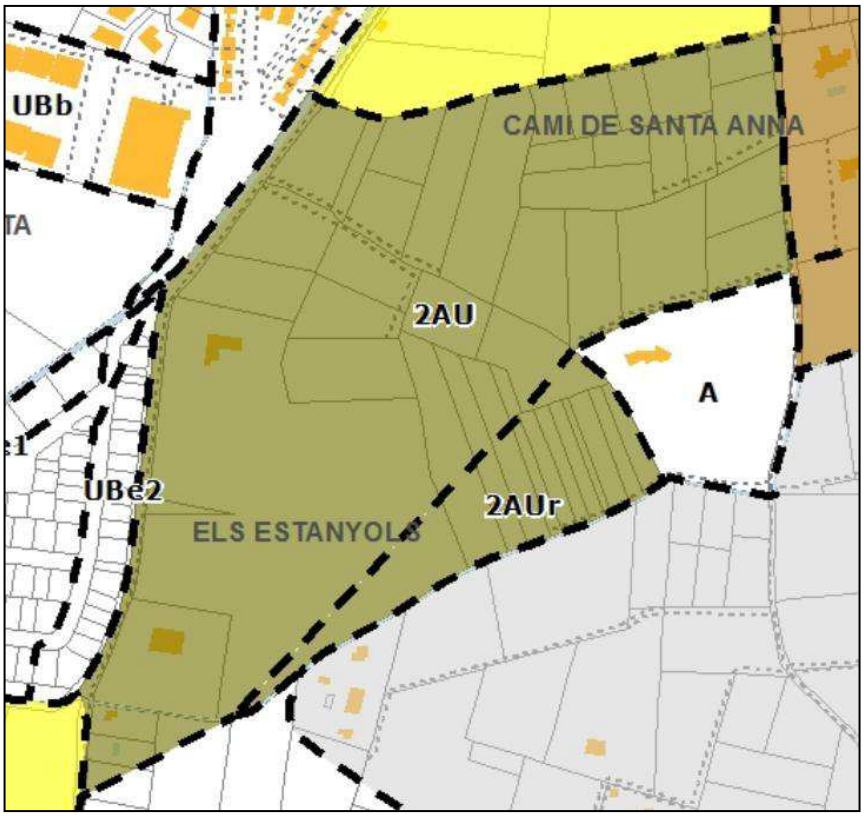
Cette zone occupe une superficie de 1,72 hectare. Au niveau du POS, elle était classée en zone NC, à vocation agricole, et sur une partie de la zone 1NAa, à vocation d'habitations individuelles, urbanisable au fur et à mesure de l'amenée des réseaux.

	Surface totale de la zone (en hectares)	Surface déjà urbanisée	Surface occupation des sols non dédiés à l'urbanisation	Surface – 20 % emprise VRD (voirie, réseaux, etc…)	Potentiel réellement urbanisable
Zone 1AU5 *(immédiatement ouverte à l'urbanisation, à vocation de commerces de proximité et de services)*	1.72 ha	0.09 ha	/	0.33 ha	1.30 ha

Source : Info-Concept

La zone 2AU

Extrait du plan de zonage : la zone 2AU



Source : Info-Concept

La zone 2AU a pour vocation d'assurer la satisfaction des besoins en matière d'habitat, et l'équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces non-urbanisés.

Elle est « bloquée » au niveau du présent PLU, son ouverture à l'urbanisation, en tout ou partie, sera effective après modification du PLU, sur la base d'une ou plusieurs opération d'aménagement d'ensemble, respectant les orientations particulières d'aménagement produites (pièce n°3).

Elle constitue la réserve foncière de la commune à plus long terme, soit 11,69 hectares sur le secteur des Estanyols.

Elle comprend le sous-secteur **2AUr** destiné à accueillir des ouvrages hydrauliques liés à l'urbanisation de la zone 2AU, des aménagements paysagers et ludiques assurant la qualité de la frange urbaine limite d'urbanisation à terme de Pia, sur une superficie de 1,43 hectare. A noter qu'en plus de leur caractère technique, les bassins seront paysagers, offrant corrélativement une vocation ludique, sportive et paysagère, formant ainsi une zone de transition qualitative entre les espaces urbanisés / à urbaniser et les espaces plus ruraux / agricoles.

Son urbanisation ne sera possible lorsque la zone AU précédente sera urbanisée à hauteur de 70 % (sans que les numéros de zone ne valent ordre chronologique). Cette condition permet à la commune de maîtriser son développement urbain, de s'assurer de pouvoir satisfaire l'ensemble des besoins des populations futurs (équipements publics, suffisance des réseaux…) et de répondre aux besoins identifiés concernant les paliers de démographie à respecter.

Le zonage du secteur 2AUr et sa pertinence est le résultat d'une réflexion globale sur l'ensemble de la zone 2AU, à partir d'études réalisées sur la gestion des eaux pluviales sur le secteur, notamment dans le cadre de Orientations Particulières d'Aménagement. Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est indissociable de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUr.

La zone 2AU se situe au niveau du secteur « les Estanyols », au Sud-est du centre ancien, en continuité de l'urbanisation existante à l'Ouest.

Le périmètre de la zone est marqué :

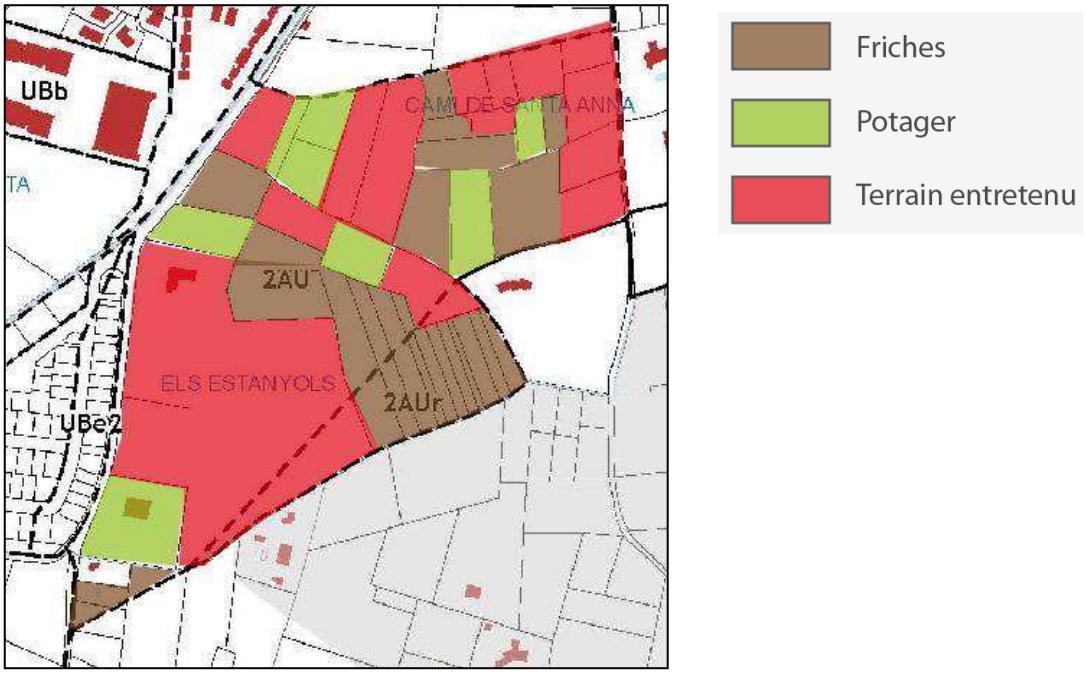
- A l'Ouest, par le chemin Sainte-Anne, l'urbanisation existante (lotissement le Néoulous), la maison de retraite « le Ruban Blanc », le groupe scolaire François Mitterrand ;
- Au Nord-ouest, par l'urbanisation existante (secteur de l'Horta d'Amunt) ;
- Au Nord, par le futur secteur de développement 1AU3 ;
- A l'Est, par le futur secteur de développement (zone 3AU) ;
- Au Sud, par le canal du Capdal, marquant la fin de l'urbanisation de la zone, ainsi que de la commune.



Aperçu de la zone 2AU, depuis le chemin des Estanyols

Sa position en entrée de Ville depuis Perpignan, via le chemin Sainte-Anne, à proximité des équipements structurants et fédérateurs de la commune (groupe scolaire François Mitterrand, stade Collette Besson…), en fait un secteur stratégique permettant de terminer l'urbanisation de Pia à terme en redonnant une cohérence à la morphologie urbaine, tout en rapprochant l'habitat des principaux pôles de vie et de centralité de la commune.

Occupation du sol de la zone 2AU



Source : Info-Concept/ Données communiquées par la commune

La zone 2AU les « Estanyols » est actuellement occupée par des friches, des terrains entretenus et quelques parcelles sont cultivées (potagers). Elle compte également trois constructions à usages agricole et d'habitation.

Les projets d'urbanisation devront respecter les orientations particulières d'aménagement quant au fonctionnement, aux dessertes, à la typologie du bâti et à la vocation des espaces publics… et l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est indissociable de celle de la zone 2AUr.

La desserte de la zone sera facilitée par la présence du chemin Sainte-Anne à l'Ouest, ainsi que par le chemin des Estanyols, traversant la zone dans un sens Nord-Sud.

Par ailleurs, son accès, ainsi que les connexions avec l'existant, seront assurés par la réalisation de la voie transversale permettant de relier le secteur du « Crest » à l'Ouest au collège Jean Rous situé à l'Est.

Afin de favoriser une mixité sociale et des fonctions urbaines, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble devant prévoir :

- ✓ 20 % de logements sociaux par programme de logements ;

- ✓ Une diversification dans les typologies d'habitat : individuel, individuel groupé, collectif, semi-collectif… ;
- ✓ Une densité de 25 logements à l'hectare.

Le choix du secteur a été guidé par la localisation de la zone, en continuité de l'urbanisation existante à l'Ouest et de celle à venir au Nord, aux portes de Perpignan. Elle s'inscrit dans la logique de développement au Sud du bourg, unique possibilité pour la commune de se développer, et terminant l'urbanisation pianenque.

En sus, la zone permet une gestion des flux automobiles, piétons et cycles grâce aux aménagements prévus en connexion avec les logiques de déplacement existantes et à venir.

	Forme urbaine / Tissu urbain	Surface totale de la zone (en hectares)	Surface déjà urbanisée	COS applicable	Surface - occupation des sols non dédiés à l'urbanisation pour l'habitat	Potentiel réellement urbanisable	Surface – 20 % emprise VRD (*voirie, réseaux, compensation ou rétention hydraulique etc…*)	Potentiel de logements	Dont potentiel de logements sociaux	Potentiel d'habitants (sur la base d'une TMM de 2.37)
Zones 2AU Les Estanyols	Habitat résidentiel, densité de 25 logements/ha Zone Bloquée.	11.69 hectares	13.17 % (soit 1.54 ha)	/	- 1.43 ha sous-secteur 2AUr (rétentions, aménagements paysagers, ludiques, frange urbaine…)	- 1,74 ha	6,98	175	35	415

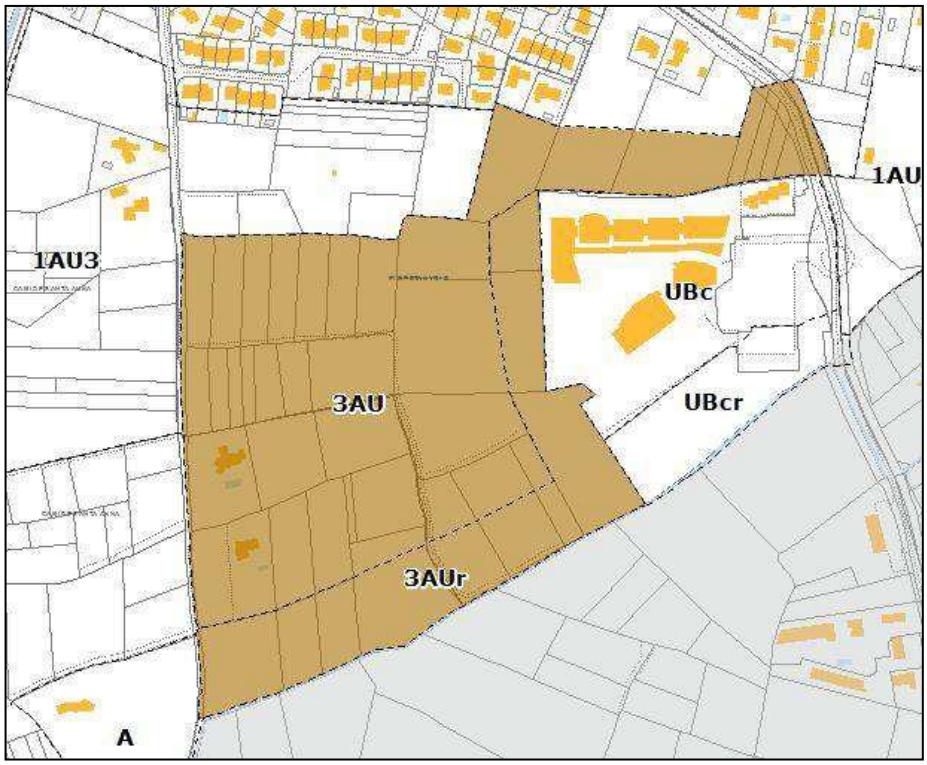
La zone 2AU était classé en zone NC du POS.

Elle couvre une superficie de 11.69 hectares devant permettre de satisfaire aux besoins d'habitat identifiés de Pia à plus long terme :

Source : Info-Concept

La zone 3AU

Extrait du plan de zonage : la zone 3AU



Source : Info-Concept/ Données communiquées par la commune

La zone 3AU a pour vocation d'assurer la satisfaction des besoins en matière d'habitat, et l'équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces non-urbanisés à plus long terme, à l'échéance du PLU.

Elle est « bloquée » au niveau du présent PLU, son ouverture à l'urbanisation, en tout ou partie, sera effective après modification du PLU, sur la base d'une ou plusieurs opération d'aménagement d'ensemble, respectant les orientations particulières d'aménagement produites (pièce n°3).

Elle constitue la réserve foncière de la commune à plus long terme, soit 10.75 hectares sur le secteur des Estanyols, en continuité à l'Est de la zone 2AU.

Sa réalisation sera possible lorsque la zone précédente (zone 1AU2 l'Ull d'en Noguet, zone 1AU3 les Estanyols) sera urbanisée à hauteur de 70 % (sans que les numéros des zones ne valent ordre chronologique. Cette condition permet à la commune de maîtriser son développement urbain et de s'assurer de pouvoir satisfaire l'ensemble des besoins des populations futures (équipements publics, suffisance des réseaux…).

A noter que la numérotation des zones 2AU et 3AU ne vaut pas ordre d'ouverture à l'urbanisation, et qu'il en va de même pour les zones 1AU (lorsque notamment on parle de la précédente).

Dans le cadre du PLU, la zone 3AU se situe au niveau du secteur « les Estanyols », au Sud-est du centre ancien, en continuité de l'urbanisation existante au Nord.

Le périmètre de la zone est marqué :

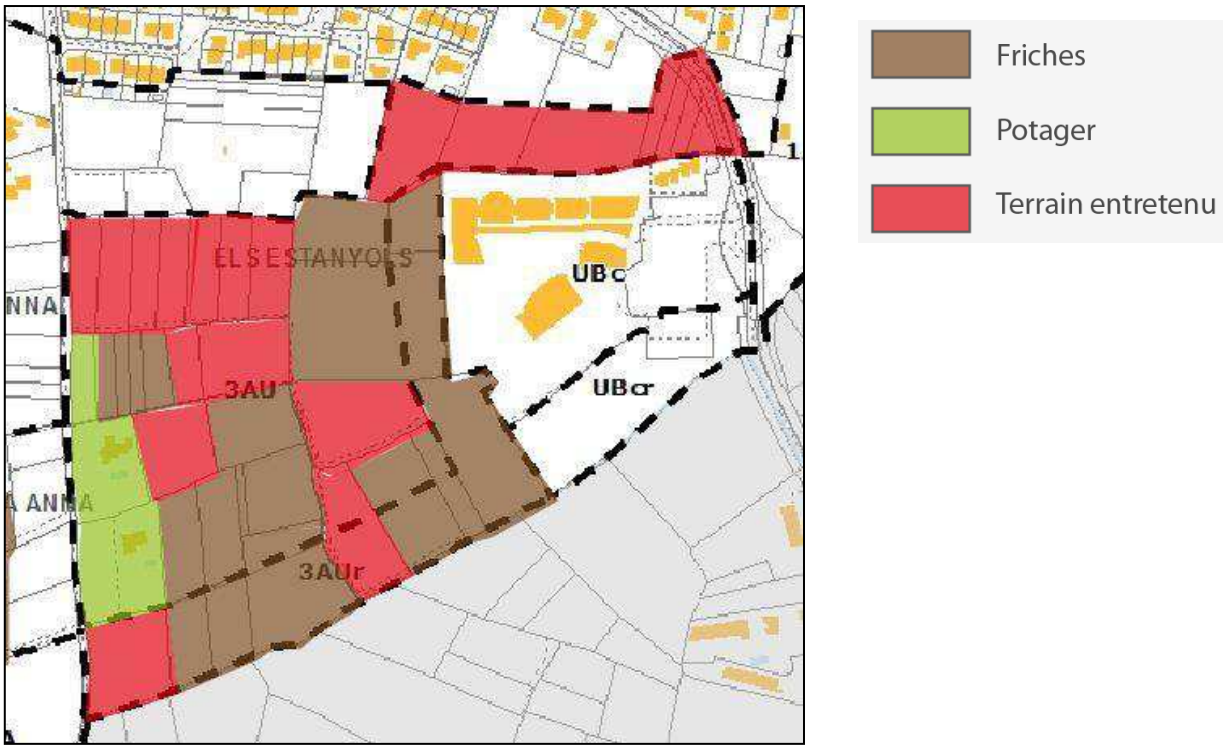
- A l'Ouest, par le chemin des Estanyols et les futurs secteurs de développement (zone 1AU3 les « Estanyols » et zone 2AU) ;
- Au Nord, par l'urbanisation existante et à venir ;
- A l'Est, par la RD12, le collège Jean Rous et la future zone à vocation de commerces de proximité et de services (zone 1AU5) ;
- Au Sud, par le canal du Capdal, marquant la fin de l'urbanisation de la zone, ainsi que de la commune.



Aperçu de la zone 3AU, depuis le chemin des Estanyols

Sa position en entrée de Ville depuis Perpignan, via le chemin des Estanyols, à proximité des équipements structurants et fédérateurs de la commune (groupe scolaire François Mitterrand, stade Collette Besson, collège Jean Rous…), en fait un secteur stratégique permettant de terminer l'urbanisation de Pia à terme et de redonner une cohérence dans la morphologie urbaine, au Sud de l'empreinte bâtie existante. En outre, la zone 3AU, comme la zone 2AU, permet de rapprocher les pôles d'habitat des principaux pôles de vie de la commune, tout en assurant la cohérence du fonctionnement viaire à venir (voirie transversale Est/Ouest).

Occupation du sol de la zone 3AU



Source : Info-Concept/ Données communiquées par la commune

La zone 3AU les « Estanyols » est actuellement occupée par une majorité de friches, des terrains entretenus et quelques parcelles cultivées en potagers. Elle compte deux habitations existantes, à l'Ouest de la zone.

Les projets d'urbanisation devront respecter les orientations particulières d'aménagement quant au fonctionnement, aux dessertes, à la typologie du bâti et à la vocation des espaces publics…

La desserte de la zone sera facilitée par la présence de la RD12 à l'Est, ainsi que par le chemin des Estanyols, à l'Ouest de la zone.

Par ailleurs, son accès, ainsi que les connexions avec l'existant, seront assurés par la réalisation de la voie transversale permettant de relier le Crest au collège Jean Rous, dans un sens Est-Ouest.

Afin de favoriser une mixité sociale des fonctions urbaines, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, et est assujettie à :

- ✓ 20 % de logements sociaux par programme de logements ;
- ✓ Une diversification dans les typologies d'habitat : individuel, individuel groupé, collectif, semi-collectif… ;
- ✓ Une densité de 25 logements à l'hectare.

Le choix du secteur a été guidé par la localisation de la zone, en continuité de l'urbanisation existante au Nord et de celle à venir à l'Ouest et au Nord, aux portes de Perpignan. Elle s'inscrit dans

la logique de développement au Sud du bourg, unique possibilité pour la commune de se développer, et terminant l'urbanisation pianenc.

En sus, la zone permet une gestion des flux automobiles, piétons et cycles grâce aux aménagements prévus à l'intérieur de la zone et en connexion avec les logiques de déplacement existantes et à venir.

Enfin, l'impact de son urbanisation est limité et compensé sur l'environnement et les activités agricoles, les terrains étant majoritairement en friches.

Comme la zone 2AU, la zone 3AU comprend un sous-secteur **3AUr** destiné à accueillir des ouvrages hydrauliques liés à l'urbanisation de la zone 3AU, des aménagements paysagers et ludiques assurant la qualité de la frange urbaine limite d'urbanisation à terme de Pia, et couvrant une superficie de 2,82 hectares.

A noter qu'en plus de leur caractère de rétention, les bassins seront paysagers, permettant outre leur vocation technique première, de constituer un espace ludique, sportif et paysager, formant ainsi une zone de transition entre les espaces urbanisés, le collège Jean Rous et les espaces plus ruraux, agricoles.

Le zonage du secteur 3AUr et sa pertinence est le résultat d'une réflexion globale sur l'ensemble de la zone 3AU, à partir d'études réalisées sur la gestion des eaux pluviales sur le secteur, notamment dans le cadre de Orientations Particulières d'Aménagement. Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AU est indissociable de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 3AUr.

La zone 3AU était classé en zone NC du POS.

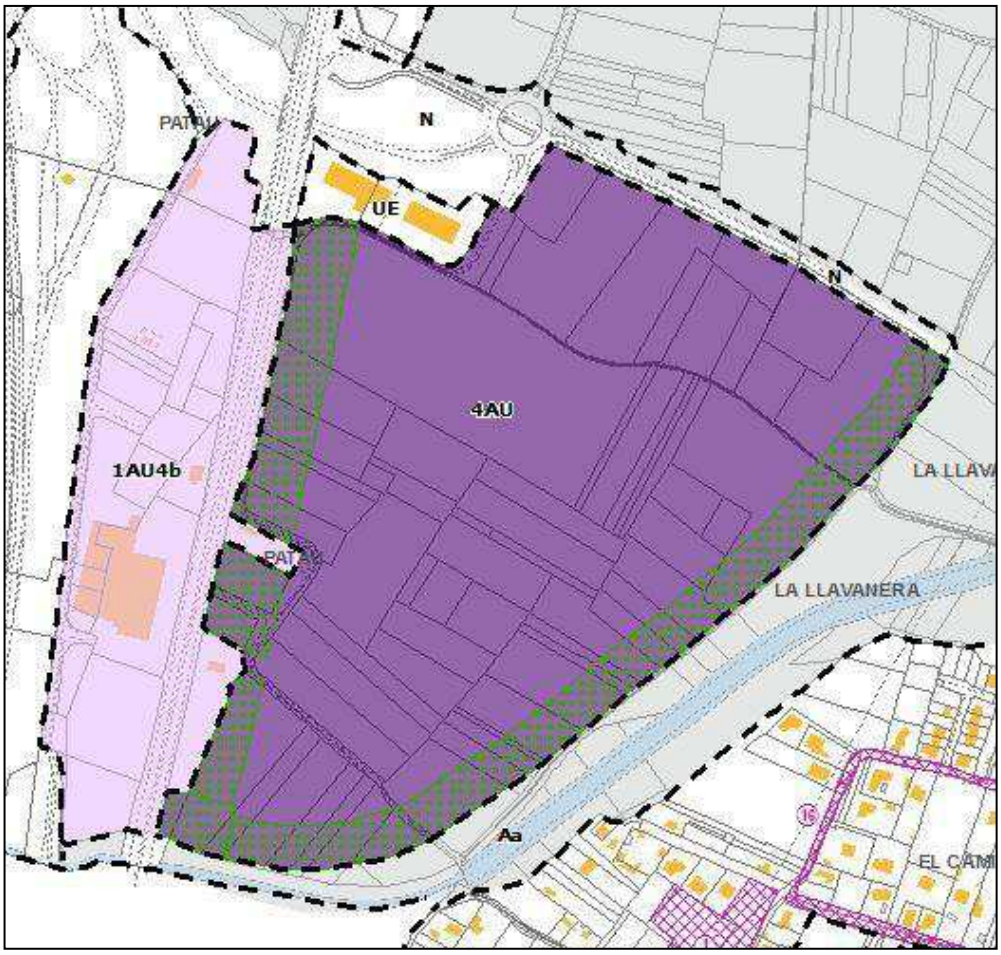
Elle couvre une superficie totale de 10.75 hectares devant permettre d'assurer l'extension urbaine de Pia à l'échéance du PLU :

	Forme urbaine / Tissu urbain	Surface totale de la zone (en hectares)	Surface déjà urbanisée	COS applicable	Surface - occupation des sols non dédiés à l'urbanisation pour l'habitat	Potentiel réellement urbanisable	Surface – 20 % emprise VRD (*voirie, réseaux, compensation ou rétention hydraulique etc…*)	Potentiel de logements	Dont potentiel de logements sociaux	Potentiel d'habitants (sur la base d'une TMM de 2.37)
Zones 3AU Les Estanyols	Habitat résidentiel, densité de 25 logements/ha Zone Bloquée.	10.75 hectares	9.40 % (soit 1.01 ha)	/	- 2.82 ha sous-secteur 3AUr (rétentions, aménagements paysagers, ludiques, frange urbaine…)	- 1,38 ha	5,54	139	28	329

Source : Info-Concept

La zone 4AU

Extrait du plan de zonage : la zone 4AU



Source : Info-Concept

La zone 4AU est destinée à renforcer l'activité et l'attractivité économique communale et supra communale.

Elle est prévue au plan de zonage règlementaire du PLU en zone 4AU, « bloquée », destinée à accueillir à terme des activités spécialisées.

Son urbanisation est différée, elle ne sera ouverte à l'urbanisation que dans le cadre de modification du PLU portant sur tout ou partie de la zone, et sur la base d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble respectant les orientations particulières d'aménagement produites (pièce n°3).

Elle couvre une superficie de 26,84 hectares environ.

Elle se situe au niveau du secteur de Patau, à l'Ouest de la commune, entre la RD900, la RD12 et la Llabanère, formant un triangle potentiellement urbanisable dans le secteur, le reste étant concerné par le risque inondation. En effet, le précédant POS prévoyait des zones destinées à accueillir à court et moyen terme des activités économiques le long de la RD900 (anciennes zones 6NA et 7NA). Cependant, ces zones ont été identifiées comme soumises au risque inondation. Ainsi, elles sont déclassées au présent PLU.

A ce titre, la commune a souhaité proposer, en compensation des 53,42 hectares déclassés, dont 45,38 hectares initialement dédiés aux activités économiques, une nouvelle zone à vocation économique au niveau de Patau, à l'écart de la zone inondable identifiée par le PPRI.

Outre l'absence d'aléa inondation, cette zone présente de nombreux avantages en matière de renforcement de l'activité et attractivité économique sur la commune.

En effet, la zone 4AU se situe en entrée de Ville Ouest de Pia, depuis Perpignan et Rivesaltes. Son urbanisation offrira ainsi une image positive, qualitative et dynamique de Pia par ces axes.

Et ce d'autant plus qu'elle se situe au cœur d'une zone stratégique, à savoir dans un corridor d'activités économiques allant de la zone de Polygone Nord de Perpignan à la zone d'activités commerciales de Rivesaltes et Claira (Cap Roussillon…).

De par sa localisation, la zone est facilement accessible via la RD900 et la RD12, axes structurants et majeurs à l'échelle communale et départementale.

Ce pôle sera réalisé en continuité de la zone d'activité existante de l'autre côté de la RD900, à l'Ouest et au Nord.

Rappellons à ce sujet que le territoire pianenc se situe à seulement quelques kilomètres de deux pôles commerciaux importants du département : l'Espace Roussillon sur les communes de Claira et Rivesaltes et l'Espace Polygone à Perpignan. Le secteur de Patau a été répertorié comme parc d'activités économiques dans le projet du Document d'Objectifs et d'Orientations (DOO) du SCOT « Plaine du Roussillon ».

Un soin particulier sera porté à la zone, et notamment à ses limites, de manière à faciliter son implantation dans le paysage et permettre une transition entre la future zone économique et les espaces agricoles au Nord, la Llabanère au Sud/Sud-est, la RD900 et les entreprises existantes à l'Ouest.

Le projet prévoit à ce titre :

- la création de boisements sur le pourtour de la zone, excepté au Nord où s'effectuera son accès.
- La préservation des bosquets et haies végétales déjà présentes sur le site

En matière de connexion viaire, la desserte de la zone s'effectuera par le giratoire existant au Nord, sur la RD12, reliant Rivesaltes à Pia.

De plus, la RD12 facilite la circulation des véhicules liés aux activités grâce à la présence de la RD900 et de l'autoroute A9 à l'Ouest.

Cette zone permet de renforcer l'activité et l'attractivité économique de la commune et au-delà, et permet de satisfaire les besoins en matière d'activités économiques.

Enfin, au Nord du secteur, un bassin de rétention paysager sera réalisé de manière à recueillir les eaux pluviales mais aussi afin de favoriser une insertion harmonieuse de la zone et apporter une perception positive et de la qualité depuis la RD12.

Le périmètre de la zone de développement est marqué :

– Au Nord, par la RD12, des activités existantes et des boisements existants ;

- A l'Ouest, par la RD900 et des activités existantes ;
- Au Sud, par la Llabanère,
- A l'Est, par la Llabanère et des terrains en friches.

Cette zone est actuellement occupée par des friches, ponctuées de bosquets d'oliviers et d'arbres isolés sur les franges Nord et Sud-est.

La zone 4AU était classé en zone NCa du POS.

Elle permet de satisfaire aux besoins en matière économique de la commune de Pia, à plus long terme :

	Surface totale de la zone (en hectares)	Surface déjà urbanisée	Surface occupation des sols non dédiés à l'urbanisation	Surface – 20 % emprise VRD (voirie, réseaux, etc…)	Potentiel réellement urbanisable
Zone 4AU *(bloquée)*	26.84 ha	/	5.98 ha (espaces boisés à créer)	4.17 ha	16.69 ha

Source : Info-Concept

4.3. LES ZONES AGRICOLES (A)

4.3.1. GENERALITES

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, 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 et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

R.123-7 (C.U.)

La définition des zones agricoles a été amendée par la loi SRU. Selon les dispositions de l'ancien article R.123-18, il s'agissait de zones « *à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesses du sol et du sous-sol* ». Le nouvel article R.123-7 les définit, quant à lui, comme étant des secteurs « *à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* ». L'une des modifications les plus remarquées réside dans la suppression du caractère lié à la richesse du sous-sol (exemple exploitation de carrière). La zone A est donc dorénavant une zone exclusivement agricole. La délimitation des zones semble donc mieux encadrée que par le passé. L'article R.123-7 donne ainsi deux éléments de définition : le caractère indifférent de l'état d'équipement des parcelles et la valeur des terres pour une utilisation agricole.

La zone A correspond à des secteurs exploités ou présentant un potentiel pour l'agriculture et dotés d'un réel intérêt en ce sens.

4.3.2. PRESENTATION DES ZONES AGRICOLES INSCRITES AU PLU

La zone A

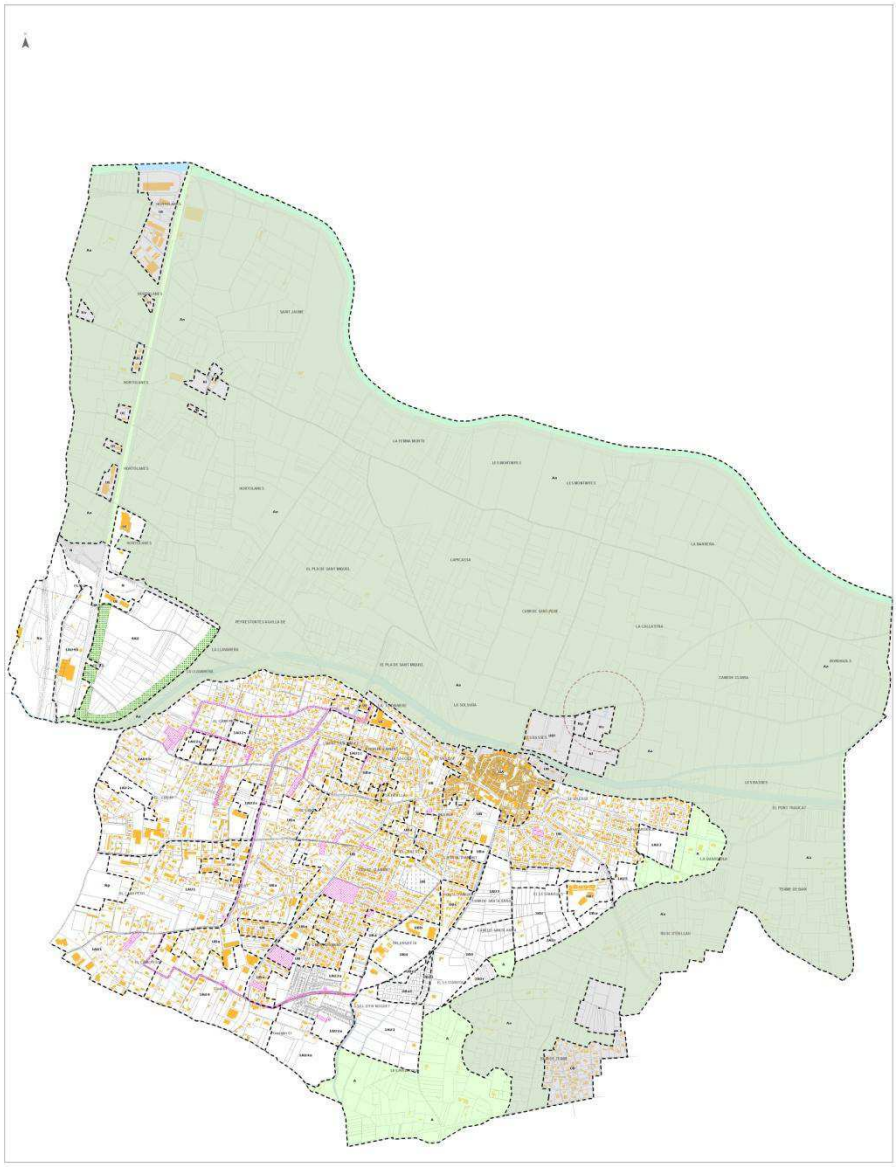
Depuis le décret du 27 mars 2001, la zone A des Plans Locaux d'Urbanisme correspond à des terrains « *à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* ». L'article R.123-7 ne définit pas en revanche la consistance exacte des termes employés. Les parcelles dotées d'un potentiel « *agronomique* » ou « *biologique* » semblent être plutôt celles autorisant des cultures. Celles dotées d'un potentiel « *économique* » semblent correspondre davantage aux zones de pâture.

Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique que représentent les terres agricoles.

Ce zonage représente donc une protection particulière des terres en limitant le mitage, et en promouvant une potentialité agricole des espaces concernés, corrélée à un maintien de la qualité des paysages.

Dans cette optique, dans cette zone, les possibilités de construction sont réduites aux seuls projets strictement nécessaires à l'agriculture et aux services publics, les constructions destinées à des non-agriculteurs étant strictement interdites en zone A.

Extrait du plan de zonage : la zone A



Source : Info-Concept

La zone agricole couvre une superficie de 828.13 hectares, représentant 62.83 % du territoire, soit plus de la moitié du territoire pianenc. Ce zonage représente ainsi une protection particulière des terres afin de ne pas compromettre les activités agricoles et permettre également l'installation de nouveaux agriculteurs et de futures exploitations.

La zone A s'étend sur la partie Nord du territoire, au-delà de la Llabanère, ainsi que sur les franges Est et Sud du territoire communal, en limite avec les communes de Bompas et de Claira.

Il s'agit en outre d'y limiter le mitage et la consommation de terres induits par la pression urbaine. De fait, les possibilités de constructions seront ainsi réduites aux seuls projets strictement nécessaires à l'agriculture et aux services publics, les constructions destinées à des personnes non-agriculteurs étant strictement interdites dans la zone A.

Ainsi, en zone A du PLU, seules les constructions et installations nécessaires à une exploitation agricole peuvent être autorisées. Or l'exploitation agricole n'a pas de définition légale précise et le Code Rural se limite à définir les activités agricoles comme « *répondant à la maîtrise et*

à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation »[13].

La zone A est actuellement occupée par différents types de cultures : essentiellement par du maraîchage, des vergers et des vignes au Nord de la Llabanère, et par des friches et quelques vignes, vergers au Sud-est du cours d'eau.

Cependant, la commune a identifié un **sous-secteur Aa**, correspondant aux zones où les constructions à usage d'habitation sont interdites. La délimitation de cette zone correspond aux zones agricoles concernées par le risque inondation à l'échelle du territoire communal et partiellement situées au Nord de la Llabanère (présentant un fort potentiel). Tel qu'exposé dans le parti d'aménagement, l'inondabilité in situ de l'étendue agricole a amené la commune de Pia à interdire les constructions d'habitation en zone agricole inondable (et à contrario à les autoriser dans les zones agricoles non concernées par le risque inondation). Cette interdiction présente un double intérêt puisque, outre la protection contre le risque inondation, elle s'inscrit dans la lutte contre la cabanisation.

La superficie du secteur Aa représente 801.77 hectares, soit la majorité de la zone à vocation agricole.

La zone A conserve la délimitation du POS (zone NC), ainsi que le sous-secteur Aa (NCa du POS), à l'exception des changements d'affectation que certaines parties du territoire ont connu, avec notamment le classement d'anciennes zones NC du POS en zone AU du PLU, et les sous-secteurs de la zone NC du POS transférés en zone naturelle, dite N du PLU, pour une meilleure cohérence du projet.

[13] L.311-1 du Code Rural (extrait).

4.4. LES ZONES NATURELLES (N)

4.4.1. GENERALITES

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, 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, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

R.123-8 (C.U.)

Alors que l'ancien article R.123-18 ne prévoyait pas une telle différenciation concernant les Plans d'Occupation des Sols, le nouvel article R.123-8 détermine trois catégories de zones naturelles :

- ✓ Les zones visant les secteurs à protéger en raison de la « *qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique* ». Il s'agit donc des terrains les plus sensibles d'un point de vue environnemental ou des « *secteurs paysagers remarquables* » ;
- ✓ Les zones qui n'ont aucun lien avec l'agriculture (ancienne zone NC du POS) et qui mérite à ce titre un reclassement en zone N ou sous-secteur de la zone N.
- ✓ Les zones liées au « *caractère d'espaces naturels* » des terrains. Elles ne disposent pas d'une sensibilité écologique ou paysagère évidente mais la commune décide de ne pas y admettre de nouvelles constructions, ou de façon limitée. Plus globalement, ces espaces contribuent à assurer l'équilibre indispensable entre l'aménagement et la protection du territoire prescrit par l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.

NB : Un zonage N ne s'oppose pas à l'exploitation agricole des terres[14].

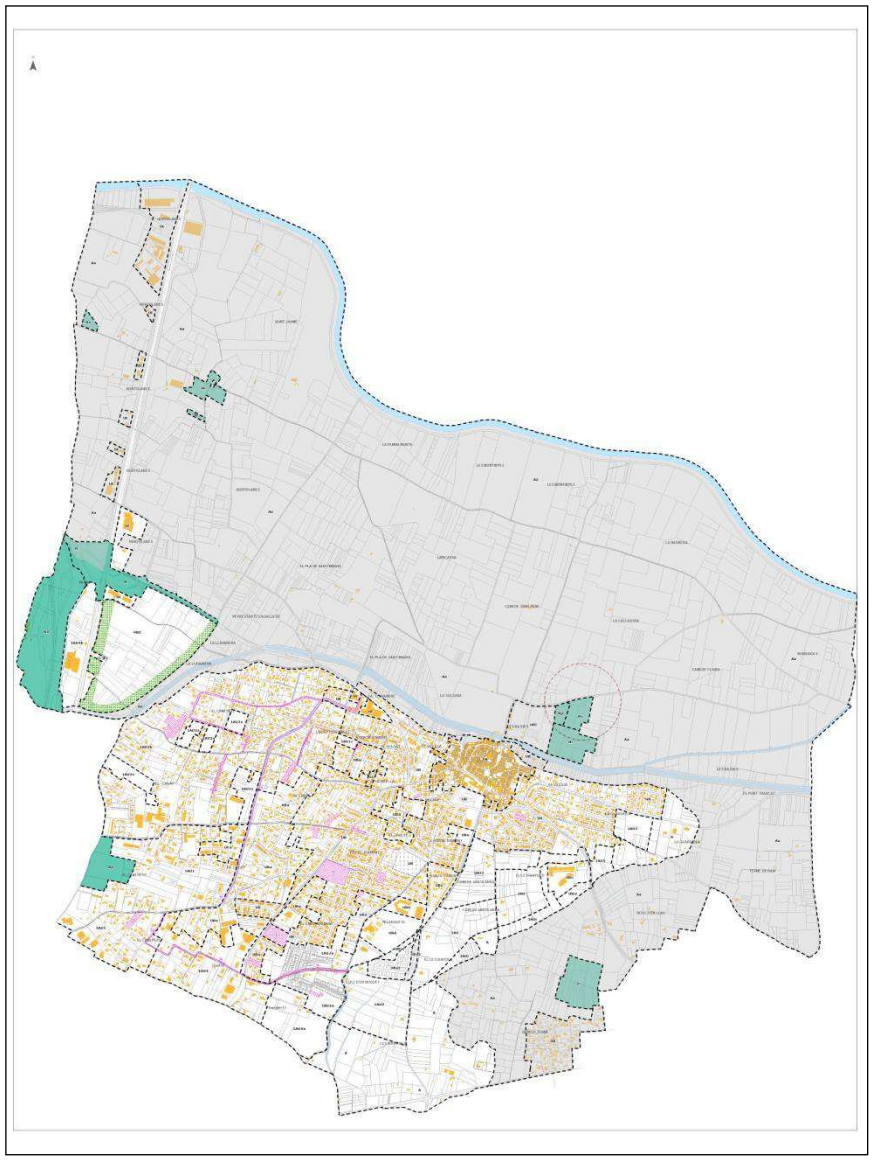
Contrairement aux zones agricoles, l'article R.123-8 du code de l'urbanisme ne définit à priori pas la vocation des zones naturelles et forestières. Il appartient donc à la commune de définir ces zones en fonction des enjeux identifiés.

[14] Par exemple, CAA Lyon 30 juin, Groupement foncier et agricole de La Garde, req. N°07LY01840.

4.4.2. PRESENTATION DES ZONES NATURELLES INSCRITES AU PLU

La zone N

Extrait du plan de zonage : la zone N



Source : Info-Concept

La zone N regroupe les espaces naturels par opposition aux espaces agricoles, qu'il convient de préserver en raison de la qualité des sites, des paysages.

La commune de Pia ne disposait pas de zone naturelle dans son POS (ND). Cependant, le changement de philosophie entre les POS et les PLU depuis la loi SRU du 13 décembre 2000, a établi que les terrains à caractère « naturel » pouvaient être intégrés en zone naturelle, même s'ils ne disposent pas forcément d'une sensibilité écologique ou paysagère évidente.

Ainsi, les anciens sous-secteurs de la zone NC du POS ont été désignés dans la zone N du PLU. La zone N compte en outre 5 sous-secteurs :

→ Le sous-secteur **Na**, correspondant à l'aire de repos de Rivesaltes et à un tronçon de l'autoroute A9 traversant l'extrémité Ouest de la commune. Cette zone était classée en zone

NCd du POS, mais, n'ayant aucune vocation ni même potentialité agricole, est rattachée à la zone N.

→ Le sous-secteur **Nl**, anciennement NCa au POS, destiné à accueillir des équipements de loisirs, culturels, socioculturels, sportifs, ludiques, publics ou collectifs. Ces zones se situent au niveau du stade Daniel Ambert et de ses dépendances, en continuité directe, afin de permettre la réalisation d'un espace paysager de détente et de loisirs.

Cette zone concerne également les terrains communaux de la Salut et de la San Jordi, au Nord-ouest du territoire, le long du chemin de Rivesaltes à la Salanque, accueillant des espaces de détente, de convivialité et de loisirs.

Enfin, le sous-secteur Nl concerne également le projet d'équipements verts, sportifs et ludiques de la commune de Bompas limitrophe, afin de permettre un nouveau stade et la réalisation de nouveaux équipements ludiques et sportifs au bénéfice de la commune de Bompas, sous réserve du respect du règlement du PPRI. Ce secteur se situe au Sud-est du territoire pianenc.

→ Le sous-secteur **Np** accueillant des parkings. Ces zones sont localisées au niveau du stade Daniel Ambert et de ses dépendances, et au niveau du Crest (zone NCa du POS), correspondant à l'aire de stationnement d'un hypermarché situé sur la commune de Perpignan (zone 2NAd du POS) ;

→ Le sous-secteur **Ns**, ancienne zone NCs du POS, accueillant la station d'épuration communale, au niveau du stade Daniel Ambert et de ses dépendances. Par ailleurs, le périmètre de protection de 200 mètres autour de la station d'épuration est conservé dans le PLU et reporté sur les plans du zonage règlementaire ;

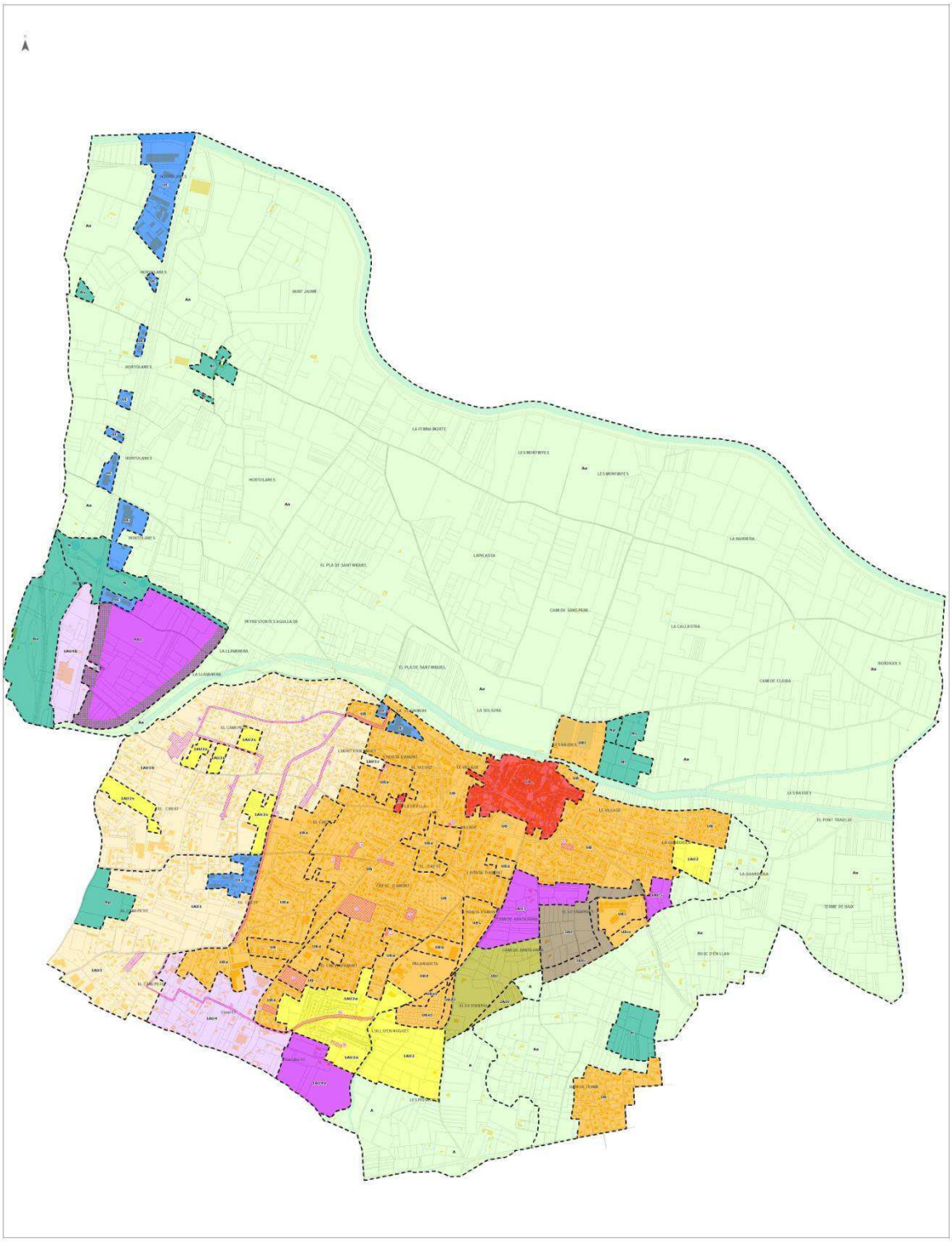
→ Le sous-secteur **Nv**. Il s'agit de l'aire d'accueil des gens du voyage intercommunale, située à l'Ouest de la RD 900, le long du chemin de la Gandole, en limite avec la commune de Rivesaltes. Au POS, cette zone était classé en zone NCc.

Au total la zone N couvre une superficie d'environ 41.57 hectares et désigne des zones liées au « *caractère d'espaces naturels* » des terrains.

Elle concerne notamment des anciennes zones NC du POS qui n'ont aucun caractère agricole et dont les potentialités agricoles sont aujourd'hui nulles.

Elle ne dispose pas forcément d'une sensibilité écologique ou paysagère évidente mais la commune décide de ne pas y admettre de nouvelles constructions, ou de façon limitée. En ce sens ces espaces contribuent pleinement à assurer l'équilibre indispensable entre l'aménagement et la protection du territoire communal prescrit par l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

Le plan de zonage



Source : Info-Concept

4.5. LES MOTIFS DE LA DELIMITATION DE PERIMETRES PARTICULIERS

4.5.1. LES PERIMETRES SOUMIS AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENTS PARTICULIERES

Les orientations particulières d'aménagement viennent préciser, sur certains secteurs, des actions d'aménagement que la commune souhaite entreprendre. Elles offrent ainsi une garantie supplémentaire vis-à-vis du règlement d'urbanisme quant au devenir de ces secteurs dans la mesure où les orientations d'aménagement « *permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière* ».

Article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

> « *Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.*
>
> ✓ *Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune ;*
>
> ✓ *Ils peuvent en outre, comporter des* ***orientations d'aménagement*** *relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence ave le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.* »

L'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme précise qu'elles sont facultatives. Cependant, la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement a introduit l'obligation de réaliser des orientations particulières d'aménagement, devenues orientations d'aménagement et de programmation conformément à l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme, sur l'ensemble des zones AU ouvertes à l'urbanisation.

Article L.123-1 du Code de l'Urbanisme modifié par la loi du 12 juillet 2010

> *Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.*

Cependant, la commune de Pia a fait le choix d'élaborer son PLU sous le régime du Grenelle I, soit d'arrêter son PLU avant le 1er juillet 2012, comme le précise la loi du 12 juillet 2010. Ainsi, les orientations particulières d'aménagement conservent ce terme, et dans le cadre du

présent document d'urbanisme « orientations d'aménagement et de programmation » ne sera pas utilisée pour une plus grande facilité de lecture et une compréhension plus aisée pour le plus grand nombre.

En outre, la commune a souhaité instaurer des orientations particulières d'aménagement sur l'ensemble des secteurs ouverts à l'urbanisation, consciente de l'importance, en termes d'enjeux, que représente l'aménagement des futures zones à urbaniser.

Les orientations particulières d'aménagement ont été réalisées sur plusieurs secteurs :

- **Le secteur « L'Ull d'en Noguet »**, à vocation d'habitat à court terme ;
- **Le secteur « Les Estanyols »**, à vocation d'habitat à court et moyen termes ;
- **Le secteur « la Guardiola »**, à vocation d'habitat à court terme ;
- **Le secteur « El Garrofer »**, à vocation d'activités artisanales, autorisant la réalisation de constructions à vocation d'habitation en lien avec l'activité ;
- **Le secteur de « Patau »**, destiné à accueillir à terme des activités spécialisées.

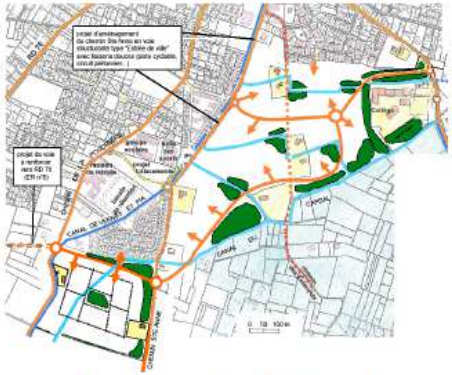
Ces orientations ont donné lieu à la réalisation d'un document à part entière[15] auquel fait référence le règlement des zones AU. Ainsi, leur urbanisation devra respecter les prescriptions des orientations particulières d'aménagement produites.

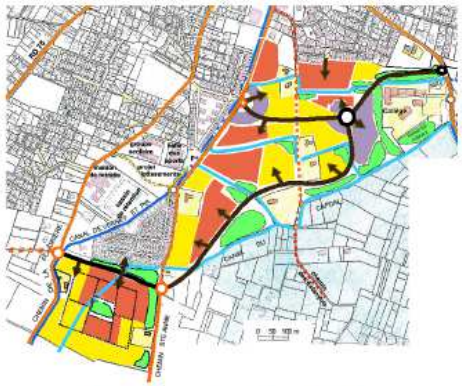
Les motifs qui ont conduit la commune de Pia à étudier des orientations particulières d'aménagement, tiennent principalement de la volonté de préciser les conditions d'aménagement de ces secteurs, dans le respect des articles L.110 et L121-1 du Code de l'Urbanisme.

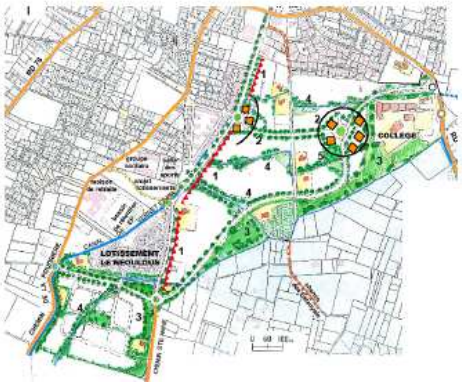
La volonté communale de maîtriser le devenir de ses zones urbanisées s'est traduite par la **réalisation d'orientations particulières d'aménagement sur les zones 1AU, 2AU, 3AU et 4AU du PLU**. Si celles-ci n'ont pas directement une valeur contractuelle dans la mesure où elles ne sont pas un plan opérationnel, le fait qu'elles soient inscrites au règlement d'urbanisme impose un certain nombre de principes avec lesquels **les futures opérations devront afficher une relation de compatibilité**.

[15] Cf. Pièce n°3.

Les orientations particulières d'aménagement des secteurs « L'Ull d'en Noguet » et « Les Estanyols » (extrait - cf. pièce n°3)







COMMUNE DE PIA
« LES ESTANYOLS » - « L 'ULL D'EN NOGUET »
PROJET URBAIN - ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT
LES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT

j. m. garcia paysagiste

Les canaux d'arrosage seront mis en valeur. Leurs chemins d'entretien deviendront le support de circulations douces (piétons, cycles).

Les bassins de rétention, paysagers seront associés aux canaux (selon études à préciser et selon évolution du phasage de l'urbanisation) et plus particulièrement le long du canal du Capdal, principal émissaire de « drainage » du secteur d'étude.

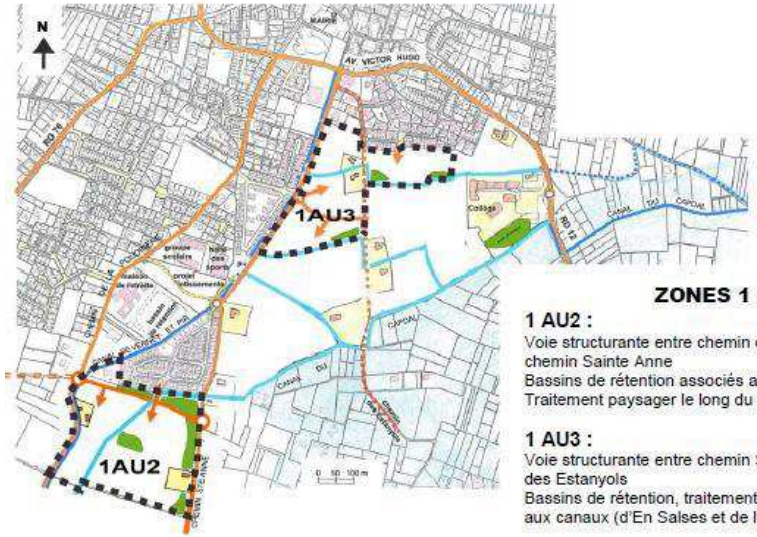
Les dessertes principales - Afin de créer des axes de liaison en transversal, à l'échelle de la commune, il est prévu un principe de voies structurantes sur le secteur des Estanyols entre le chemin Sainte Anne et la RD 12 aux abords du collège et en continuité au Sud Ouest vers le chemin de la Poudrière et la RD 76 sur le secteur de l'Ull d'en Noguet ».
Ces axes comporteront une piste cyclable et auront une dimension suffisante pour les transports en commun . Ils présenteront un minimum d'accès directs aux parcelles afin de maîtriser un caractère de fluidité.

Le bâti - Le principe de densité du bâti, établi sur une moyenne de 25 logements à l'hectare, préconise une « mixité » des futurs ensembles d'habitations, en considérant la lisière des quartiers existants, la présence de l'habitat isolé, les dessertes actuelles et en projet, la localisation des grands espaces verts,…
Ainsi un emplacement préférentiel pour un bâti structurant (petits collectifs éventuels) pourrait se situer aux abords du collège et des grandes « coulées vertes » prévues le long du canal du Capdal.

Les structures paysagères - en complément du projet d'aménagement du chemin Sainte Anne, en lisière des quartiers existants à l'Ouest, il est prévu un recul du futur quartier permettant à terme, l'implantation d'un trottoir arboré à l'Est, la mise en valeur des accès au « circuit des canaux » et d'équipements divers devant marquer l'entrée de ville Sud de Pia.
En rive gauche du canal du Capdal et le long de la desserte principale au Sud des Estanyols un large front paysager sera constitué en transition avec l'espace rural (bassins de rétention, boisements type ripisylve).
Il sera prolongé sur le secteur de l'Ull d'en Noguet, le long du chemin Sainte Anne.
La mise en valeur des canaux en transversal du site, (dont conservation des arbres les plus intéressants), assurera « le maillage vert » des futurs quartiers.

Source : Jean-Marie GARCIA

Les orientations particulières d'aménagement des secteurs « L'Ull d'en Noguet » et « Les Estanyols » (extrait - cf. pièce n°3)



COMMUNE DE PIA
« LES ESTANYOLS » - « L 'ULL D'EN NOGUET »

ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT

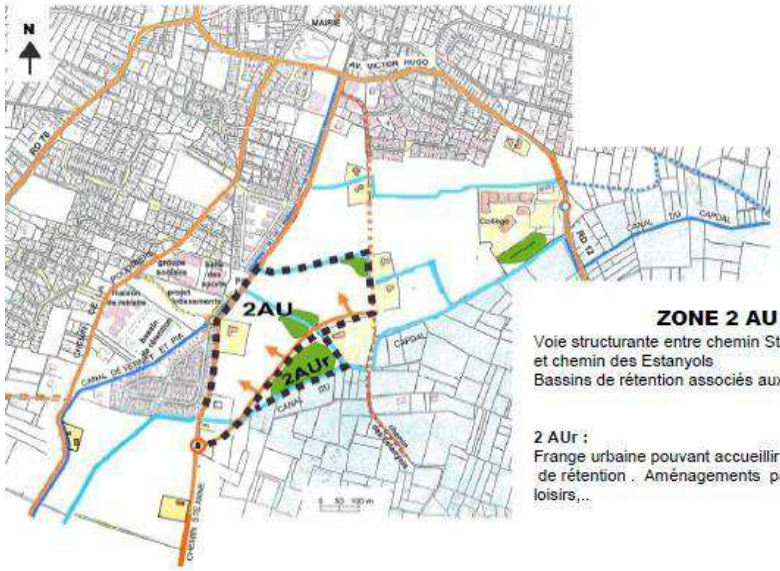
PROJET URBAIN
ET PLAN DE PROJET DE ZONAGE

RAPPEL DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT PAR ZONES

ZONES 1 AU

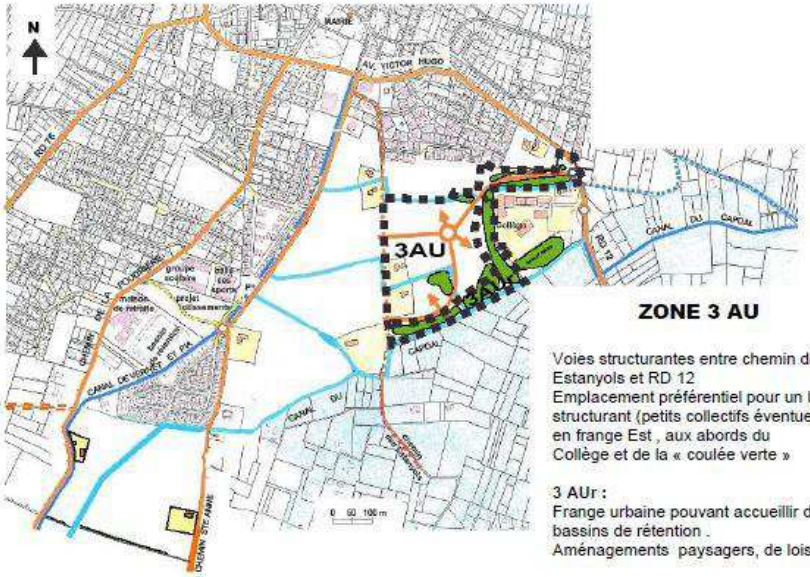
1 AU2 :
Voie structurante entre chemin de la Poudrière et chemin Sainte Anne
Bassins de rétention associés au canal du Capdal
Traitement paysager le long du chemin Sainte Anne

1 AU3 :
Voie structurante entre chemin St Anne et chemin des Estanyols
Bassins de rétention, traitement paysagers associés aux canaux (d'En Salses et de l'Alzine)



ZONE 2 AU
Voie structurante entre chemin St Anne et chemin des Estanyols
Bassins de rétention associés aux canaux

2 AUr :
Frange urbaine pouvant accueillir des bassins de rétention . Aménagements paysagers, de loisirs,..



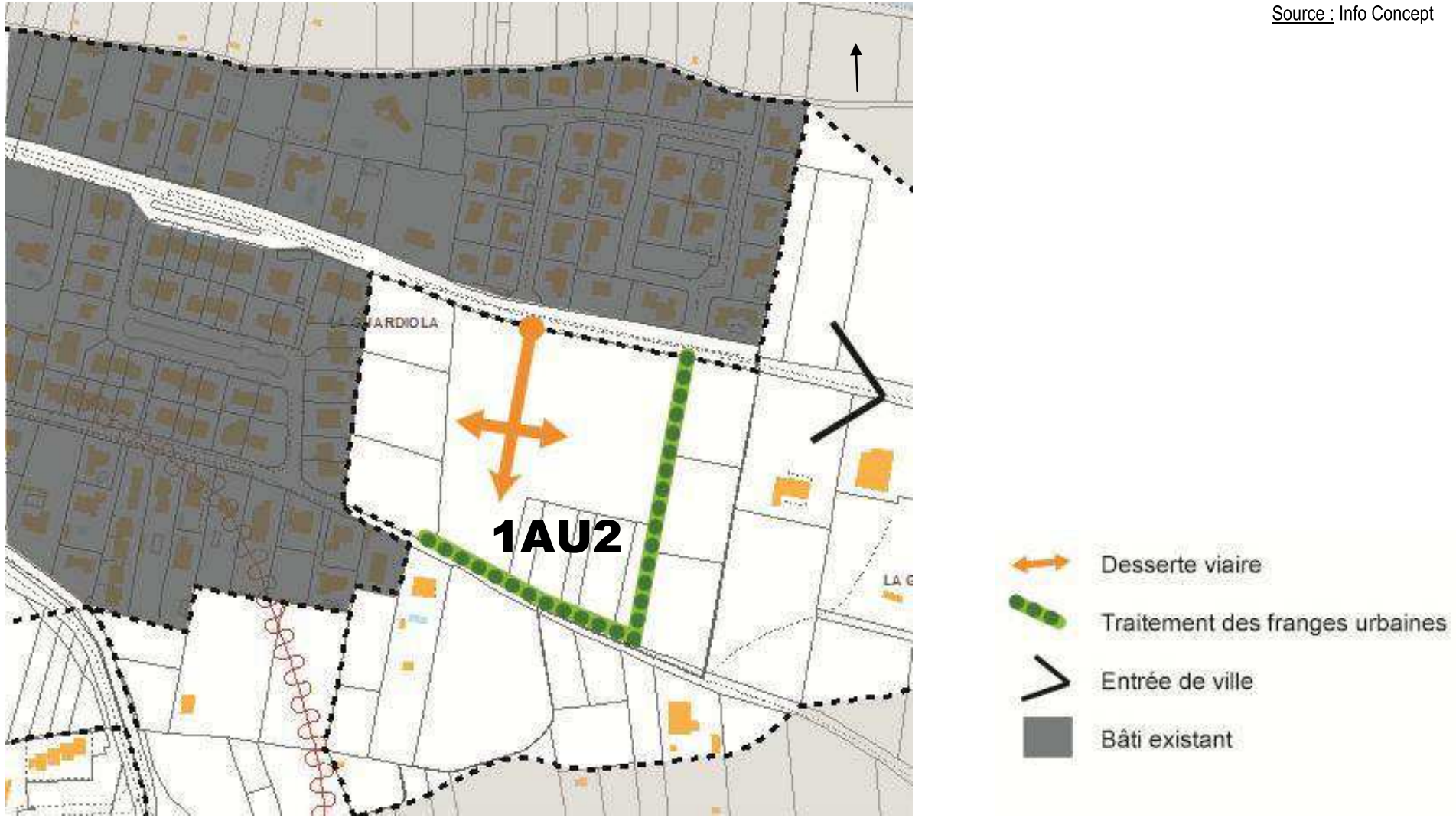
ZONE 3 AU
Voies structurantes entre chemin des Estanyols et RD 12
Emplacement préférentiel pour un bâti structurant (petits collectifs éventuels) en frange Est , aux abords du Collège et de la « coulée verte »

3 AUr :
Frange urbaine pouvant accueillir des bassins de rétention .
Aménagements paysagers, de loisirs,..

Source : Jean-Marie GARCIA

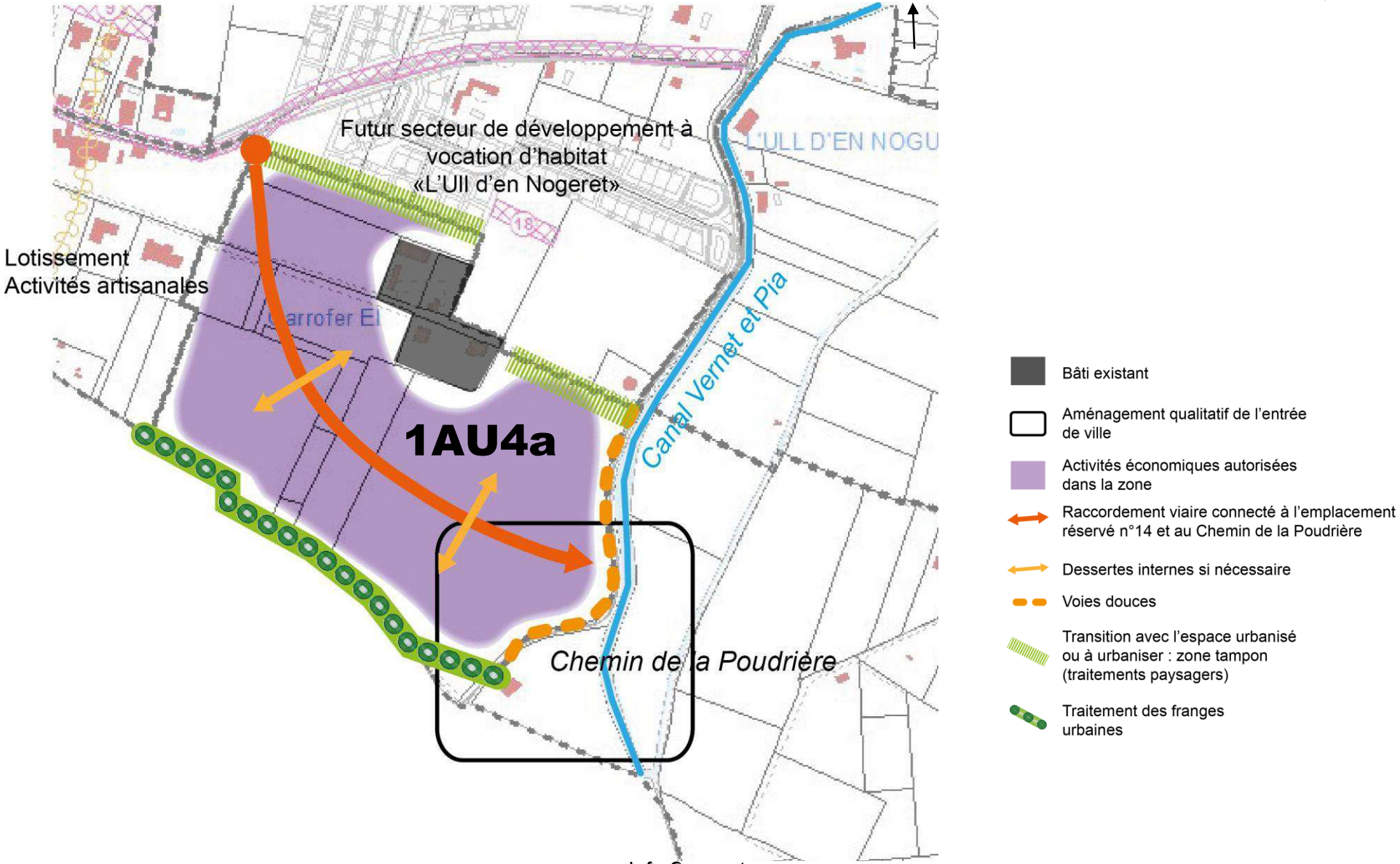
Les orientations particulières d'aménagement du secteur « La Guardiola » (extrait - cf. pièce n°3)

Source : Info Concept

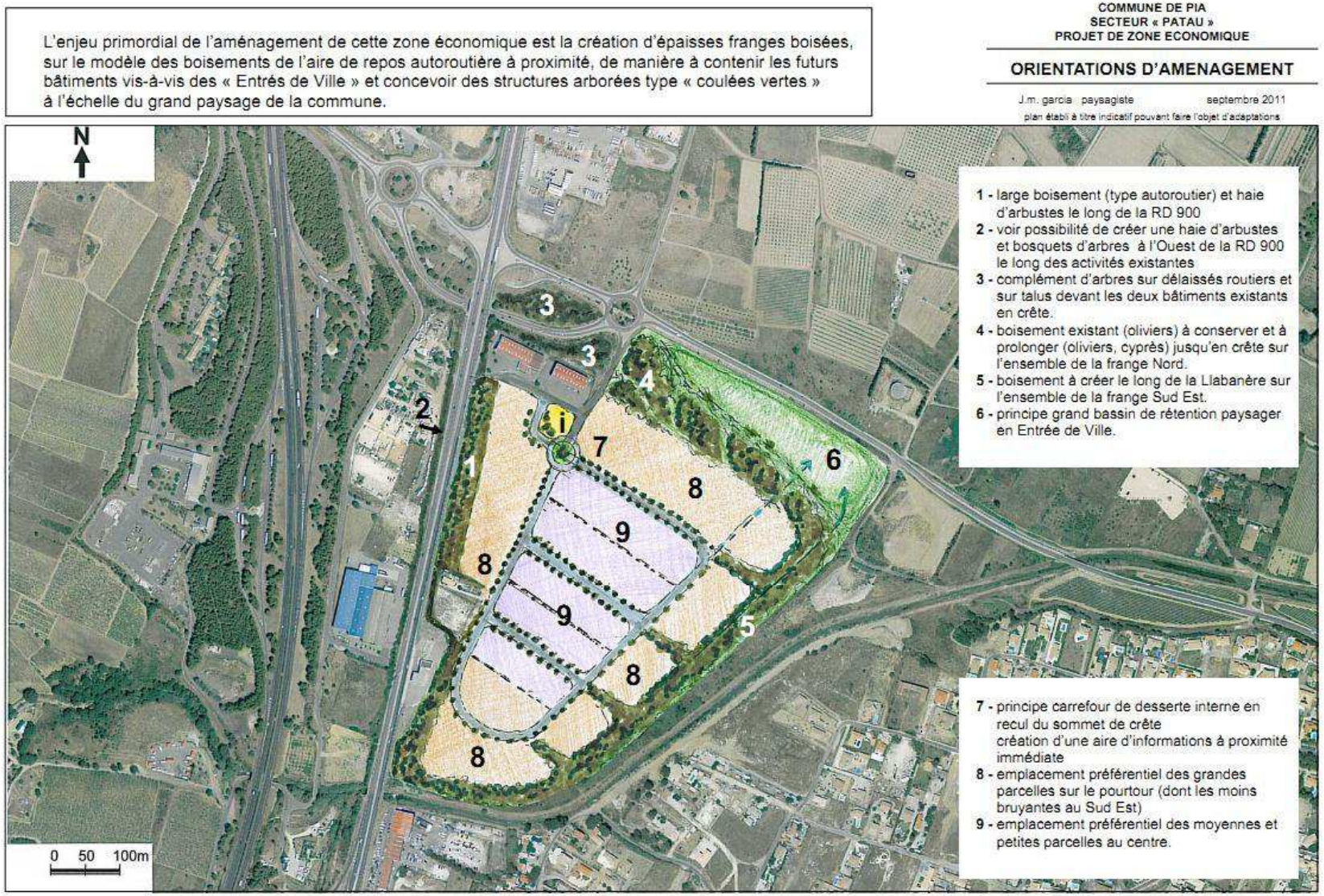


Les orientations particulières d'aménagement du secteur « El Garrofer » (extrait - cf. pièce n°3)

Source : Info Concept



Les orientations particulières d'aménagement du secteur « Patau » (extrait - cf. pièce n°3)



Source : Jean-Marie GARCIA

Les orientations particulières d'aménagement du secteur « Patau » (extrait - cf. pièce n°3)

COMMUNE DE PIA
SECTEUR « PATAU »

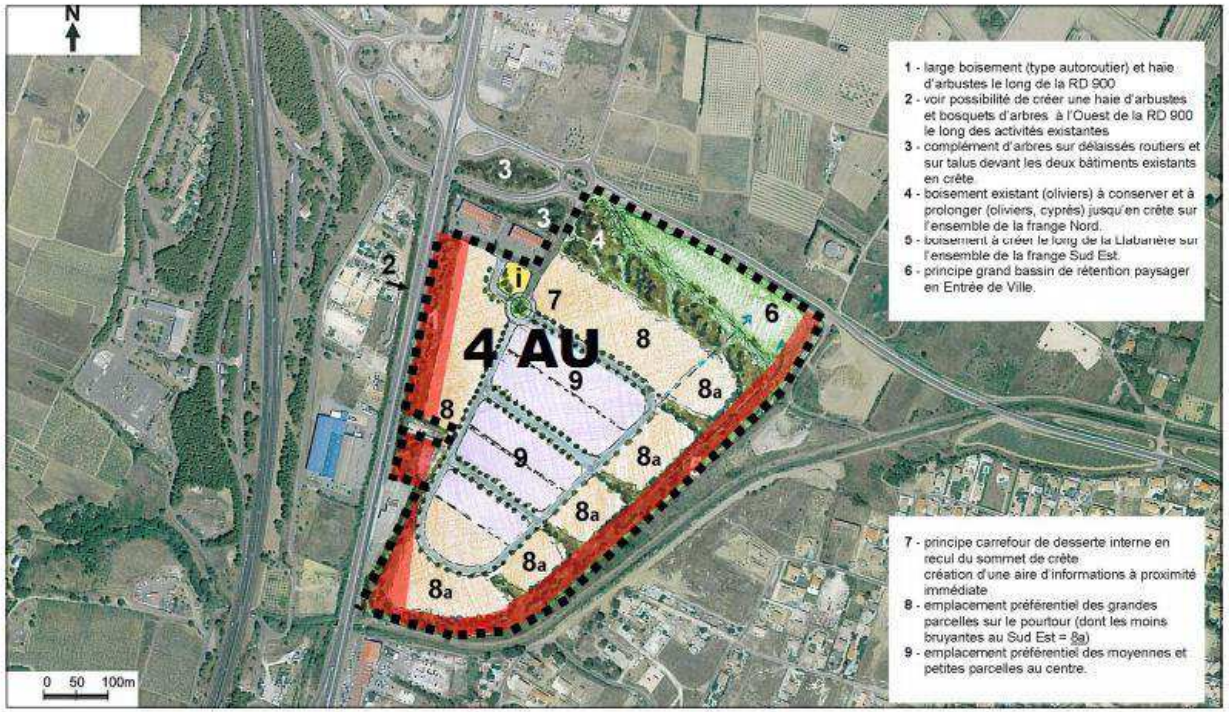
ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT

PROJET DE ZONE ECONOMIQUE ET PLAN DE PROJET DE ZONAGE

j. m. garcia paysagiste

LIMITE DE LA ZONE 4 AU

ESPACE BOISE A CREER



Source : Jean-Marie GARCIA

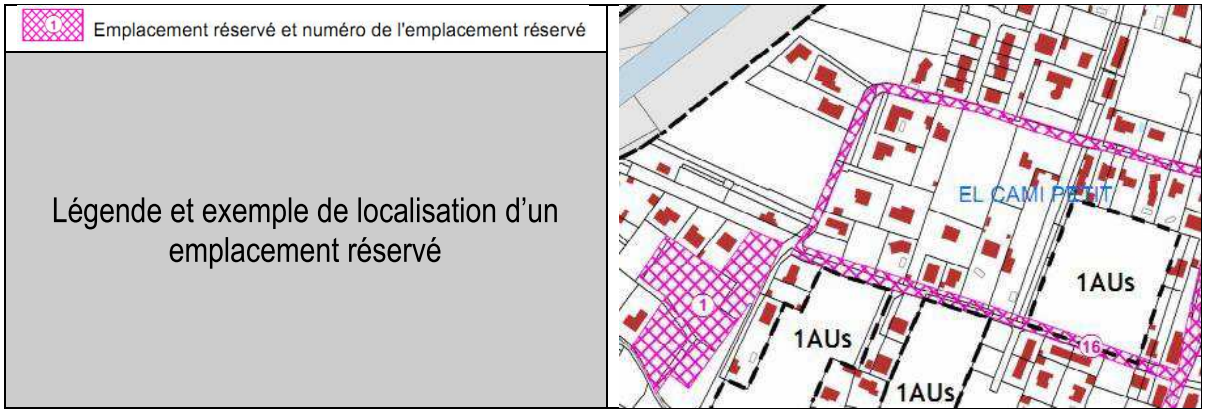
4.5.2. LES AUTRES PERIMETRES DELIMITES PAR LE PLU

Les Emplacements réservés

Au titre de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme peut fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts qui sont consignés dans la liste annexée au Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme sont représentés aux plans de zonage par des croisillons et numérotés conformément à la légende.

Au titre de l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme peut instituer des *« emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programme de logements qu'il définit ».*

La liste des emplacements réservés fait l'objet d'une annexe au dossier de PLU (pièce n°6a) et leur localisation est reportée sur les plans de zonage règlementaire (pièces n°5a et 5b).



Le PLU de Pia comporte plusieurs emplacements réservés reportés sur les plans de zonage règlementaire. Ces emplacements réservés sont au nombre de 18 au total. Chaque emplacement réservé comporte une désignation spécifique, un bénéficiaire et une superficie.

La majorité des emplacements réservés sont constitués au bénéfice de la commune de Pia, un seul étant inscrit au bénéfice du Syndicat Intercommunal d'assainissement de la plaine de l'Agly et de la Têt. Il s'agit de l'emplacement réservé n°15 pour l'aménagement de l'agouille du Cres.

Six emplacements réservés sont destinés la réalisation de voirie, afin de faciliter les déplacements automobiles au cœur de l'empreinte bâtie (emplacements réservés n°7, 12, 13, 16 et 18), mais aussi dans les futurs secteurs de développement au niveau du Garrofer (emplacement réservé n°14).

Un emplacement réservé est destiné à la création d'une raquette de retournement au niveau de l'Horta d'Amunt (emplacement réservé n°17) afin de faciliter l'accès aux habitations existantes et futures.

L'emplacement réservé n°3 est destiné à l'aménagement d'un parking au niveau du lieu-dit « El Crest ».

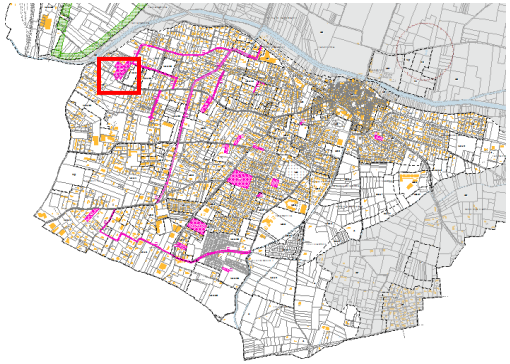
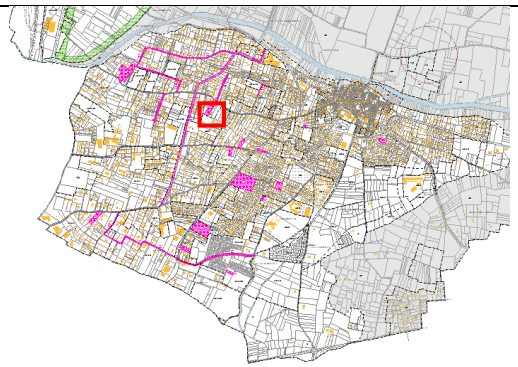
Les emplacements réservés n°4 et n°11 sont destinés à des aménagements paysagers (ER n°4) et à la réalisation d'espaces verts et publics (ER n°11), au cœur du tissu urbain, de manière à

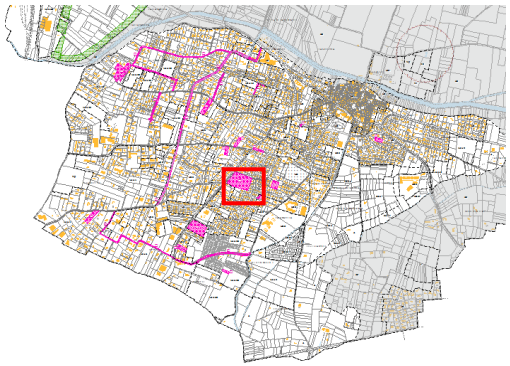
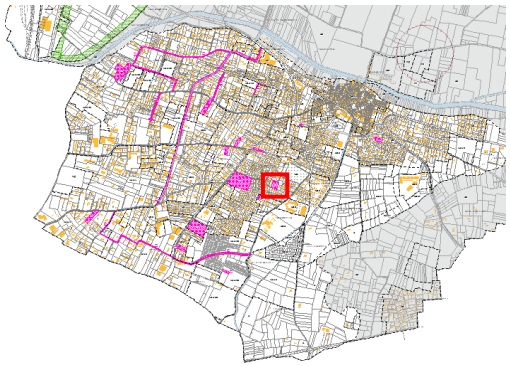
agrémenter le cadre de vie pianenc, d'assurer un embellissement des quartiers et de proposer des espaces fédérateurs aux populations locales et de passage.

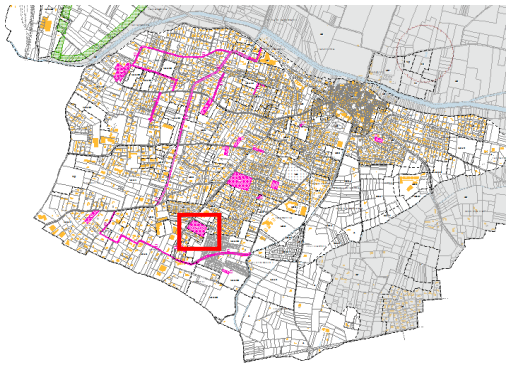
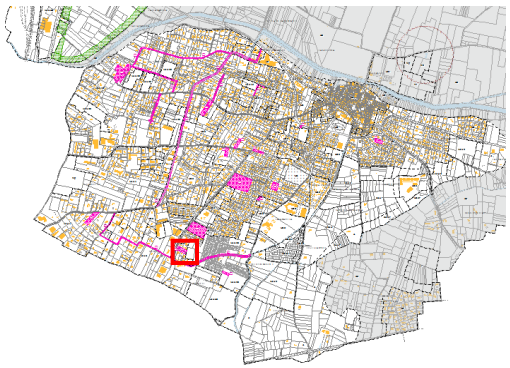
Enfin, la commune a souhaité mettre en place 7 emplacements réservés dédiés à la réalisation de logements sociaux, que la commune entend réaliser ou faire réaliser dans le cadre du présent PLU. Il s'agit des emplacements réservés n°1, 2, 5, 6, 8, 9 et 10, tous au bénéfice de la commune. Ces réserves sont issues d'une forte volonté communale de favoriser la mixité sociale dans l'habitat, volonté énoncée dans les orientations générales du PADD. Ces terrains identifiés par des emplacements réservés sont liés à la réalisation de programmes de logements afin d'y développer une offre locative sociale conventionnée afin de diversifier l'offre en logements sur la commune et ainsi répondre à un objectif de 20 % de logements sociaux, la commune de Pia étant soumise à l'article 55 de la loi SRU (voir tableau).

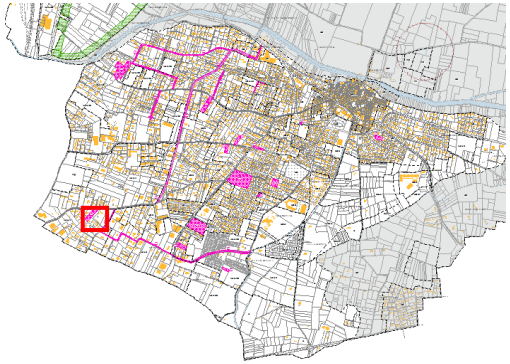
Définition des emplacements réservés pour Logements Sociaux (données communiquées à titre indicatif.

Il va de soi qu'en phase opérationnelle ces estimations pourront être revues à la hausse comme à la baisse pour une meilleure insertion et une meilleure opportunité du projet)

Emplacement réservé	Emprise (en m²)	Localisation sur le plan de zonage règlementaire	COS applicable	Programme	Potentiel en logements*
ER n°1 Zone 1AU1b	8 210		0,30	- Proposer différentes formes d'accès au logement social : location, accession sociales à la propriété… - Leur réalisation fera l'objet d'une définition de programme de logements, corrélativement à la recherche d'une qualité de l'aspect architectural des constructions et des espaces collectifs, en proposant notamment des espaces verts (essences locales résistant à la sécheresse, permettant une économie de la ressource en eau). Les programmes de logements pourront également proposer une recherche de matériaux de conception architecturale novatrice, promouvant une économie énergétique et s'inscrivant ainsi dans le développement durable. - L'urbanisation pourra se faire de manière progressive notamment pour favoriser l'intégration sociale des futurs habitants.	25 logements
ER n°2 Zone 1AU1	3 288		0,50	- Proposer différentes formes d'accès au logement social : location, accession sociales à la propriété… - Leur réalisation fera l'objet d'une définition de programme de logements, corrélativement à la recherche d'une qualité de l'aspect architectural des constructions et des espaces collectifs, en proposant notamment des espaces verts (essences locales résistant à la sécheresse, permettant une économie de la ressource en eau). Les programmes de logements pourront également proposer une recherche de matériaux de conception	16 logements

				architecturale novatrice, promouvant une économie énergétique et s'inscrivant ainsi dans le développement durable. - L'urbanisation pourra se faire de manière progressive notamment pour favoriser l'intégration sociale des futurs habitants.	
ER n°5 Zone UB	14 046		0,50	- Proposer différentes formes d'accès au logement social : location, accession sociales à la propriété… - Leur réalisation fera l'objet d'une définition de programme de logements, corrélativement à la recherche d'une qualité de l'aspect architectural des constructions et des espaces collectifs, en proposant notamment des espaces verts (essences locales résistant à la sécheresse, permettant une économie de la ressource en eau). Les programmes de logements pourront également proposer une recherche de matériaux de conception architecturale novatrice, promouvant une économie énergétique et s'inscrivant ainsi dans le développement durable. - L'urbanisation pourra se faire de manière progressive notamment pour favoriser l'intégration sociale des futurs habitants.	70 logements
ER n°6 Zone UB	2 219		0,50	- Proposer différentes formes d'accès au logement social : location, accession sociales à la propriété… - Leur réalisation fera l'objet d'une définition de programme de logements, corrélativement à la recherche d'une qualité de l'aspect architectural des constructions et des espaces collectifs, en proposant notamment des espaces verts (essences locales résistant à la sécheresse, permettant une économie de la ressource en eau). Les programmes de logements pourront également proposer une recherche de matériaux de conception architecturale novatrice, promouvant une économie énergétique et s'inscrivant ainsi dans le développement durable.	11 logements

				- L'urbanisation pourra se faire de manière progressive notamment pour favoriser l'intégration sociale des futurs habitants.	
ER n°8 Zone UB	8 911		0,50	- Proposer différentes formes d'accès au logement social : location, accession sociales à la propriété… - Leur réalisation fera l'objet d'une définition de programme de logements, corrélativement à la recherche d'une qualité de l'aspect architectural des constructions et des espaces collectifs, en proposant notamment des espaces verts (essences locales résistant à la sécheresse, permettant une économie de la ressource en eau). Les programmes de logements pourront également proposer une recherche de matériaux de conception architecturale novatrice, promouvant une économie énergétique et s'inscrivant ainsi dans le développement durable. - L'urbanisation pourra se faire de manière progressive notamment pour favoriser l'intégration sociale des futurs habitants.	44 logements
ER n°9 Zone 1AU1	1 825		0,50	- Proposer différentes formes d'accès au logement social : location, accession sociales à la propriété… - Leur réalisation fera l'objet d'une définition de programme de logements, corrélativement à la recherche d'une qualité de l'aspect architectural des constructions et des espaces collectifs, en proposant notamment des espaces verts (essences locales résistant à la sécheresse, permettant une économie de la ressource en eau). Les programmes de logements pourront également proposer une recherche de matériaux de conception architecturale novatrice, promouvant une économie énergétique et s'inscrivant ainsi dans le développement durable. - L'urbanisation pourra se faire de manière progressive notamment pour favoriser l'intégration sociale des futurs habitants.	9 logements

ER n°10 Zone 1AU1	3 120		0,50	- Proposer différentes formes d'accès au logement social : location, accession sociales à la propriété… - Leur réalisation fera l'objet d'une définition de programme de logements, corrélativement à la recherche d'une qualité de l'aspect architectural des constructions et des espaces collectifs, en proposant notamment des espaces verts (essences locales résistant à la sécheresse, permettant une économie de la ressource en eau). Les programmes de logements pourront également proposer une recherche de matériaux de conception architecturale novatrice, promouvant une économie énergétique et s'inscrivant ainsi dans le développement durable. - L'urbanisation pourra se faire de manière progressive notamment pour favoriser l'intégration sociale des futurs habitants.	16 logements
TOTAL					**191 logements**

** Potentiel en logements calculé à partir du COS des zones et d'une superficie moyenne par logement de 100m² (surface permettant de proposer une diversité dans les formes de logement).*

Source : Info Concept

Certains de ces emplacements réservés prévoient en sus des logements sociaux, la réalisation de parkings et d'espaces verts (ER n°1 et n°5).

Les espaces boisés à créer

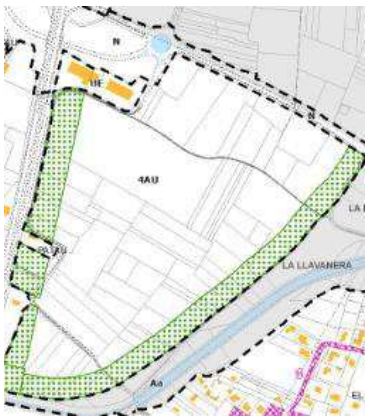
La commune souhaite, au travers de son PLU, délimiter des espaces boisés à créer. Ces espaces représentent un intérêt pour la commune, sans avoir de caractère significatif sur le plan qualitatif ou quantitatif, mais s'avèrent toutefois intéressants du point de vue paysager et dans un souci de limitation des éventuelles nuisances.

Ils sont localisés au niveau du secteur de Patau, le long de la RD900 (75 mètres de largeur depuis l'axe de la route) et de la Llabanère (40 mètres de largeur depuis la limite de la zone 2AU2).

Ces futurs boisements doivent garantir une intégration qualitative des futurs projets urbains à caractère économique avec l'environnement proche, et joueront également un rôle d'espace tampon entre la RD 900 et la future zone à vocation économique (activités spécialisées sur le secteur de Patau).

La délimitation de ces boisements à créer permet à la commune de s'assurer d'un aménagement paysager réussi du site, d'atténuer les perceptions visuelles et d'offrir une porte d'entrée de ville qualitative.

Leur localisation est reportée sur les plans de zonage règlementaire (pièces n°5a et 5b).

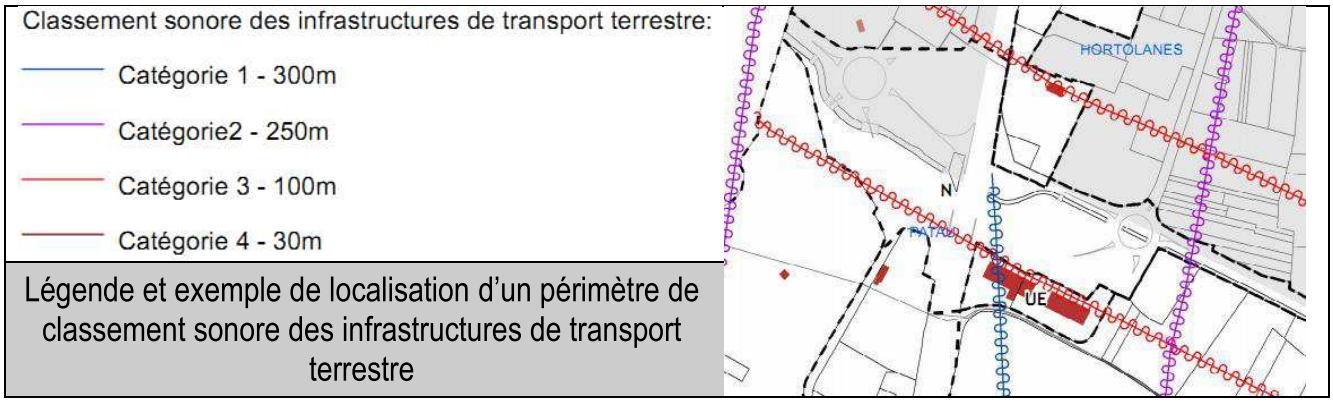
Espaces Boisés à Créer	
Localisation des espaces boisés à créer (extrait des plans de zonage règlementaire, pièces n°5a et 5b)	

Les périmètres liés au classement sonore des infrastructures de transports terrestre

Les nuisances sonores sont régies par la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit et l'arrêté complémentaire n° 1176/99 du 16 avril 1999. Les infrastructures de transports terrestres ont été classées selon leurs caractéristiques et nuisances sonores.

Sur la commune de Pia, des périmètres de nuisances sonores ont été délimités sur l'autoroute A9, la RD900, la RD12, la RD 12B et la RD76. Ces périmètres sont définis par l'arrêté préfectoral du 27 novembre 1998 pour le transport routier. Ces périmètres peuvent aller de 30 à 300 mètres, à partir du bord de la voie, de chaque côté de celle-ci, selon la catégorie de l'infrastructure.

La localisation des périmètres liés au classement sonore des infrastructures de transport terrestre est reportée sur le plan représentant les sites archéologiques et les périmètres liés au classement sonore des infrastructures de transport terrestre (cf. pièce n°6e). Ces périmètres sont annexés au PLU comme prévu à l'article R. 123-13 du Code de l'Urbanisme.



Légende et exemple de localisation d'un périmètre de classement sonore des infrastructures de transport terrestre

Les sites archéologiques

Sont également repérés au plan les sites archéologiques recensés par les services de la Direction Régionales des Affaires Culturelles (DRAC). Le relevé de ces sites, au nombre de 6, correspond à l'état actuel des connaissances et ne préjuge en rien d'autres découvertes à venir.



Légende et exemple de localisation d'un site archéologique répertorié (extrait du plan représentant les sites archéologiques et les périmètres liés au classement sonore des infrastructures de transport terrestre - pièce n°6e)

La liste des sites archéologiques répertoriés par la DRAC fait l'objet d'une annexe au dossier de PLU (cf. pièce n°6d), et l'ensemble des périmètres exposé est présenté sur le plan représentant les sites archéologiques et les périmètres liés au classement sonore des infrastructures de transport terrestre (cf. pièce n°6e).

Le périmètre de la STEP

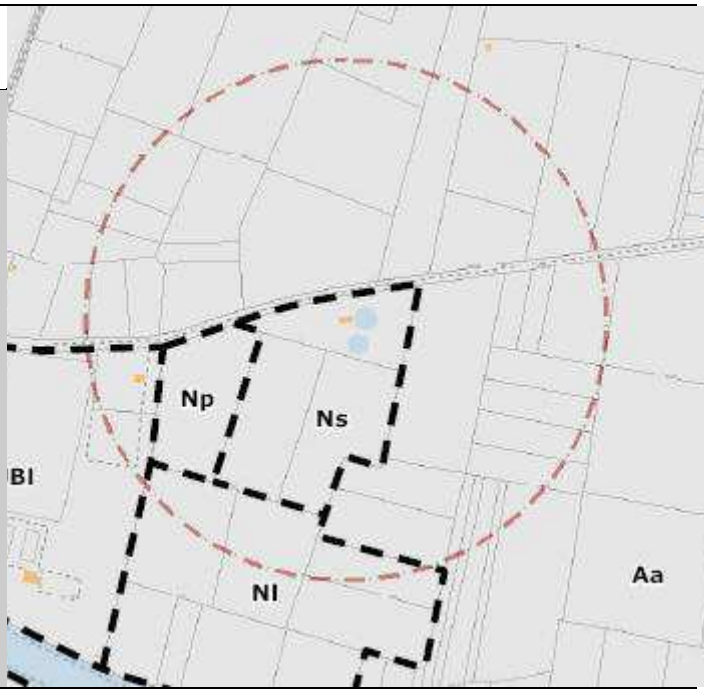
Est également repéré aux plans de zonage règlementaire, le périmètre de la STEP.

Il s'agit d'un périmètre de 200 mètres de diamètre autour de la STEP située au Nord de la Llabanère, à proximité du stade Daniel Ambert, implique que l'exploitant de la STEP ne doit pas causer par les activités qu'il supervise, de nuisances visuelles et olfactives anormales pour la population.

Sa localisation est reportée sur les plans de zonage règlementaire (pièces n°5a et 5b).

Périmètre de la STEP

Légende et localisation du périmètre de la STEP (extrait du plan de zonage règlementaire)



Les espaces boisés classés

Au titre de l'article L. 130-1 du code de l'Urbanisme : *« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. »*

La commune de Pia ne disposait d'aucun espace boisé classé dans son POS et n'en a pas instauré dans son PLU.

Les éléments du paysage à conserver

Au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'Urbanisme les plans locaux d'urbanisme peuvent *« Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».*

Dans le cadre de l'élaboration de son PLU, la commune n'a pas identifié d'éléments du paysage à conserver.

NB : via les orientations particulières d'aménagement produites, la commune de Pia met l'accent sur la préservation des éléments du paysage (canaux…) et sur la qualité des futurs aménagements.

Les terrains cultivés à protéger

Au titre de l'article L. 123-1-5 9° du code de l'Urbanisme les plans locaux d'urbanisme peuvent *« Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».*

La commune de Pia ne dispose pas dans ses zones urbaines de terrains cultivés. A ce titre, aucun terrain n'a été localisé au titre de l'article L. 123-1-5 9° du code de l'Urbanisme.

Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Au titre de l'article L. 123-3-1 du code de l'Urbanisme : *« Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. »*

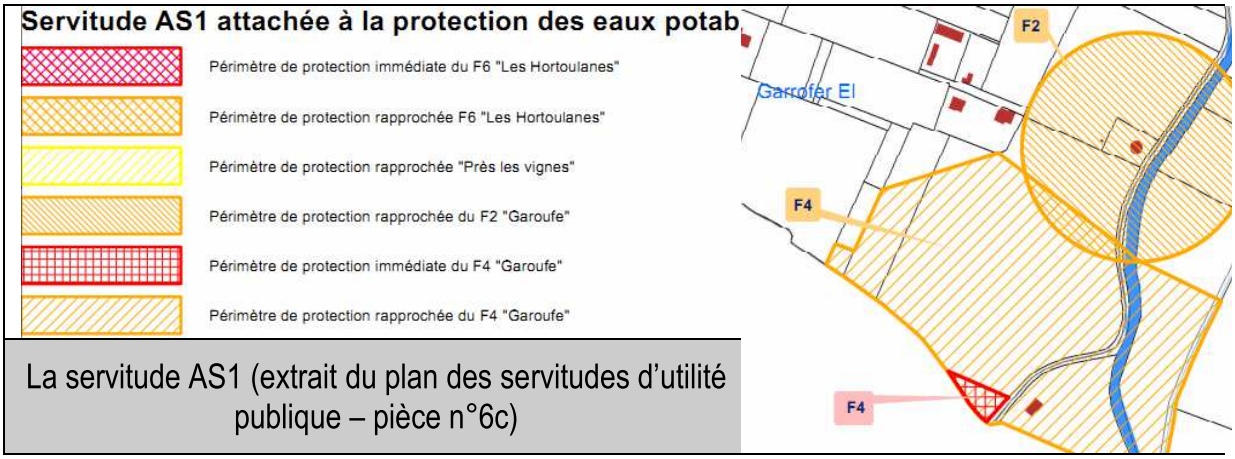
Tel que le prévoit le code de l'Urbanisme, cette délimitation concerne des bâtiments agricoles ayant un intérêt architectural ou patrimonial pouvant faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

Dans le cadre du PLU, la commune de Pia n'a pas souhaiter identifier de bâtiment agricole afin de permettre un changement de destination.

4.6. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUES

La liste de l'ensemble des Servitudes d'Utilité Publique constitue une annexe au dossier de PLU (pièce n°6b) et leurs périmètres et emprises sont localisés sur un plan annexé au dossier de PLU (pièce n°6c).

4.6.1. SERVITUDE AS1 RELATIVE A LA PROTECTION DES EAUX POTABLES



La servitude AS1 (extrait du plan des servitudes d'utilité publique – pièce n°6c)

La servitude AS1 est liée à la présence de forages situés sur la commune :

- Le forage F2 « Garoufe » qui fait l'objet de périmètres de protection par Arrêté Préfectoral du 22 décembre 1976 ;

- Le forage F4 « Garoufe » qui fait également l'objet de périmètres de protection par Arrêté Préfectoral du 21 septembre 1998 ;

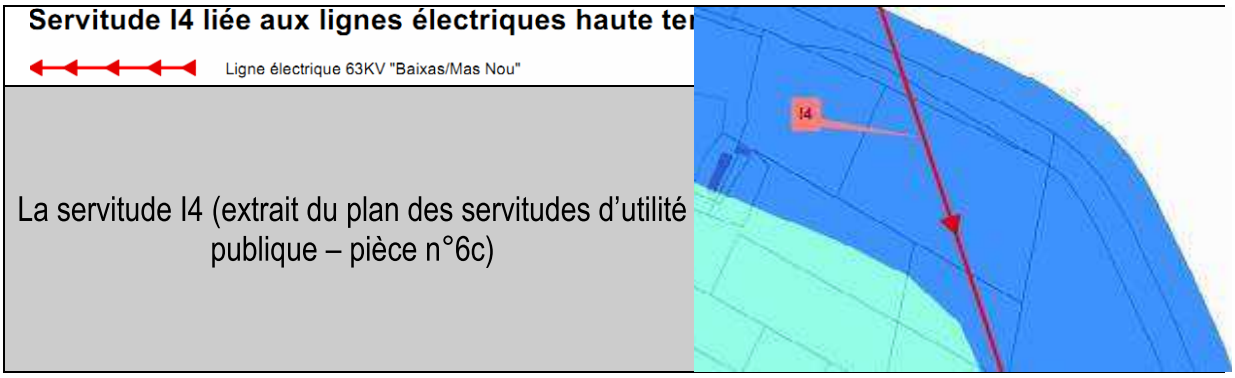
- Le forage F6 « Les Hortolanes » qui fait l'objet de périmètres de protection par Arrêté Préfectoral du 12 octobre 2011.

Les forages F2 et F4 se situent à l'extrémité Sud du territoire communal, en limite avec la commune de Perpignan. Le forage F6 se situe au niveau du lieu-dit les Hortolanes, le long de la RD 12, dite route de Rivesaltes, et du canal de l'Hortolanes.

La servitude AS1 est également liée au périmètre de protection rapprochée du forage du « Près les Vignes » situé sur la commune de Bompas institué par Arrêté Préfectoral du 21 juillet 2004.

Le gestionnaire de la servitude AS1 est la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales des Pyrénées-Orientales.

4.6.2. SERVITUDE I4 RELATIVE AUX LIGNES D'ENERGIE ELECTRIQUE HAUTE TENSION



La servitude I4 (extrait du plan des servitudes d'utilité publique – pièce n°6c)

La servitude I4, relative à l'énergie électrique haute tension, résulte de la ligne 63 kilovolts qui traverse le territoire du Nord au Sud, dans la partie Ouest de la commune, et qui relie Baixas au Mas Nou.

Le gestionnaire de la servitude I4 est la société EDF.

4.6.3. SERVITUDE EL2 RELATIVE A LA SECURITE PUBLIQUE



La servitude EL2 (extrait du plan des servitudes d'utilité publique – pièce n°6c)

La servitude EL2 est liée à la sécurité publique. Elle délimite les zones d'aléas liées au risque d'inondation de la commune, identifié sur le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), instauré sur la commune par l'arrêté préfectoral du 19 juin 2006.

Le PPRN vise à prévenir les dommages corporels et matériels qui peuvent être occasionnés par les catastrophes naturelles, soit sur la commune de Pia par le risque d'inondation, en imposant des prescriptions constructives et en interdisant ou en réglementant les implantations humaines dans les zones exposées selon le niveau de risque.

La servitude EL2 identifie trois types d'aléas sur le territoire selon l'exposition des zones au phénomène naturel prévisible et caractérise l'intensité possible du phénomène :

- l'aléa faible, correspondant aux zones couvertes par des hauteurs d'eau inférieures à 0,50 m. ;

- l'aléa moyen, correspondant aux zones couvertes par des hauteurs d'eau comprises entre 0,50 m. et 1 m. ;

- l'aléa fort, correspondant aux zones couvertes par des hauteurs d'eau supérieures à 1,00 m.

Le service gestionnaire de cette servitude est la Direction Départementale de l'Equipement (DDE), devenue à ce jour la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM).

4.7. LES SECTEURS DECLASSES PAR RAPPORT AU PRECEDENT POS

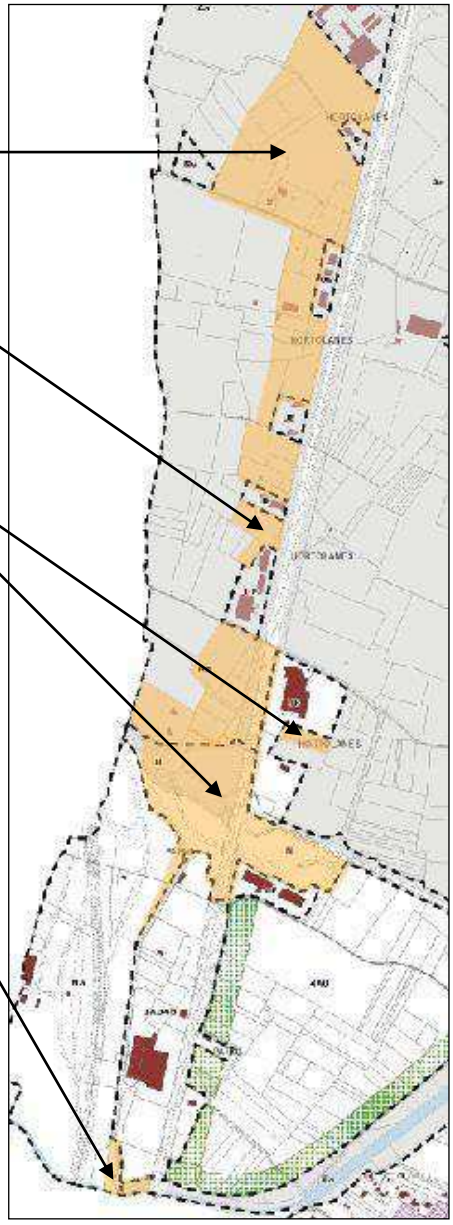
4.7.1. LE SECTEUR DES HORTOLANES : ZONE 6NA DU POS

Extrait du plan de zonage règlementaire du PLU

Ancienne zone 6NA du POS « Les Hortolanes ».

Zones Aa du PLU à vocation agricole et N, naturelle :

26,38 hectares dans l'ancienne zone 6NA du POS déclassés au profit des zones A et N.



Source : Info Concept

La zone 6NA « les Hortolanes » du POS correspondait à une zone destinée à recevoir des activités commerciales, artisanales, des bureaux et des hôtels. Cette zone était ouverte immédiatement à l'urbanisation, après réalisation des équipements nécessaires au fonctionnement de la zone.

Elle a été partiellement urbanisée, sur des secteurs situés essentiellement le long de la RD900. Elle représentait 26,38 hectares au POS.

Cependant, la commune a émis le souhait de déclasser l'ensemble des secteurs non-urbanisés de la zone 6NA du POS, et de les restituer à la zone Aa, à vocation agricole (17,23 hectares), et N, naturelle (9,15 hectares).

Cette volonté fait suite au classement du secteur des Hortolanes en zone concernée par le risque inondation (aléa faible à fort), par le PPRI approuvé par arrêté préfectoral du 19 juin 2006. La commune, consciente du risque qu'encourent les personnes dans ce secteur, a décidé de déclasser les parcelles concernées par ce risque.

Evolution des surfaces

Zone du PLU	Zone du POS	Superficie déclassée	Part sur la superficie totale du territoire
Aa	6NA	17,23 hectares environ	1,31 %
N	6NA	9,15 hectares environ	0,69 %
Total		26,38 hectares environ	1,84 %

Source : Info Concept

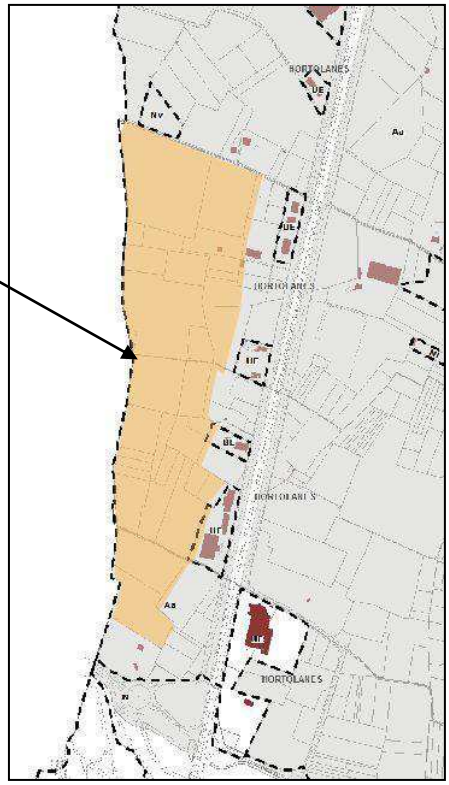
4.7.2. LE SECTEUR DES HORTOLANES : ZONE 7NA DU POS

Extrait du plan de zonage règlementaire du PLU

Ancienne zone 7NA du POS « Les Hortolanes ».

Zone Aa du PLU à vocation agricole :

19,00 hectares dans l'ancienne zone 7NA du POS déclassés au profit de la zone A.



Source : Info Concept

La zone 7NA du POS était destinée à l'accueil à terme d'activités commerciales, artisanales, de bureaux et d'hôtels. Elle se situe en continuité de l'ancienne zone 6NA en partie déclassée, et dont la vocation était la même, en limite communale avec Rivesaltes.

Elle couvre une superficie de 19,00 hectares.

Au présent PLU, la commune de Pia a souhaité déclasser cette zone, dans son intégralité, et la restituer à la zone Aa, à vocation agricole. Cette zone est désormais située en zone d'aléa moyen du risque inondation, aléa identifié dans le PPRI applicable sur la commune.

De plus, la suppression de cette zone permet de conforter le parti d'aménagement de la commune concernant le développement économique, à savoir de profiter de la dynamique impulsée par le Polygone Nord situé sur la commune de Perpignan. A cet effet, elle envisage la création d'une nouvelle zone à vocation économique, au niveau du secteur de Patau, de manière à profiter de la position stratégique du site en entrée de ville et à l'écart du risque inondation notamment, et des diverses contraintes grevant le territoire communal.

Evolution des surfaces

Zone du PLU	Zone du POS	Superficie déclassée	Part sur la superficie totale du territoire
Aa	7NA	19,00 hectares environ	1,44 %

Source : Info Concept

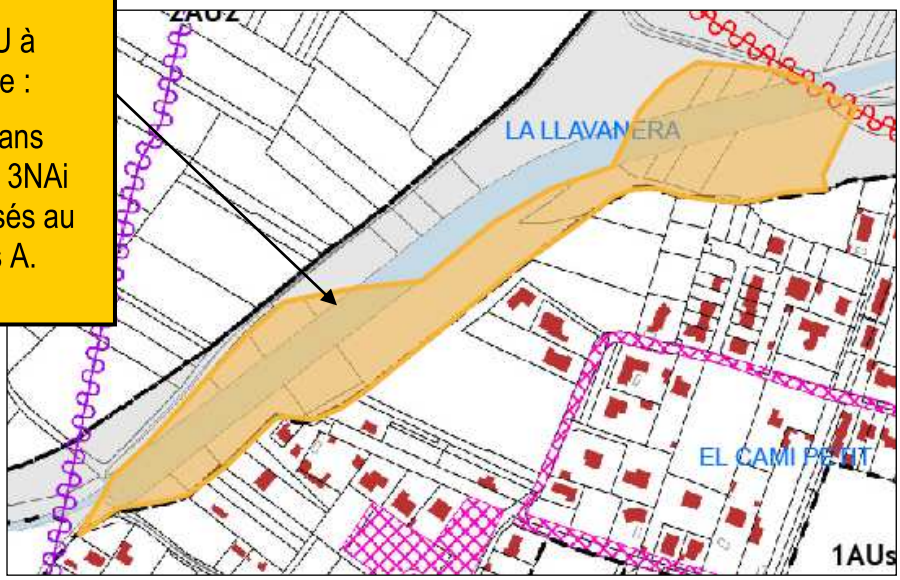
4.7.3. LE SECTEUR DE LA LLABANERE : ZONE 3NAI DU POS

Extrait du plan de zonage règlementaire du PLU

Ancienne zone 3NAi du POS « La Llabanère ».

Zone Aa du PLU à vocation agricole :

3,48 hectares dans l'ancienne zone 3NAi du POS déclassés au profit des zones A.



Source : Info Concept

La zone 3NAi est un sous-secteur de la zone 3NA qui correspondait au POS à une zone destinée à accueillir à court terme des constructions à usage d'habitation. Elle s'étend sur 3,48 hectares.

Cependant, étant située dans le lit de la rivière la Llabanère, la zone 3NAi est concernée par le risque inondation, aléa faible à fort. Ainsi, la commune souhaite au travers de son PLU, déclasser cette zone et la restituer à la zone agricole (Aa du PLU), de manière à ne pas favoriser l'urbanisation dans des secteurs à risque, mais aussi préserver les berges du cours d'eau.

Evolution des surfaces

Zone du PLU	Zone du POS	Superficie déclassée	Part sur la superficie totale du territoire
Aa	3NAi	3,48 hectares environ	0,26 %

Source : Info Concept

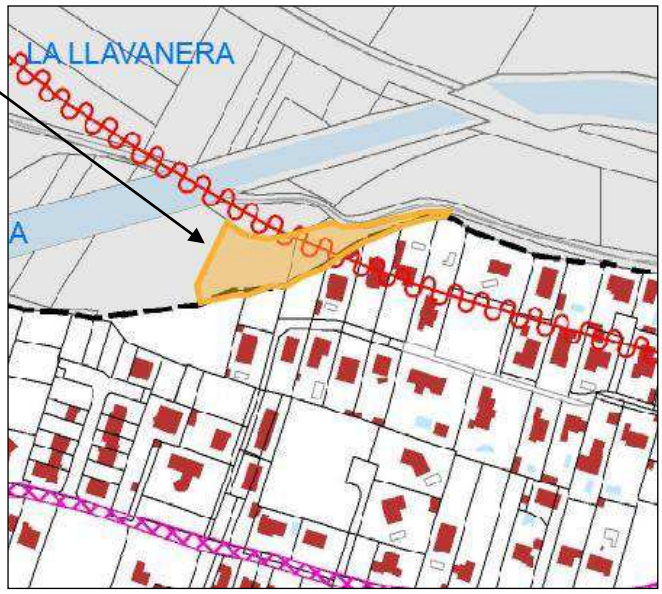
4.7.4. LE SECTEUR DE LA LLABANERE : ZONE 2NAC DU POS

Extrait du plan de zonage règlementaire du PLU

Ancienne zone 2NAc du POS « La Llabanère ».

Zone Aa du PLU à vocation agricole :

0,28 hectares dans l'ancienne zone 2NAc du POS déclassés au profit des zones A.



Source : Info Concept

La zone 2NAc est un sous-secteur de la zone 2NA qui correspondait au POS à une zone destinée à accueillir à court terme des constructions à usage d'habitation. Le secteur déclassé s'étend sur 0,28 hectare restitué à la zone agricole.

Cependant, étant située dans le lit de la rivière la Llabanère, la partie de la zone 2NAc déclassée est concernée par le risque inondation, aléa faible à fort. Ainsi, la commune souhaite au travers de son PLU, déclasser cette zone et la restituer à la zone agricole (Aa du PLU), de manière à ne pas favoriser l'urbanisation dans des secteurs à risque, mais aussi préserver les berges du cours d'eau.

Evolution des surfaces

Zone du PLU	Zone du POS	Superficie déclassée	Part sur la superficie totale du territoire
Aa	2NAc	0,28 hectare environ	0,02 %

Source : Info Concept

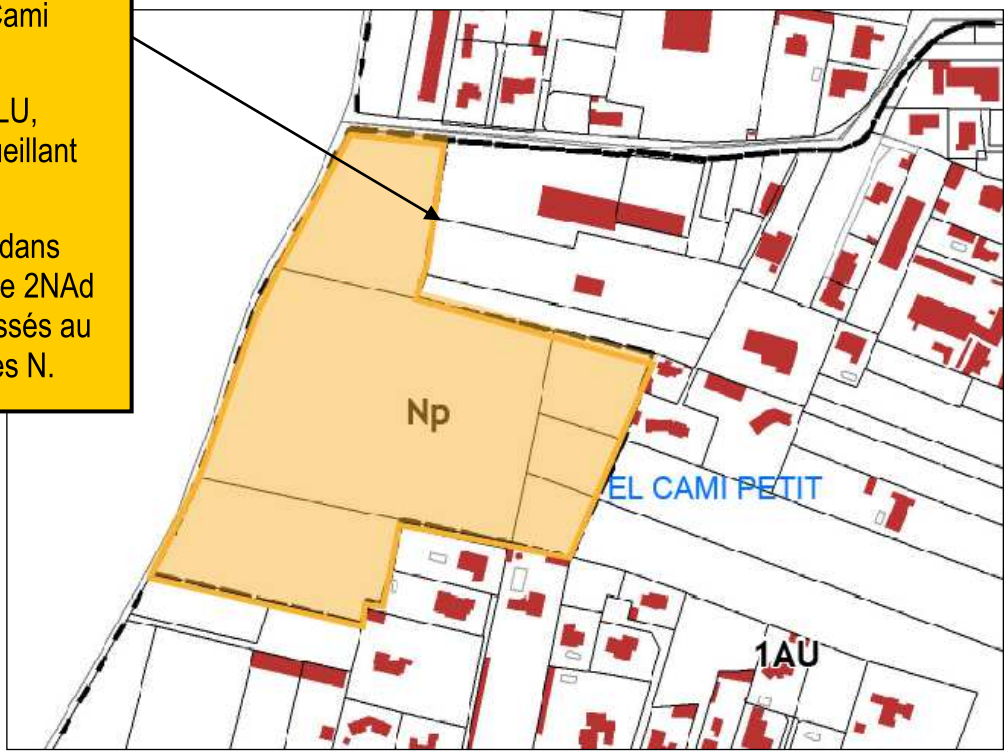
4.7.5. LE SECTEUR DE CAMI PETIT : ZONE 2NAD DU POS

Extrait du plan de zonage règlementaire du PLU

Ancienne zone 2NAd du POS « El Cami Petit ».

Zone Np du PLU, naturelle, accueillant un parking :

4,27 hectares dans l'ancienne zone 2NAd du POS déclassés au profit des zones N.



Source : Info Concept

La zone 2NAd du POS avait pour vocation d'accueillir des constructions à usage d'habitation répondant au principe de mixité sociale et comprenant 30 % de logements sociaux. Elle couvre une superficie de 4,27 hectares. Elle se situe à l'Ouest du secteur du Crest, en limite avec la commune de Perpignan.

A ce jour, cette zone comprend des aires de stationnement en lien avec l'hypermarché situé sur la commune de Perpignan. Ainsi, son déclassement de la zone à urbaniser du POS en un sous-secteur de la zone naturelle (Np), correspond à la prise en compte de l'évolution de cette zone entre le POS et le présent PLU.

Evolution des surfaces

Zone du PLU	Zone du POS	Superficie déclassée	Part sur la superficie totale du territoire
Np	2NAd	4,27 hectares environ	0,32 %

Source : Info Concept

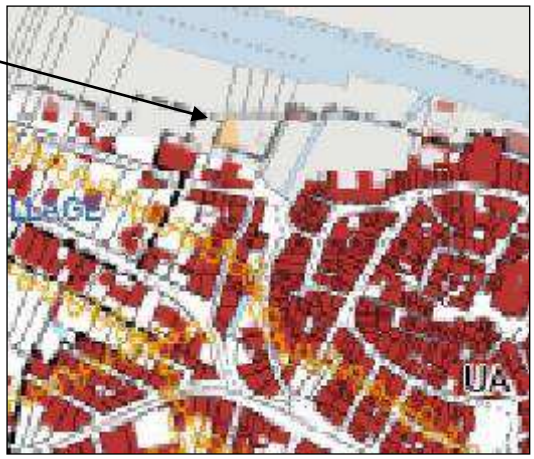
4.7.6. LE SECTEUR DU VILLAGE : ZONE UA DU POS

Ancienne zone UA du POS au niveau du village.

Zone Aa du PLU à vocation agricole :

0,01 hectare dans l'ancienne zone UA du POS déclassés au profit des zones A.

Extrait du plan de zonage règlementaire du PLU



Source : Info Concept

La zone UA du POS correspond au centre ancien pianenc.

Elle a pour vocation d'accueillir des constructions à usage d'habitation, de services et d'activités commerciales.

Le secteur déclassé couvre une superficie de 0,01 hectare. Elle se situe le long du cours d'eau la Llabanère, en continuité directe du village, au Nord de ce dernier.

Comme pour la zone 3NAi, la commune souhaite enlever cette partie de la zone UA du POS des zones urbanisables, étant située en zone d'aléa du risque inondation et le long des berges de la Llabanère.

Evolution des surfaces

Zone du PLU	Zone du POS	Superficie déclassée	Part sur la superficie totale du territoire
Aa	UA	0,01 hectare environ	0,0007 %

Source : Info Concept

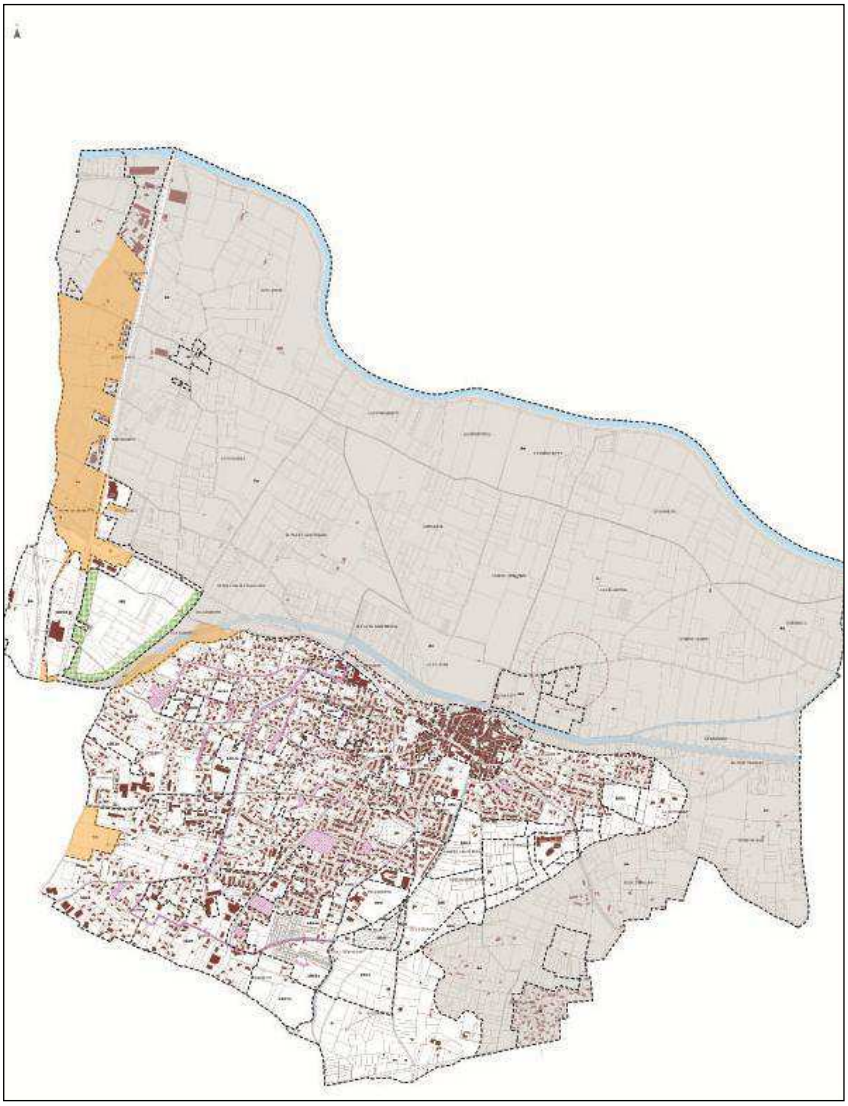
Synthèse des zones déclassées

Zone du PLU	Zone du POS	Superficie déclassée	Part sur la superficie totale du territoire
Zones à vocation initiale d'habitat			
Aa	UA	0,01 hectare environ	0,0007 %
Aa	3NAi	3,48 hectares environ	0,26 %
Aa	2NAc	0,28 hectare environ	0,02 %
Np	2NAd	4,27 hectares environ	0,32 %
Total		**8,04 hectares environ**	**0,61 %**

Zone du PLU	Zone du POS	Superficie déclassée	Part sur la superficie totale du territoire
Zones à vocation initiale économique			
Aa	6NA	17,23 hectares environ	1,31 %
Aa	7NA	19,00 hectares environ	1,44 %
N	6NA	9,15 hectares environ	0,69 %
Total		**45,38 hectares environ**	**3,44 %**

Total, toutes zones confondues	**53,42 hectares environ**	**4,05 %**

Source : Info Concept



Source : Info Concept

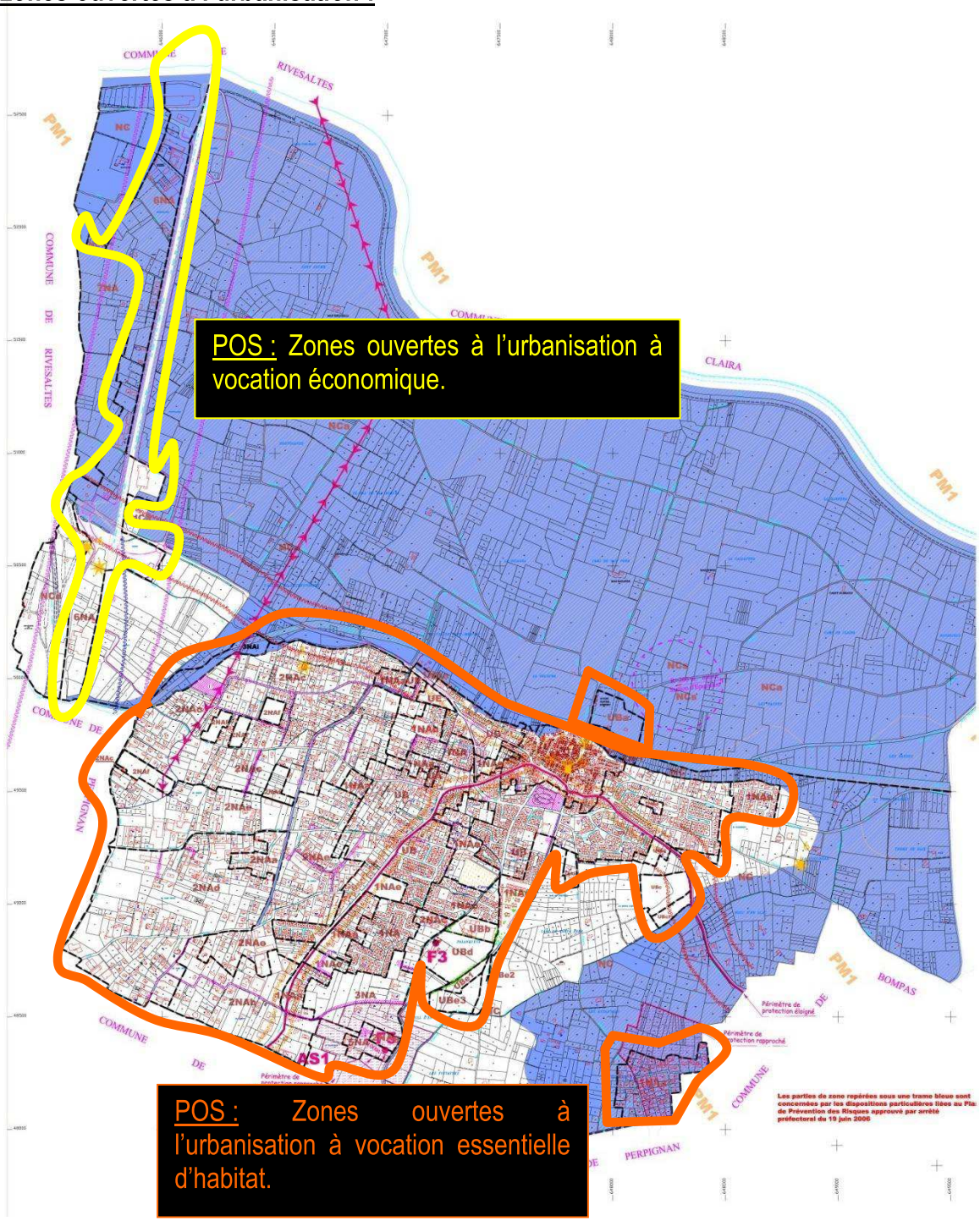
4.8 LES ZONES DU PLU, LEURS POTENTIELS ET SUPERFICIES

4.8.1. PRESENTATION DES ZONES OUVERTES A L'URBANISATION

Comparatif POS/PLU

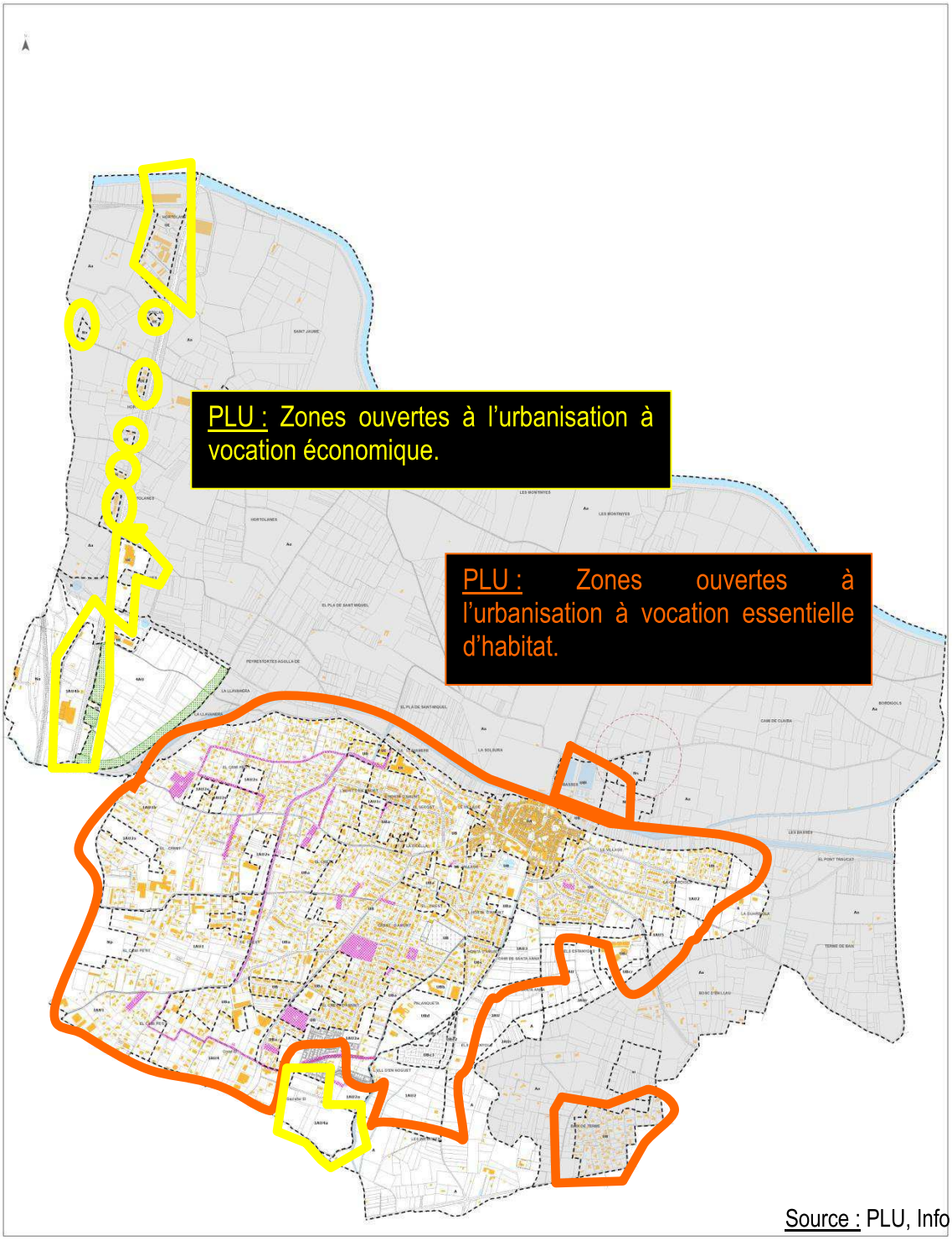
Le POS prévoyait plusieurs zones ouvertes à l'urbanisation, sachant que celles à dominante d'habitat étaient toutes immédiatement urbanisables.

POS et zones ouvertes à l'urbanisation :



Source : POS opposable, Info Concept

PLU et zones ouvertes à l'urbanisation :



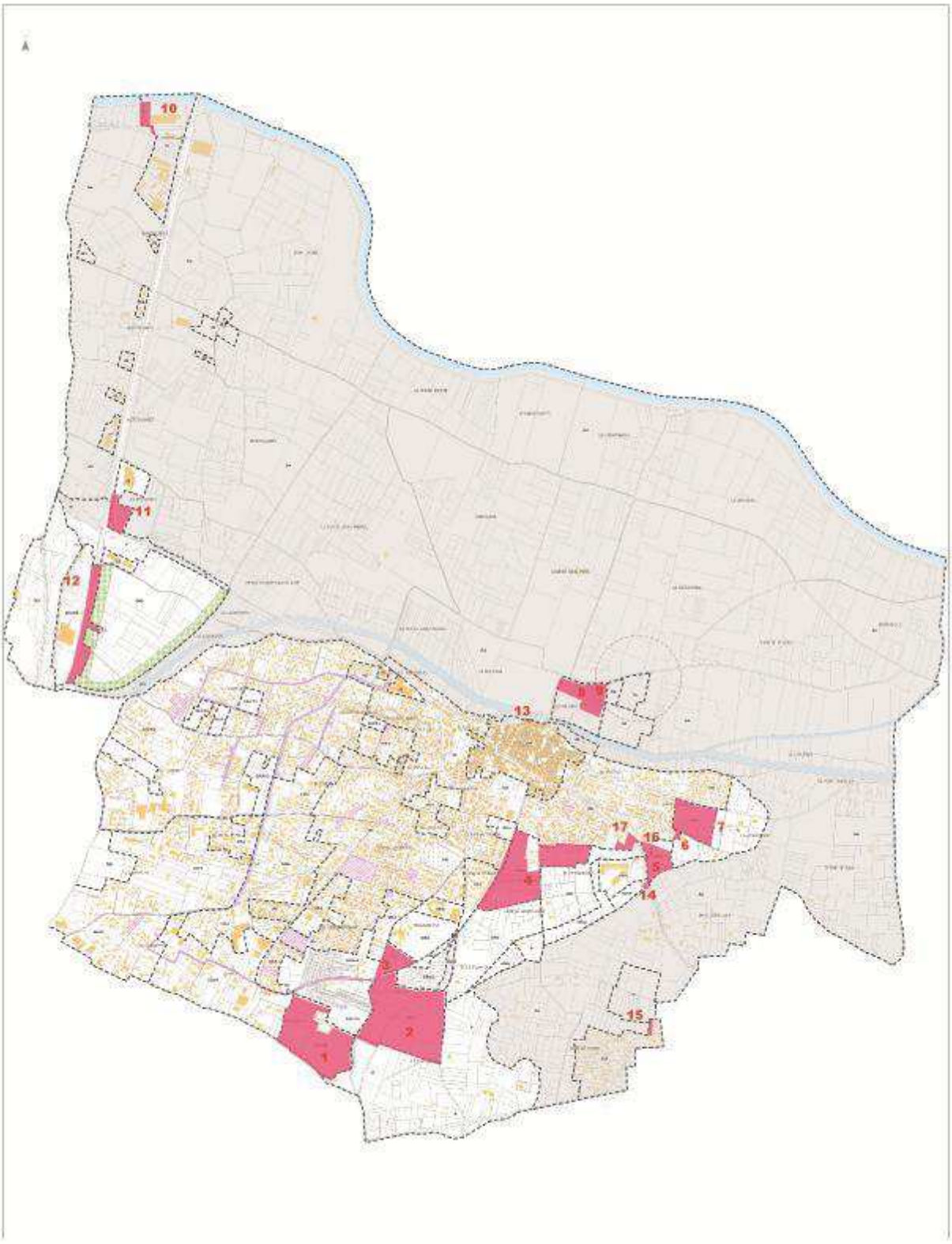
Source : PLU, Info Concept

Au final, le POS prévoyait déjà des superficies de zones ouvertes à l'urbanisation, à savoir 392.38 hectares concernant les zones U et NA toutes destinations confondues.

Le PLU proposé par la commune de Pia prévoit 399.02 hectares de zones ouvertes à l'urbanisation intégrant les zones U et AU toutes destinations confondues, soit une évolution numérique brute de 6.64 hectares soit + 1.69 % d'évolution brute. En sachant que les zones U et AU ouvertes à l'urbanisation sont pour majeures parties déjà urbanisées (voir chapitres insérés *supra*).

Bilan POS/PLU des zones ouvertes à l'urbanisation, et comparatif avec les secteurs déclassés

Localisation des zones ouvertes à l'urbanisation dans le cadre du PLU



Source : PLU, Info Concept

Les zones ouvertes à l'urbanisation dans le cadre du PLU constituent, outre les secteurs de développement de l'habitat et de l'économie retenus, des sites stratégiques pour l'harmonisation et la cohérence du projet de zonage du PLU. Ainsi, beaucoup de ces ajouts par rapport au POS constituent des corrections à la marge du zonage initial pour une plus grande cohérence, plus grande lisibilité et donc, corrélativement, une meilleure application de la règle.



3 : Zone 1AU2a « le Garrofer »
Destination : Habitat
Densité souhaitée : 15 logements/ha
Logements sociaux : 20 %
Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

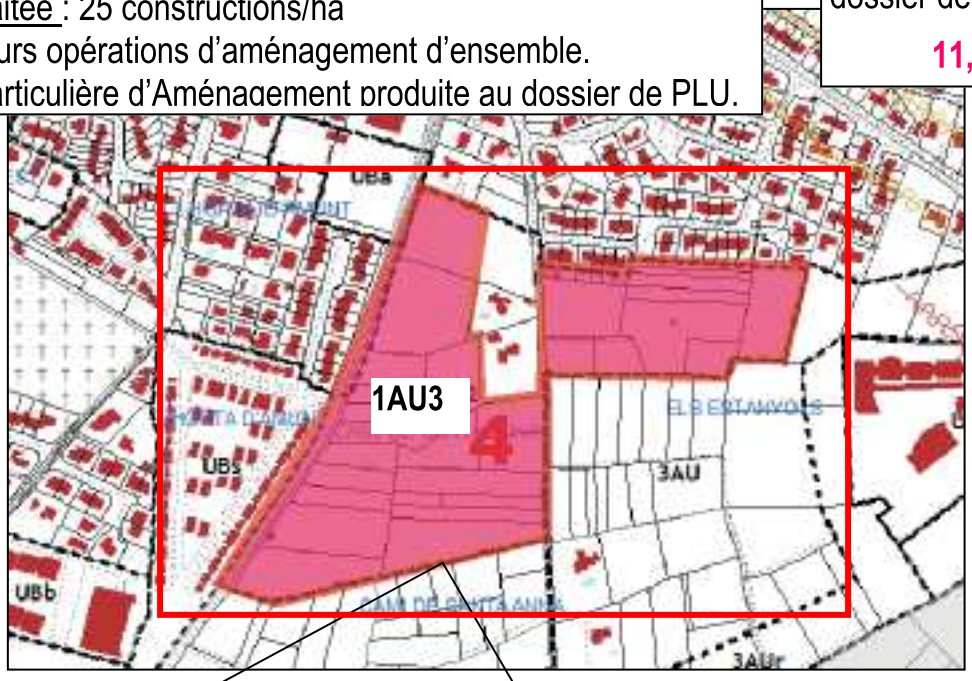
1,59 hectares

2 : Zone 1AU2 L'Ull d'en Noguet
Destination : Habitat
Densité souhaitée : 25 logements/ha
Logements sociaux : 20 %
Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
Orientation Particulière d'Aménagement produite au dossier de PLU.

11,41 hectares

1 : Zone 1AU4a « Le Garrofer »
Destination : Activités artisanales
Densité souhaitée : 25 constructions/ha
Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
Orientation Particulière d'Aménagement produite au dossier de PLU.

7,67 hectares



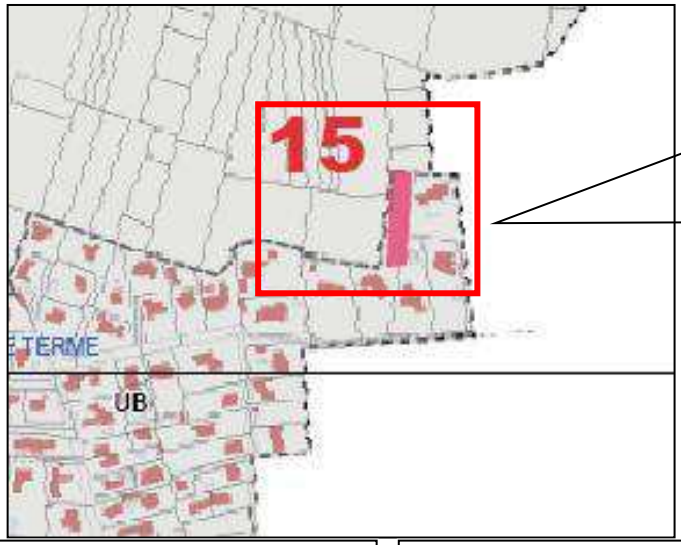
4 : Zone 1AU3 Les Estanyols

7,36 ha bruts

Potentiel urbanisable : 7,36 ha

Destination principale : Habitat
Densité souhaitée : 25 logements/ha
Logements sociaux : 20 % par programme de logements
Urbanisation au fur et à mesure de l'amenée des réseaux et de leur suffisance.
Respect des Orientations Particulières d'Aménagement produites au dossier de PLU.

Info Concept



15 : Zone UB Baix de Terme

Destination : Habitat

Modification à la marge du zonage pour mise en cohérence, facilité de lecture et d'application de la règle.

0,13 ha bruts

17 : Zone UB les Estanyols

Destination : Habitat

Construction existante rattachée à la zone urbaine dans un souci de cohérence.

0,32 ha bruts

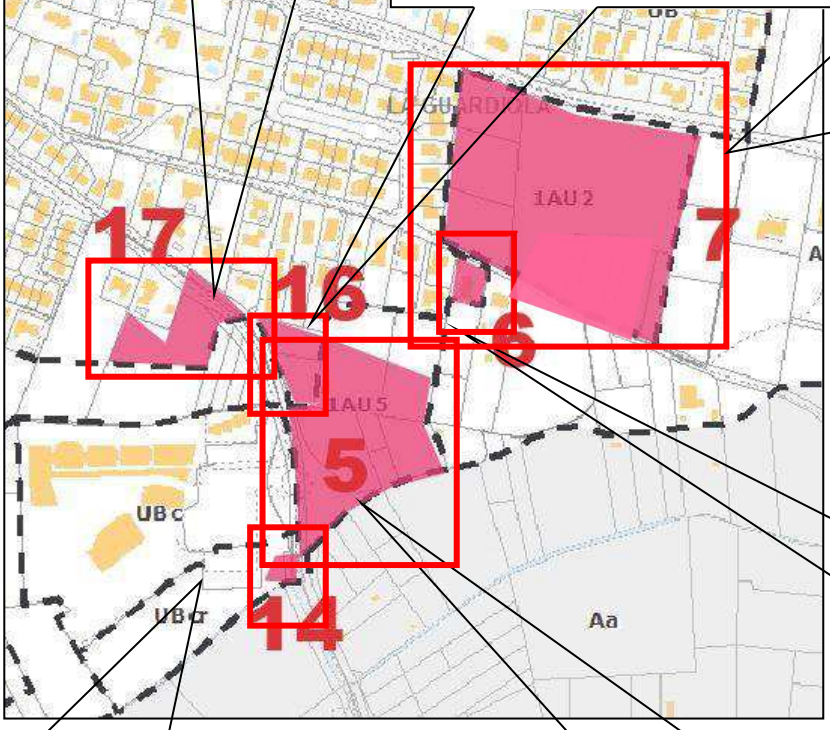
16 : Zone UB la Guardiola

Destination : Habitat

Construction existante rattachée à la zone urbaine dans un souci de cohérence.

0,23 ha bruts

Potentiel urbanisable : 0,23 ha



7 : Zone 1AU2 La Guardiola

Destination : Habitat

Densité souhaitée : 25 logements/ha

Logements sociaux : 20 % par programme de logements.

Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Respect des Orientations Particulières d'Aménagement produites au dossier de PLU.

2,95 ha bruts

Potentiel urbanisable : 2,95 ha

6 : Zone UB la Guardiola **0,09 ha bruts**

Destination : Habitat

Construction existante rattachée à la zone urbaine dans un souci de cohérence.

14 : Zone UBcr Les Estanyols

Destination : Equipements sportifs et scolaires du collège.

Modification à la marge du zonage, prise en compte de l'existant pour mise en cohérence, facilité de lecture et d'application de la règle.

0,05 ha bruts

5 : Zone 1AU5 Les Estanyols

Destination : économie de proximité, commerces de proximité et services.

Valorisation de l'entrée de Ville, amélioration de la qualité du cadre de vie, encouragement aux liens sociaux.

1,33 ha bruts

13 : Zone UA au niveau du centre ancien

Destination : Centre historique

Habitation existante rattachée à la zone du centre ancien pour une meilleure cohérence.

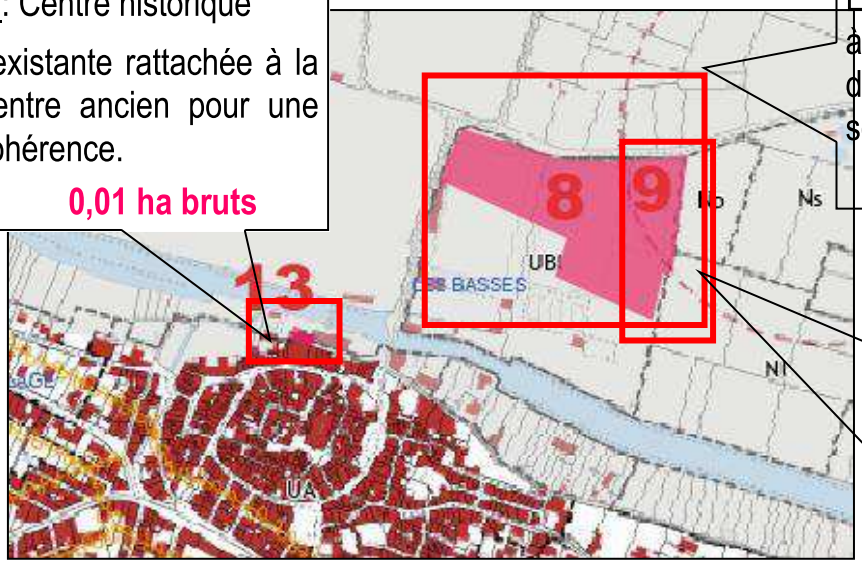
0,01 ha bruts

9 : Zone UBl Les Basses

Destination : Equipements sportifs communaux.

Equipements existants rattachés à la zone à vocation d'équipements sportifs dans un souci de cohérence.

0,99 ha bruts



9 : Zone UBl Les Basses

Destination : Equipements sportifs communaux.

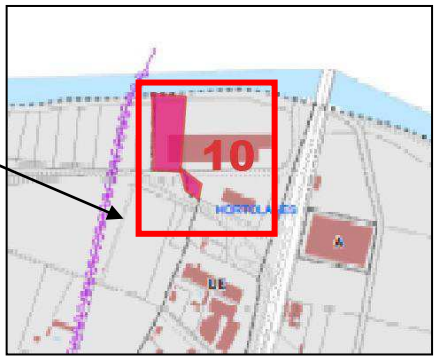
Equipements existants rattachés à la zone à vocation d'équipements sportifs dans un souci de cohérence.

0,03 ha bruts

10 : les Hortolanes

Activités existantes rattachées à la zone UE à vocation économique dans un souci de cohérence.

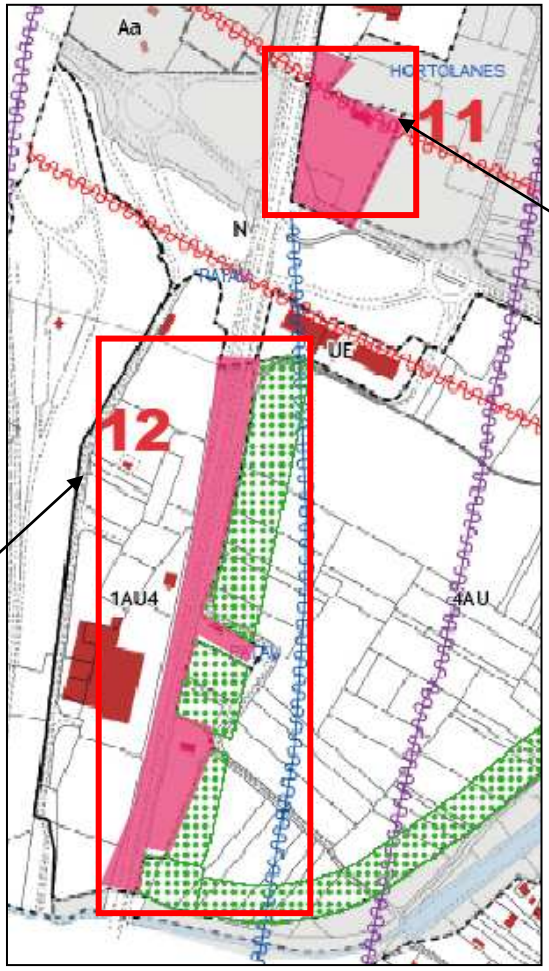
0,51 ha bruts



12 : les Hortolanes

Activités artisanales existantes rattachées à la zone 1AU4 à vocation d'activités artisanales dans un souci de cohérence.

2,43 ha bruts

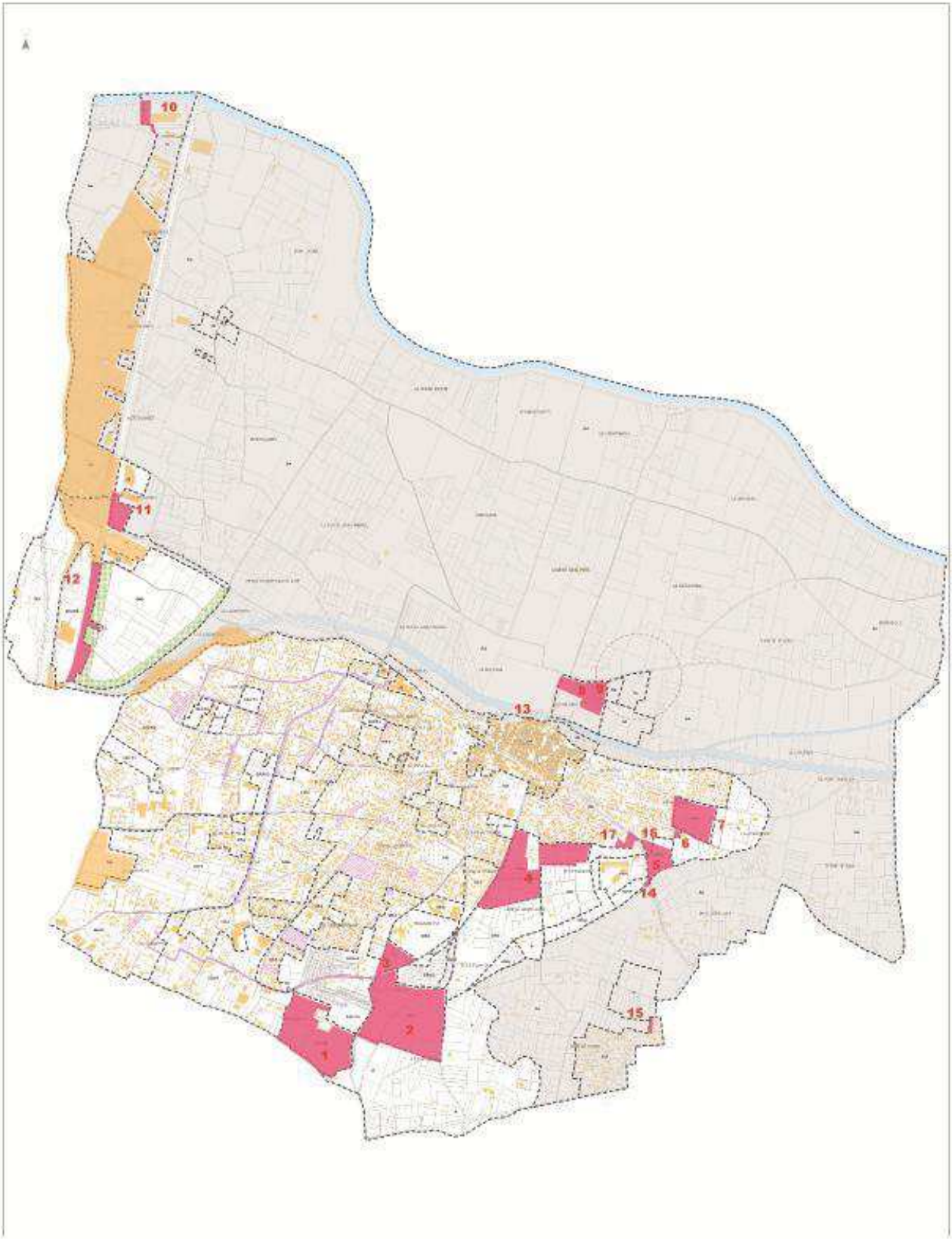


11 : les Hortolanes

Activités artisanales existantes rattachées à la zone UE à vocation d'activités artisanales dans un souci de cohérence.

1,19 ha bruts

Synthèse des secteurs déclassés et des secteurs ouverts à l'urbanisation dans le cadre du PLU :



Source : PLU, Info Concept

Zones prélevées sur des zones à vocation économique « bloquée » (7NA), agricoles ou naturelles (NC ou ND du POS) destinées à l'urbanisation (U et AU du PLU) : **36,31 hectares**

Zones prélevées sur des zones à vocation d'urbanisation future (NA du POS) rendues aux zones agricoles et naturelles (A et N du PLU) ou **zones reclassées en zones agricoles (A) ou naturelles (N)** : **53,42 hectares**

Différence entre les zones ouvertes à l'urbanisation proposées par le PLU et les zones reclassées en zone A ou N par le PLU : **- 17,11 hectares conservés en zone A et N.**

***NB :** ces résultats font référence uniquement aux secteurs déclassés et aux zones ouvertes à l'urbanisation dans le cadre du PLU, les zones bloquées étant présentées dans un autre chapitre inséré plus bas.*

Les chiffres exposés dans ce chapitre constituent des estimations, dont le but est d'apprécier les prévisions potentielles de ce que pourrait permettre le PLU à son échéance. Il ne s'agit en aucun cas d'une source certaine et fiable, qu'il convient donc de manier avec prudence, d'autant plus que la notion de densité et la méthode employée ne trouvent aucune correspondance juridique.

Ainsi, ces hypothèses mathématiques ne peuvent constituer une base de programmation (le PLU demeurant un document de planification), qui ne pourra quant à elle être connue avec une certitude plus exacte qu'en phase opérationnelle.

Ces résultats sont donc insérés dans un souci de transparence prévisionnelle hypothétique, de compréhension du projet afin de faciliter l'appropriation de celui-ci par le plus grand nombre.

Forme urbaine / Tissu urbain	Surface totale de la zone (en hectares)	Surface déjà urbanisée	COS applicable	Surface - occupation des sols non dédiés à l'urbanisation pour l'habitat	Surface – 20 % emprise VRD (*voirie, réseaux, compensation ou rétention hydraulique etc…*)	Potentiel réellement urbanisable*	Potentiel de logements	Dont lo
Habitat résidentiel, assez dense	13.85 hectares	60.07 % (soit 8.32 ha)	0.30	- 0.12 ha pour l'actuel réservoir d'eau potable - 0.07 ha pour l'ER n°18	- 1,07 ha	4,27	64	
Habitat résidentiel, densité de 25 logements/ha, secteurs préférentiels pour une diversification des densités	11.41 hectares	18.75 % (soit 2.14 ha)	0.50	/	- 1,85 ha	7,42	186	
Habitat résidentiel, densité de 25 logements/ha, secteurs préférentiels pour une diversification des densités	8.51 hectares	11.63 % (soit 0.99 ha)	0.50	/	- 1,50 ha	6,02	151	
Habitat résidentiel, densité de 25 logements/ha, secteurs préférentiels pour une diversification des densités	2.95 hectares	/	0.50	/	- 0,59 ha	2,36	59	
Habitat résidentiel, densité de 25 logements/ha	7.57 hectares	/	0.50	/	- 1,51 ha	6,06	152	
/	**44.29 hectares**	**- 11.45 ha**	/	**- 0.19 ha**	**- 6.52 ha**	**26.13**	**606**	
							196	
							802	

isable des différents secteurs est constitué de la superficie réelle de la zone à laquelle ont été soustraits divers éléments qualifiés dans le tableau ci-dessus.

nique :

	Surface totale de la zone (en hectares)	Surface déjà urbanisée	Surface occupation des sols non dédiés à l'urbanisation	Surface – 20 % emprise VRD (voirie, réseaux, etc…)	Potentiel réel
te à l'urbanisation, à vocation de ité et de services)	1.72 ha	0.09 ha	/	0.33 ha	
t le sous-secteur 1AU4a et le sous			0.55 ha		

Dents creuses et renouvellement urbain :

La commune a entrepris l'identification des dents creuses, de manière à pouvoir quantifier celles prenant réellement cette définition et offrant des potentialités foncières effectives. Ce travail a été réalisé par la commune, de manière à identifier et tenter de localiser les dents creuses potentielles.

L'essentiel des dents creuses se localisent sur la commune de Pia au niveau du Crest, au cœur de l'empreinte bâtie, au niveau des extensions de l'urbanisation contemporaine.

La configuration de la partie agglomérée pourrait prétendre à un nombre important de dents creuses. En réalité, il apparaît incohérent, voire impossible d'afficher un tel constat, à savoir de comptabiliser chaque parcelle vide d'urbanisation et de les identifier en tant que dent creuse.

En effet, la partie urbanisée de Pia compte beaucoup d'unités foncières, à savoir plusieurs parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire, qui ne peuvent être considérées comme des dents creuses dès lors qu'une construction est déjà présente sur l'une des parcelles.

De plus, plusieurs nouvelles constructions n'apparaissent pas à ce jour sur le plan cadastral figurant sur les plans du dossier de PLU (plans de zonage, plan des servitudes d'utilité publique, plan des sites archéologiques et des périmètres liés au classement sonore des infrastructures de transport terrestre …). La commune de Pia connaît une croissance dynamique de sa population qui se traduit par un nombre important de nouvelles constructions chaque année. Ainsi, le cadastre de la commune ne prend pas en compte et ne fait pas figurer l'ensemble des constructions récentes, et celles à venir (permis de construire en cours, projet connu et en cours sur une parcelle), la mise à jour cadastrale ne faisant pas l'objet du présent PLU. L'identification des parcelles urbanisées depuis la dernière mise à jour cadastrale est issue du travail au cas par cas sur les parcelles vides d'urbanisation de la commune.

Ont également été déduites les parcelles actuellement concernées par des occupations du sol ne faisant pas l'objet d'une localisation sur le cadastre : parkings, jardins d'agrément, espaces verts, espaces publics…

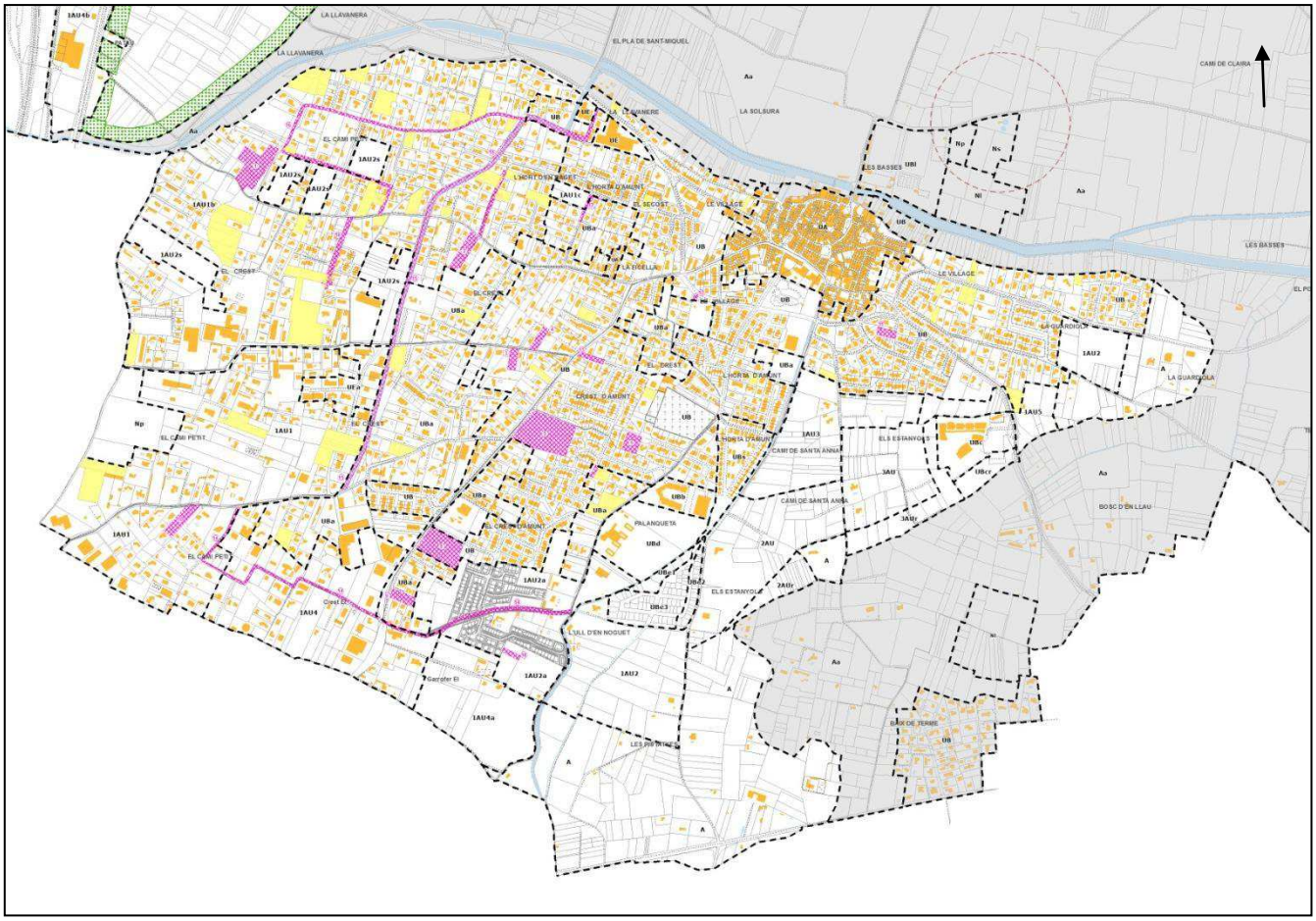
Ainsi, de manière effective, les dents creuses s'élève à **12,03 hectares environ dans les zones déjà urbanisées et équipées (zones UB, UBa) ou non (zones 1AU1, 1AU1b)**. Néanmoins, leur localisation éparse dans les parties agglomérées, la configuration de certaines parcelles, le COS et l'ensemble des règles d'implantation applicables sur chaque parcelle, font état d'un potentiel de **196 logements environ**[16].

[16] Moyenne de logements calculée à partir des COS des zones (0,35 et 0,50) et sur la base de 25 logements à l'hectare.

La commune s'attache dans le cadre du présent PLU à maintenir leur constructibilité, eu égard notamment à leur localisation. Néanmoins, elle ne peut véritablement prendre appui sur ce parc pour asseoir son projet de Ville de par leur localisation disséminée dans l'empreinte bâti existante.

En outre, la commune n'est pas maître de ces dents creuses et elles seront « comblées » selon ce que la dureté foncière et la rétention foncière permettront.

Localisation des dents creuses sur la commune



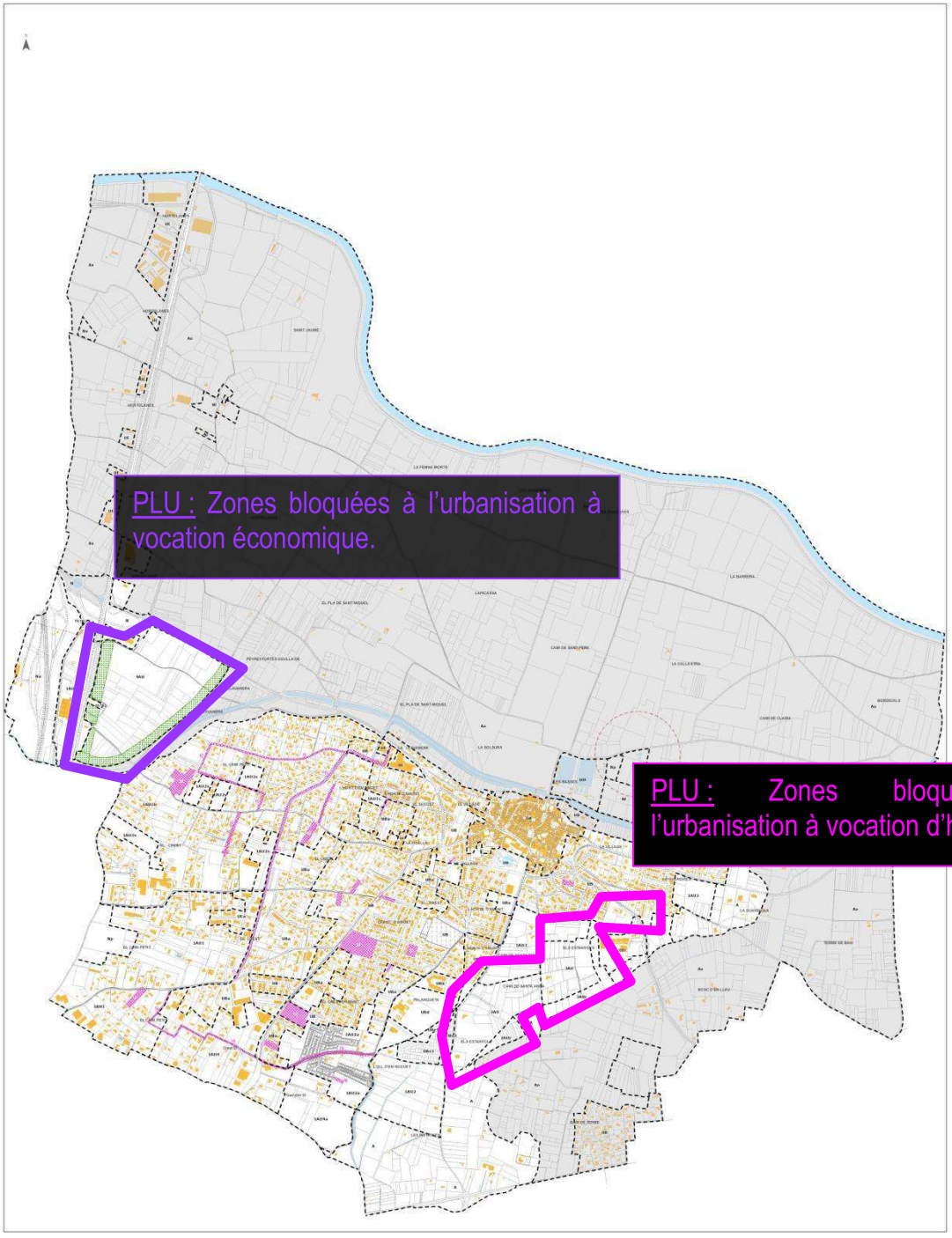
Source : Info Concept/Commune

4.8.2. PRESENTATION DES ZONES BLOQUEES

Comparatif POS/PLU

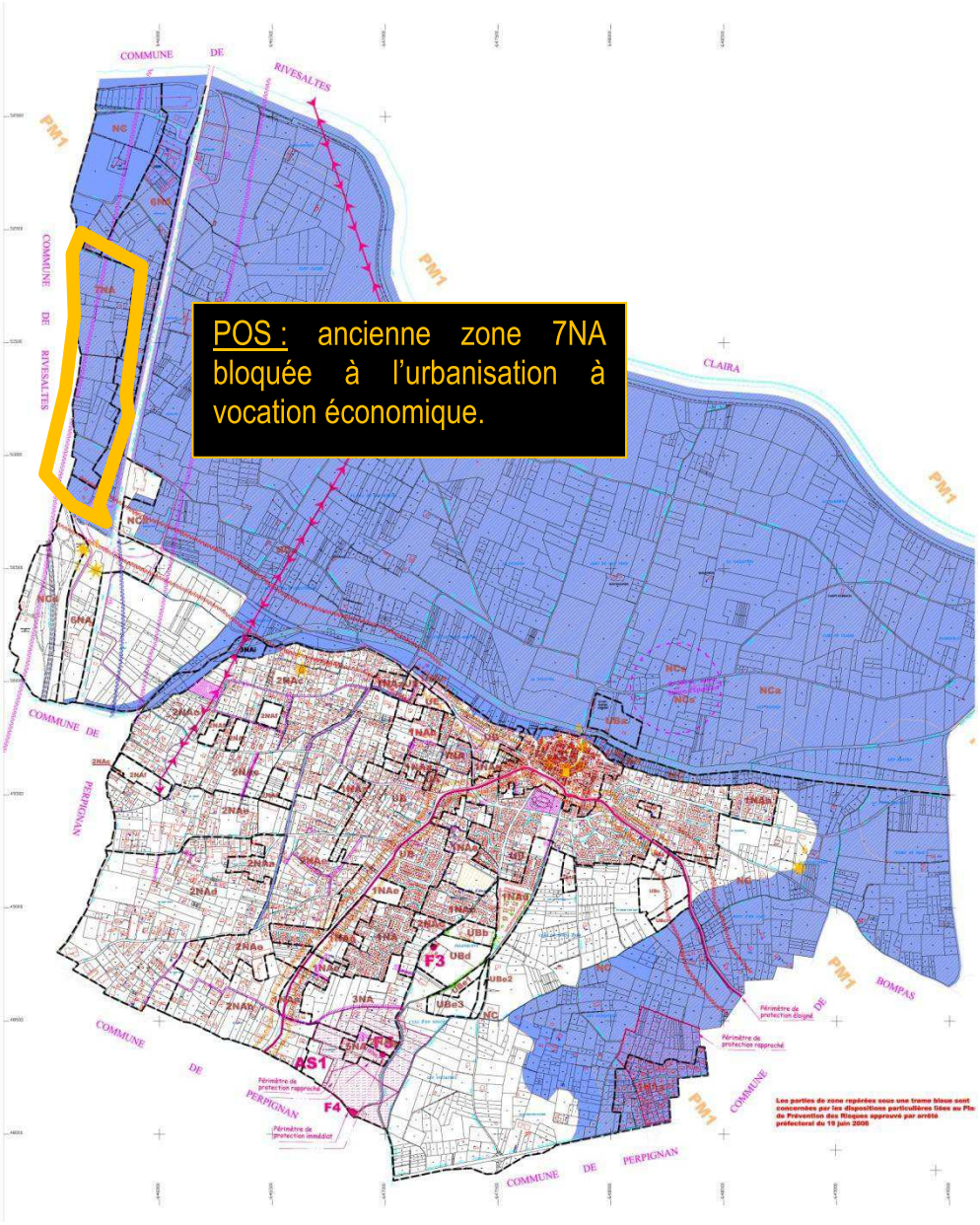
Le PLU, outre le déclassement de secteurs situés le long de la RD 900, propose un phasage dans le temps avec des zones à urbaniser bloquées et ouvertes ultérieurement sur la base d'une ou plusieurs modifications du POS.

PLU et zones bloquées :



Source : PLU, Info Concept

Le POS prévoyait une zone bloquée à vocation économique le long de la RD 900 : l'ancienne zone 7NA.



Source : POS opposable, Info Concept

Forme urbaine / Tissu urbain	Surface totale de la zone (en hectares)	Surface déjà urbanisée	COS applicable	Surface - occupation des sols non dédiés à l'urbanisation pour l'habitat	Surface – 20 % emprise VRD (*voirie, réseaux, compensation ou rétention hydraulique etc…*)	Potentiel réellement urbanisable*	Potentiel de logements	Dont lo
Habitat résidentiel, densité de 25 logements/ha Zone Bloquée.	11.69 hectares	13.17 % (soit 1.54 ha)	/	- 1.43 ha sous-secteur 2AUr (rétentions, aménagements paysagers, ludiques, frange urbaine…)	- 1,74 ha	6,98	175	
Habitat résidentiel, densité de 25 logements/haZone Bloquée.	10.75 hectares	9.40 % (soit 1.01 ha)	/	- 2.82 ha sous-secteur 3AUr (rétentions, aménagements paysagers, ludiques, frange urbaine…)	- 1,38 ha	5,54	139	
/	**22.44 hectares**	**- 2.55 ha**	/	**- 4.25 ha**	**- 3.12 ha**	**12,52**	**314**	

isable des différents secteurs est constitué de la superficie réelle de la zone à laquelle ont été soustraits divers éléments qualifiés dans le tableau ci-dessus.

nique :

	Surface totale de la zone (en hectares)	Surface déjà urbanisée	Surface occupation des sols non dédiés à l'urbanisation	Surface – 20 % emprise VRD (voirie, réseaux, etc…)	Potentiel réellen
	26.84 ha	/	5.98 ha (espaces boisés à créer)	4.17 ha	16.6
UTES ZONES CONFONDUES	**26.84 ha**	**/**	**5.98 ha**	**4.17 ha**	

4.8.3. POTENTIEL DES ZONES A URBANISER A DOMINANTE D'HABITAT

Si on part des zones individuellement puis sommées, on arrive à un total de 1.116 logements dont 216 logements sociaux répartis sur un potentiel urbanisable de 38.65 hectares (décompte fait des espaces déjà qualifiés tels que l'urbanisation déjà existante, l'occupation des sols autre que pour l'habitat…).

Sachant que 191 autres logements sociaux sont projetés via les emplacements réservés définis pour programme de logements.

	Forme urbaine / Tissu urbain	Surface totale de la zone (en hectares)	Surface déjà urbanisée	COS applicable	Surface - occupation des sols non dédiés à l'urbanisation pour l'habitat	Surface – 20 % emprise VRD (*voirie, réseaux, compensation ou rétention hydraulique etc…*)	Potentiel réellement urbanisable*	Potentiel de logements	Dont pote logeme socia
er	Habitat résidentiel, assez dense	13.85 hectares	60.07 % (soit 8.32 ha)	0.30	- 0.12 ha pour l'actuel réservoir d'eau potable - 0.07 ha pour l'ER n°18	- 1,07 ha	4,27	64	13
uet	Habitat résidentiel, densité de 25 logements/ha, secteurs préférentiels pour une diversification des densités	11.41 hectares	18.75 % (soit 2.14 ha)	0.50	/	- 1,85 ha	7,42	186	37
ols	Habitat résidentiel, densité de 25 logements/ha, secteurs préférentiels pour une diversification des densités	8.51 hectares	11.63 % (soit 0.99 ha)	0.50	/	- 1,50 ha	6,02	151	30
la	Habitat résidentiel, densité de 25 logements/ha, secteurs préférentiels pour une diversification des densités	2.95 hectares	/	0.50	/	- 0,59 ha	2,36	59	12
etit	Habitat résidentiel, densité de 25 logements/ha	7.57 hectares	/	0.50	/	- 1,51 ha	6,06	152	61
ols	Habitat résidentiel, densité de 25 logements/ha Zone Bloquée.	11.69 hectares	13.17 % (soit 1.54 ha)	/	- 1.43 ha sous-secteur 2AUr (rétentions, aménagements paysagers, ludiques, frange urbaine…)	- 1,74 ha	6,98	175	35
ols	Habitat résidentiel, densité de 25 logements/ha Zone Bloquée.	10.75 hectares	9.40 % (soit 1.01 ha)	/	- 2.82 ha sous-secteur 3AUr (rétentions, aménagements paysagers, ludiques, frange urbaine…)	- 1,38 ha	5,54	139	28
E	/	**66.73 hectares**	**- 14.00 ha**	/	**- 4.44 ha**	**- 9,64**	**38.65**	**920**	**216**
nt les U1c (il s qui ivante)								196	/
E NTS								**1.116** **NB : entre 324 et 414 logements sont nécessaires pour répondre aux besoins du point mort, soit une moyenne de 369 logements**	**216**

iel l'éventuel potentiel démographique zone par zone.

Développement démographique et équilibre social de l'habitat :

- Les besoins précédemment affichés en matière de développement démographique et d'équilibre social de l'habitat exposés, s'appui partiellement sur la base du scenario médian (exposé supra).

Rappel des besoins précédemment affichés (scenario médian)

	Données INSEE de 2007 : 7.134 habitants	Données communiquées par la commune, estimées au 1er janvier 2012 : 8.573 habitants	Fourchette de variation entre les deux	Besoins estimés à *
Evolution démographique à l'horizon de 2030	10.999	12.030	1.031	/
Besoins en logements (taille moyenne des ménages projetée : 2,37)	+ 2.048	+ 1.853	195	Entre 1.853 et 2.048 nouveaux logements
Dont besoins en logements sociaux eu égard au scenario médian	410	371	61	Dont entre 371 et 410 logements sociaux
Point mort	414	324	90	Entre 324 et 414 logements pour répondre aux besoins du point mort
Besoin total en logements (évolution démographique + point mort)	+ 2.149	+ 1.941	208	Entre 1.941 et 2.149 logements en tout (intégrant les besoins en logements sociaux)
Besoins en foncier (en hectare), sur la base de 25 logements/hectare	86	78	8	Entre 78 et 86 hectares

***selon que l'on se réfère aux données INSEE de 2007 (7.134 habitants) ou aux données démographiques communiquées par la commune estimées au 1er janvier 2012 (8.573 habitants).**

Toutefois, les besoins exposés sont très importants et peuvent entraîner une consommation importante de l'espace. Rappelons que la commune de Pia est une commune qui connait une forte attractivité.

Tel que précisé précédemment, la municipalité de Pia envisage de répondre aux **objectifs qu'elle s'est fixée, qui tendent à répondre aux besoins identifiés tout en intégrant une réflexion sur la densité de l'espace et la mixité sociale,** à savoir :

- **Proposer un potentiel de logements lui permettant d'atteindre son objectif démographique à savoir 12.000 habitants à l'horizon 2030 (soit en moyenne + 3.661 nouveaux habitants) :** 1.545 nouveaux logements uniquement liés à l'accroissement démographique.
- **Proposer des logements sociaux pour ne pas accroitre le retard** (moyenne en partant de la base INSEE – 410 logements sociaux – et en partant de la base communale – 371 logements sociaux), soit une moyenne d'environ 390 logements sur les nouvelles résidences principales créées (pour ne pas accroitre le retard) ;
- **Tendre vers un rattrapage des logements sociaux ;**
- **Proposer aussi des logements pour tenter de répondre aux besoins spécifiques liés au point mort : environ 369 logements** (moyenne entre le point mort partant de la base INSEE – 414 logements – et le point mort partant de la base communale – 324) ;

Rappel des objectifs fixés à l'horizon 2030

	Objectifs à l'horizon 2030
Evolution démographique à l'horizon de 2030	3.661 habitants supplémentaires environ
Total en logements (taille moyenne des ménages projetée : 2,37)	1.545 nouveaux logements environ liés à l'accroissement démographique 369 nouveaux logements environ liés au point mort
Dont total en logements sociaux (sur la base de 206 logements sociaux existants)	*Dont 390 logements sociaux environ sur les nouvelles résidences principales créées*
Besoins en foncier (en hectare), sur la base de 25 logements/hectare	82 hectares nets environ pour les besoins en habitat (hors VRD, urbanisation existante…)

Production de Logements dans le cadre du projet de PLU :

	NOMBRE DE LOGEMENTS PROJETES
Dans les zones UB et AU à vocation d'habitat toutes zones confondues, y compris les dents creuses	1.116
Dans les emplacements réservés pour programme de logements	191
TOTAL DES LOGEMENTS PROJETES A L'ECHEANCE DU PLU	**1.307**

Le projet de PLU de la commune de Pia prévoit ainsi, via les dents creuses présentes dans les zones U et AU, les logements vacants, les emplacements réservés pour programme de logements, les zones à urbaniser (sur la base de 25 logements par hectare) un potentiel de logements d'environ 1.307 logements.

La commune tend à répondre aux objectifs qu'elle s'est fixée en termes d'accroissement démographique (1.545 logements), et répond en partie aux besoins spécifiques liés au point mort (369 logement).

On pourrait penser que l'objectif n'est pas atteint mais en réalité il n'en est rien et ce pour plusieurs raisons conjuguées.

Tout d'abord, le point mort analysé sur Pia (exposé précédemment) est relativement important et peut être en partie honoré par les opérations de logements qui pourraient voir le jour durant la période administrative de réalisation du PLU.

Ensuite, le PLU est un document de prospective et non de programmation qui ne peut constituer une base fiable et opérationnelle de ce que sera effectivement l'avenir pianenc en termes de logements. Il s'agit de propositions, et l'écart entre le potentiel du PLU et les objectifs à atteindre pourra être réduit par des opérations ponctuelles plus dense sur des secteurs préférentiels de densité, ou encore par l'intervention de la commune via des opérations d'habitat... Rappelons à ce sujet que les orientations particulières d'aménagement mettent en exergue cet élément et le règlement du PLU prévoit des dispositions susceptibles de favoriser la densité. A ce sujet d'ailleurs, lors de l'ouverture à l'urbanisation des futures zones 2AU et 3AU, la commune pourra faire évoluer son urbanisation en proposant des densités plus importantes de l'ordre de 30 à 35 logements/hectares.

Quoiqu'il en soit, le ratio de 25 logements/hectares constitue, outre un choix politique, un ratio acceptable favorisant la qualité du cadre de vie et la mixité sociale. En portant ce ratio à 30 ou 35 logements par hectare, la commune verrait certes sa production de logements augmentée mais ne serait plus d'une part dans son objectif de favoriser une densité acceptable et souhaitée par le plus grand nombre (25 logements/hectare), et verrait sa proportion de logements sociaux diminuée. En

effet, en portant le projet à 30 logements par hectare le pourcentage de logements sociaux produit dans le cadre du PLU (pour 1.547 logements potentiels) serait de 27,34 % (soit environ 423 logements).

En portant le projet à 35 logements par hectare le pourcentage de logements sociaux produit dans le cadre du PLU (pour 1.740 logements potentiels) serait de 26,55 % (soit environ 462 logements).

Plus le nombre de logements augmente, plus l'écart avec les logements sociaux augmente également et moins la commune tend au rattrapage.

Or, la commune a proposé des ratios acceptables en termes de production de logements sociaux qui mène une part de 31.14 % de logements sociaux (soit 407 logements) à l'échéance du PLU sur l'ensemble des résidences principales créées :

	NOMBRE DE LOGEMENTS PROJETES	DONT NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX	POURCENTAGE TOTAL DE LOGEMENTS SOCIAUX CREES DANS LE CADRE DU PLU
Dans les zones UB et AU à vocation d'habitat toutes zones confondues, y compris les dents creuses	1.116	216	**31.14 %**
Dans les emplacements réservés pour programme de logements	191	191	
TOTAL DES LOGEMENTS PROJETES A L'ECHEANCE DU PLU	**1.307**	**407**	**31.14 %**

Ainsi, la commune a fait le compromis de proposer une densité de 25 logements à l'hectare sur des secteurs stratégiques, pour à la fois conserver une proportion de près de 30% de logements sociaux sur l'ensemble des résidences principales créées (qui lui permet également de tendre au rattrapage), tout en s'inscrivant dans une réflexion sur la gestion de l'espace et en conservant la qualité du cadre de vie.

Plus le nombre de logements augmente, plus l'écart avec les logements sociaux augmente également et moins la commune tend au rattrapage.

La municipalité a donc fait le choix de proposer un projet qui tend à répondre à ses objectifs, et qui répond à près de 85 % aux besoins identifiés en termes de logements. Pour répondre à 100 % à ces besoins une plus grande consommation d'espace aurait dû être nécessaire quelle que soit la densité à l'hectare souhaitée, et la commune a préféré conserver la cohérence de son projet urbain en le maintenant tel qu'il est présenté dans le cadre du présent PLU, sachant que :

- **le point mort constitue une donnée mathématique hypothétique qui ne peut être considérée comme une source opposable certaine et prédictionnelle (il s'agit d'une hypothèse) ;**
- **lors de l'application du document d'urbanisme la municipalité pourra proposer des opérations d'habitat non comptabilisées dans le cadre du PLU et qui pourront pleinement constituer de nouvelles opportunités de logements.**
- **Il y a une part d'évaluation et d'approximation inévitable.**

Corrélativement, les besoins en logements pourront aussi être satisfaits via des opérations plus dense, notamment de renouvellement urbain (dents creuses, logements vacants…) et sur les zones à urbaniser via les secteurs préférentiels de densité.

Pour toutes ces raisons conjuguées, le projet de PLU souhaité par la municipalité tend effectivement à répondre aux objectifs qu'elle s'est fixée, tout en favorisant la mixité sociale (rattrapage des logements sociaux), et en conservant la qualité du cadre de vie.

Logements et projet de SCOT Plaine du Roussillon en cours :

Le PLU de la commune de Pia tel que présenté est un document à plus long terme que le projet de SCOT Plaine du Roussillon actuellement en cours d'élaboration.

Selon la dernière réunion des Personnes Publiques Associées en date du 22 mai 2012, les objectifs en logement fixés par le SCoT ont été présentés à la commune. Basés sur les projections de croissance de la population du SCoT à l'horizon de 15 ans, les élus du SCoT ont fait le choix d'une croissance démographique de l'ordre de 1,3 % par an, qui amènerait la production de 47 000 logements supplémentaires sur l'ensemble du territoire du SCoT, qui ont par la suite été répartis par EPCI.

Pour la communauté de communes Salanque-Méditerranée, le SCoT Plaine du Roussillon a comptabilisé un besoin de 1 600 logements, dont 800 pour la commune de Pia, située en première couronne de Perpignan.

Cependant, selon les superficies ouvertes à l'urbanisation, soit 45 hectares environ à vocation d'habitat, et en prenant une densité moyenne de 25 logements à l'hectare, le projet de PLU de la commune de Pia pourra à terme compter plus de logements.

Il répond donc non seulement aux objectifs du SCoT actuellement en cours d'élaboration, mais va même au-delà ce qui est un point positif et qui répond à une véritable dynamique à l'échelle du territoire.

A rappeler en outre que le SCOT est un document à l'horizon de 15 ans alors que le projet de PLU est à l'horizon de 20 ans.

De plus, au-delà de leur échéance différente, les deux documents d'urbanisme ne seront pas approuvés en même temps et il est donc tout naturel que le PLU de Pia, en phase d'être approuvé avant le SCOT Plaine du Roussillon, propose une prévision de logements plus importante puisqu'il présage d'être opérationnel avec le SCOT.

Production de Logements sociaux :

	NOMBRE DE LOGEMENTS PROJETES	DONT NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX	POURCENTAGE TOTAL DE LOGEMENTS SOCIAUX CREES DANS LE CADRE DU PLU
Dans les zones UB et AU à vocation d'habitat toutes zones confondues, y compris les dents creuses	1.116	216	**31.14 %**
Dans les emplacements réservés pour programme de logements	191	191	
TOTAL DES LOGEMENTS PROJETES A L'ECHEANCE DU PLU	**1.307**	**407**	**31.14 %**

⇨ Parmi les 1.307 logements potentiels à l'échéance du PLU (intégrant les logements vacants, les dents creuses, les zones AU à destination d'habitat sur la base de 25 logements par hectare) ainsi que les emplacements réservés pour programme de logements), 407 logements sociaux sont prévus ce qui équivaut à un ratio de 31.14 % de l'ensemble des logements, permettant de tendre vers les 20 % de logements sociaux de la loi SRU, et donc de rattraper le retard sans l'accroitre.

C'est au regard du retard accumulé par la commune dans sa construction de logements sociaux que pour atteindre en 2030 une proportion acceptable de 31.14 % de logements sociaux parmi les résidences principales, le nombre total de logements ne peut être ni inférieur ni supérieur au projet de Ville proposé par la commune de Pia. Il en va de l'équilibre du projet de Ville.

Tout en restant acceptable, la proportion de 31.14 % en logements sociaux reste élevée, le pourcentage « maximal » conseillé par les services associés s'élevant à 30 % notamment pour éviter les phénomènes de ghettos.

Le parti d'aménagement retenu par la commune de Pia visant à la production de 1.307 logements dont 407 logements sociaux est en cohérence avec les objectifs poursuivis d'une part et, d'autre part, constitue le seul scenario lui permettant d'atteindre des objectifs cohérents en matière de logements sociaux.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain impose en effet de **tendre en 2030** vers une proportion de 20 % de logements sociaux parmi les résidences principales. Ainsi les ratios proposés

par la commune permettent non seulement de proposer des logements sociaux, mais également de rattraper le retard sans l'accroitre.

En conclusion, en 15-20 ans, la commune verra sa proportion de logements sociaux évoluer de 7.9 % (à l'heure actuelle) à 15,72 % (partant de 3.900 résidences principales à terme dont 613 logements sociaux).

Par ailleurs, proposer un ratio trop élevé de logements sociaux favorise le phénomène de ghettoïsation, et un ratio moins important ne contribuerait pas à un rattrapage cohérent. Ainsi le parti d'aménagement retenu et le ratio proposé attribue une véritable notion d'équilibre au projet de Ville.

NB : Si la commune était partie de l'hypothèse du scenario le plus dynamique à savoir le scenario « tendanciel communal » qui amènerait une projection entre 5.482 et 6.653 logements nécessaires à l'accroissement démographique, la proportion de logements sociaux avoisinerait 20 % de l'ensemble des résidences principales à l'échéance du PLU (prenant en compte les dents creuses, les logements vacants, les emplacements réservés pour programme de logements). Ce ratio serait certes fort intéressant en termes de production de logements sociaux, mais beaucoup trop consommateur d'espaces, soit une superficie nécessaire entre 236 et 286 hectares.

En outre, afin de tendre vers cet objectif tout en se préoccupant de la gestion de l'espace, la commune souhaite menées des actions en faveur du développement de programme de logements via la définition dans le Plan Local d'Urbanisme d'emplacements réservés spécifiques.

En conséquence, se fixer ces objectif pourra conduire la commune de Pia à une proportion de logements sociaux sur ses résidences principales s'approchant de l'objectif législatif SRU en évitant les phénomènes de ghettoïsation, et en tendant à rattraper le retard sans l'accroitre.

Lorsque le PLU constituera le document d'urbanisme opposable sur le territoire communal, il conviendra d'avoir recours à des procédures de modification pour ouvrir tout ou partie des zones bloquées (2AU, 3AU) qui permettront de satisfaire aux besoins et de répondre à la demande (sachant que les numéros des zones ne valent pas ordre chronologique).

4.8.4. POTENTIEL DES ZONES A URBANISER A VOCATION ECONOMIQUE

Potentiel des zones à vocation économique :

	Surface totale de la zone (en hectares)	Surface déjà urbanisée	Surface occupation des sols non dédiés à l'urbanisation	Surface – 20 % emprise VRD (voirie, réseaux, etc…)	Potentiel réellement urbanisable
Zone 1AU5 *(immédiatement ouverte à l'urbanisation, à vocation de commerces de proximité et de services)*	1.72 ha	0.09 ha	/	0.33 ha	1.30 ha
Zones 1AU4 intégrant le sous-secteur 1AU4a et le sous secteur 1AU4b *(immédiatement ouverte à l'urbanisation, à vocation d'activités artisanales)*	36.19 ha	8.32 ha	0.55 ha (ER n°14)	5.46 ha	21.86 ha
Zone 4AU *(bloquée)*	26.84 ha	/	5.98 ha (espaces boisés à créer)	4.17 ha	16.69 ha
TOTAL TOUTES ZONES CONFONDUES	**64.75 ha**	**8.41 ha**	**6.53 ha**	**9.96 ha**	**39.9 ha**

Le potentiel urbanisable des différents secteurs est constitué de la superficie réelle de la zone à laquelle ont été soustraits divers éléments qualifiés.

Ces divers éléments permettent également de concourir à la notion de gestion de l'espace.

		(en hectare)
UA	Centre historique	12.80
UB	Habitat, essentiellement résidentiel	85.62
Dont UBa	*Equipements sportifs communaux*	*3.21*
Dont UBb	*Equipements scolaires et sportifs*	*1.68*
Dont UBc	*Equipements scolaires et sportifs du collège*	*3.05*
Dont UBci	*Equipements scolaires et sportifs du collège, risque faible inondation*	*1.00*
Dont UBd	*Zone d'accueil à caractère social (résidence pour les personnes âgées)*	*4.77*
Dont UBe	*Opération d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat*	*3.99*
Total zones UB		85.62
UE	Activités spécialisées	1.20
TOTAL ZONES U		**99.62**
1NA	.Habitations individuelles, après réalisation des équipements nécessaires aux opérations	59.62
Dont 1NAa		*33.34*
Dont 1NAb		*4.71*
Dont 1NAc		*4.86*
Dont 1NAd		*5.28*
Dont 1NAe	*40 % de logements locatifs sociaux*	*2.73*
TOTAL 1NA		59.62
2NA		172.99
Dont 2NAa	*Lotissement communal existant*	*4.14*
Donc 2NAb	*Activités artisanales avec possibilité de logement*	*18.78*
Dont 2NAc	*Habitat*	*59.65*
Dont 2NAd	*30 % de logements locatifs sociaux*	*42.05*
Dont 2NAe	*30 % de logements locatifs sociaux*	*41.53*
Dont 2NAf	*40 % de logements locatifs sociaux*	*6.03*
Dont 2NAg	*Lotissement communal*	*0.81*
TOTAL ZONES 2NA		172.99
3NA	Habitat, une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble	14.01
Dont 3NAi		*3.48*
TOTAL ZONES 3NA		14.01
5NA	Constructions à usage de loisirs et des équipements d'accueil touristiques, les constructions et bâtiments nécessaires aux techniques de la Ville	1.83
6NA	Activités commerciales, artisanales, bureaux, hôtels après réalisation des équipements nécessaires aux opérations	44.31
7NA	Activités commerciales, artisanales, bureaux, hôtels Bloquée	19.05
TOTAL ZONES NA		**311.81**
NC	Agricole	906.57
Dont NCa	*Constructions liées à l'activité interdites*	*627.88*
Dont NCc	*Accueil des gens du voyage*	*0.52*
Dont NCd	*PIG/Autoroute A9*	*15.29*
Dont NCs	*Station d'épuration*	*17.57*
TOTAL ZONES NC		**906.57**
TOTAL GENERAL		**1 318**

Dont UBc	*Equipements scolaires et sportifs du collège*	*3.09*
Dont UBcr	*Equipements scolaires et sportifs du collège, risque faible d'inondation*	*1.07*
Dont UBd	*Zone d'accueil à caractère social (personnes âgées)*	*4.71*
Dont UBe	*Habitat, équipements publics, opération d'aménagement d'ensemble*	*3.99*
Dont UBl	*Equipements sportifs communaux*	*4.86*
Dont UBs	*Dispositions particulières*	*3.00*
Total zones UB		**173.15**
UE	Activités spécialisées	**19,50**
Dont UEa	*Lotissement communal artisanal, dispositions spécifiques*	*2.74*
Total zones UE		**19.50**
TOTAL ZONES U		**205.69**
1AU1	Habitat, au fur et à mesure de l'amenée des réseaux	**111.09**
Dont 1AU1b	*CES différent*	*73.01*
Dont 1AU1c	*Hauteur différente*	*0.54*
1AU2	Habitat Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, respectant les orientations particulières d'aménagement.	**35.82**
Dont 1AU2a	*COS et hauteur différents*	*13.85*
Dont 1AU2s	*COS et hauteur différents, 40 % de logements locatifs sociaux, une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble*	*7.60*
1AU3	Habitat au fur et à mesure de l'amenée des réseaux, respectant les orientations particulières d'aménagement	**8.51**
1AU4	Activités artisanales, ouverture au fur et à mesure de l'amenée des réseaux, habitations nécessaires à l'activité autorisée	**36.19**
Dont 1AU4a	*Activités artisanales, une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, respectant les orientations particulières d'aménagement.*	*8.28*
Dont 1AU4b	*Hauteur différente*	*9.14*
	Commerces de proximité et services Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble	**1.72**
TOTAL 1AU		**193.33**
2AU	Habitat Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, respectant les orientations particulières d'aménagement.	**11.69**
Dont 2AUr	*Rétention, espace ludique, sportif, paysager… liés à l'ouverture de la zone 2AU*	*1.43*
TOTAL ZONES 2AU		**11.69**
3AU	Habitat Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, respectant les orientations particulières d'aménagement.	**10.75**
Dont 3AUr	*Rétention, espace ludique, sportif, paysager… liés à l'ouverture de la zone 3AU*	*2.82*
TOTAL ZONES 3AU		**10.75**
4AU	Activités spécialisées, une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, respectant les orientations particulières d'aménagement	26.84
TOTAL ZONES 4AU		**26.84**
TOTAL ZONES AU		**242.61**
A	Agricole	**828.13**
Dont Aa	*Constructions liées à l'activité interdites*	*801.77*
TOTAL ZONES A		**828.13**
N	Naturelle	**41.57**
Dont Na	*Autoroute*	*16.11*
Dont Nl	*Equipements de loisirs*	*10.36*
Dont Np	*Parkings*	*5.06*

Potentia
creuses

4.9. EXPOSES DES MOTIFS DE DELIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT :

Les limitations administratives à l'utilisation du sol et à l'exercice du droit de propriété découlent de plusieurs raisons principales :

- La commune a tenté de rechercher l'équilibre entre développement et protection fondant les dispositions des articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'urbanisme. A cet effet la commune a tenté de s'inscrire dans une démarche de développement durable ménageant les ressources actuelles de son territoire tout en prévoyant les évolutions nécessaires de son développement démographique, économique, commercial, de service, sportif, paysager et d'équipements d'intérêt général.

- C'est dans cet objectif que la commune de Pia a orienté son développement sur des secteurs stratégiques, idéalement positionnés, et qu'elle a souhaité renforcer la démarche d'un développement maîtrisé mais certain de son espace urbain. Le parti d'aménagement retenu permet de répondre aux divers objectifs qu'elle s'est fixée dans son PADD : déplacements, habitat, démographie, paysage, économie, agriculture, équipements et services, mixité sociale…

- D'une urbanisation passée au coup par coup, la commune a mis l'accent sur la cohérence et la qualité des futurs aménagements au sein des zones à urbaniser, en définissant des orientations particulières d'aménagement et en les assortissant d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

- Corrélativement, la commune a souhaité assurer une démarche de mixité sociale dans son document de planification urbaine, à la fois via un pourcentage imposé dans les orientations particulières d'aménagement et le règlement écrit des zones, puis par la définition d'emplacements réservés pour programme de logements.

- Les dispositions des zones AU à dominante d'habitat et ouvertes à l'urbanisation sur plusieurs sites reprennent certaines orientations réglementaires déjà présentes dans le règlement de la zone UB, afin de maintenir, par analogie, une forme urbaine en cohérence avec le tissu urbain actuel de la commune, tout en permettant la réalisation des orientations particulières d'aménagement projetées afin d'ouvrir la Ville vers l'avenir.

- Corrélativement, la nécessité de conserver la trame urbaine existante au sein de l'agglomération classée en zone urbaine, tant en ce qui concerne la possibilité d'une densification dans l'hyper-centre (zone UA), que le maintien d'une règle en cohérence avec les anciennes règles du POS dans les zones désormais classées UB ou encore les zones 1AU1 déjà majoritairement urbanisées.

- En outre, afin d'assurer la cohérence du projet de Ville, la commune a souhaité le phaser dans le temps en assujettissant l'ouverture à l'urbanisation d'une zone au remplissage à 70 % de la précédente (les numéros des zones ne valant pas ordre chronologique).

- L'ensemble des zones a également pris en compte les contraintes découlant des polices administratives indépendantes du droit de l'urbanisme et les a intégrées dans le règlement de chaque zone concernée, conformément aux objectifs assignés au PLU par l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme. Plus particulièrement, il conviendra de noter qu'une attention particulière a été portée sur la prise en compte du risque inondation grevant majoritairement le territoire pianenc.

- La zone agricole a été maintenue pour l'essentiel dans sa consistance première en tirant les conséquences de l'évolution de l'activité agricole sur la commune (délaissement de certains territoires, nécessité de reconversion de certaines friches, diversification des exploitations restantes ou à venir) ; mais aussi en prenant en compte l'anthropisation du territoire (délaissées autoroutiers, stationnements, espaces ludiques et de loisirs à la Salut, à hauteur du stade Daniel Ambert, station d'épuration, aire d'accueil des gens du voyage…) ou encore pour ce qui concerne le projet d'espace ludique et sportif de la commune de Bompas, et celle à venir (équipements sportifs, de loisirs, culturels, socio culturels…). C'est ainsi qu'une zone N intégrant divers sous-secteurs spécifiques a été créée pour prendre en compte l'ensemble de ces paramètres. Rappelons à juste titre que l'existence d'une zone Naturelle N sur le territoire pianenc est inédite puisque le POS n'en disposait pas (exclusivement zone NC et sous-secteurs associés). Cette réalité ne donne pas de nouveaux droits à construire mais vise uniquement à exclure de la zone agricole ce qui n'a aucun lien avec l'agriculture et n'en présente aucune potentialité, tout en prenant en compte l'existant.

- Les autres contraintes réglementaires liées au zonage maintiennent ou précisent certaines règles qui existaient dans le précédent Plan d'Occupation des Sols, dans un souci de cohérence urbaine, tout en intégrant les prescriptions issues de la loi du 13 décembre 2000 dite « Solidarité et Renouvellements Urbains », ainsi que de la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003 la modifiant et la complétant.

- En outre, des emplacements réservés ont été maintenus, modifiés ou créés pour permettre la réalisation des projets et objectifs structurants d'intérêt général et collectif précédemment exposés, notamment en matière de circulation ou de stationnement, de création d'espaces publics, de définition de programme de logements sociaux, ou encore d'espaces paysagers. Les emplacements réservés devenus sans objet en raison de la réalisation des aménagements ou parce qu'ils n'ont plus lieu d'être ont été supprimés.

- De plus, aucun espace boisé classé n'existait au POS, la commune n'a pas souhaité en proposer la création. Cette réalité est d'autant plus cohérente qu'aucun espace boisé classé significatif n'est existant sur le territoire pianenc. Néanmoins, afin d'assurer la qualité des aménagements à venir dans le secteur de Patau (future zone d'activités économiques), la commune a proposé dans son zonage règlementaire des linéaires boisés à créer.

En outre, par rapport au précédant POS, la commune a maintenu le périmètre de protection autour de la station d'épuration évitant ainsi tout risque de nuisances avec les populations riveraines.

4.10. LES CHANGEMENTS APPORTES A CES REGLES DANS LE CADRE DE LA REVISION :

L'essentiel des règles régissant l'ancien Plan d'Occupation des Sols (POS) est maintenu dans le cadre du nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Pia.

Toutefois, chaque règlement de zone a bénéficié d'une ré-écriture de ses dispositions afin d'en faciliter l'application ou pour en éclairer le sens. De même, les dispositions obsolètes ou inefficaces ont été supprimées ou réformées.

On se reportera éventuellement à une comparaison matérielle de l'ancien POS et du nouveau PLU dans la mesure où, du fait des changements apportés à la planification réglementaire communale de l'urbanisme par la loi SRU du 13 décembre 2000 modifiée par la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003, un exposé exhaustif des changements apportés à ces règles serait impossible à réaliser dans le cadre du présent document.

De plus, par rapport à l'ancien POS, le parti d'aménagement a été largement retravaillé pour assurer cohérence à la forme urbaine. Le PLU s'oriente désormais autour de différents axes exposés supra dans le cadre du parti d'aménagement retenu par la commune. En ce sens, le règlement intègre certaines dispositions permettant de prendre en compte les volontés communales et de respecter effectivement ce parti d'aménagement souhaité par la commune.

- **Développer des secteurs de développement en cohérence avec l'existant :**
  - aménagement des secteurs la Guardiola, l'Ull den Noguet et les Estanyols au Sud et à l'Est ;
  - définition de secteurs de développement en continuité de l'existant et sur des secteurs potentiellement aménageables, idéalement positionnés ;
  - proposition de secteurs à vocation économique aux portes de la Ville :
    - ✓ Au sud extension de la zone d'activité artisanale ;
    - ✓ A l'Est définition d'une zone à vocation de commerces de proximité et de services ;
    - ✓ A l'Ouest, au lieu-dit Patau, définition (en report des anciennes zones 6NA et 7NA devenues inconstructibles par le PPRI) d'une zone d'activité économique spécialisée.

- **Rapprocher l'urbanisation projetée des équipements de services, loisirs, sportifs, culturels, socio culturels en présence, des lieux de centralité pianencs :**
  - Des zones Nl ont été délimitées au plan de zonage règlementaire en vue de proposer des aménagements ludiques, sportifs, culturels ou socioculturels, de la commune de Pia ou de la commune de Bompas limitrophe, ou encore pour prendre en compte celles déjà existantes sur le territoire ;
  - Des emplacements réservés ont été délimités au plan de zonage règlementaire (espaces publics, équipements publics…).

- Les orientations particulières d'aménagement proposent des espaces verts et fédérateurs en cœur de bâti, ainsi que le traitement paysager, qualitatif des franges urbaines sur le secteur des Estanyols (ouvrages hydrauliques jouant aussi une fonction fédératrice intégrant structures sportives et ludiques légères et compatibles avec le site).

- **Prendre en compte les contraintes pesant sur le territoire** (risque d'inondation, sensibilité paysagère, servitudes d'utilité publique) :
  - Eviter tout développement dans les secteurs inondables sur la commune de Pia (déclassement des secteurs ouverts à l'urbanisation du POS situés en zones inondables, choix d'un développement urbain à l'écart du risque).
  - La gestion du pluvial sera intégrée à l'aménagement des zones.
  - La RD 900 à l'Ouest, La Llabanère au Nord, le canal du Capdal et le canal de Vernet/Pia à l'Est constituent des limites physiques à l'urbanisation future.
  - Les servitudes d'utilités publiques seront prises en compte.
  - Interdire les constructions à destination d'habitation pour inondabilité dans les zones agricoles concernées par ce risque.

- **Favoriser la mixité des fonctions urbaines :**
  - Définition de secteurs de développement destinés à l'implantation d'ouvrages hydrauliques pour la gestion des eaux pluviales comportant des aménagements paysagers et de loisir (zones 2AUr et 3Aur du PLU).
  - Définition d'un secteur de développement lié à l'implantation de la station d'épuration communale (zone Ns).
  - Définition d'un secteur de développement réservé aux aires de stationnement (zone Np).
  - Définition d'un secteur de développement réservé aux équipements sportifs (extension du stade Daniel Ambert, zone UBl).
  - Définition de secteurs de développement réservés aux activités de loisirs et de détente (zones Nl).
  - Définition d'un secteur de développement réservé aux commerces de proximité et de services (zone 1AU5).
  - Définition d'un secteur de développement réservé aux activités artisanales et aux logements nécessaires à l'activité (zone 1AU4a).
  - Définition d'un secteur de développement réservé aux activités économiques spécialisées (zone 4AU).
  - Définition d'emplacements réservés pour équipements d'intérêts généraux.

- **Favoriser les déplacements** :
  - Définition d'emplacements réservés pour agrandissement ou création de voiries, de carrefours.
  - Définition d'emplacements réservés pour stationnement.
  - Définition d'un emplacement réservé pour la réalisation d'une voie structurante transversale (desserte des secteurs de développement et assurant une transversalité du réseau viaire).
  - Définition d'emplacement réservé pour l'aménagement de cheminements doux
  - Prescriptions règlementaires concernant les cheminements doux (règlement, orientations particulières d'aménagement).
  - Prescriptions réglementaires concernant les besoins spécifiques des personnes à mobilité réduite (règlement).

- Penser les connexions douces, matérialisées ou non, dans les espaces ruraux de la commune en lien avec les logiques supra-communales (voie verte de l'Agly, voie verte Pia/Claira).

- **Préserver l'environnement naturel et sensible du territoire :**
  - classement en zone N du PLU des éléments naturels et sensibles structurants du territoire, classement qui n'empêche pas par ailleurs l'exercice et le bon fonctionnement de l'activité agricole.
  - préservation des secteurs agricoles (zone A) et de l'activité agricole en autorisant l'extension des constructions liées à l'exploitation.
  - préservation des secteurs à fort potentiel agricole (zone Aa), en interdisant toutes constructions de nature à induire un mitage de l'espace.
  - Prescriptions règlementaires permettant la préservation des canaux et cours d'eau structurants le territoire (orientations particulières d'aménagement).
  - Préservation des boisements, haies végétales… et création de nouveaux espaces boisés (orientations particulières d'aménagement, zonage règlementaire).

4.11. LA JUSTIFICATION DES REGLES APPLICABLES :

Pour chaque zone des règles particulières quant aux conditions d'occupation du sol ont été établies. La plupart de ces règles résultent d'une analyse des situations existantes. Il s'agit d'une analyse tant de l'organisation urbaine, de ses caractéristiques que de la destination générale des sols.

Globalement, ces règles sont relatives à la nature des constructions, aux conditions de dessertes (réseaux divers, voirie), à l'aspect extérieur des constructions, aux conditions d'implantation des constructions (reculs, stationnement, COS, emprise au sol, surface de parcelle).

Règles	Justifications
Article 1 et 2 **Nature de l'occupation des sols**	Il s'agit d'une part d'organiser les constructions en fonction de la destination des zones afin de ne pas créer d'incompatibilité. Dans *les zones urbanisées (UA, UB) ou à urbaniser 1AU1, 1AU2, 1AU3, 2AU et 3AU*, sont autorisées les constructions à usage d'habitation et sont interdites toutes constructions incompatibles avec de l'habitat. Dans la *zone UBb* où sont autorisés les équipements scolaires et sportifs, la *zone UBc* où sont autorisés les équipements scolaires et sportifs du collège, la zone *UBd* où seules les constructions destinées à l'accueil des personnes âgées sont autorisées, la zone *UBl* autorisant les équipements sportifs communaux. Dans la *zone urbanisée UBcr*, où sont interdites toutes constructions, sauf impossibilité justifiée. Dans les *zones urbanisées UBe, UBb et UBd* où les constructions doivent respecter des conditions en lien avec le risque inondation. Dans la *zone urbanisée UE* et la *zone à urbaniser 4AU* ne sont autorisées que les constructions à vocation économique.

	Dans la *zone à urbaniser 1AU4* ne sont autorisées que les constructions à vocation artisanales, et les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité. Dans la *zone à urbaniser 1AU5* ne sont autorisées que les constructions à vocation de commerces de proximité et de services. *En zone A*, sont interdites toutes constructions sauf celles nécessaires aux services publics et celles liées à l'activité agricole afin de préserver le fonctionnement des exploitations existantes ou à créer. *Dans le sous-secteur Aa*, sont interdites les constructions à usage d'habitation, en raison de l'inondabilité de ce sous-secteur. *En zone N* : de façon générale les constructions sont interdites afin de préserver l'espace naturel. Toutefois quelques exceptions sont autorisées pour le sous-secteur Na autorisant les constructions, installations, aménagements et dépôts directement liés et nécessaires au fonctionnement, exploitation, gestion et entretien du domaine public autoroutier, les sous-secteurs Nl autorisant les installations et équipements de loisirs, sportifs, culturels, publics…, les sous-secteur Np prenant en compte les parkings existants, le sous-secteur Ns autorisant les équipements et aménagements nécessaires au bon fonctionnement de la station d'épuration, le sous-secteur Nv correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage existante et autorisant les installations et équipements nécessaires à son fonctionnement.
Article 3 et 4- **Conditions de dessertes**	Ces articles visent à assurer des conditions de dessertes en réseaux et voiries adaptées à l'ensemble des zones.
Article 5 **Surface minimale des terrains**	Cet article vise à définir des surfaces minimales de terrains pour les zones situées en

	assainissement autonome. Ces surfaces sont nécessaires à la mise en place des systèmes d'assainissement autonomes conformes à la réglementation en vigueur.
Article 6 à 8 **Implantation des constructions par rapport aux voies, limites séparatives, et les unes par rapport aux autres**	Ces articles permettent d'assurer une harmonisation des conditions d'implantation au niveau du bourg et permettent aussi de définir des reculs nécessaires le long des axes et parcelles voisines.
Article 9 **Emprise au sol**	Cet article concerne l'emprise au sol des constructions. Il est essentiellement renseigné lorsqu'il existe un risque d'inondation sur un secteur. A ce titre, l'emprise au sol des constructions est réglementée d'une part pour éviter une trop grande imperméabilité des sols et, d'autre part, pour favoriser le libre écoulement des eaux. Seule la *zone UB* définit des emprises au sol, à savoir qu'elle ne peut être supérieure à 50 % de la surface de la parcelle, sauf pour les zones *UBa et UBs* (30 %), *UBcr* (20 %), *UBe2* (60 %), *UBe3* (40 %).
Article 10 **Hauteur maximale des constructions**	Cette règle vise à assurer une harmonisation des hauteurs de construction en fonction des destinations et caractéristiques des zones. Dans les zones déjà urbanisées *(UA, UB)* elles résultent d'un constat sur les moyennes du nombre de niveaux par constructions. Certains sous-secteurs de la zone UB disposent de hauteur différente du reste de la zone sans pour autant généraliser cette hauteur à toutes la zone concernée ce qui pourrait avoir pour effet de dénaturer les sites et les paysages. Pour les *zones UBb, UBd et UBc* les hauteurs ont été définies afin d'assurer une intégration maximale des constructions tout en prenant en compte les caractéristiques des équipements publics. Pour les *zones UE* les hauteurs ont été définies afin d'assurer une intégration maximale des constructions tout en prenant en compte les

	caractéristiques des bâtis à vocation économique. Les sous-secteurs 1AU1c et 1AU1s disposent de hauteur différente du reste de la zone 1AU1. Le sous-secteur 1AU4b dispose d'une hauteur différente du reste de la zone 1AU4. Pour les *zones A et N* cette règle de hauteur prend en compte les caractéristiques des bâtiments agricoles mais aussi le souci de préservation des paysages.
Article 11 **Aspect extérieur des constructions**	Cet article tend à assurer le développement d'une urbanisation harmonieuse dans son architecture d'ensemble, en fonction des zones. Pour le *secteur UA*, les règles définies résultent d'une analyse des composantes architecturales présentes. Pour les *secteurs UB*, ces règles permettront la réalisation de constructions préférant les caractéristiques locales aux modèles communs rencontrés, sans toutefois interdire les projets de construction présentant une architecture moderne, contemporaine ou novatrice. Pour les *zones UE,* ces règles permettent d'assurer une intégration maximale des bâtiments au site, tout en permettant la réalisation de constructions fonctionnelles. Pour les zones A et N ces mesures permettent une préservation des sites par une demande d'intégration maximale des constructions. Sur l'ensemble des zones, des conditions différentes sont admises pour les équipements et ouvrages publics. Rappel : les clôtures sont soumises à

	déclaration préalable auprès de la mairie.
Article 12 **Aires de stationnement**	Cet article concerne plus particulièrement les secteurs urbanisés ou à urbaniser. Il résulte de l'application de la réglementation en vigueur. Cette règle est une des conditions d'un bon fonctionnement urbain et permet de prendre en compte la problématique des stationnements sur le territoire. Pour une meilleure application de la règle, le nombre de place de stationnement est imposé par tranches de 70 m² de surface plancher réalisée. En outre, en zone UA si l'obligation de réalisation de places de parking ne peut pas être satisfaite par le constructeur, celui-ci devra s'acquitter des participations prévues au Code de l'urbanisme en cas de non-réalisation d'aires de stationnement (PNRAS).
Article 13 **Espaces libres et plantations**	Cet article permet de donner des indications sur les espaces libres et les plantations. A ce titre, la commune a décidé de préciser que les essences devraient être locales et respectueuses de la ressource en eau.
Article 14 **Coefficient d'occupation des sols**	Cet article permet de maîtriser les masses de constructions et ainsi d'assurer un développement harmonieux de la forme urbaine en fonction des zones.

Les règlements des zones bloquées 2AU, 3AU et 4AU ne sont pas renseignés hormis en ce qui concernent les articles 1 et 2. Les autres articles seront étayés au déblocage de chacune des zones.

CINQUIEME PARTIE :

LES INCIDENCES DU PLU ET LA PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

EVALUATION DES INCIDENCES ET MISE EN PLACE D'EVENTUELLES MESURES COMPENSATOIRES

Concilier la croissance démographique et urbaine avec la protection du développement et du patrimoine écologique, satisfaire les besoins de la population actuelle sans compromettre la capacité des générations futures à satisfaire leurs propres besoins est un des objectifs du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pia. Cette volonté s'appuie sur quelques principes fondamentaux : équilibre, mixité sociale, utilisation économe de l'espace, respect de l'environnement et des ressources naturelles, maîtrise des déplacements, préservation des écosystèmes, etc.

5. LES INCIDENCES DU PLU ET LA PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Conformément à la loi SRU le rapport de présentation du PLU doit désormais évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement et exposer la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. Cette exigence suppose donc une vision relativement précise des changements induits par le projet de PLU.

Cette cinquième partie correspond au quatrième volé mentionné dans le Code de l'urbanisme. Elle a pour objet :

- ☞ d'évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement ;
- ☞ d'exposer la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

5-1 INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

L'évolution du cadre réglementaire, les objectifs de la commune comme les attentes de la population tendent à promouvoir une meilleure prise en compte de l'environnement, des paysages et des risques naturels dans l'aménagement du territoire. Ces principes sont pris en compte dans le Plan Local d'Urbanisme, conformément aux dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 et le décret d'application relatif aux documents d'urbanisme et modifiant le code de l'urbanisme n°2004-531 du 9 juin 2004.

5.1.1. PRISE EN COMPTE DES PRINCIPES GENERAUX APPLICABLES ET DISPOSITIONS PARTICULIERES

Article L.110 du Code de l'Urbanisme

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

Article L.121-1 du Code de l'Urbanisme

« Les Plan Locaux d'Urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'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 ;

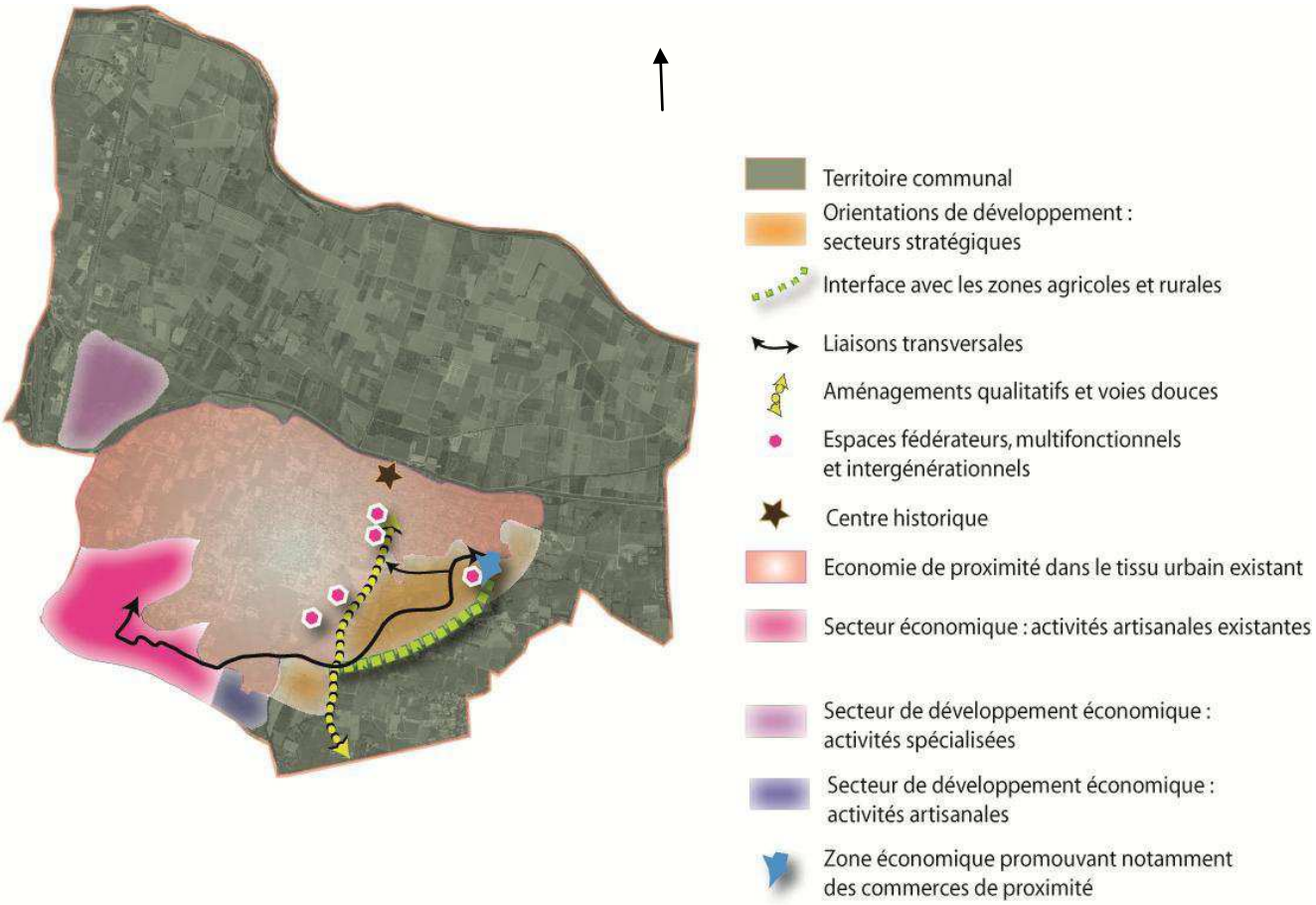
2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, 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 ;

3° Une 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. »

Le principe d'équilibre :

Les orientations du Plan Local d'Urbanisme de la commune s'inscrivent dans un rapport de compatibilité avec les principes généraux des articles précités. **Le principe d'équilibre** est respecté et se manifeste notamment par le maintien des grands équilibres territoriaux entre les zones urbaines

et à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles. Un effort particulier à donc été mené par la collectivité pour assurer la préservation des espaces à vocation agricole qui se situent essentiellement au Nord du territoire, au Nord de la Llabanère, et au Sud-est du territoire à l'Est du canal du Capdal. En s'appuyant notamment sur ces limites physiques, la commune assure au territoire une transition progressive entre les zones agricoles ou naturelles et les zones urbanisées ou à urbaniser, confortant davantage encore l'équilibre recherché. En outre, certaines zones sont « fermées » à l'urbanisation par rapport au POS en redevenant des zones naturelles ou agricoles (au total 53,42 hectares sont déclassés par rapport au précédant POS). Le cumul de ces différentes orientations concourt donc à relever l'effort mené par la collectivité pour assurer la préservation des espaces à vocation naturelle ou agricole les plus remarquables de son territoire, et qui présentent une activité dynamique et en devenir.



Source : Info Concept

Ce **principe d'équilibre** se manifeste également en matière de démographie avec une perspective affichée d'accueillir entre 3.457 et 3.865 supplémentaires à l'horizon en 2030 (7.134 habitants au premier janvier 2007 selon l'INSEE, 8.573 habitants estimés par les services communaux en 2012 et correspondant à la réalité du territoire communal). Le principe d'équilibre est également respecté dans la production en logements et la mixité sociale. Le projet de PLU de la commune de Pia prévoit, via les dents creuses présentes dans les zones U et AU, les logements vacants, les emplacements réservés pour programme de logements, les zones à urbaniser (sur la base de 25 logements par hectare) un potentiel de logements d'environ 1.307 logements. Le ratio de 25 logements/hectares constitue, outre un choix politique, un ratio acceptable favorisant la qualité du

cadre de vie et la mixité sociale qui amène une part de 31.14 % de logements sociaux (soit 407 logements) à l'échéance du PLU sur l'ensemble des résidences principales créées. Ainsi, pour l'équilibre de son projet de Ville la municipalité a fait le compromis de proposer une densité de 25 logements à l'hectare sur des secteurs stratégiques, pour à la fois conserver une proportion de près de 30 % de logements sociaux sur l'ensemble des résidences principales créées (qui lui permet également de tendre au rattrapage), tout en s'inscrivant dans une réflexion sur la gestion de l'espace, en conservant la qualité du cadre de vie et en assurant une mixité sociale.

Enfin, un équilibre est également recherché entre le développement maîtrisé des zones urbaines (essentiellement prévues sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble) et le renouvellement urbain (dents creuses principalement), modes d'évolution de la cité devant permettre d'accueillir une population dans toute la diversité de ces composantes. A noter toutefois que le réel équilibre du projet communal ne peut trouver sa définition qu'à travers la proposition de secteurs de développement dans la mesure où la collectivité n'a pas véritablement de moyens pour intervenir sur les dents creuses dont certaines font l'objet de rétentions foncières. Au total, les dents creuses représentent un potentiel de 196 logements (voir chapitres insérés *supra*), auxquels les peu de logements vacants existants dans le parc viennent s'ajouter. Néanmoins, la commune de Pia ne peut pas prendre appui sur ces possibilités pour assurer une production en logements répondant aux besoins précédemment exposés. L'équilibre réel du projet urbain, devant nécessairement répondre aux besoins identifiés en logements, s'inscrit donc aussi et surtout dans la définition de nouveaux secteurs de développement.

Le principe de diversité :

Le principe de diversité a également guidé les orientations prises par la ville de Pia, ce principe de diversité se traduit notamment au niveau des formes urbaines, le modèle de développement qui prévalait jusqu'ici, essentiellement pavillonnaire pour les extensions du village ne répond plus aux nouveaux enjeux. Ainsi, les zones d'urbanisation nouvelles feront appel à une diversité des formes urbaines et des densités proposées (habitat individuel sous toutes ses formes et petits collectifs en R+1 ou R+2, sur des secteurs stratégiques des zones de développement largement mis en avant dans les orientations particulières d'aménagement produites …).

Cette diversité se manifeste également en matière de mixité sociale de l'habitat notamment par l'introduction d'un minima social sur certaines opérations d'habitat significatives (zones 1AU2s où un quota de 40 % de logements sociaux est imposé pour ces futures opérations), la volonté de développer des logements sociaux sur les autres zones à urbaniser (zones AU où un quota de 20 % de logements sociaux est imposé pour ces futures opérations), et par la définition au plan de zonage règlementaire d'emplacements réservés pour programmes de logements.

Enfin, le principe de diversité est développé au sein des quartiers afin d'éviter la constitution de zones monofonctionnelles et de créer des lieux de vie capables de générer du lien social. Ce principe se manifeste encore sur le plan des fonctions, puisque le projet de Pia prévoit de diversifier l'offre commerciale, économique, culturelle et de loisirs en adéquation avec sa situation de première couronne de Perpignan, et souhaite affirmer ce statut afin de rapprocher les pôles d'habitat des pôles d'emploi, de loisirs et de centralité.

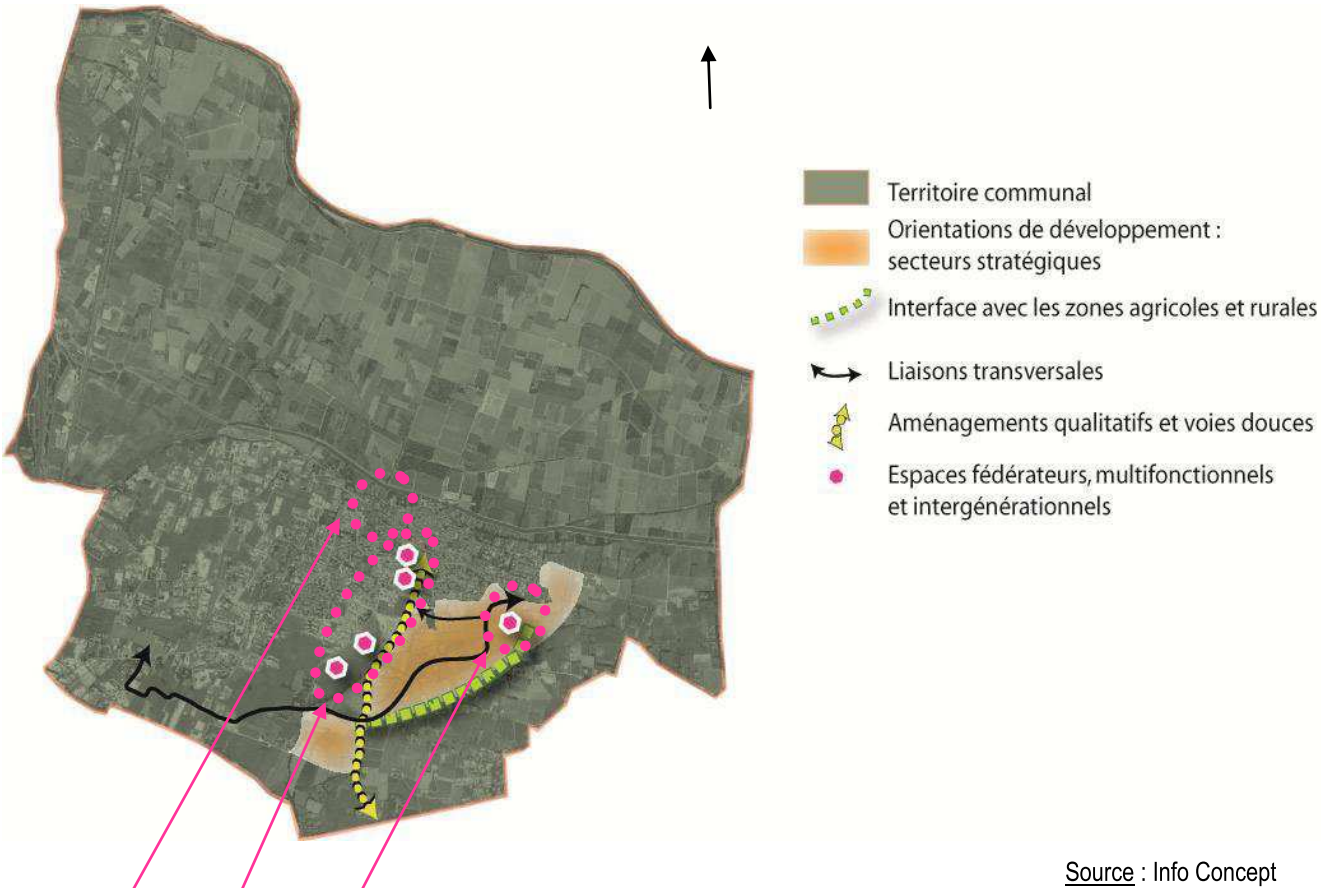
Sur la diversité des fonctions urbaines, il convient également de noter que le parti d'aménagement retenu par la commune vise à urbaniser un secteur stratégique situé à l'interface entre un pôle multifonctionnel et intergénérationnel à l'Ouest du chemin Sainte Anne (accueillant les

écoles, le complexe sportif Colette Besson, la structure d'accueil pour personnes âgées, le parc vert et public situé sur le devant de la Mairie), puis le collège et ses dépendances à l'Est du secteur des Estanyols. Corrélativement, le projet de PLU de la commune de Pia intègre pleinement cette composante en prévoyant un traitement paysager qualitatif, ludique et fédérateur de la fin d'urbanisation à hauteur du secteur des Estanyols – *canal du capdal* – intégrant :

- des ouvrages hydrauliques techniques et ludiques, aussi dans un souci d'optimisation de l'espace ;
- un traitement qualitatif avec voies douces le long du chemin Sainte Anne notamment ;
- des espaces de respiration et de valorisation du bâti au cœur des futurs secteurs de développement, constituant des poches fédératrices et paysagères atténuant la minéralité et le cubisme des constructions.

Ce principe de diversité est affirmé de manière transversale dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la ville.

Une urbanisation cohérente dans le respect des principes d'équilibre et de diversité :



Source : Info Concept

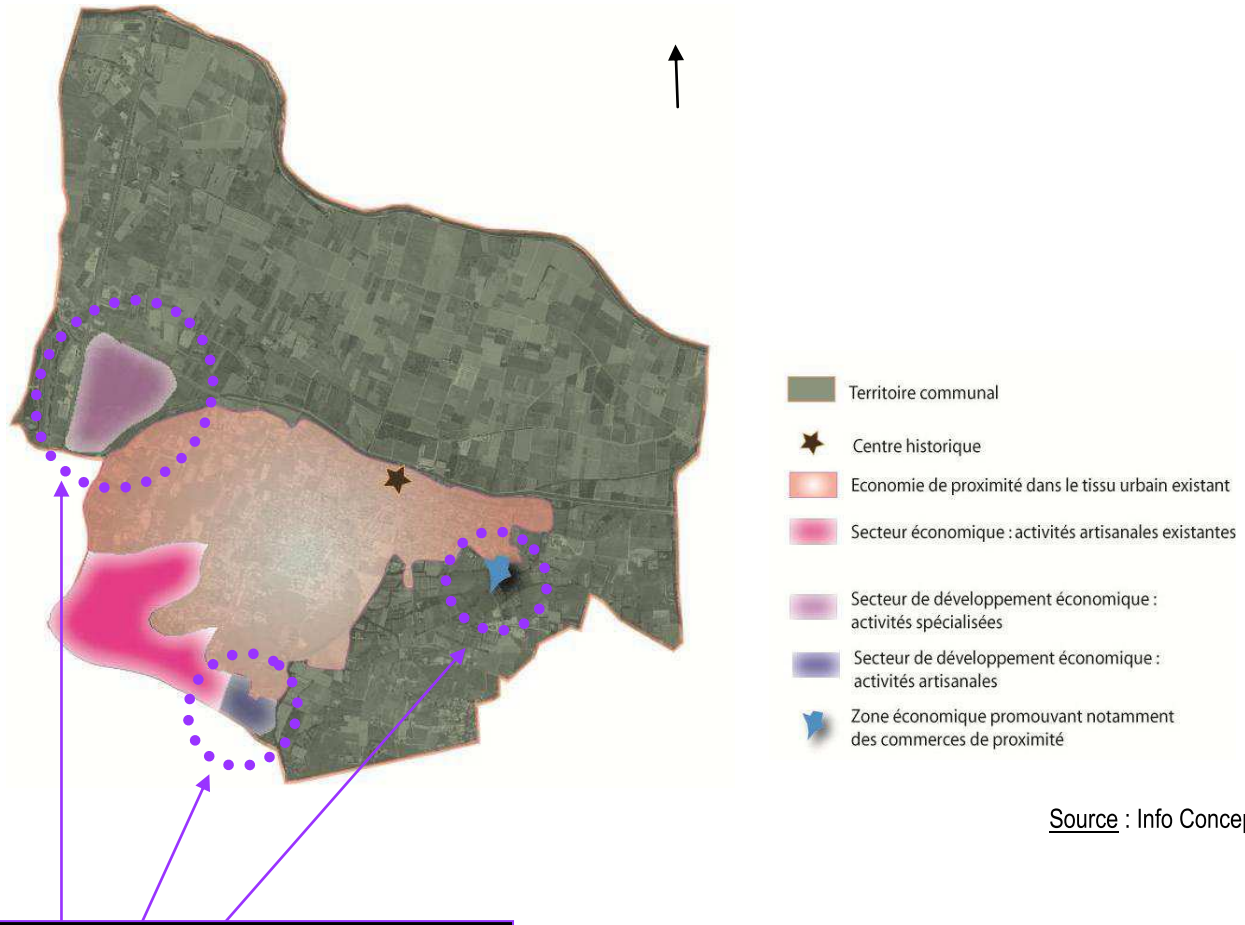
Une volonté de rapprocher les secteurs d'habitat des pôles de vie et de centralité, promouvant la diversité des fonctions urbaines et assurant l'équilibre du projet de Ville.

En complément, ces principes d'équilibre et diversité des fonctions urbaines trouvent aussi leur place dans le développement d'une économie de proximité ou non, à l'échelle du territoire communal composée notamment par une zone économique axée essentiellement sur les commerces de proximité et idéalement positionnée, une zone à vocation artisanale en continuité de celle existante sur le secteur du Crest et du Garoufer, et une zone à vocation économique située à Patau en continuité directe des activités développées sur site. Cette dernière zone à Patau constitue un transfert partiel (26.84 hectares reportés sur le secteur de Patau, contre prés de 63.36 hectares que représentaient les anciennes zones économiques 6NA et 7NA du POS) devenues depuis l'approbation du POS inondables et donc inconstructibles.

Les zones économiques proposées dans le projet de PLU sont réparties sur le territoire pianenc à divers endroits stratégiques permettant ainsi de s'inscrire véritablement dans un principe de mixité des fonctions urbaines.

Outre les retombées positives certaines sur l'économie locale aux portes de Perpignan (polarité centrale du département) et de la région géographique de la Salanque (bénéficiant de peu de disponibilités foncières de par le risque inondation rendant impossible l'urbanisation), Pia se situe sur un secteur géographique d'intérêt à l'échelle départementale lui permettant de développer une activité économique et des secteurs à dominante d'habitat.

Un développement économique stratégique :



Source : Info Concept

Une répartition équilibrée des secteurs à vocation économique, promouvant la diversité des fonctions urbaines et assurant l'équilibre du projet de Ville.

Par ces diverses orientations, la commune se donne les moyens de s'inscrire en compatibilité avec le principe de diversité des fonctions urbaines, et donne un sens au principe d'équilibre dans le cadre de son projet de territoire.

Le principe de protection :

Le principe de protection est aussi largement décliné dans le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Pia.

Ce principe se manifeste avant tout sur les espaces agricoles d'intérêt et en particulier ceux situés au Nord de la Llabanère, sur les paysages emblématiques de la commune et ses composantes identitaires (centre historique pittoresque, canaux d'irrigation…). Ces espaces s'inscrivent dans des zones spécifiques, protégées avec, d'une manière générale, un caractère inconstructible (classement en zone agricole ou naturelle du PLU, définition d'emplacements réservés pour assurer des espaces identitaires verts et paysagers au cœur du bâti, mesures de préservation via les orientations particulières d'aménagement produites…).

Ces protections résultent notamment du croisement de différents critères tels que, l'intérêt patrimonial ou identitaire, la présence de risques naturels, la préservation des terres agricoles… D'autre part, le principe de protection se traduit également au sein des espaces urbanisés et de ceux à urbaniser, avec d'une manière globale la reconquête des entrées de ville, la qualité des transitions urbaines, le traitement des interfaces avec l'espace plus agricole et naturel, le maintien d'une zone agricole au Nord de la Llabanère, l'imposition d'un recul au droit de certains canaux d'intérêt.

Il convient aussi de noter des protections issues des périmètres concernant le territoire : périmètre de protection maintenu autour de la station d'épuration limitant les éventuelles nuisances, prise en compte logique de la zone inondable, périmètres de protection immédiat et rapproché du forage F4 Le Garoufe, périmètre de protection rapproché du forage F2 le Garoufe, périmètre de protection rapproché du forage le pré des vignes situé sur la commune de Bompas, périmètres règlementaires liés aux infrastructures routières et transports terrestres (autoroute A9, voirie départementale RD 900, RD 12, RD 12b, RD 76), report cartographique des sites archéologiques en présence sur le territoire communal, prescriptions règlementaires spécifiques sur le centre historique où la qualité est recherchée.

Les incidences des orientations du PLU sur l'environnement sont donc globalement positives, ces orientations s'inscrivent dans un rapport de compatibilité avec les principes développés par les articles L.110 et L.121-1 du code de l'Urbanisme.

Article L.123-1 (extrait) du Code de l'Urbanisme

« Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. »

Article L.123-2 (extrait) du Code de l'Urbanisme

> *« Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut* instituer des servitudes consistant :
>
> *…*
>
> *d) A délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »*

Assujettie aux obligations de l'article 55 de la loi SRU, la commune s'est engagée à contribuer au rattrapage du déficit de logements sociaux afin d'atteindre les objectifs du plan de cohésion sociale (PCS).

Les nouvelles zones à urbaniser 1AU2s devront obligatoirement prévoir un quota minimum de 40 % de logements sociaux répartis harmonieusement au sein de leurs périmètres respectifs.

Corrélativement, les autres zones à urbaniser AU devront également prévoir un quota minimum de 40 % de logements sociaux répartis harmonieusement au sein de leurs périmètres respectifs.

En outre, pour appuyer le nécessaire développement des logements sociaux à l'échelle de son territoire, la commune de Pia définit, dans son projet de PLU, des emplacements réservés pour programme de logements sociaux.

Ces obligations s'appuient sur les dispositions introduites dans le code de l'Urbanisme par la loi Engagement National pour l'Habitat à l'article L.123-2.

Concernant les autres documents en cours d'élaboration, malgré que la commune de Pia soit située dans l'aire d'étude du PLH et du PDU de l'agglomération perpignanaise, après confirmation de la part de PMCA, la commune n'est pas assujettie aux dispositions particulières de ces deux documents supra communaux. Néanmoins, son projet de Ville met largement l'accent sur la prise en compte des logements avec des objectifs clairement énoncés (voir chapitres insérés *supra*), ainsi que sur la prise en compte des déplacements avec la promotion de liaisons douces et le développement de liaisons viaires transversales (axes Est/Ouest) faisant aujourd'hui défaut au territoire pianenc, chaque intervention proposée se situant en cohérence avec les logiques de déplacement existantes.

Enfin, bien que l'étude du Schéma de Cohérence Territorial ne soit pas suffisamment avancée, la ville de Pia a sollicité régulièrement l'avis de l'établissement public de coopération intercommunal chargé de son élaboration dans le cadre de l'association des personnes publiques et dans les formes prévues à l'article L.122-2 du code de l'Urbanisme. A ce titre, la commune a obtenu par **délibération du Comité Syndical en date du 12 juin 2012** la demande de dérogation relative à l'ouverture à l'urbanisation en l'absence de SCOT approuvé.

Ainsi, le PLU de Pia respecte le rapport de compatibilité avec les documents opposables mentionnés à l'article L.123-1 et s'inspire des orientations étudiées à l'échelle supra communale pour les documents dont l'élaboration est suffisamment avancée.

5.1.2. LA LOI « PAYSAGES »

Le PLU, vecteur de préservation des paysages

La loi n°93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages s'applique sur le territoire communal, comme à l'ensemble des communes, elle réaffirme la nécessité de prendre en compte les paysages dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme. Cet objectif, déjà mis en œuvre dans le cadre de la loi du 10 juillet 1976 sur la protection de la nature, intègre une nouvelle dimension dans la conception de la préservation des paysages.

Le vecteur principal des dispositions de la loi "Paysages" est le document d'urbanisme, celle-ci prenant appui sur un dispositif réglementaire existant et complétant les dispositions pour les adapter aux nouvelles préoccupations paysagères, par exemple :

- Préserver les éléments marquants et structurant le paysage;
- Identifier et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites, éléments du paysage et secteurs à protéger ou mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Les orientations du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pia sont **compatibles** avec la Loi « Paysages », notamment par l'élaboration d'un règlement d'urbanisme veillant à la protection des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel, culturel et bâti. Egalement par le respect et la protection de la zone agricole à fort potentiel située sur la partie Nord du territoire, où, corrélativement, la commune entend lutter contre la cabanisation. Rappelons à ce sujet qu'outre sa vocation économique première, la zone agricole détient sa propre réalité paysagère assurant un entretien des terres et un maintien des espaces ouverts. De fait, le classement en zone agricole encadrant les constructions de surcroît, ne peut qu'engendrer des retombées positives sur le paysage rural du territoire pianenc. Ces orientations conjuguées ne peuvent que renforcer l'image qualitative de la Ville de Pia et du territoire dans son ensemble.

La sauvegarde des paysages traditionnels de la commune est un souci majeur qui anime les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Territoire. Cette volonté se manifeste également par la préservation de l'architecture traditionnelle composant encore aujourd'hui le centre historique de Pia. A cette fin, le plan de zonage et le règlement écrit associé, qui traduisent la finalité règlementaire du PLU, proposeront des dispositions permettant effectivement de considérer ce patrimoine identitaire. Il est à noter que les perspectives visuelles intéressantes sur la façade Nord du centre historique dominée par le clocher de l'église (patrimoine identitaire) sont conservées dans le cadre du présent PLU. En effet, depuis les axes secondaires situés au Nord en direction du stage, le clocher de l'église demeure un point d'appel visuel annonçant l'arrivée dans le centre historique.



Préservation de perspectives visuelles intéressantes sur la face Nord du village, depuis le Nord de la Llabanère.

La prise en compte des paysages s'effectue également par la mise en œuvre d'orientations particulières d'aménagement sur les sites où les enjeux paysagers sont forts. Ainsi, la zone économique de Patau propose des aménagements paysagers qualitatifs assurant son insertion future dans son environnement, et ce d'autant plus qu'elle se situe en vitrine depuis la RD 900. Même principe dans les orientations d'aménagement des secteurs de l'Ull d'en Noguet ou encore des Estanyols où l'accent est largement mis sur la qualité des aménagements à venir, la préservation des canaux d'irrigation et des espaces boisés les plus significatifs, la diversité des typologies d'habitat, ou encore la réalisation d'un espace tampon intégrant bassins de rétention paysagers. Cet espace tampon assurera la qualité de l'interface avec l'espace plus agricole et naturel situé au-delà du Canal de Capdal. Cet ouvrage hydraulique présentera une double fonction à la fois technique (rétention des eaux pluviales) et paysagère (pentes douces, espaces publics et ludiques, intégration de plantations en harmonie avec les essences locales). Véritable espace fédérateur, la promotion des voies douces et des structures ludiques légères (parcours de santé…) prévues dans le secteur en cohérence avec les logiques de déplacements existantes sera également l'occasion d'inciter les populations (cycles et piétons) à s'y rendre, en favorisant les échanges et la qualité du cadre de vie sur le territoire.

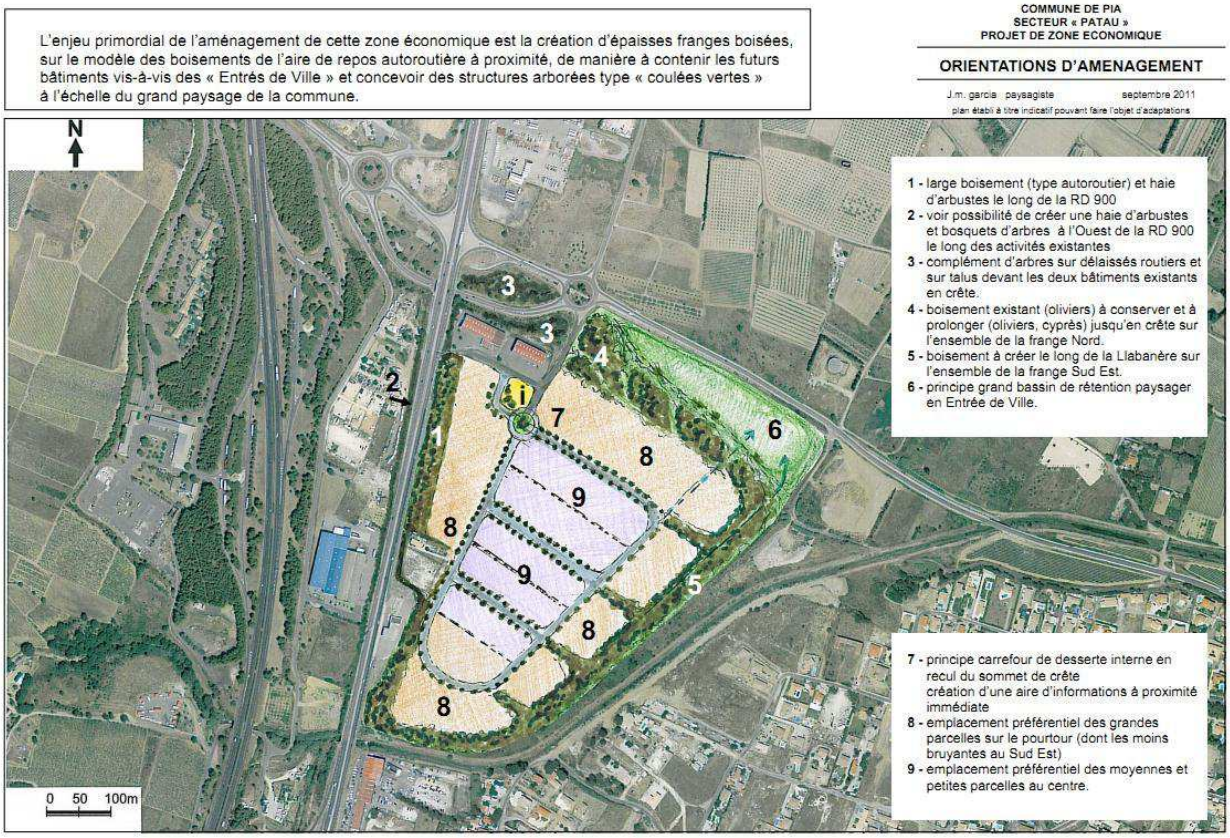
Globalement dans les secteurs de développement pour l'habitat (L'Ull d'en Noguet, Les Estanyols), le réseau hydrographique identitaire sera préservé voire intégré à la composition urbaine. Pour rappel, le secteur des Estanyols bénéficie d'un important réseau d'agouilles (agouille d'en Selses, de l'Alzine, d'en Chicot) avec le canal de Vernet et de Pia comme origine, et le canal de Capdal comme exutoire. Outre son caractère utilitaire, ce réseau d'agouilles est le support de structures arborées, haies de cyprès délimitant et protégeant les parcelles, avec ponctuation de chênes blancs, frênes, peupliers, lauriers nobles, cannes de Provence…conférant un caractère bocager à ce secteur en cours de déprise agricole.

Sur le secteur à vocation économique de Patau, les boisements existants (oliviers, cyprès) seront conservés et à prolonger jusqu'en Crête, le long de la Llabanère sur l'ensemble de la frange Sud-est (largeur de 40 mètres). Sur ce même secteur, un large boisement type autoroutier devra être créé sur 75 mètres de largeur le long de la RD 900. De plus, sur les délaissés routiers et les talus, des compléments d'arbres seront apportés.

Le maintien des espaces boisés, et leur développement, outre leur empreinte sur le territoire pianenc, ont également pour vocation d'agrémenter la qualité de vie des résidents et des visiteurs, tout en assurant la protection des sols contre l'érosion.

Ce souci de prise en compte des paysages se traduit également en milieu urbain par la mise en œuvre de règles particulières. Ainsi, dans le but de valoriser la présence végétale des sites, devra être favorisée la création de nouveaux espaces verts de proximité et la promotion de toute forme de végétation susceptibles de contribuer à la diversité et à la continuité biologique (jardins, plantations d'arbres, haies végétalisées…). Corrélativement, pour une meilleure intégration des secteurs de développement dans un paysage à dominante agricole, les espaces verts, les parkings, les voies de circulation et les constructions seront valorisés par des plantations appropriées (essences locales, essences économes en eau). Les espaces libres et cheminements doux pourront être enherbés et plantés le long des voies (arbres d'alignements,…).

Enfin, la volonté de traiter les entrées de ville se manifeste par la mise en œuvre d'aménagements paysagers conciliant développement des circulations douces (piétons, deux roues), sécurisation et qualité des espaces publics. Cette volonté est portée par les orientations particulières d'aménagement définies sur les futurs secteurs de développement urbain, associée à l'aménagement du chemin Sainte-Anne, les réflexions sur les abords de la RD900 avec les orientations définies dans le secteur de « Patau » proposant notamment le maintien d'un recul boisé de qualité…



Source : Orientations Particulières d'Aménagement, pièce n°3, Jean-Marie Garcia

La volonté de préserver les paysages s'inscrit de manière transversale dans de nombreuses problématiques débattues dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durable :

ORIENTATION 1 : AMELIORER LES DEPLACEMENTS ET LA LISIBILITE URBAINE

- **Poursuivre la reconquête des entrées de Ville.**

ORIENTATION 3 : RENFORCER L'IDENTITE DE LA VILLE AU REGARD DE SES QUALITES ET DE SES CONTRAINTES

- **Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti de la commune**
- **Poursuivre la politique engagée en matière d'espaces publics et d'embellissement**

La prise en compte des paysages est donc un souci majeur qui a animé l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, les orientations du Projet et d'Aménagement de Développement Durable, ainsi que les orientations particulières d'aménagement.

5.1.3. LA LOI SUR L'EAU

La loi sur l'eau n° 92-3 de 1992 milite pour une gestion équilibrée de la ressource en eau, les objectifs fondamentaux de cette loi sont la protection contre les pollutions des eaux superficielles et souterraines, la maîtrise de l'alimentation en eau potable de la population, la lutte contre les inondations et la dégradation des milieux hydrologiques.

La loi sur l'eau :

- Soumet à déclaration les rejets d'eau pluviales dans les eaux superficielles pour toute opération supérieure à 1 hectare de superficie ;
- Soumet à autorisation ces rejets d'eau pluviales, lorsque la superficie totale desservie est supérieure à 20 hectares ;
- Privilégie le raccordement au réseau collectif d'eaux usées et la limitation du recours aux systèmes d'assainissement individuel…

La loi sur l'eau s'applique à l'ensemble du territoire communal. Dans le cadre de la révision, les nouvelles zones à urbaniser devront notamment se conformer aux dispositions de la loi sur l'eau, l'ensemble de ces zones à urbaniser seront obligatoirement raccordées au réseau collectif d'assainissement lui-même relié à la nouvelle station d'épuration dont la capacité est de 12.000 équivalents/habitants et potentiellement extensible pour une capacité de 18.000 EH.

Le Plan Local d'Urbanisme ne prévoit pas de développement significatif dans les zones d'assainissement autonome, en effet, généralement seules les constructions et installations existantes seront désormais tolérées avec des possibilités d'extension ou de diversification très limitées et encadrées par des dispositions réglementaires spécifiques (secteurs des zones A et N). Dans tous les cas, des systèmes de traitement autonome des eaux usées sont obligatoires hors des zones d'assainissement collectif.

D'autre part, les futures zones à urbaniser devront se conformer aux dispositions de la loi sur l'eau en maîtrisant les rejets pluviaux soit par l'aménagement de bassins de rétention pouvant participer à la composition générale des quartiers, soit par des aménagements répondant aux préconisations de schémas d'assainissement pluviaux qui seraient mis en œuvre.

Mesures de compensation sur la « loi sur l'eau »

Pour les terrains et les zones dont la superficie est comprise entre **1 et 20 hectares**, toute opération d'aménagement (lotissement, groupe d'habitations) est soumise à **déclaration au titre de la « Loi sur l'eau »** à l'exception des opérations se raccordant dans un réseau pluvial public souterrain (après avis de la MISE). Elle sera soumise aux prescriptions en vigueur imposées par la MISE à savoir :

→ un volume de rétention de 100l/m² imperméabilisé ;

→ un débit de fuite de 7l/s/ha imperméabilisé.

Pour les terrains et les zones couvrant une superficie **supérieure à 20 hectares**, toute opération d'aménagement (lotissement, groupe d'habitations) est soumise à **autorisation au titre de la « Loi sur l'eau »** à l'exception des opérations se raccordant dans un réseau pluvial public souterrain (après avis de la MISE). Elle sera soumise aux prescriptions en vigueur imposées par la MISE à savoir :

→ un volume de rétention de 100l/m² imperméabilisé ;

→ un débit de fuite de 7l/s/ha imperméabilisé.

L'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation, étant supérieures à 1 hectare, sont soumises à l'établissement d'un dossier « Loi sur l'eau » par zone, ayant pour objet d'évaluer les impacts de l'opération projetée sur la ressource en eau et le milieu aquatique, et ainsi de déterminer les mesures compensatoires destinées à réduire les incidences des aménagements prévus sur l'environnement.

5.2. EVALUATIONS DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT, PRISE EN COMPTE DU SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR, MESURES COMPENSATOIRES

5.2.1. SUR LES LOGEMENTS, LA DEMOGRAPHIE ET L'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

Le PLU est par définition un document de prospective.

La prospective consiste à se préparer aujourd'hui à demain, dans une perspective à la fois déterministe, nécessaire et transversale.

Elle ne consiste pas à prévoir l'avenir mais à élaborer des scenarii possibles sur la base de l'analyse des données disponibles (états des lieux, tendances…) et de la compréhension et prise en compte des processus sociaux dans le sens noble de ce terme (ensemble des composantes d'un territoire et des comportements associées). La prospective doit donc aussi s'appuyer sur des analyses rétrospective et les enseignements tirés du passé.

Sa fonction première est d'être une aide à la décision stratégique sur une longue durée. Elle acquiert ainsi une double fonction de réduction des incertitudes face à l'avenir, et de priorisation ou légitimation des orientations.

La prospective est une démarche continue, car pour être efficace, elle doit être itérative et se fonder sur des successions d'ajustements et de corrections dans le temps, notamment parce que la prise en compte de la prospective par les décideurs et différents acteurs modifie elle-même sans cesse le futur.

Ainsi, le PLU se veut un document qui ne prédit pas l'avenir mais qui présente ce que pourrait être le visage de Pia à son échéance (horizon 2030), avec toutes les précautions et incertitudes que cela comporte.

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Pia développe de nouvelles capacités d'accueil au cœur des espaces urbanisés ou sur de nouveaux secteurs de développement en franges urbaines, toujours dans le cadre d'une réflexion d'ensemble et d'une recherche d'une cohérence urbaine.

Le PLU de la commune de Pia est un projet sur 15-20 ans, soit à l'horizon 2030/2033 (en considérant une application effective du PLU à l'horizon 2013).

A ce titre, bien que facultative sous le régime antérieur à la loi dite Grenelle 2 de l'environnement, la commune a souhaité définir des orientations particulières d'aménagement permettant outre la cohérence des futurs aménagements, d'asseoir une véritable politique socio-démographique : diversification des formes d'habitat, des formes d'accès au logement, permettant de répondre aux besoins identifiés en termes démographiques ainsi qu'aux objectifs de logements.

Un projet cohérent avec les composantes de son territoire et les objectifs poursuivis en termes d'accroissement démographique

- Les nouvelles zones à urbaniser et les dents creuses potentiellement urbanisables (1.16 logements dont 216 logements sociaux) ;
- Les emplacements réservés pour programme de logements (191 logements sociaux).

	NOMBRE DE LOGEMENTS PROJETES	DONT NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX	POURCENTAGE TOTAL DE LOGEMENTS SOCIAUX CREES DANS LE CADRE DU PLU
Dans les zones AU à vocation d'habitat toutes zones confondues, comprenant les dents creuses dans les zones 1AU1 et UB (190 au total)	1.116	216	**31.14 %**
Dans les emplacements réservés pour programme de logements	191	191	
TOTAL DES LOGEMENTS PROJETES A L'ECHEANCE DU PLU	**1.307**	**407**	**31.14 %**

Ce projet permet en outre d'intégrer des logements sociaux et plus précisément un ratio de 31.14 % de logements sociaux sur l'ensemble.

En outre, le potentiel de logements inclus dans le projet de Ville permet de respecter l'objectif qu'elle s'est fixée dans le PADD à savoir atteindre une population d'environ 12.000 habitants à l'horizon 2030/2033.

En gardant toujours à l'esprit que la démarche engagée mérite d'être accompagnée d'un certain nombre de précautions on peut estimer que, sur la base d'une taille moyenne des ménages de 2.37 personnes par logement, la commune pourra voir son projet urbain accueillir une population supplémentaire de 2.645 habitants environ à terme, ce qui amènerait la population à :

- **8.904 habitants** si l'on se réfère aux données INSEE de 2007 (7.134 habitants en 2007), soit une évolution annuelle de l'ordre de 1,45 %, en soustrayant à cette estimation les logements nécessaires pour répondre au point mort, soit 369 logements environ, correspondant à 875 habitants, qui ne sont pas source de croissance démographique ;
- **10.343 habitants** si l'on se réfère aux données démographiques communiquées par la commune au 1er janvier 2012 (8.573 habitants), soit une évolution annuelle de l'ordre de 1,24 %, en soustrayant à cette estimation les logements nécessaires pour répondre au point mort, soit 369 logements environ, correspondant à 875 habitants, qui ne sont pas source de croissance démographique.

Le projet de PLU de la commune de Pia prévoit ainsi, via les dents creuses présentes dans les zones U et AU, les logements vacants, les emplacements réservés pour programme de logements, les zones à urbaniser (sur la base de 25 logements par hectare) un potentiel de logements d'environ 1.500 logements.

Avec ces potentialités, la commune de Pia répond ainsi aux objectifs qu'elle s'est fixée en termes d'accroissement démographique (1.307 logements), et répond en partie aux besoins spécifiques liés au point mort (369 logement).

A partir de ces constats, une hypothèse pourrait être formulée :

L'objectif de production en logements n'est pas atteint : **hypothèse annulée** et ce pour plusieurs raisons conjuguées :

- Tout d'abord, le point mort analysé sur Pia (exposé précédemment) est relativement important et peut être en partie honoré par les opérations de logements qui pourraient voir le jour durant la période administrative de réalisation du PLU.

- Ensuite, le PLU est un document de prospective et non de programmation qui ne peut constituer une base fiable et opérationnelle de ce que sera effectivement l'avenir pianenc en termes de logements.
  Il s'agit de propositions, et l'écart entre le potentiel du PLU et les objectifs à atteindre pourra être réduit par des opérations ponctuelles plus denses sur des secteurs préférentiels de densité, ou encore par l'intervention de la commune via des opérations d'habitat... Rappelons à ce sujet que les orientations particulières d'aménagement mettent en exergue cet élément et le règlement du PLU prévoit des dispositions susceptibles de favoriser la densité. A ce sujet d'ailleurs, lors de l'ouverture à l'urbanisation des futures zones 2AU et 3AU, la commune pourra faire évoluer son urbanisation en proposant des densités plus importantes de l'ordre de 30 à 35 logements/hectares.
  Quoiqu'il en soit, le ratio de 25 logements/hectares constitue, outre un choix politique, un ratio acceptable favorisant la qualité du cadre de vie et la mixité sociale. En portant ce ratio à 30 ou 35 logements par hectare, la commune verrait certes sa production de logements augmentée mais ne serait plus d'une part dans son objectif de favoriser une densité acceptable et souhaitée par le plus grand nombre (25 logements/hectare), et verrait sa proportion de logements sociaux diminuée.

- Enfin, en lien avec l'alinéa précédant, en portant le projet à 30 logements par hectare, le pourcentage de logements sociaux produit dans le cadre du PLU (pour 1.547 logements potentiels) serait de 27.34 % (soit environ 423 logements).
  En portant le projet à 35 logements par hectare le pourcentage de logements sociaux produit dans le cadre du PLU (pour 1.740 logements potentiels) serait de 27.34 % (soit environ 462 logements).
  Plus le nombre de logements augmente, plus l'écart avec les logements sociaux augmente également et moins la commune tend au rattrapage. Or, la commune a proposé des ratios acceptables en termes de production de logements

sociaux qui mène une part de 30.14 % de logements sociaux (soit 407 logements) à l'échéance du PLU sur l'ensemble des résidences principales créées.

Ainsi, la commune a fait le compromis de proposer une densité de 25 logements à l'hectare sur des secteurs stratégiques, pour à la fois conserver une proportion de près de 30% de logements sociaux sur l'ensemble des résidences principales créées (qui lui permet également de tendre au rattrapage), tout en s'inscrivant dans une réflexion sur la gestion de l'espace et en conservant la qualité du cadre de vie.

Plus le nombre de logements augmente, plus l'écart avec les logements sociaux augmente également et moins la commune tend au rattrapage.

La municipalité a donc fait le choix de proposer un projet qui tend à répondre à ses objectifs, et qui répond à plus de 85 % aux besoins identifiés en termes de logements. Pour répondre à 100 % à ces besoins une plus grande consommation d'espace aurait dû être nécessaire quelle que soit la densité à l'hectare souhaitée, et la commune a préféré conserver la cohérence de son projet urbain en le maintenant tel qu'il est présenté dans le cadre du présent PLU, sachant que :

- **le point mort constitue une donnée mathématique hypothétique qui ne peut être considérée comme une source opposable certaine et prévisionnelle (il s'agit d'une hypothèse) ;**
- **lors de l'application du document d'urbanisme la municipalité pourra proposer des opérations d'habitat non comptabilisées dans le cadre du PLU et qui pourront pleinement constituer de nouvelles opportunités de logements.**
- **Il y a une part d'évaluation et d'approximation inévitable.**

Corrélativement, les besoins en logements pourront aussi être satisfaits via des opérations plus dense, notamment de renouvellement urbain (dents creuses, logements vacants…) et sur les zones à urbaniser via les secteurs préférentiels de densité. En effet, pour atteindre totalement les objectifs qu'elle s'est fixée notamment en termes de point mort en logements, elle pourra proposer des opérations plus denses (collectifs, semi-collectifs…) en phase opérationnelle.

En parallèle et afin de répondre aux besoins, la commune pourra développer un foncier plus accessible (lotissement communal…).

De même, afin de tendre vers cet objectif tout en se préoccupant de la gestion de l'espace, Pia pourra poursuive les actions déjà engagées en matière de définition d'emplacements réservés pour programme de logements et d'opérations sur le bâti existant, notamment lorsque les opportunités s'offriront.

Rappelons enfin que le projet urbain retenu permet de rattraper le retard en logements sociaux sans l'accroitre. En proposant un projet plus important, la commune aurait dû utiliser plus d'espaces et a donc préféré rester sur ce projet intermédiaire. Les logements sociaux offrent comme avantage une population plus jeune et un plus grand « turn-over » ce qui est un gage pour le maintien des effectifs scolaires notamment.

Pour toutes ces raisons conjuguées, le projet de PLU souhaité par la municipalité tend effectivement à répondre aux objectifs qu'elle s'est fixée en matière de développement démographique et d'équilibre social de l'habitat, tout en favorisant la mixité sociale (rattrapage des logements sociaux), et en conservant la qualité du cadre de vie.

NB : la mise en forme de perspectives d'évolution démographique au sein du PADD, dans une démarche véritablement prospective permet de ne pas conditionner le projet à des objectifs démographiques qui ne sont qu'une composante parmi d'autres du projet urbain (si la population communale s'avère inférieure ou supérieure d'ici à l'échéance du PLU aux hypothèses émises cela ne sous-entendra donc pas un constat d'échec pour un projet qui se veut bien plus large que la seule dimension démographique). Et ce d'autant plus que d'autres variables non « estimables » ne peuvent être gérées ou évaluées par le projet de PLU : changements d'affectations des habitations, permis de construire en zone agricole,…

Une évolution démographique progressive :

La croissance démographique proposée respecte des paliers nécessaires à une « absorption » cohérente des futures populations, tant d'un point de vue technique (réseaux AEP, eaux usées…) que sociale (intégration progressive des futures populations), puisque le projet propose un zonage dans le temps avec plusieurs phases distinctes :

- Une première tranche sui sera constituée par l'urbanisation des zones AU immédiatement ouvertes à l'urbanisation (1AU2 et 1AU3), avec, corrélativement, les logements vacants et dents creuses réparties dans les zones 1AU1 et UB ;
- Une seconde tranche qui sera constitué par les zones 2AU et 3AU « bloquées » au présent PLU.

NB : La numérotation des zones ne vaut pas ordre chronologique d'ouverture à l'urbanisation.

Concernant les dents creuses, le maintien de leur constructibilité permettra leur comblement selon ce que la dureté foncière et la rétention foncière permettront. Il en va de même pour les opérations sur le logement vacant (sachant qu'un ratio de 5 % minimum de logements vacants est à maintenir pour éviter toute tension sur le parc immobilier).

Ainsi, par ces phasage des zones à urbaniser, la commune de Pia se donne véritablement les moyens de se fixer des seuils démographiques.

Le présente projet de PLU prévoit ainsi plusieurs zones à urbaniser :

→ A **vocation d'habitat** :

- 1AU : immédiatement ouvertes à l'urbanisation :
  - 1AU1 : majoritairement urbanisées et sur lesquelles quelques dents creuses demeurent, urbanisation au fur et à mesure de l'amenée des réseaux et de leur suffisance ;
  - 1AU2 : urbanisation sur la base d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, respect des orientations particulières d'aménagement produites, minimum de 20 % de logements sociaux par programme de logements et de 40 % de logements sociaux par programme de logements dans les sous-secteurs 1AU2s.

- 1AU3 : urbanisation au fur et à mesure de l'amenée des réseaux et de leur suffisance, respect des orientations particulières d'aménagement produites, minimum de 20 % de logements sociaux par programme de logements.

- 2AU : « bloquée » ;
- 3AU : « bloquée ».

→ A **vocation économique** :

- 1AU4 : immédiatement ouvertes à l'urbanisation, à vocation artisanale, urbanisation sur la base d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, respect des orientations particulières d'aménagement produites ;
- 1AU5 : immédiatement ouverte à l'urbanisation, à vocation de commerces de proximité et de services, urbanisation sur la base d'une ou plusieurs opérations d'ensemble ;
- 4AU : « bloquée ».

Avec une ouverture progressive des zones à vocation économique et des zones à vocation d'habitat, la commune s'assure d'une part d'une mixité sociale et des fonctions urbaines, et, d'autre part, d'une insertion progressive et harmonieuse des futures populations. En effet, le phasage des zones permet la maîtrise de la gestion des équipements dans le temps avec l'arrivée de nouvelles populations.

Cette progression est d'autant plus marquée que le présent projet de PLU prévoit que l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU et 3AU au niveau des « Estanyols » est assujettie au remplissage à 70 % environ de la précédente zone AU (la numérotation des zones bloquées ne valant pas ordre chronologique d'ouverture à l'urbanisation).

Par ce phasage de l'urbanisation, la commune se donne véritablement les moyens de maîtriser l'anthropisation de son territoire et de mettre en adéquation les nouvelles constructions, et donc l'arrivée de populations, avec les équipements publics (écoles, collège…), les besoins en eau potable, les raccordements aux différents réseaux…

Le zonage des secteurs 2AUr et 3AUr, ainsi que leur pertinence sont le résultat d'une réflexion globale sur l'ensemble des zones 2AU et 3AU, à partir d'études réalisées sur la gestion des eaux pluviales sur le secteur, notamment dans le cadre de Orientations Particulières d'Aménagement. Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU et 3AU sont indissociables de l'ouverture à l'urbanisation respective des zones 2AUr et 3AUr.

Ces résultats assurent aussi un équilibre du projet de Ville et un équilibre social de l'habitat.

Une diversification du parc de logements, une répartition des logements sociaux :

La commune a affiché sa volonté de rattraper le retard en logements sociaux, sans l'accroitre, et le maintenir en adéquation avec l'article 55 de la loi SRU, imposant à la commune de Pia un ratio de 20 % de logements sociaux sur les résidences principales.

A ce titre, la commune propose :

➲ 20 % minimum de logements sociaux sur les secteurs ouverts à l'urbanisation 1AU2 et 1AU3 ;

- 20 % minimum de logements sociaux sur les secteurs « bloqués » 2AU et 3AU ;
- 40% minimum de logements sociaux sur les secteurs ouverts à l'urbanisation 1AU2s ;
- dans les secteurs déjà urbanisés, la commune a positionné des emplacements réservés destinés à la réalisation de logements sociaux. Ce potentiel est estimé à 191 logements sociaux supplémentaires.

Par ces moyens, qui, rappelons le font état d'un ratio de 31.14 % de logements sociaux sur les nouvelles résidences principales, la commune amène sa part de logements sociaux de 7 % en 2007, à 15,72 % à l'échéance du PLU.

Corrélativement, la commune propose une diversification des typologies d'habitat et des formes d'accès au logement :

- Une **mixité des formes d'accès au logement** : accession à la propriété, locatif, logements sociaux (logements locatifs sociaux, accession sociale à la propriété…),…
- Une **mixité des typologies d'habitat** : de la maison individuelle, de l'individuel groupé, du semi-collectif, de la villa en bande…

Cette diversité des typologies d'habitat est intégrée et s'impose via les orientations particulières d'aménagement qui définissent des secteurs de densité préférentiels.

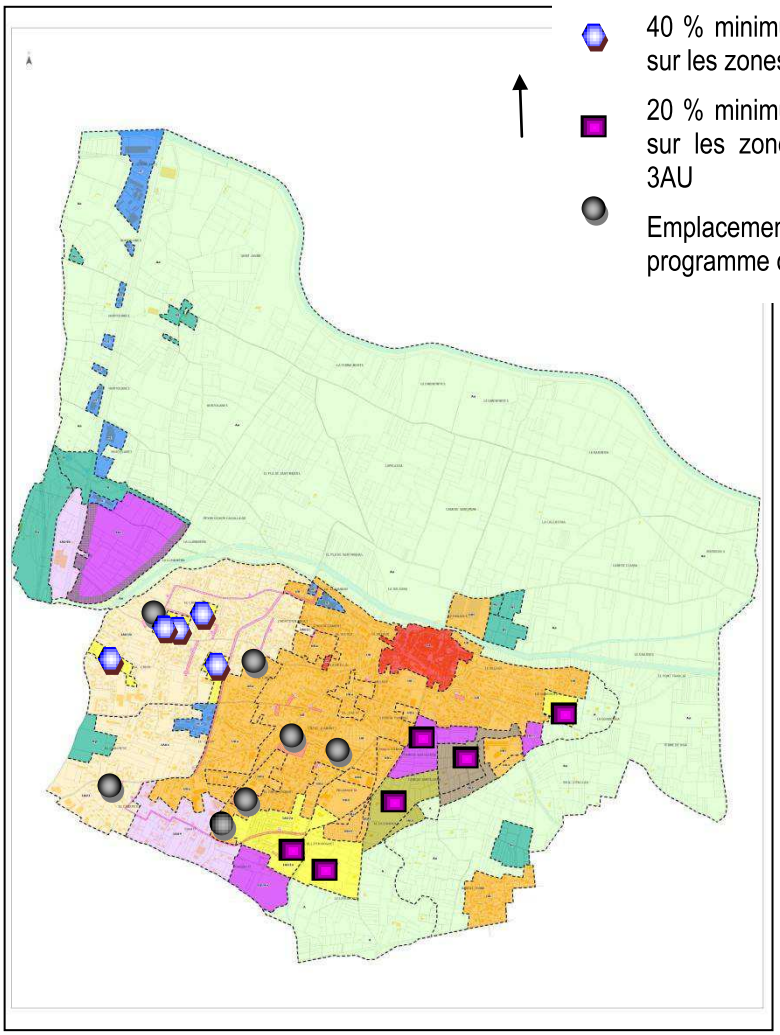
En outre, en dispersant les logements sociaux dans le tissu urbain, la commune évite tout phénomène de ghettoïsation et facilite les liens sociaux et les échanges à venir sur son territoire.

Dans cette même optique, les ratios sont plus contenus. Si elle proposait des ratios plus importants, les phénomènes de ghettoïsation seraient largement perceptibles et l'intégration, notamment sociale, des futures populations quasi impossible.

Ainsi, dans son projet de Ville, la commune a préféré proposer des ratios non négligeables mais absorbables par l'avenir de son territoire qui lui permettent de tendre effectivement vers le rattrapage, tout en répartissant de manière équilibrée l'offre en logements sociaux dans le tissu urbain.

Par ailleurs, proposer un ratio trop élevé de logements sociaux favorise le phénomène de ghettoïsation.

Une répartition équilibrée sur le territoire :



Source : Info Concept

En effet, le projet propose une répartition largement équilibrée des logements sociaux sur le territoire avec :

- Des ratios plus forts sur les zones 1AU2s de taille moindre et réparties dans le tissu urbain existant (lieu-dit Cami Petit, 40% minimum) ;
- Des emplacements réservés pour programme de logements sociaux de manière équilibrée dans le tissu urbain existant ;
- Des ratios de 20 % dans les futurs secteurs de développement au Sud-est et à l'Est (20 % minimum à répartir sur l'ensemble de chaque zone) ;
- Des ratios de 20 % dans les futurs secteurs de développement « bloqués » au Sud-est.

Un rapprochement des lieux de vie / de centralité des pôles d'habitat :

En définissant des secteurs de développement à vocation d'habitat assortis de connexions viaires cohérentes, la commune se donne les moyens de renforcer les liens entre les secteurs existants et ceux à venir, et de favoriser la cohésion sociale et la qualité de vie, soit conforter la valeur du « vivre ensemble ».

En effet, les futures zones à urbaniser à l'Est et au Sud-est (Les Estanyols, l'Ull den Noguet) sont idéalement positionnés puisqu'ils se situent à l'interface d'un réseau d'équipements fédérateurs dynamiques, diversifiés et de première importance pour la commune :

- Le Collège Jean Rous à l'Est ;
- La Halle des sports Colette Besson à l'Ouest ;
- L'école Louis Torcatis dans le tissu urbain villageois ;
- La Mairie dans le tissu urbain villageois ;
- La bibliothèque ;
- La salle Jean Jaurès ;
- Le groupe scolaire François Mitterand ;
- La salle Louis Torreilles ;
- Les édifices du culte en centre historique ;
- Les diverses places, placettes et éléments fédérateurs répartis dans l'empreinte bâtie.

Sur le tissu urbain existant, il est plus difficile d'assurer la cohérence du développement urbain (fonctionnement délicat, configuration des sites…) et de rapprocher l'habitat des équipements fédérateurs. La commune a donc maintenu les zones de développement prévue en POS en conservant, en toute logique, la constructibilité des dents creuses en présence. En compensation, elle propose des espaces fédérateurs et créateurs de liens sociaux dans le tissu urbain existant et à venir, via notamment des emplacements réservés. Ces derniers s'inscrivent dans la volonté de reconquérir des espaces vides ou délaissés qui aujourd'hui n'ont aucune qualification et qui, au regard de leur localisation, gagneraient et être réaménagés sous forme paysagère et fédératrice (emplacements réservés dans le tissu urbain pour espaces verts, aménagements paysagers…).

En compensation de cet état de fait, la commune a rapproché les pôles d'habitat des espaces de vie et de centralité afin d'assurer véritablement la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale.

Par l'ensemble de ces orientations, la commune affirme sa volonté d'assurer la diversité des fonctions urbaines avec un niveau d'équipements et services, une répartition équilibrée de ces derniers sur son territoire et la volonté de rapprocher les pôles d'habitat de ces derniers pour améliorer véritablement la qualité du cadre de vie, et favoriser la cohésion sociale.

La municipalité devient donc un acteur central des futurs aménagements en créant de nouveaux lieux de vie et en rapprochant les pôles de vie des pôles d'habitat pour favoriser le « vivre ensemble ».

Rappelons que ces chiffres ne sont que des estimations et ne peuvent être assimilés à une programmation aujourd'hui impossible à faire.

L'aire des gens du voyage :

La zone définie au POS est maintenue dans le PLU et intégrée dans le sous-secteur Nv avec un règlement propre.

5.2.2. SUR L'ECONOMIE

En matière économique, le projet de PLU aura un impact largement positif, aussi bien sur l'économie locale que supra-communale.

La commune de Pia a porté la réflexion à une échelle supra-communale concernant le développement de zones économiques sur son territoire.

En effet, le déclassement d'anciennes zones à vocation économique au niveau du POS et leur report partiel au niveau du secteur de Patau permet de proposer une zone stratégiquement bien positionnée, en entrée de Ville, sur un secteur à l'écart du risque inondation, assurant la sécurité des biens et des personnes.

Cette zone à vocation d'activités spécialisées, permettra non seulement le développement d'emplois supplémentaires sur le territoire communal et sur ceux environnants, mais aussi de proposer de nouvelles activités diversifiées et spécifiques, assurant un dynamisme économique à la commune. Par ailleurs, sa localisation en entrée de Ville depuis la RD 12 et sa visibilité depuis la RD 900, en fait un secteur économique de première importance.

Corrélativement, de par sa position le long des axes majeurs du département (autoroute A9, RD900), la future zone économique aura des incidences sur l'économie des communes environnantes, d'autant plus qu'elle se situe dans un corridor économique d'importance départementale, voire supra-départementale avec la proximité de l'Aude, reliant le polygone Nord de Perpignan à la zone Cap Roussillon situé sur les communes de Claira et Rivesaltes, en passant par Pia.

En sus, le projet de la commune de Pia envisage la réalisation d'une nouvelle zone à vocation de commerces de proximité et de services permettant de satisfaire les besoins des populations actuelles et à venir. Outre sa première fonction économique, elle permettra également de proposer un espace de rencontre, de par les activités qu'elle envisage, à savoir des commerces de proximité et du quotidien. Cette orientation renforce la volonté affirmée de la commune quant au développement des commerces et des services dans le tissu urbain existant et à venir.

A ce titre, le règlement des zones UA et UB autorisent l'implantation des services et des commerces de proximité.

Ce secteur présente donc des impacts positifs sur l'économie locale, mais aussi sur le cadre et la qualité de vie pianencque.

Enfin, en matière économique, le projet de PLU conforte la position de la commune quant à sa volonté de favoriser et d'inciter le développement des activités artisanales, créatrices d'une diversification du tissu économique local, en proposant une extension du secteur à vocation artisanale existant au niveau du Garrofer.

Ce secteur bénéficie d'une localisation stratégique et d'atouts nécessaires à la création et au développement d'activités artisanales, et donc à la valorisation de l'économie pianencque.

Par ailleurs, la localisation de l'ensemble des zones dédiées à des activités économiques et spécialisées se situent sur des secteurs privilégiés, à savoir en entrée de Ville depuis Bompas (RD

12), Perpignan (chemin de la Poudrière) et l'agglomération perpignanaise (RD 900). Ces localisations, outre leur fonction commerciale grâce à leur position stratégique, permettent de proposer des portes d'entrée de qualité et dynamisantes, où se jour l'image de la Ville et reflète la qualité de vie qu'elle propose.

Les zones d'activités économiques sur Pia permettront d'offrir des emplois et donc de lutter contre le phénomène de ville « dortoir », et par conséquence de réduire les déplacements pendulaires.

D'une manière générale, le projet présente plusieurs aspects lui permettant d'assurer un **bilan positif sur l'économie et les activités économiques** par les possibilités foncières qu'il propose et le règlement d'urbanisme associé. Il permet par ailleurs de favoriser la diversité des fonctions urbaines et la mixité des fonctions, de proposer de nouveaux emplois et ainsi diminuer les déplacements domicile/travail, de proposer une Ville où la qualité de vie sera mise en avant sur un triptyque :

- Dormir ;
- Travailler ;
- Vivre sur le territoire pianenc.

5.2.3. SUR L'ENVIRONNEMENT URBAIN ET BATI

En exprimant les orientations des différentes actions d'aménagement de la commune, le PADD influe inévitablement sur l'organisation même de l'espace urbain et sur sa structure. Parmi les axes développés par le PADD la volonté d'**encadrer le développement urbain** tout en profitant de la croissance démographique constante qui constitue depuis plusieurs années l'identité pianenque, est au cœur du projet urbain présenté.

Le **renouvellement urbain** est pris en compte dans le cadre du présent PLU à travers diverses mesures :

- La considération des dents creuses effectives ;
- La prise en compte des logements vacants (en maintenant un ratio de 5 % de logements vacants pour éviter toute tension sur le marché immobilier) ;
- La requalification d'espaces vides et délaissés pour les destinés soit à de l'habitat (emplacements réservés pour programme de logements), soit à des espaces verts et publics (emplacements réservés).

Ces volontés permettent le développement et la diversification de l'offre en logements sur la commune. Cette volonté de diversification, qui relève d'une politique d'ensemble, favorise la mixité sociale. Celle-ci se retrouve également prônée sur les futures zones à urbaniser avec des espaces où les orientations définissent des densités et des formes urbaines plus denses, ainsi que dans la volonté de favoriser des ratios de logements sociaux adaptés selon les secteurs.

Outre la mixité sociale ces densités remplissent enfin un autre rôle quant à la future forme urbaine de la commune dans la mesure où elles se situent à proximité de voies structurantes pour les nouveaux quartiers.

Si l'une des raisons d'être du projet de PLU vise à permettre un développement urbain, condition à la croissance démographique espérée**, le projet urbain vise surtout à un équilibre et à une véritable mixité des fonctions urbaines**. Les orientations d'aménagement particulières ont ainsi pris en compte l'ensemble des composantes de l'espace urbain pour s'insérer au mieux dans la forme urbaine. Les préconisations qui les accompagnent, notamment concernant les principes de densités, complètent les objectifs fixés par une recherche de diversification et de mixité sociale, deux aspects absents au cours de l'histoire urbaine contemporaine de la commune.

5.2.4. SUR LA CONSOMMATION D'ESPACES

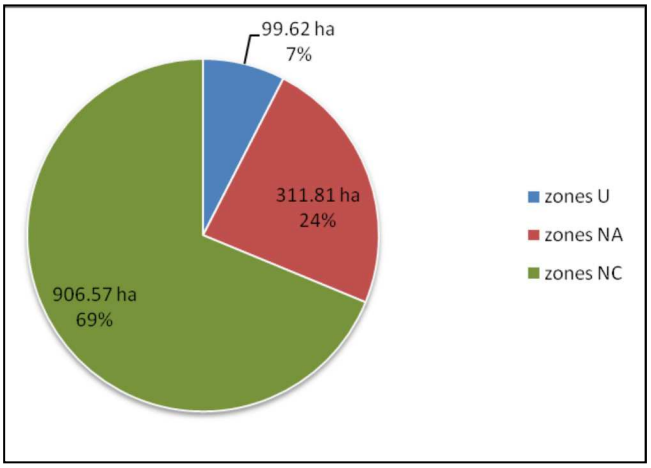
Depuis plusieurs années, la démographie de la Ville de Pia est en croissance forte et constante. Cet accroissement, outre le solde naturel et la forte attractivité du territoire, a pu être rendu possible par la réalisation de nouveaux logements.

La Ville de Pia a connu un développement urbain essentiellement sous la forme de lotissement, qui s'est constitué à l'Ouest, au Sud et à l'Est du centre historique, entraînant des dents creuses, forme urbaine complexe et fonctionnalité urbaine délicate. Cette situation est de nature à favoriser une certaine consommation d'espace. En effet, sous le POS l'urbanisation se faisant au coup par coup, la réflexion d'ensemble était absente et l'espace peu optimisée, avec une ségrégation spatiale absente et une répartition des équipements publics relative.

Toutefois, dans les logiques de gestion de l'espace et de protection de l'environnement préconisées par les dernières lois d'aménagement et d'urbanisme, le développement urbain sur le territoire pianenc a été repensé, et la gestion de l'espace intégrée au projet de Ville.

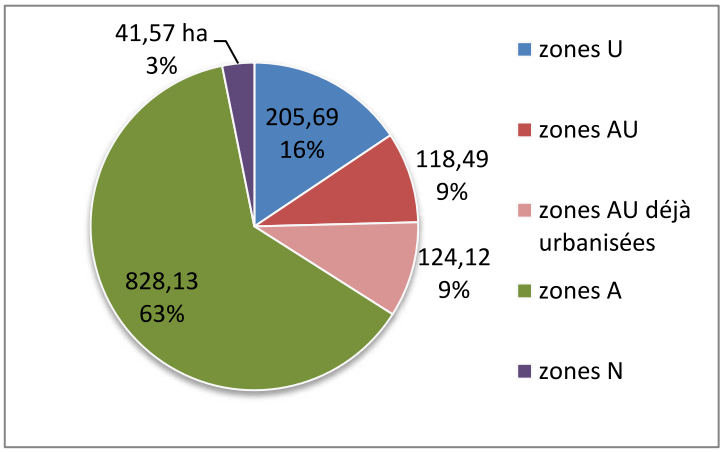
UN PRELEVEMENT SUR LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES AMOINDRI :

Répartition des zones du POS



Source : POS opposable, Info Concept

Répartition des zones du PLU



Source : projet de PLU, Info Concept

Les zones du POS

Zones du POS	Vocation des zones	Superficies (en hectare)
U (UA, UB, UE)	Urbanisée	99.62
NA (1NA, 2NA, 3NA, 5NA, 6NA, 7NA)	A urbaniser	311.81
NC	Agricole	906.57
Total		1318

Source : POS opposable, Info Concept

Les zones du PLU

Zones du PLU	Vocation des zones	Superficies (en hectare)
U (UA, UB, UE)	Urbanisée	205.69
AU (1AU1, 1AU2, 1AU3, 1AU4, 1AU5, 2AU, 3AU, 4AU)	A urbaniser	242.61 (dont 124.12 hectares déjà urbanisés et 63.03 hectares dédiés à des activités économiques)
A	Agricole	828.13
N	Naturelle	41.57
Total		1318

Source : projet de PLU, Info Concept

Rappel : Surface déclassée : 53,42 hectares.

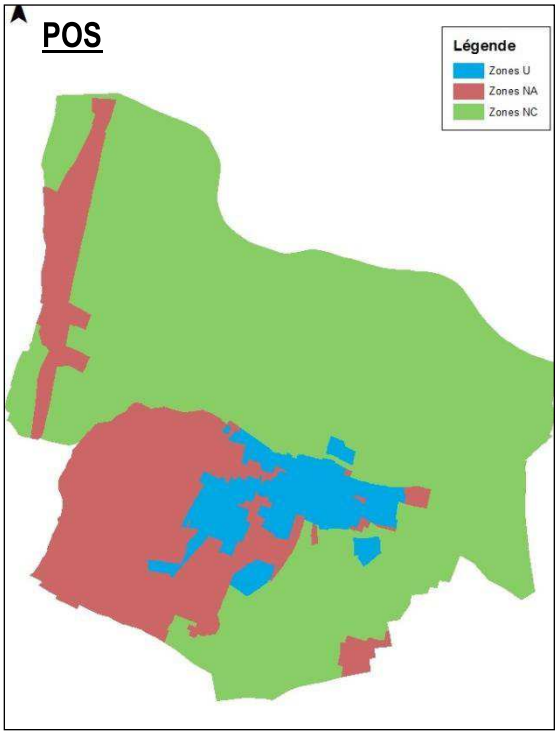
Le comparatif entre les superficies du PLU et celles du POS fait tout d'abord ressortir que les zones U ont évolué (de 7 % de l'ensemble du territoire au POS, elles passent à 16 % de l'ensemble du territoire dans le PLU, soit une évolution de 9 % ou + 105,97 hectares en l'espace de 32 ans – POS approuvé le 16 mai 1980). Cet état de fait reflète la réalité du territoire et le passage d'anciennes zones NA aujourd'hui équipées et urbanisées, dans les zones U du PLU.

Les surfaces aujourd'hui proposées par le PLU font état de 18 % de zones à urbaniser contre 24 % dans le POS (anciennes zones NA). Non seulement la part est moins importante, mais au-delà de l'aspect « droits à construire » elle est à relativiser dans la mesure où, et nous l'avons largement abordé supra, une grande partie des zones AU situées dans le PLU sont aujourd'hui déjà urbanisées (pour rappel, elles sont maintenues en zone 1AU1 par application du principe de précaution sur la suffisance des réseaux).

Ainsi, ce constat nous amène à faire un second comparatif, à savoir la part exacte des surfaces urbanisées aujourd'hui sur le territoire pianenc et de celles à venir (zones d'habitat et économiques confondues).

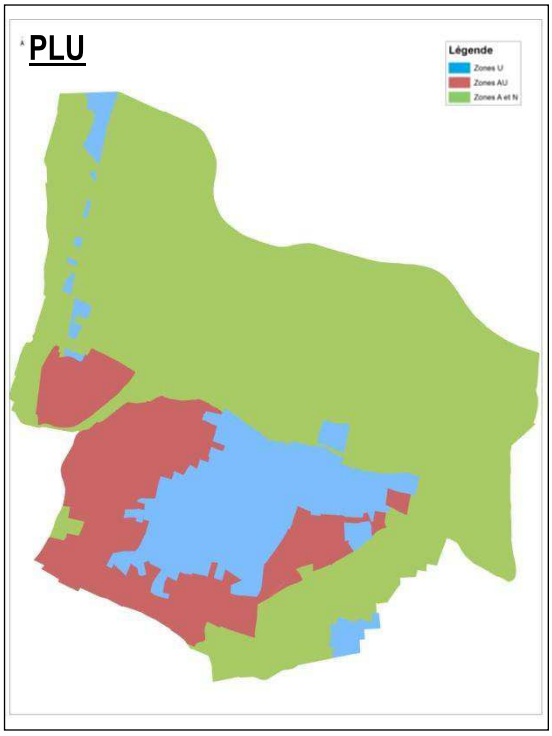
Représentation des espaces du POS et du PLU

POS



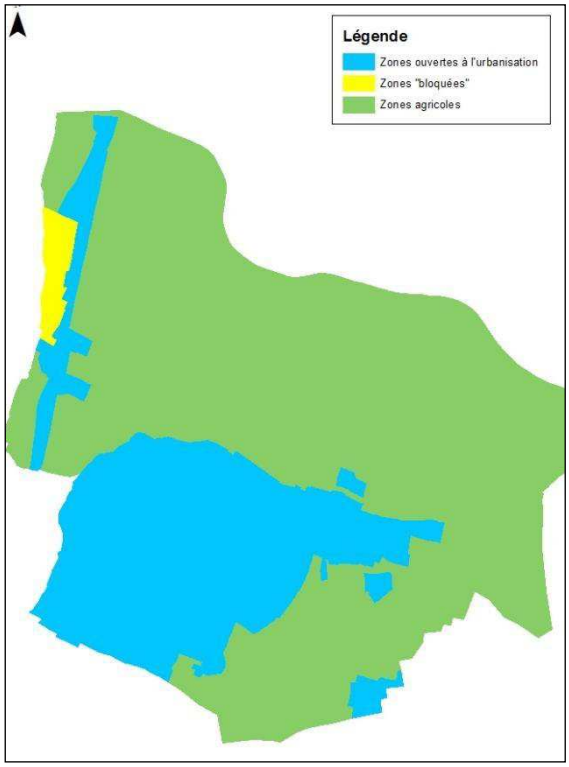
Source : POS opposable, Info Concept

PLU



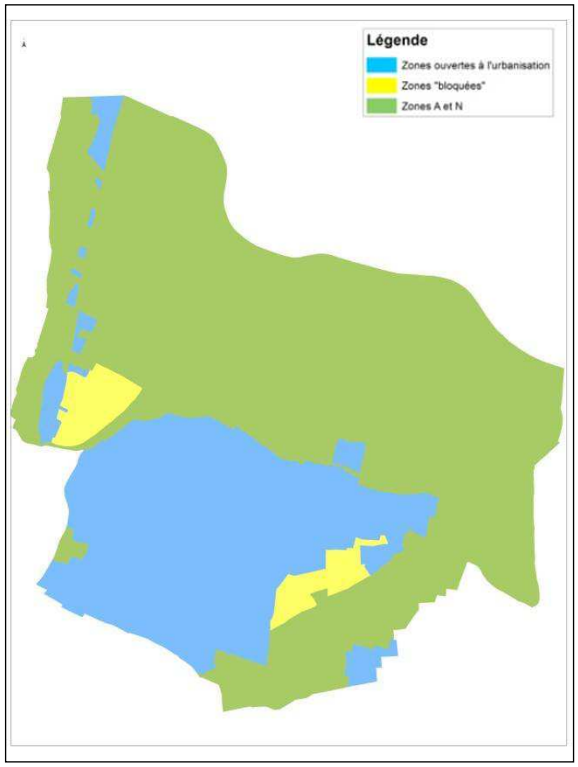
Source : projet de PLU, Info Concept

POS



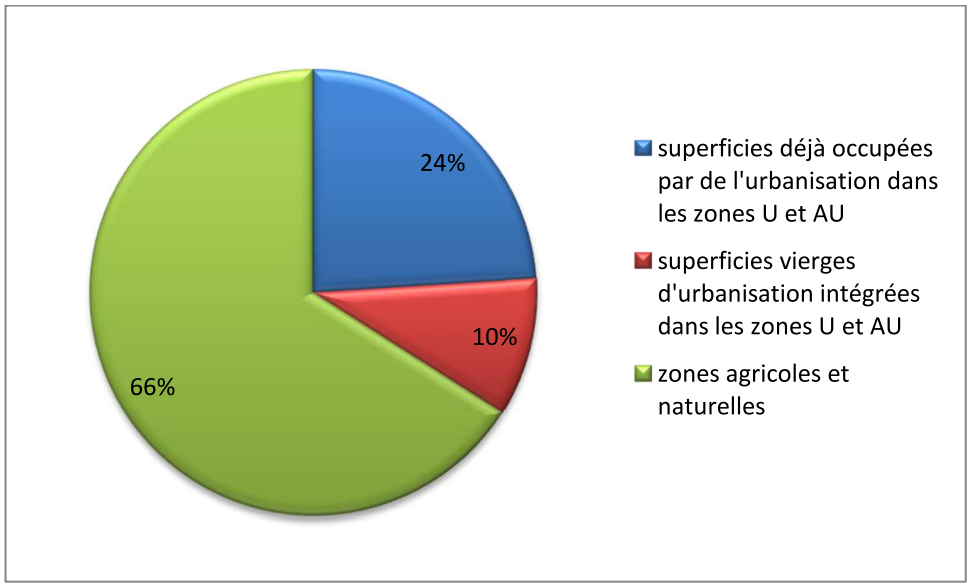
Source : POS opposable, Info Concept

PLU



Source : projet de PLU, Info Concept

Répartition des superficies effectivement occupées par de l'urbanisation, celles vierges, les zones agricoles et naturelles.



Source : projet de PLU, Info Concept

La superficie aujourd'hui effectivement urbanisées sur Pia est de 24 % de l'ensemble de son territoire. Les nouveaux secteurs de développement vierges de toute urbanisation représentent quant à eux 10 % de l'ensemble du territoire pianenc.

La zone agricole diminue quant à elle mais cette diminution est aussi liée en partie au passage d'anciennes zones agricoles en zones naturelles (stade, espaces de loisirs et de détente, espaces boisés…) par rapport à l'ancien plan. Toutefois cette délimitation s'appuie sur les secteurs d'intérêt du territoire (espaces boisés…) et les secteurs anthropisés à prendre en compte ou à mettre en valeur (bassins de rétentions, déchetterie, aire d'accueil des gens du voyage, espaces de loisirs…) sans globalement remettre en cause sa destination principalement rurale.

Ainsi, la diminution de la surface agricole n'est pas uniquement liée à la définition de nouveaux secteurs de développement.

Cette réalité est d'autant plus vraie que le PLU a permis de déclasser d'anciennes zones à vocation économique (anciennes zones 6NA et 7NA) ou d'habitat (anciennes zones UA, 1NAa, 2NAc et 3NAi du POS), en superficie importante, au profit de la zone agricole. Au total 53,42 hectares ont été déclassés. Ce déclassement est d'autant plus avantageux qu'il se situe essentiellement sur la partie Nord du territoire communal ou l'intérêt agricole a été démontré et préservé.

De plus, la définition des zones économiques s'inscrit pleinement dans une gestion de l'espace pour plusieurs raisons conjuguées :

- Elles constituent des reports des anciennes zones économiques déclassées (et non des créations) : sur 45.38 hectares à vocation économique déclassés au profit de la zone agricole, 36.14 hectares ont été repositionnés à des endroits stratégiques, le reste étant restitué à la zone agricole ;

- Les zones économiques inscrites au présent PLU sont situées sur des endroits préférentiels, en continuité des zones bâties existantes ou sur une superficie plus cohérente. Dans ce cadre elles optimisent l'espace :
    - en étant rapprochées du tissu urbain ;
    - en mutualisation les interventions sur les divers équipements (VRD, réseaux…) ;
    - en limitant voire économisant les déplacements.
- En supprimant par un déclassement nécessaire, les anciennes zones économiques proposées de manière linéaire le long de la RD900, par définition consommatrice d'espace.

Dès lors, par ces différentes positions, la commune de Pia concourt à amoindrir la consommation d'espace sur son territoire.

DES DENSITES ADAPTEES :

La commune a affiché dans son projet la volonté d'assurer une densité moyenne minimale de 25 logements à l'hectare dans la majorité des nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation : zones 1AU2 la « Guardiola », « l'Ull d'en Noguet » et les « Estanyols, les zones 2AU et 3AU « les Estanyols ».

Cette densité minimale devra être respectée afin de favoriser un habitat plus dense, plus réfléchie et donc moins consommateur d'espace, comme on peut le constater sur les secteurs déjà urbanisés au niveau du Crest, à l'Ouest du bourg.

Dans ce même esprit, la commune entend maintenir un COS de 0.50 sur les nouveaux secteurs de développement et sur la majorité des zones UB.

Néanmoins, sur les secteurs déjà occupés par de l'urbanisation (zones 1AU1 notamment, certains sous-secteurs UB), le PLU prévoira une densité acceptable et de transition constituée notamment par un COS de 0.35.

Ces diverses densités sont immédiatement applicables aux diverses dents creuses et autres espaces délaissés selon la zone à laquelle on se réfère.

Il était important de ne pas proposer une densité accrue sur Pia au regard de sa forte attractivité. En effet, l'effet pervers de l'absence de COS pourrait engendrer une sur-urbanisation sans véritablement d'espaces de respiration et de valorisation du bâti, pouvant engendrer corrélativement des problématiques humaines, sociales et sociétales.

Par ailleurs, la définition des orientations particulières d'aménagement proposant des secteurs de densités préférentiels, assortis de mesures d'accompagnement et de mises en valeur prend en compte la gestion de l'espace. Dans un même temps, ce document opposable permet une réflexion sur les nouvelles formes d'habitat pour une gestion de l'espace et un mieux « vivre ensemble ». En effet, le maintien, dans la majorité des zones urbaines mixtes, de règles de densité et de morphologie urbaine conforme à l'existant, ne devrait pas créer de surdensité et limite ainsi l'impact sur l'environnement naturel, urbain et social.

De plus, même si Pia demeure une commune péri-urbaine où la villa individuelle reste et restera la typologie de bâti principale, le projet de Ville met largement l'accent sur la volonté de

favoriser des typologies d'habitat moins consommatrices d'espace (habitat collectif, semi collectif, villa en bande…).

Enfin, les programmes de logements souhaités par la municipalité (emplacements réservés pour programmes de logements) s'inscrit dans le tissu urbain même, notamment sur des espaces délaissés, et prennent donc place dans le prolongement des zones déjà construite. Ces programmes de logements cherchent à renforcer la mixité sociale sur la commune et à conforter la diversité de l'offre en logements.

Cette politique souhaitée par la commune, assortie de la définition d'autres emplacements réservés (stationnements, espaces verts…) au cœur du bâti prend en compte effectivement cette notion de gestion de l'espace.

Mesures de compensation

Afin de lutter contre la consommation d'espace et ainsi de s'inscrire pleinement dans une logique de développement durable le PLU de la commune de Pia prévoit :

- Que les nouvelles constructions et les programmes d'habitat s'urbanisent globalement sur la base d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble respectant les orientations particulières d'aménagement produites ainsi que les caractéristiques architecturales et urbanistiques de chaque zone (règlement).
- Que soit respecter une densité moyenne minimale de 25 logements à l'hectare. Seuls les espaces déjà urbanisés présenteront une densité moindre afin de prendre en compte l'occupation actuelle de la zone qui comporte déjà de l'urbanisation, d'éviter toute surdensité, et d'assurer des incidences moindres sur l'environnement naturel, urbain et social.
- Maintenir les COS proposés au POS.
- Promouvoir une qualité architecturale des constructions et l'aménagement des espaces extérieurs. Les articles 11 et 13 du règlement sont rédigés en ce sens.
- De favoriser une mixité sociale via les formes d'accès au logement ainsi que des programmes d'habitat social sur des espaces délaissés en cœur de tissu urbain (démarche de renouvellement urbain).
- D'imposer une mixité des formes d'habitat.
- Définir des emplacements réservés sur des espaces délaissés en cœur de tissu urbain pour du stationnement, des espaces verts…
- De définir des secteurs de développement en continuité de l'existant sur des secteurs idéalement positionnés :
  - L'habitat à l'interface des équipements de centralité de la commune ;
  - L'économie en entrée de Ville et sur des secteurs moins linéaires.
- Une restitution de la zone agricole à fort potentiel au Nord, assortie d'une interdiction de construction à usage d'habitation (ce qui évite le mitage et participe pleinement à la gestion de l'espace).
- Une mutualisation des futurs équipements, VRD… de part le parti d'aménagement retenu.

5.2.5. SUR L'ACTIVITE AGRICOLE

Le projet de PLU de la commune de Pia a pour objet de réduire des espaces agricoles au profit de la zone constructible.

Tel qu'exposé précédemment, le présent projet de PLU évolue sur des terrains situés en friches, des terres incultes, des espaces cultivés et des espaces cultivés sans destination d'activité agricole (jardins potagers…).

Les zones proposées à l'urbanisation se localisent dans le prolongement des parties agglomérées contemporaines de Pia. D'autres part, en dehors des friches, certaines zones AU (dont l'Ull den Noguet) évolue sur des secteurs partiellement cultivés. Toutefois, in situ, les activités n'ont pas de reprise potentielle prévue. En effet, les terres agricoles, notamment à hauteur du secteur de l'Ull den Noguet, pourraient être destinées à disparaître à terme, du fait notamment de l'absence de reprise potentielle. Corrélativement, leur localisation à proximité des secteurs bâtis du territoire, pourrait engendrer des nuisances potentielles par des conflits d'usage (activité agricole et populations riveraines).

Toutefois, cette orientation ne concerne que des secteurs en continuité avec le village ; et les terres prises à la zone agricole, bien que certaines en secteur AOC, sont soit déjà en friches et délaissées par l'agriculture dont elles étaient le lieu traditionnel, soit cultivées, soit occupées par des potagers, des vignes, ou enfin accueillant des serres. Corrélativement, d'autres potentialités en matière de signe officiel de qualité demeurent dans le PLU, avec notamment des possibilités pour la production pour des AOC viticoles, l'AOC Pomme de Terre primeur du Roussillon, les IGP vins de pays et des futures reconnaissances pour une ICP artichaut, une AOC abricot et une AOC huile d'olive.

Les incidences sont donc mesurées.

Le projet de territoire s'est attaché à préserver les terres agricoles à potentiel, en concentrant les efforts sur les espaces situés au Nord de la Llabanère, et en insistant sur la préservation d'autres secteurs à enjeux identifiés plus au Sud-est.

Le parti d'aménagement souhaité par la commune s'inscrit dans ce sens.

Part des zones agricoles et naturelles du POS sur la superficie totale du territoire	Part des zones agricoles et naturelles du PLU sur la superficie totale du territoire
68.78 % ***Superficie zone agricole NC du POS :*** *906,57 hectares* ***Superficie zone naturelle ND du POS :*** *0 hectare.* *TOTAL zones NC et ND : 906,57 hectares.*	65.99 % ***Superficie zone agricole A du PLU :*** *828,13 hectares* ***Superficie zone naturelle N du PLU :*** *41,57 hectares.* *TOTAL zones A et N : 869,70 hectares.*

Le projet de PLU ouvre à l'urbanisation des secteurs sur des terres pouvant partiellement présenter un potentiel agronomique intéressant. Néanmoins, au regard du grand territoire, la diminution des terres agricoles et naturelles demeure mesurée, avec une perte de l'ordre de 2.80 % soit 36,87 hectares.

Les incidences du PLU sur l'espace agricole sont donc mesurées, et ce d'autant plus fortement qu'une des volontés fortes affichée dans le PADD est la préservation de l'agriculture : « préserver au lieu de sacrifier ». A ce titre, le secteur Nord du territoire pianenc a été affiché à travers le projet communal comme un secteur à préserver du fait de son grand intérêt.

En accompagnant cette préservation d'autres mesures, la commune s'inscrit dans une véritable prise en compte de l'agriculture sur son territoire :

- Réfection des voies de desserte agricole ;
- Lutte contre la cabanisation ;
- Evitement d'éventuels conflits d'usage (interdiction de constructions à usage d'habitation au Nord sur le secteur à potentiel) ;
- Maîtrise du foncier en relation avec la SAFER ;
- Règlement d'urbanisme en adéquation avec la typologie du secteur
- Etc…

Il convient également de noter que la délimitation de certains sous-secteurs N réduit la superficie de la zone agricole par rapport à l'ancien plan.

Toutefois cette délimitation s'appuie sur l'intérêt patrimonial de la zone sans remettre en cause sa destination principalement rurale.

La zone N prend en compte les caractéristiques patrimoniales du territoire pianenc (espaces boisés, délaissés routiers…) et les secteurs anthropisés à prendre en compte ou à mettre en valeur (station d'épuration, espaces de loisirs, stationnement…).

5.2.6. SUR LE PATRIMOINE CULTUREL, HISTORIQUE ET ARCHEOLOGIQUE

La commune de Pia ne possède **aucun patrimoine protégé au titre des Monuments Historiques**. Aucune incidence n'est donc à relever dans ce domaine.

Aucun des **sites archéologiques** répertoriés par la DRAC sur le territoire de Pia n'est concerné par une urbanisation future ou un autre projet affiché au PLU qui pourrait avoir des conséquences sur sa préservation. De fait, aucune incidence sur le patrimoine archéologique de Pia n'est à noter.

Toutefois, cet inventaire reflète l'état actuel des connaissances. Il ne préjuge en rien d'éventuelles découvertes à venir et est susceptible de mise à jour. Conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine, il convient de déclarer tout vestige archéologique qui pourrait être découvert à l'occasion des travaux.

En application du décret 86-192 du 5 février 1986 et des circulaires n° 8784 du 12 octobre 1987 et n° 2771 du 20 octobre 1993, doit être transmis pour avis au Conservateur régional de l'Archéologie toute demande d'utilisation du sol, ainsi que de certificat d'urbanisme concernant en dehors des secteurs objets de la liste et de la carte des zones archéologique sensibles, les projets dont l'assiette correspond à des terrains de plus d'un hectare d'emprise.

Rappel des textes législatifs et règlementaires applicables à l'ensemble du territoire communal :

- Loi du 27 septembre 1941 ;
- Loi du 15 juillet 1980 ;
- Loi n° 2003-707 du 1er août 2003 modifiant la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive ;
- Article R. 111-3-2 du Code de l'urbanisme ;
- Article 322-2 du Code pénal.

En tout état de cause, le Service Régional de l'Archéologie de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (D.R.A.C.) sera consulté.

Ensuite, sur le **patrimoine historique** mis en avant dans l'état des lieux, la commune de Pia bénéficie d'un patrimoine bâti identitaire notamment constitué par :

- La *cellera* et les habitations qui la composent, aux caractéristiques architecturales traditionnelles ;
- L'église villageoise.

Le PLU de Pia s'est attaché à respecter la qualité architecturale de son centre historique et de l'église qui le surplombe, via le maintien de dispositions particulières dans son règlement (article 11 sur l'aspect extérieur des constructions notamment), et la préservation d'une perspective visuelle de qualité sur la façade Nord du vieux bourg où l'église demeure un point d'appel visuel identitaire.

Par ces orientations, la commune se donne les moyens de préserver son patrimoine bâti et de maintenir sa mise en valeur.

Ces divers éléments permettent de désigner le PLU de Pia comme intégrant véritablement la sensibilité patrimoniale composant certaines parties de son territoire.

Mesures de compensation

Le du PLU de Pia s'attache à :

- à proposer des dispositions particulières quant à l'aspect extérieur des constructions dans le centre historique ;
- maintenir une perspective visuelle identitaire sur la façade Nord du Village et l'Eglise depuis la rive gauche de la Llabanère ;
- répertorier les sites archéologiques, et rappeler la règlementation applicable dans ce domaine.

5.2.7. SUR LES DEPLACEMENTS

La prévision de développement des constructions et la définition de nouveaux secteurs d'urbanisation, va inévitablement engendrer une augmentation du trafic automobile, pouvant venir s'ajouter aux problématiques de déplacements et de stationnement existantes.

Les voies en présence vont voir leur fréquentation augmenter. L'état des lieux a mis en exergue l'insuffisance de voiries transversales, les voies principales convergeant vers le centre ancien principalement dans un sens Nord/Sud. Les voies transversales sont moins nombreuses et localisées à proximité du noyau central. Si ce maillage peut apparaître comme un héritage ancien de l'urbanisation rapide des dernières décennies, poursuivi sans réelle réflexion d'ensemble, n'a pas favorisé une hiérarchisation des voies. Et ce d'autant plus que le développement urbain qui s'est développé sur la partie Sud-ouest de la zone agglomérée a entraîné un fonctionnement urbain délicat, constitué par des voies sans issues, des raquettes de retournement, des impasses, des voiries insuffisamment dimensionnées, une absence de liaisons douces, une absence de traitement homogène voire qualitatif du secteur. Cet état de fait rend aujourd'hui difficile le fonctionnement urbain sur ce secteur.

Corrélativement, la commune est pourvue de voies douces mais en nombre insuffisant.

IMPACT SUR LA CIRCULATION VIAIRE

L'impact sur la circulation sera important en phase de chantier, et lié à la présence des engins. La mise en place d'une signalisation adéquate, voie d'accès, zone de chantier, ralentissement,…permettra d'informer les riverains et populations de passage, tout en palliant à tout risque d'accident.

Le fonctionnement des futurs secteurs de développement (portés AU au plan de zonage règlementaire), tant à destination d'habitat qu'économique, entraînera un impact sur la circulation par rapport à la situation actuelle liés à des mouvements, partiellement ponctuels, de véhicules supplémentaires.

Toutefois, le parti d'aménagement retenu par la commune intègre pleinement cette composante dans la mesure où sont prévus :

- Des emplacements réservés pour voirie (pas moins de six au total), certains permettant d'ouvrir la circulation dans un sens Est/Ouest ;
- Des orientations particulières d'aménagement, mettant l'accent sur le développement de voiries structurantes transversales.

De plus, la commune entend prendre en compte les projets structurants supra-communaux (voie verte de l'Agly du Conseil Général permettant de relier à terme Le Barcarès à Estagel) dans sa réflexion sur les déplacements doux. Il s'agit également de proposer des voies douces permettant de relier les communes environnantes (voie verte en lien avec Claira et Bompas, voie verte du chemin Sainte-Anne en lien avec Perpignan…).

A noter également que les zones d'activités économiques proposées dans le PLU de Pia permettront d'offrir des emplois et par là même de lutter contre le phénomène de ville dortoir, en diminuant notamment les déplacements domicile-travail. Notons à cet effet que le positionnement stratégique des futures zones économiques (Patau en continuité directe de l'espace Polygone Nord, la zone artisanale en continuité de celle existante, la zone économique prévoyant notamment des commerces de proximité au Nord-est) constitue un triptyque géographie organisant les déplacements et rationnalisant certains mouvements pendulaires.

Mesures de compensation

Le règlement du PLU de Pia s'attache :

- à exiger des largeurs minimales pour les voies d'accès et de desserte.
- à limiter le nombre d'accès privé sur les secteurs au trafic dense (notamment les différentes RD, via la réalisation d'orientations particulières d'aménagement).
- à définir la cohérence du fonctionnement viaire par les orientations particulières d'aménagement ;
- à proposer des voiries transversales faisant alors défaut à la commune, via les orientations particulières d'aménagement et la définition d'emplacements réservés (ER 14…) ;
- à réaménager certaines voiries notamment le chemin de Sainte-Anne.

IMPACT SUR LES NUISANCES SONORES

Le projet n'engendrera pas de nuisances sonores supplémentaires et les périmètres relatifs au classement sonore des infrastructures de transport terrestres sont reportées sur le plan représentant les sites archéologiques et les périmètres liés au classement sonore des infrastructures de transport terrestre. A ce titre, les futurs pétitionnaires pourront aisément s'informer des nuisances éventuelles, et adapter leur construction (isolement acoustique…) dans ce sens.

Mesures de compensation

Le règlement du PLU de la commune de Pia impose à toute nouvelle construction d'être en conformité avec les normes d'isolation acoustique.

De plus, une politique de stationnement et de promotion des modes doux de déplacements, ainsi que la réalisation d'aménagements favorisant la réduction de la circulation automobile et la vitesse des véhicules, permettra de concourir à la réduction des nuisances sonores.

Par ailleurs, au niveau du secteur de Patau, afin de limiter les nuisances réciproques par rapport à la RD900 (bruit engendré par la route et impact visuel depuis le secteur par rapport à la RD), les bâtiments seront implantés à plus de 75 mètres de la limite de la voie, puisque le PLU optimise ce recul (via les Orientations Particulières d'Aménagement et le zonage règlementaire) en imposant une épaisseur boisée (espaces boisés à créer).

IMPACT SUR LE STATIONNEMENT

L'urbanisation projeté engendrera des véhicules supplémentaires et donc des besoins en stationnements supplémentaires à intégrer.

Mesures de compensation sur le stationnement

Les normes de stationnement édictées par le règlement (article 12) sont exigeantes pour ne pas voir l'espace public encombré d'un stationnement qui est gérable sur la parcelle.
Cette problématique est pensée en terme de fréquentation et d'utilisation des espaces, c'est ainsi que des normes supplémentaires sont exigibles pour les visiteurs.
En cas d'impossibilité technique de réaliser des places de stationnement, des mesures de compensation sont réglementées.
En outre, la commune a défini des emplacements réservés pour stationnement sur des espaces délaissés en cœur de bâti.

IMPACT SUR LES TRANSPORTS EN COMMUN

En fonction des nouveaux secteurs à urbaniser et donc de l'arrivée de nouvelles populations sur le territoire, un nouveau fonctionnement viaire de la desserte des transports en commune devra se mettre en place. Il s'agira alors d'envisager une nouvelle desserte des secteurs accueillant de nouveaux arrivants entre la municipalité et le Conseil Général, compétent dans le domaine du transport en commun sur la commune.

En outre, il faudra identifier les nouveaux pôles de correspondance potentiels, les voies au profil adapté à une desserte de transport en commun, etc... voire dans une réflexion supra-communale notamment.

IMPACT SUR LA CIRCULATION DOUCE

L'urbanisation projetée entraînera également de nouvelles populations sur la commune et donc des incidences en matière de piétons et cycles circulant sur son territoire.

En outre, le projet de PLU de la commune de Pia envisage la promotion des déplacements doux, notamment au niveau des nouveaux secteurs de développement envisagés au travers du PLU.

Ainsi, la commune entend réaliser des aménagements du réseau viaire existant (chemin Sainte-Anne, chemin en direction de Claira et de Bompas…), mais aussi créer un maillage doux sur le territoire (cheminements doux interquartiers et en lien avec l'urbanisation existante, notamment avec le centre ancien et avec les équipements structurants et fédérateurs du territoire).

Afin d'assurer l'aménagement de voies douces sur son territoire, la commune pourra s'appuyer sur les canaux d'irrigation, nombreux et répartis sur l'ensemble du territoire, devenant ainsi des supports au développement de voies douces. L'aménagement de voies douces le long des canaux permet non seulement de proposer des cheminements doux agréables, notamment au cœur des espaces les

plus ruraux du territoire, mais également d'entretenir les canaux d'irrigation, parfois laissés à l'abandon.

En sus, la commune entend s'appuyer sur le projet de voie verte de l'Agly mis en place par le Conseil Général, permettant de relier les communes du Barcarès à Estagel.

La commune a affiché dans son PADD la volonté de développer les cheminements doux, en aménageant les potentialités existantes dans l'empreinte bâtie et en les connectant avec celles à venir dans les futurs développements.

La commune a pris en compte l'existence de voies douces supra-communales (voie verte de l'Agly, voie verte Pia-Claira).

La voie verte de l'Agly, se situe en limite administrative Nord du territoire, où l'espace intermédiaire constitue un espace préservé pour l'agriculture, où la matérialisation de voies vertes n'est pas prévue mais où les chemins d'exploitation constituent aisément des alternatives potentielles aux modes doux de déplacement dans un cadre rural, agricole, accueillant des espaces fédérateurs (San Jordi, la Salut) et où l'espace est donc partagé avec ces composantes.

Bien que non-matérialisé, l'accès à la voie verte de l'Agly depuis le tissu urbain existant est largement possible pour les modes de déplacements alternatifs à l'automobile.

Pour la voie verte Pia-Claira, elle prend naissance au niveau du stade Daniel Ambert sur lequel est proposé un espace fédérateur supplémentaire (parcours sportif, aires de jeux…). La voie est située au niveau de la Llabanère, encore une fois sur l'espace à dominante rurale du territoire.

Ainsi, les modes doux et les connexions douces proposés dans les Orientations Particulières d'Aménagement, en connexion avec les logiques de déplacement douces existantes, favorisent des continuités douces à l'échelle du territoire, en lien avec la voie verte Pia-Claira notamment.

Corrélativement, la piste cyclable en voie de réalisation le long du chemin Sainte-Anne, et jusqu'à la limite administrative Sud avec Perpignan prend pleinement en compte les déplacements doux à une échelle supra-communale. A noter que les Orientations Particulières d'Aménagement prévoient des picages de pistes cyclables sur celles envisagées le long du chemin Sainte-Anne. Les interconnexions de modes doux avec les communes limitrophes sont donc pensées et intégrées au projet, ce qui présente un avantage considérable pour les populations locales, de passage et qui peut même influencer les migrations pendulaires en préférant les modes doux pour se rendre sur leur lieu de travail.

5.2.8. SUR L'HYDRAULIQUE DE SURFACE[17]

Le projet communal intègre la création de nouvelles constructions afin de répondre aux besoins en logements et en constructions à vocation économique, de commerces, d'équipements publics…, représentant une surface imperméabilisée supplémentaire.

De même, à ces surfaces imperméabilisées s'ajoutent celles liées à la création de voiries, justifiées dans le cadre de l'amélioration du fonctionnement urbain, de la desserte des secteurs ouverts à l'urbanisation et de la réalisation de cheminements doux, d'aires de stationnements…

L'ensemble de ces aménagements, ainsi que des constructions futures auront pour conséquence directe la modification de la quantité des débits des écoulements des eaux de surfaces lors d'évènements pluvieux majeurs, et donc l'augmentation du ruissellement.

Actuellement, la majeure partie des zones urbanisées de la commune est pourvue de réseaux d'évacuation des eaux de pluies, soit majoritairement en réseau séparatif.

Cependant, au niveau des futurs secteurs de développement, certains dysfonctionnements ont été relevés sur le réseau de collecte des eaux pluviales (sous-dimensionnement ou absence de réseau sur certains quartiers, vidange d'un canal d'irrigation dans le réseau d'eaux usées, partie du réseau de type unitaire).

Mesures de compensation sur l'hydraulique de surfaces

Toutes constructions ou installations nouvelles devra être conçue avec un système d'assainissement séparatif.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement direct, sans stagnation des eaux pluviales vers le caniveau ou le fossé de la voie.

En cas d'absence de réseaux ou d'insuffisance de leurs capacités, les constructeurs doivent réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales selon des dispositifs appropriés et proportionnés.
De manière générale, toutes les dispositions seront prises par le Maître d'ouvrage pour garantir la sécurité des biens et des personnes vis à vis de la structure de rétention.
Les modes et types de rétention pourront être proposés par le maître d'œuvre après accord du pôle gestion des eaux.

L'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation sont soumises à l'établissement d'un dossier « Loi sur l'eau » par zone, ayant pour objet d'évaluer les impacts de l'opération projetée sur la ressource en eau et le milieu aquatique, et ainsi de déterminer les mesures compensatoires destinées à réduire les incidences des aménagements prévus sur l'environnement.

[17] Données issues des Annexes Sanitaires réalisées par Azur Environnement

Dans le cadre d'une opération particulière de type lotissement, groupe d'habitation ou immeuble collectif, les eaux pourront être collectées par un collecteur et dirigées vers le réseau public d'évacuation.

Par ailleurs, pour toute opération d'aménagement sont imposés :

- Un volume de rétention de 100l/m² imperméabilisé ;
- Un débit de fuite (vidange de 7l/s/ha imperméabilisé.

Au niveau des futurs secteurs de développement des zones 1AU2 « l'Ull d'en Noguet », 1AU2, 2AU et 3AU « les Esntayols », et de la zone 4AU « Patau », des ouvrages hydrauliques sont prévues (cf. orientations particulières d'aménagement, pièce n°3). Ces ouvrages auront pour vocation principales la gestion des eaux pluviales, mais aussi une vocation paysagère, ludique et sportive (bassins de rétention paysagers…).

Au niveau du secteur « les Estanyols », la gestion des eaux pluviales sera assurée par des bassins de rétentions paysagers au Sud du secteur (zones 2AUr et 3AUr), associés aux canaux, dont celui du Capdal, ayant un rôle de drainage des zones.

En sus, des ouvrages de régulation seront mis en place au niveau des débits de fuite.

Les annexes sanitaires prévoient et présentent des préconisations et des mesures compensatoires, ainsi que des stratégies pouvant être mises en œuvre. Cependant, elles pourront être adaptés et affinées lors de la réalisation des projets (phase opérationnelle).

5.2.9. SUR L'EAU POTABLE [18]

Les réseaux d'alimentation en eau potable devront être suffisamment dimensionnés afin de répondre au renouvellement urbain et à la création de logements qui en découle. L'armature principale du réseau, ainsi que la capacité de la ressource apparaissent toutefois comme suffisant afin de supporter les aménagements prévus et les besoins des futures populations.

En effet, la capacité de la ressource apparaît comme excédentaire en fonction des besoins actuels et futurs, même en haute saison. Cette situation semble satisfaisante au regard des populations actuelles et projetées.

Population	Capacité de production (m^3/j)	Besoins (m^3/j)	Bilan besoins/ressources (m^3/j)
Moyenne	3 600	1 860	1 740
Haute Saison		2 570	1 030

Source : Annexes Sanitaires, Azur Environnement

De même, la capacité de la réserve d'eau potable apparaît comme satisfaisante, conformément à la circulaire du 12 décembre 1946, puisque l'autonomie moyenne de réserve de la commune est supérieure à une journée, soit de 25H. Cependant, elle est relativement plus faible, soit de 18H en période de pointe, ce qui paraît également satisfaisant.

Population	Capacité réserve (m^3)	Réserve incendie (m^3)	Volume de réserve utile	Besoins actuels (m^3/j)	Autonomie
Moyenne	3 600	240	1 945	1 860	**25H**
Haute Saison				2 570	**18H**

Source : Annexes Sanitaires, Azur Environnement

Mesures de compensation sur l'eau potable

Afin de desservir l'ensemble des nouvelles zones à urbaniser, le raccordement de futures constructions s'effectuera au niveau des réseaux existants, étant donné que les futurs secteurs de développement se situent en continuité directe des habitations existantes et donc des réseaux les desservants à l'heure actuelle.

Consciente de la nécessité de répondre aux besoins en eaux potables à l'ensemble des populations et aux vus du rendement de 70 % relativement faible, la commune a décidé de mettre en place un programme de travaux sur le réseau d'eau potable, à savoir un **plan de renouvellement du**

[18] Données issues des Annexes Sanitaires réalisées par Azur Environnement

réseau d'eau potable (2011-2014). Ce programme comprend le renouvellement des conduites anciennes et des branchements en plomb afin de diminuer les pertes dans le réseau, d'améliorer la distribution en eau et augmenter ainsi le rendement.

A l'article 4, la desserte en eau potable, en assainissement et en électricité dans les zones urbaines mixtes et spécifiques a été réglementée afin de respecter la loi sur l'eau et de minimiser l'impact sur l'environnement.

De plus, une attention particulière a été portée au niveau de la réglementation de l'assainissement afin de veiller au respect de la législation et au non rejet dans le réseau collectif d'eaux polluantes ou d'eaux pluviales issues d'aires de stationnement.

En outre, pour une optimisation de la protection de la ressource en eau, chaque projet d'aménagement devra prendre en compte l'infiltration des eaux de pluie afin de ne pas entraîner la mise en solution des polluants éventuels trouvés dans les sols. Cette infiltration des eaux pluviales pourra s'effectuer par la mise en place de systèmes d'infiltration spécifiques tout en s'appuyant sur des éléments existants. Que ces systèmes existent ou soient à créer ils devront en outre participer à la composition et à la qualité des espaces publics (ex : bassins de rétention « paysagers »).

Concernant la ressource, rappelons que l'article 13 du règlement des zones impose la plantation des espaces libres d'essences locales et respectueuses de la gestion en eau. En préférant des essences dont la résistance à la sécheresse est reconnue, et qui s'adaptent facilement au climat local, la commune intègre davantage encore dans son projet de territoire la gestion en eau.

5.2.10. SUR LES EAUX USEES[19]

L'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones dédiées à de l'habitat et à des activités entraîne de fait une augmentation notable des flux d'effluents à traiter.

Concernant le traitement des eaux usées, en prenant en compte la situation actuelle et l'évolution future de la population et des activités projetées, le dispositif collectif d'assainissement des eaux usées sera en mesure d'absorber tous les nouveaux effluents à traiter à court, moyen et long terme, et de traiter l'ensemble des charges hydrauliques et organiques.

En effet, l'actuelle station d'épuration est de capacité nominale de **12 000 EH.** La commune envisage dans son projet de PLU un accroissement de sa population d'environ 2.801 habitants supplémentaires, amenant la population pianenque à l'horizon 2030 à entre **9.935 habitants** si l'on se réfère aux données INSEE de 2007 (7.134 habitants en 2007) et **11.374 habitants** si l'on se réfère aux données démographiques communiquées par la commune au 1er janvier 2012 (8.573).

Ainsi, la station d'épuration communale permet de répondre aux besoins estimés en matière de traitements des eaux usées à l'horizon 2030.

Cependant, la commune de Pia compte sur son territoire plusieurs zones économiques et d'entreprises à vocation industrielle, raccordées au réseau collectif, correspondant à 900 EH.

Ainsi, le nombre d'habitants raccordé au réseau d'eaux usées et celui projeté se voient modifié, amenant la population en situation future à 15 194 EH.

Population en situation actuelle		Population en situation future (horizon 2030)	
Détail	Total	Détail	Total
Population 7 380 EH*	8 280 EH	Population 12 994 EH	15 194 EH
Industriels 900 EH		Industriels 2 200 EH	

*Population INSEE de 2009

Source : Annexes Sanitaires, Azur Environnement

Cependant, la station d'épuration de Pia a un potentiel d'extension d'environ 6.000 EH, amenant la capacité totale possible à **18.000 EH**. Ainsi, la station d'épuration communale dispose d'une capacité suffisante pour répondre aux besoins liés aux populations actuelles et à venir, mais aussi aux besoins liés aux activités économiques présentes et à venir sur le territoire.

Le projet de PLU de la commune de Pia est un projet sur 15-20 ans, soit à l'horizon 2030. L'ensemble des zones prévues à l'urbanisation ne sont pas ouvertes immédiatement à l'urbanisation. De par le phasage des zones ouvertes à l'urbanisation proposé par la commune dans son PLU (zones 1AU à court terme, zones 2AU, 3AU et 4AU à moyen et long termes), l'arrivée de nouvelles populations sera étalée dans le temps, permettant ainsi à la commune de prendre les mesures nécessaires afin de répondre aux besoins futurs (extension de la station d'épuration notamment).

Ainsi, dans la mesure où plusieurs zones sont bloquées, la commune devra vérifier la suffisance de la station d'épuration lors de leur ouverture ç l'urbanisation, et de prévoir les travaux nécessaires à son extension.

[19] Données issues des Annexes Sanitaires réalisées par Azur Environnement

Sachant par ailleurs qu'à défaut d'assainissement collectif (difficultés techniques, aspects financiers), un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur et à l'aptitude des sols en présence pourra être mis en place. Sur ce point, il convient de rappeler que la commune de Pia est adhérente au SPANC 66.

La commune compte à ce jour 76 habitations en assainissement autonome, soit 3 % des habitations recensées sur la commune. Les annexes sanitaires ont mis en avant un état de vétusté sur 47 % de ces installations.

NB : Le Schéma Directeur d'Assainissement est actuellement en cours de réalisation.

Par ailleurs, le Schéma Directeur d'Assainissement devrait être fini dans le cadre de la période de consultation des services et donc avant l'enquête publique. Dans ce cadre, il pourra être mis à l'enquête publique en même temps que le PLU (enquête publique unique).

Mesures de compensation sur les eaux usées

Dans le cadre de l'élaboration de son PLU et conformément aux obligations légales, la commune de Pia a réalisé des annexes sanitaires mettant en avant l'état actuel du réseau des eaux usées notamment, ainsi que les éventuelles mesures à prendre en compte afin de répondre aux besoins identifiés.

A l'article 4, la desserte en eau potable, en assainissement et en électricité dans les zones urbaines mixtes et spécifiques a été réglementée afin de respecter la loi sur l'eau et de minimiser l'impact sur l'environnement.

De plus, une attention particulière a été portée au niveau de la réglementation de l'assainissement afin de veiller au respect de la législation et au non rejet dans le réseau collectif d'eaux polluantes ou d'eaux pluviales issues d'aires de stationnement.

L'ensemble des futures constructions auront pour obligation de se raccorder au réseau d'assainissement collectif, par ailleurs suffisamment dimensionné. En effet, les zones ouvertes à l'urbanisation (zones 1AU, 2AU, 3AU et 4AU) se situent à proximité des réseaux d'eaux usées existants. A ce titre, les nouveaux branchements s'effectueront sur les réseaux déjà présents.

Cependant, en cas d'impossibilité du raccordement à l'assainissement collectif, les futures constructions situées dans certains secteurs du territoire, auront la possibilité de disposer d'un système d'assainissement autonome conforme à la règlementation en vigueur.

Enfin, concernant l'assainissement autonome, au vu de l'état vétuste de certaines installations, la commune devra entreprendre un programme de réhabilitation des dispositifs autonomes, étant compétente en matière de contrôle de l'assainissement autonome sur son territoire.

5.2.11. SUR LA POLLUTION ET LES NUISANCES

La pollution de l'air

« Lutter contre la pollution de l'air et les gaz à effet de serre » consiste à diminuer les rejets polluants à l'atmosphère provenant de différents secteurs d'activité. Compte tenu de la faiblesse de l'activité et de l'absence d'industrie **le projet de PLU n'aura pas de réel impact sur la pollution de l'air**. Il n'influe en rien sur l'échelon local.

La pollution des sols

« Lutter contre la pollution des sols » peut relever, à l'échelle de la commune, d'un vœu pieu au même titre que « lutter contre la pollution de l'air ». Toutefois, et même si le PLU n'a pas une influence directe sur cette branche d'activité, **une attention toute particulière sera apportée à l'évolution des pratiques agricoles**, notamment à proximité des forages et zones urbanisées.

Le bruit

Au niveau du bruit, certes la commune est traversée par plusieurs axes de communication majeurs (autoroute A9, RD900, RD12…), mais le projet de PLU n'envisage pas un développement résidentiel à proximité immédiate de ces axes générateurs de bruit.

Par ailleurs, malgré la présence de constructions déjà existantes dans les périmètres de classement sonore des infrastructures de transport, aucune nouvelle construction à usage d'habitation n'est prévue à proximité des principaux axes de communication générateurs de bruit.

En outre, la commune pourra proposer des espaces tampons, cheminements doux, aménagements verts et paysagers… le long des nouveaux axes à créer afin de limiter le bruit et ainsi l'éloigner des futures habitations, voire le minimiser, à l'image des aménagements prévus le long du chemin Sainte-Anne.

En sus, le règlement du PLU et la règlementation en générale imposent aux constructions d'être en conformité avec les normes acoustiques.

Les déchets :

La future urbanisation amènera inévitablement une augmentation des déchets à traiter.

Néanmoins, le projet de PLU présenté n'aura que de **faibles incidences en matière de pollutions et de nuisances** d'autant que l'élaboration du projet a permis une meilleure lisibilité et une mise en forme d'objectifs désormais quantifiables et quantifiés.

La communauté de communes bénéficiera d'ailleurs du travail effectué pour pouvoir mieux anticiper sur les besoins à venir : assainissement, déchets, etc.

Les nouveaux secteurs à urbaniser pourront bénéficier des moyens techniques et organisationnels actuels, qui seront étendus aux futures zones de développement.

Au sein des nouveaux quartiers pourront être mis en place de nouveaux containers spécifiques (verre, papier, etc.) permettant de poursuivre les efforts en matière de collecte sélective.

L'objectif prioritaire de la commune en ce domaine pourra s'insérer dans l'**amélioration du tri sélectif des déchets** par :

- ✓ Une meilleure insertion urbaine des containers ;
- ✓ Une optimisation de la collecte des déchets ;

Enfin, corrélativement, la commune pourra poursuivre ses efforts en matière de sensibilisation des populations sur la gestion des déchets et, plus globalement, le développement durable.

Mesures de compensation sur les pollutions et nuisances

Dans son projet de Ville, la commune de Pia s'est attachée à promouvoir le partage de la rue pour tous les usagers et à favoriser l'utilisation des modes de transports alternatifs à l'automobile, par la définition de voies douces du territoire.

En outre, les zones d'activités économiques prévues dans le projet urbain et réparties de manière équilibrée sur le territoire communal (secteur de Patau, le long de la RD900, secteur du Crest au Sud par l'entrée de Ville depuis le chemin de la Poudrière, zone économique de proximité et de services par la RD12 à l'Est) permettront d'offrir des emplois et par là même de diminuer les déplacements pendulaires, diminuant en toute logique l'émission de gaz à effet de serres à l'échelle du territoire communal. Ce constat est d'autant plus avéré que les zones sont facilement accessibles et en entrée de ville, limitant ainsi les déplacements viaires par un accès plus rapide et plus identifiable.

Corrélativement, la présence d'activités économiques offre la possibilité aux actifs de se rendre sur leur lieu de travail en utilisant les modes de déplacements alternatifs à l'automobile.

Cette orientation répond au souci de prévention des pollutions prévu par l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme car permet de réduire la circulation automobile à l'échelle de la commune, et par là même l'émission de gaz polluants.

5.2.12. SUR LES RISQUES

Les risques naturels

Le PADD a clairement affiché la volonté d'assurer un développement garantissant une sécurité maximale à ses habitants et usagers. Pour ce faire il s'est appuyé sur l'ensemble des connaissances mises à disposition de la commune concernant les phénomènes auxquels le territoire est confronté, et particulièrement le PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) applicable à son territoire.

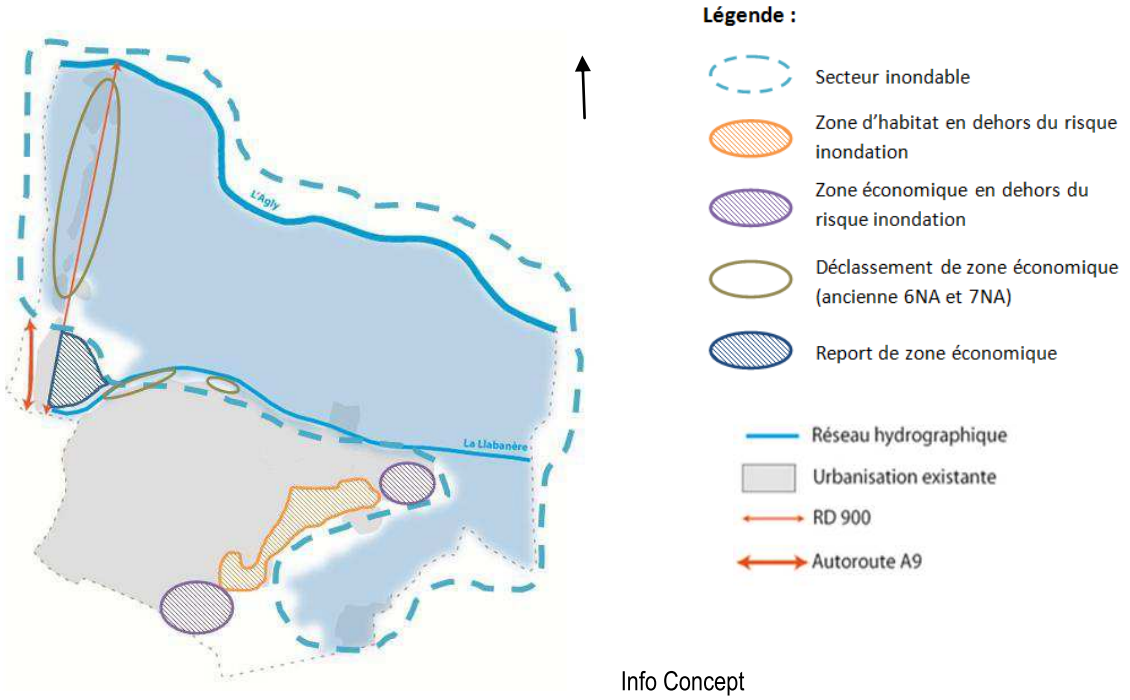
Le rapport de présentation a tout d'abord rempli son rôle d'information auprès de la population en affichant l'ensemble des données et avis communiqués sur le sujet.

La traduction des impacts et les mesures compensatoires prises trouvent leur aboutissement dans le règlement et le plan de zonage qui se sont attachés à :

- Déclasser les secteurs à vocation d'habitat insérés en zone inondable (ancienne zone 3NAi du POS) ;
- Déclasser les secteurs à vocation économique insérés en zone inondable (anciennes zones 6NA et 7NA du POS) ;
- Définir des orientations particulières d'aménagement venant compléter la démarche en offrant la possibilité de créer des espaces-tampons entre les parties urbanisables (notamment à hauteur des Estanyols) et les parties plus rurales et inondables situées au-delà.
- Intégrer dans les annexes sanitaires la prise en compte de la gestion du pluvial (schéma pluvial) afin de ne pas aggraver les risques.
- La volonté d'interdire les constructions à destination d'habitation pour inondabilité sur les secteurs agricoles du territoire concernés par ce risque (secteur Aa) permettant de ne pas multiplier les constructions isolées dans des secteurs inondables.

Par ailleurs, au regard de la cartographie des risques issue du PPRI, il apparaît clairement que le projet de PLU se développe en dehors des zones concernées par des risques naturels.

La prise en compte des secteurs inondables sur la commune de Pia



Source : Info Concept

Ainsi, la commune protège les biens et les personnes du risque inondation de par les secteurs qu'elle déclasse, situés en zone inondable, le report de la zone d'activités sur un secteur non concerné par le risque inondation et par l'interdiction des constructions à usage d'habitation dans la zone inondable dans son ensemble (zone Aa notamment). Les seules interventions proposées dans la zone inondable sont des aménagements ludiques, légers et verts demandant qu'une faible imperméabilisation du sol, en continuité du stade existant de Pia (zone Nl) et au Sud-est du territoire communal pianenc pour la commune de Bompas (zone Nl).

Les risques technologiques

La commune est concernée par le risque de rupture de barrage de l'Agly et le risque de transports de marchandises dangereuses lié à la présence de la RD 900 et de l'autoroute A9.

Concernant le risque de rupture de barrage, le plan particulier d'intervention (PPI) approuvé le 10 octobre 1994, ainsi que l'étude d'analyse des risques prendront en considération ce risque, qui concerne les territoires supra communaux alentours.

Celui-ci est donc relativement faible.

Corrélativement, sur le risque de transports de marchandises dangeureuses, les zones de développement de l'habitat sont à l'opposé du tissu urbain existant (à l'Est) et donc à l'opposé des axes viaires concernés. Dans ce cadre, les risques sont moindres, d'autant plus que les zones urbaines les plus proches sont pour majeures partie déjà urbanisées.

Seule la zone économique « bloquée » 4AU de Patau est à proximité directe de la RD900. Néanmoins, aucune construction à vocation d'habitat n'y est pour l'instant projetée.

➲ **Les incidences sont donc considérées comme nulles à modérées.**

Mesures de compensation sur les risques

La mise en forme du PLU offre un outil supplémentaire pour la prise en compte et la connaissance du risque. Le rapport de présentation, pièce littéraire par excellence du dossier, permet ainsi de compiler les connaissances sur les risques actuellement recensés sur le territoire. Il illustre le devoir d'information qui incombe à la commune et à l'Etat.

L'ensemble des documents graphiques et le règlement traduisent de façon concrète ces connaissances et permettent de matérialiser les mesures compensatoires prises en la matière puisque **les engagements pris vont bien au-delà des préconisations émises lors du lancement de la procédure**..

En ce sens les mesures prises « compensent » largement les incidences du projet en matière de risques.

Et ce d'autant plus qu'en matière de risques naturels, la commune a défini des ouvrages hydrauliques compensant l'imperméabilisation future des sols et évitant toute aggravation du risque notamment en aval.

5.2.13. SUR L'ENVIRONNEMENT NATUREL

Plusieurs types d'opérations devront être réalisés (terrassement, aménagement d'une ou plusieurs voiries,…) lors de la phase opérationnelle des futures urbanisations.

Les terrassements nécessitant un défrichement préalable, les différentes constructions induiront, par les travaux nécessaires, la destruction totale de la végétation en place et de la faune associée dans l'emprise des différents secteurs concernés.

Plusieurs effets indirects peuvent ainsi survenir en phase de travaux suite à :

- ☑ des dégagements de poussières liés à la pollution mécanique qui entraîneront une altération des phénomènes photosynthétiques des végétaux, des cépages et autres cultures alentours. Le soulèvement de poussière est susceptible d'altérer notoirement les conditions de vie et les capacités photosynthétiques des plantes de la zone.
- ☑ des dérangements pendant la durée des travaux, sonores et vibratoires, limités dans le temps car ponctuels et donc réversibles,
- ☑ des rejets des eaux en provenance du chantier,
- ☑ une pollution accidentelle comme des fuites d'huiles et d'hydrocarbures. La présence et la circulation d'engins pourront ainsi entraîner la libération de polluants chimiques (huiles, hydrocarbures) dans le milieu, nuisibles pour la flore et la faune.

Plusieurs effets directs peuvent également survenir et générés par l'implantation du chantier et le défrichement de l'emprise. Ils se traduisent à court terme par un dérangement de la faune et par une perte d'habitat pour la faune sauvage, variable selon les groupes faunistiques.

Le projet de PLU pourra donc engendrer plusieurs nuisances pour la faune suite aux opérations d'aménagement en phase donc opérationnelle :

- ✓ le dérangement suite à l'augmentation de la présence humaine sur le secteur ;
- ✓ un risque de collision dû à l'augmentation du trafic routier.

Cependant, les secteurs de développement se situent en continuité du tissu urbain existant et majoritairement composés par des friches ou par une occupation du sol nécessitant régulièrement la présence humaine (vergers, potagers…).

De plus, l'impact sur la faune est surtout important dans le cadre des aménagements sur les sites les moins urbanisés, bien qu'ils se situent tous en continuité directe de l'empreinte bâtie existante ; Pia n'étant pas une commune rurale, la présence humaine et le dérangement est déjà largement perceptibles sur les sites.

L'incidence sur la faune peut donc être considérée comme minime car la présence humaine est déjà perceptible sur ces zones et les espèces les plus sensibles reculées dans le territoire.

En outre, de nombreuses espèces sont susceptibles de s'adapter sans diminution significative de leur densité (cas d'espèces à vaste territoire) ; d'autres verront au contraire leur population diminuer proportionnellement à la diminution des surfaces disponibles et à leur morcellement (espèces à territoire réduit).

Ces incidences potentielles sont donc limitées et des mesures de compensation mises en œuvre.

Mesures de compensation sur l'environnement naturel

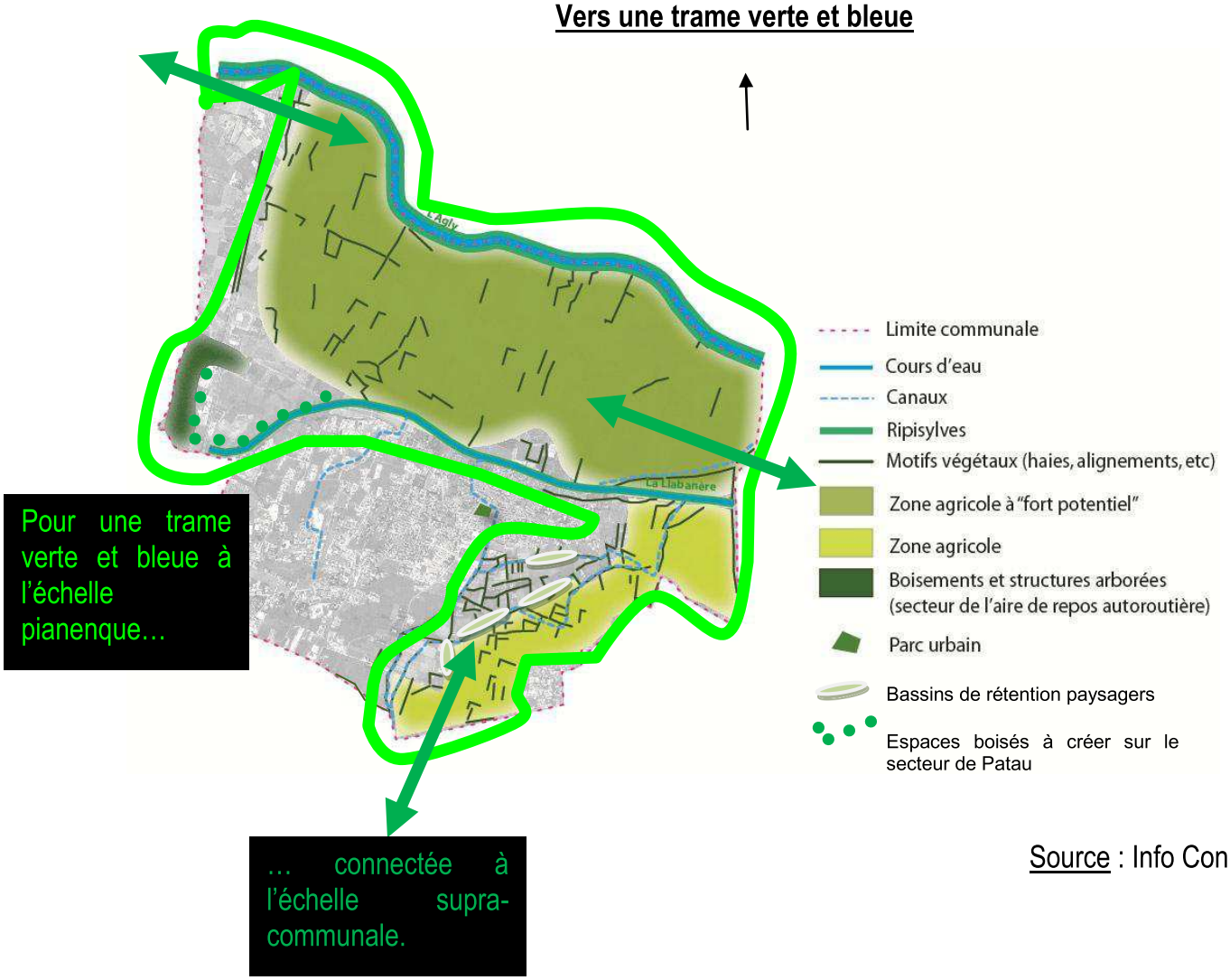
Les sites des opérations projetées sont majoritairement occupés par des friches, potagers, vergers, cultures agricoles sans potentialité prévue de reprise, ou en délaissés, ayant pour partie été abandonnées (ou en voie de l'être).
Si aucune intervention n'est faite sur les sites, une recolonisation végétale et faunistique se fera spontanément.
Dans ce cadre, une intervention humaine sera quoi qu'il en soit nécessaire pour ne pas laisser les sites se dégrader / à l'abandon.
Ainsi les projets d'aménagement apporteront une solution, par une occupation humaine certes, mais réfléchie (orientations particulières d'aménagement) où la nature, les composantes identitaires anthropiques ou naturelles (canaux d'irrigation, bosquets…) sont au cœur du projet. Des emprises intéressantes sont affectées aux espaces verts. Les projets devront parallèlement envisager des aménagements et traitements paysagers qui permettront de maintenir une fréquentation faunistique du site et de perpétuer une biodiversité. D'autant plus que l'article 13 du règlement des zones impose la plantation des espaces libres d'essences locales adaptées au climat.
Les traitements paysagers, les zones vertes tampons, le traitement de la frange urbaine Sud-est, la création d'espaces boisés en large bande à hauteur du site de Patau, la préservation des canaux d'irrigation (Canal du Capdal, Canal de Vernet Pia…) et de la Llabanère, la protection des espaces fédérateurs sont autant de levier qui devraient permettre la mise en place de continuités vertes et écologiques faisant le pendant avec les espaces plus ruraux et agricoles situés au-delà, avec la présence d'une faune particulière.
D'autant plus que le paysage de bocage (haies bocagères), composant partiellement le territoire de Pia constitue une structure importante pour la faune, avec un biotope riche et particulier.

Ainsi, de façon anthropique, devrait se réaliser la mise en place de continuités vertes sur les nouveaux secteurs à urbaniser, ce qui a souvent été occulté lors des urbanisations des dernières décennies.
Corrélativement, une faune urbaine adaptée au milieu plus urbain pourrait fréquenter ces lieux.

La préservation des différents canaux et de la Llabanère permet de préserver des corridors écologiques d'intérêt.

En matière de préservation de l'environnement naturel, la Commune à défini, à travers son PLU, des espaces boisés à créer en large bande à hauteur du secteur de Patau et sur des délaissés routiers.

Vers une trame verte et bleue



Source : Info Concept

Enfin, sont projet d'urbanisation met en avant la forte transition qualitative, paysagère et progressive avec l'espace plus rural et naturel au Sud-est (les Estanyols). A ce titre, les sous-secteurs 2AUr et 3AUr seront aménagés de façon à intégrer aussi des structures de qualité, à conserver un caractère vert, et à préserver les éléments identitaires en présence (canaux, bosquets…).

Enfin, les ensembles naturels font l'objet de mesures de protection diverses notamment par la délimitation d'une zone naturelle (N ou sous-secteurs N) - agricole (A), qui permettent de protéger ces secteurs notamment de l'urbanisation et de les préserver.

5.2.14. SUR LES MESURES DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT NATUREL

La commune de Pia n'est concernée par aucun périmètre de protection de l'environnement type ZNIEFF, ZICO, zone humide, ZSC, SIC, ZPS, site Natura 2000, arrêté préfectoral de protection de biotope...

Aucune incidence n'est donc à relever dans ce domaine.

Les principes de l'évaluation environnementale

La législation récente[20] impose le principe d'une évaluation environnementale à certaines catégories de plans, schémas, programmes et autres documents de planification susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement. Le code de l'urbanisme en a été modifié en conséquence.

Article L.121-14 du Code de l'Urbanisme

« I. Font l'objet d'une évaluation environnementale dans les conditions prévues par la présente section :

1 Les directives territoriales d'aménagement ;

2 Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;

3 Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer ;

4 Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse ;

5 Les schémas de cohérence territoriale.

II. - Font également l'objet d'une évaluation environnementale :

1 Les plans locaux d'urbanisme qui permettent la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

2 Lorsque les territoires concernés ne sont pas couverts par un schéma de cohérence territoriale ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale dans les conditions de la présente section :

-Les plans locaux d'urbanisme relatifs à un territoire d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 hectares et comprenant une population supérieure ou égale à 10 000 habitants ;

-Les plans locaux d'urbanisme qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 200 hectares ;

-Les plans locaux d'urbanisme des communes situées en zone de montagne qui prévoient la réalisation d'unités touristiques nouvelles soumises à l'autorisation du préfet coordonnateur de massif ;

-Les plans locaux d'urbanisme des communes littorales au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 50 hectares. »

[20] Directive européenne du 27 juin 2001 ; Décret n°2005-608 du 27 mai 2005 et circulaire UHC/PA2 relatifs à « l'évaluation des incidences de certains documents d'urbanisme sur l'environnement ».

Il s'agit ici de voir, point par point, si le PLU de la commune est soumis à la procédure d'évaluation environnementale au titre de l'article R.121-14 tel que défini précédemment qui vise en premier lieu les « ***plans locaux d'urbanisme qui permettent la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L.414 du code de l'environnement…*** »

Article L.414-4 (extrait) du Code de l'Environnement

Les programmes ou projets de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative, et dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site. Pour ceux de ces programmes qui sont prévus par des dispositions législatives et réglementaires et qui ne sont pas soumis à étude d'impact, l'évaluation est conduite selon la procédure prévue aux articles L. 122-4 et suivants du présent code.

Les travaux, ouvrages ou aménagements prévus par les contrats Natura 2000 sont dispensés de la procédure d'évaluation mentionnée à l'alinéa précédent… ».

Le tableau suivant traduit les conditions de l'article L.121-14 du Code de l'Urbanisme qui implique la réalisation ou non d'une évaluation environnementale :

Le PLU de Pia au regard de l'article L.121-14 du Code de l'Urbanisme

Article L.121-14 du CU (extrait) « Font également l'objet d'une évaluation environnementale… »		Traduction territoriale	Evaluation environnementale ?
Les plans locaux d'urbanisme qui permettent la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L. 414-4 du code de l'environnement		Le territoire communal n'est directement concerné par aucun périmètre Natura 2000 dont les plus proches se situent sur les communes voisines. Au regard des potentiels d'urbanisation offerts par le PLU le projet n'aura en outre aucune incidence sur ces périmètres.	NON
Les plans locaux d'urbanisme relatifs à un territoire d'une superficie supérieure ou égale à 5.000 hectares et comprenant une population supérieure ou égale à 10.000 habitants ;	En l'absence de SCoT approuvé	Superficie du territoire communal : 1.318 ha Population (2007) : 7.134 habitants	NON
Les plans locaux d'urbanisme qui prévoient **la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU** d'une superficie totale supérieure à 200 hectares ;		Superficie des zones U (urbanisées) et AU (à urbaniser) prélevées sur des zones agricoles et naturelles dans le cadre de l'élaboration du PLU : 89,74 hectares	NON
Les plans locaux d'urbanisme des communes littorales au sens de l'article L.312-2 du code de l'Environnement qui prévoient la création, dans les secteurs agricoles ou naturels, de zones U ou AU d'une superficie totale supérieure à 50 hectares. »		Sans objet sur le territoire.	NON
Les plans locaux d'urbanisme des communes situées en zone de montagne qui prévoient la réalisation d'unités touristiques nouvelles soumises à l'autorisation du préfet coordonnateur de massif.		Sans objet sur le territoire.	NON

5.2.15. SUR LE SDAGE RHONE MEDITERRANEE

La commune de Pia est concernée par le SDAGE Rhône-Méditerranée.

Après son adoption par le Comité de bassin le 16 octobre 2009, le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau) Rhône-Méditerranée 2010-2015 ainsi que le programme de mesures associées ont été approuvés le 20 novembre 2009 par le Préfet coordonnateur de bassin, Préfet de la Région Rhône-Alpes. Le SDAGE est entré en vigueur le 21 décembre 2009 comme sur les 7 autres bassins hydrographiques métropolitains, pour une durée de 6 ans.

La Directive Cadre européenne sur l'Eau du 23 octobre 2000 fixe un objectif ambitieux aux Etats membres de l'Union : atteindre le bon état des eaux en 2015. Cet objectif est visé par le SDAGE 2010-2015 du bassin Rhône-Méditerranée et par son programme de mesures.

Le SDAGE 2010-2015 :

Le SDAGE 2010-2015 arrête, pour une période de 6 ans, les grandes orientations de préservation et de mise en valeur des milieux aquatiques à l'échelle du bassin. Il fixe des objectifs de qualité des eaux à atteindre d'ici à 2015.

Le SDAGE définit également des principes de gestion spécifiques des différents milieux : eaux souterraines, cours d'eau de montagne, grands lacs alpins, rivières à régime méditerranéen, lagunes, littoral.

Les huit orientations fondamentales du SDAGE Rhône-Méditerranée.

- *Prévention : privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;*
- *Non dégradation : concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques ;*
- *Vision sociale et économique : intégrer les dimensions sociale et économique dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux ;*
- *Gestion Locale et aménagement du territoire : organiser la synergie des acteurs pour la mise en œuvre de véritables projets territoriaux de développement durable ;*
- *Pollutions : lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions toxiques et la protection de la santé ;*
- *Des milieux fonctionnels : préserver et développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques ;*
- *Partage de la ressource : atteindre et pérenniser l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir ;*
- *Gestion des inondations : gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau.*

➲ **Au vu de tous ces points, le projet ne va pas à l'encontre du SDAGE, et est compatible avec celui-ci.**

Mesures de compensation sur le SDAGE Rhône Méditerranée

Sur la prise en compte de la ressource en eau, rappelons à toutes fins utiles que les orientations particulières d'aménagement du PLU de la commune de Pia met l'accent sur la préservation des canaux d'irrigation et leur accompagnement ponctuel de voies piétonnes, ce qui permet, outre la promotion des modes doux, leur fonctionnalité et leur caractère utilitaire. Leur intérêt a largement été démontré et mis en avant dans le cadre du PADD (pièce n°2 du présent projet de PLU). Outre sa vocation première de protection du patrimoine et du paysage, cette protection permet de préserver ces milieux aquatiques, de maintenir le chevelu hydrographique existant en préservant notamment sa fonctionnalité. Corrélativement, elle conserve un fonctionnement hydraulique certes anthropisé mais qui a perduré jusqu'à lors.

Dans ce même esprit, le règlement écrit prévoit des distances de recul par rapport aux canaux d'irrigation, sachant que en cas d'impossibilité technique de respecter ce recul, la distance de recul sera étudiée de façon particulière au cas par cas en fonction des possibilités sur site, après échanges avec les services concernés (dans tous les cas, il est souhaitable qu'une emprise minimale soit maintenue autour des éléments repérés comme tel aux documents graphiques).

Corrélativement, le règlement écrit du PLU va dans le sens de la lutte contre les pollutions. En effet, l'article 4 « Desserte par les réseaux » des zones UA, UB, UE, 1AU1, 1AU2, 1AU3, 1AU4, 1AU5, A, N prévoit que :

Extrait article 4 du règlement (pièce n°4 du dossier de PLU) des zones UA, UB, UE, 1AU1, 1AU2, 1AU3, 1AU4, 1AU5, A, N :

[…]

2. Assainissement :

« Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement ».

[…]

3. Eaux pluviales :

[…]

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

[…]

Le règlement écrit du PLU va également dans le sens de la lutte contre les pollutions et dans la préservation des milieux fonctionnels avec l'article 5 « Superficie minimale des terrains constructibles » des zones A :

Extrait article 5 du règlement (pièce n°4 du dossier de PLU) des zones UB, A, :

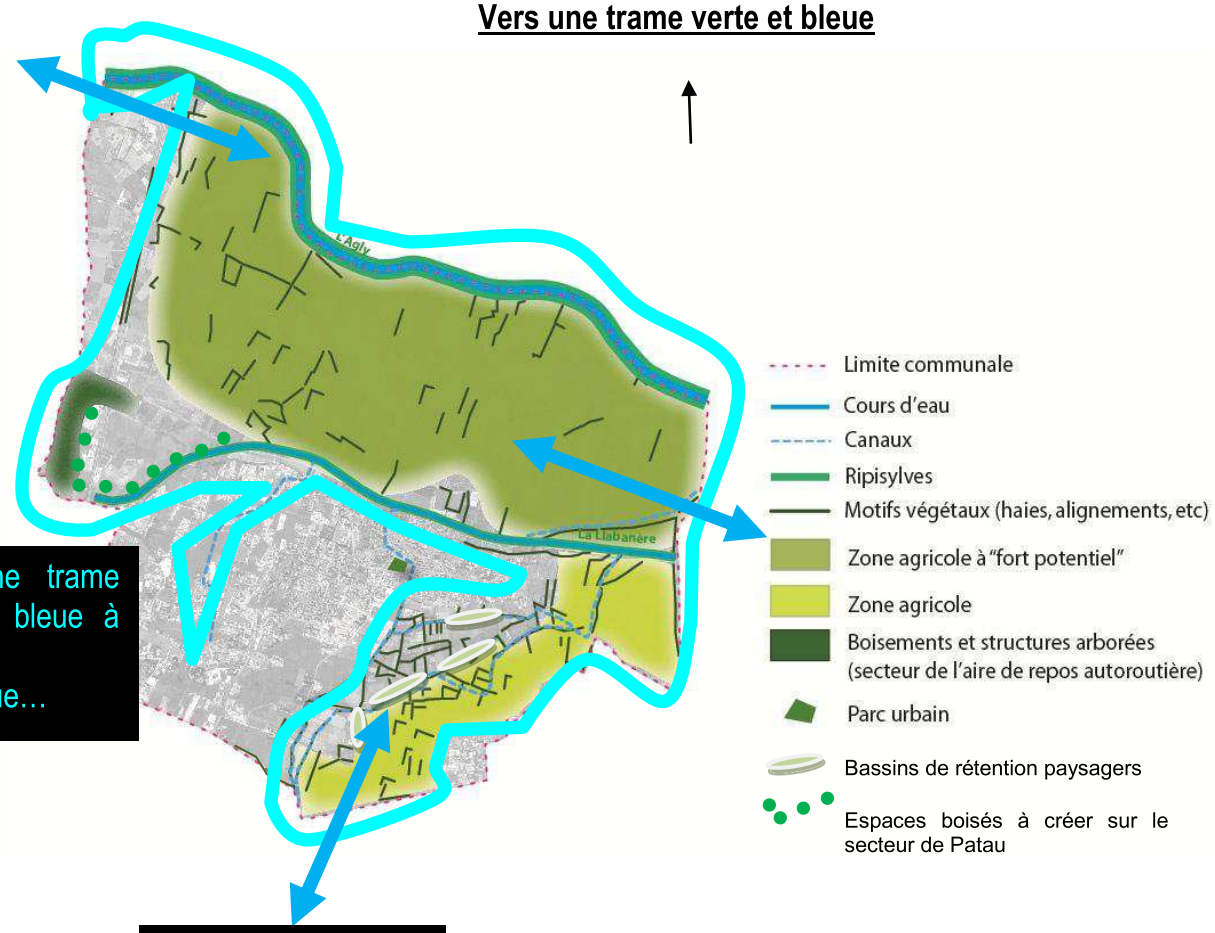
Pour être constructible, tout terrain doit présenter une superficie minimale nécessaire au respect des règles d'hygiène prescrites par le Règlement Sanitaire Départemental.

Sur la question de la gestion des ressources, rappelons que les articles 13 du règlement des zones UA, UB, UE, 1AU1, 1AU2, 1AU3, 1AU4, 1AU5, A et N prévoient des plantations d'essences locales et des espèces et variétés dont la résistance à la sécheresse est reconnue., ce qui va parfaitement dans le sens de l'objectif 1 « Prévention », de l'objectif 4 « Gestion locale et Aménagement du Territoire », ainsi que de l'objectif 7 « Partage de la Ressource ».

Le projet de PLU est par lui-même respectueux de la ressource en eau et économe sur sa gestion. Rappelons en effet que le projet de PLU a été l'occasion pour la municipalité de prioriser les zones à urbaniser sur des secteurs stratégiques et plus facilement aménageables, de bloquer certaines zones à urbaniser en phasant dans le temps le projet, et de maintenir en zone 1AU1 des secteurs certes urbanisés mais dont dans le doute de leur desserte effective par les réseaux, et par application du principe de précaution, le choix a été fait de les maintenir en zone 1AU1. Cette orientation permet une gestion de la ressource avec en accompagnement une protection des capacités du réseau eau potable. En effet, le PLU est protecteur dans ce domaine, protection et réflexion par ailleurs mises en avant dans les annexes sanitaires. L'intervention de spécialistes réseaux sur la production de ce document, a permis de porter la réflexion sur la gestion de la ressource, et l'adéquation du projet avec le réseau eau potable.

Enfin, le projet de PLU met l'accent sur des continuités vertes et bleues (type trame verte et trame bleue mise en avant notamment dans le PADD), qui permet la préservation des fonctionnalités et du fonctionnement naturel des cours d'eau.

Vers une trame verte et bleue



Pour une trame verte et bleue à l'échelle pianenque…

… connectée à l'échelle supra-communale.

Source : Info Concept

Ces mesures conjuguées, outre la préservation du patrimoine et de la ressource, intègrent véritablement des dimensions sociales et économiques, tout en concrétisant la mise en œuvre d'un principe de non dégradation des milieux aquatiques. En outre, en accompagnement de la préservation des milieux aquatiques, la canalisation des voies douces intégration une dimension de non pollution et donc de préservation de ces milieux.

Les orientations du SDAGE sont donc non seulement respectées mais également largement valorisées.

NB : le SAGE actuellement applicable au territoire pianenc en en cours d'élaboration. La commune devra donc se conformer aux objectifs qu'il proposera mais ne peut, aujourd'hui, en tenir compte.

5.2.16. SUR LES ENERGIES

Si un PLU doit évaluer ses incidences en matière énergétique il est évident que l'échelle traitée ne nous permet pas de développer cette thématique. Pour autant les constructions à venir pourront participer à l'effort collectif de maîtrise de la demande en encourageant une plus grande qualité environnementale des projets. De même la réhabilitation du bâti permettra l'installation d'isolation thermique de meilleure qualité.

Si la connaissance des ressources n'est jamais exhaustive et éternelle c'est une sorte de prise de conscience vis-à-vis de la consommation d'espace, des altérations du paysage, et la question des ressources en eau qui ont notamment contribué au lancement d'une procédure de PLU. De fait ces dimensions ont été au cœur de l'élaboration du projet.

Mesures de compensation sur les énergies

Le règlement d'urbanisme laisse l'opportunité, sous réserve d'une insertion harmonieuse dans l'environnement du site, de proposer des solutions originales d'architecture contemporaine visant notamment à proposer des modes d'habiter plus durable (bois, maison responsable…).

Corrélativement la commune règlemente l'installation de panneaux solaires/photovoltaïques en toiture.

5.2.17. DES INCIDENCES MESUREES ET LARGEMENT COMPENSEES

Les incidences des orientations du PLU et du Projet d'Aménagement et de Développement Durable sur l'environnement sont mesurées et compensées par diverse mesures.

En effet le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Pia développe de nouvelles capacités d'accueil au cœur des espaces urbanisés ou sur leurs franges urbaines mais toujours dans le cadre d'une réflexion d'ensemble et de la recherche d'une cohérence urbaine, ce que s'attache à définir les orientations particulières d'aménagement composant le présent dossier de PLU.

D'autre part, les espaces agricoles conservent leur protection eu égard au POS puisque les constructions sur la partie Nord du territoire à fort potentiel sont encadrées afin d'éviter le mitage d'un terroir et d'un paysage emblématique pour la commune (les constructions à usage d'habitation sont interdites).

Ainsi, l'urbanisation envisagée s'inscrit dans un projet de développement cohérent et maîtrisé, particulièrement soucieux de **s'inscrire avec les logiques morphologiques existantes**. Le projet communal retranscrit la volonté d'un dynamisme certain sur une commune aux portes de Perpignan et de la Salanque (présentant peu de disponibilités foncières urbanisables en conséquence du risque inondation).

Les futurs quartiers d'habitat de l'Ull d'en Noguet et de l'Estanyols notamment sont essentiels pour assurer le développement de la commune, tendre vers les objectifs sociaux et démographiques annoncés, et répondre aux besoins et aux objectifs présentés en terme de logements.

Les projets de développement des espaces économiques, composés par un pôle spécialisé à Patau, un pôle artisanal au Sud, et un pôle économique type commerces de proximité à l'Est, s'inscrivent également dans la volonté de doter la commune de Pia de sites pourvoyeurs d'emplois, et ce d'autant plus que le PPRI est venu empêcher le développement de la zone économique initialement prévue au POS en zone 6NA.

La délimitation de ces secteurs s'est effectuée au regard de plusieurs critères environnementaux, ont été ainsi privilégiés:

- ✓ des secteurs où la vulnérabilité par rapport aux risques naturels prévisibles (inondation en particulier) est absente ;
- ✓ des secteurs s'inscrivant en continuité du tissu urbain existant ;
- ✓ des entités foncières suffisantes et cohérentes afin de pouvoir assurer l'émergence de projets d'ensemble garantissant la diversification des formes urbaines, la mixité sociale mais aussi la qualité et l'homogénéité des bâtiments et espaces publics ;
- ✓ Des sites permettant le développement de cheminements inter-quartiers permettant d'offrir aux habitants une alternative au tout-voiture par le développement des voies cyclables notamment ;
- ✓ Des secteurs desservis ou pouvant être desservis sans contraintes majeures par les réseaux collectifs ;
- ✓ Des secteurs qui ne portent pas atteinte à la préservation des paysages traditionnels de la commune et à l'essentiel des activités agricoles ;

- ✓ Des secteurs assurant véritablement des liaisons transversales Est/Ouest faisant aujourd'hui défaut sur la partie agglomérée de la commune ;
- ✓ Des secteurs idéalement positionnées en connexion avec des espaces fédérateurs du territoire communal.

La prise en compte de l'environnement, du souci de sa préservation et de sa mise en valeur se manifeste également par la délimitation des zones naturelles (N) où **le principe d'inconstructibilité est affirmé** et de zones agricoles (A) où les conditions d'occupation et d'utilisation des sols ont été précisées et strictement encadrées.

Les incidences sur l'environnement liées au projet de Plan Local d'Urbanisme sont donc très faibles et largement compensées par le renforcement et le développement des mesures de protection des espaces naturels et agricoles.