

# COMMUNE DE TERRATS



## Modification n° 2 du PLU

*Dossier n° 993*

### DOSSIER D'APPROBATION



## 1. Rapport de présentation



Contact :  
**INFO CONCEPT**  
132, rue Pierre Ciffre  
66 000 PERPIGNAN



Contact **URBANIS**  
Agence régionale de Nîmes  
Antenne de Perpignan  
5 Rue de la Fusterie



8 rue Roger Roquefort  
66350 Toulouges (sur RDV)  
☎ 06 23 21 00 58  
📧 02 57 45 00 00



## Sommaire

---

I. Contexte réglementaire de la modification du PLU .....	4
1.1. Les conditions d'application.....	4
1.2. Le déroulement de la procédure .....	5
1.3. Historique et évolutions du document d'urbanisme .....	8
II. Objet de la Modification n°2 du PLU .....	10
III. Permuter l'affectation de la zone 2AU Los Coumaills avec celle de la zone 2AU Desembarre .....	13
3.1. Site et situation .....	13
3.1.1. Situation de la commune de Terrats .....	13
3.1.2. Description des zones 2AU Los Coumaills et Desembarre .....	14
3.1.3. Situation des zones 2AU Los Coumaills et Desembarre au regard du plan de zonage du PLU actuellement en vigueur .....	14
3.1.4 Situation du projet par rapport aux sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés	18
3.2. Un objectif majeur : répondre aux besoins de la population .....	19
3.3. Justification du projet .....	23
3.4. Présentation des Orientations d'Aménagement modifiées .....	25
3.5. Incidences sur l'environnement et mesures prises concernant la permutation de l'affectation de la zone 2AU Los Coumaills avec celle de la zone 2AU Desembarre.....	27
3.5.1. L'impact sur l'activité agricole .....	27
3.5.2. L'impact sur les terres AOC .....	29
3.5.3. L'impact sur la consommation d'espace .....	30
3.5.4. L'impact paysager.....	31
3.5.5. L'impact sur l'environnement – exposé sommaire des raisons pour lesquelles le projet est, ou non, susceptible d'avoir une incidence sur les sites Natura 2000 .....	36



3.5.7. Prise en compte des risques.....	43
3.5.8. Prise en compte des servitudes d'utilité publique .....	47
3.5.9. Prise en compte des sites archéologiques répertoriés .....	48
3.5.10. Impact sur les déplacements .....	50
3.5.11. Incidences sur le SDAGE .....	53
3.5.12. Incidences sur le patrimoine culturel et historique .....	54
3.5.13. Incidences sur l'environnement urbain et bâti .....	55
3.5.14. Incidences sur les réseaux divers.....	56
3.6. Les modifications apportées au document d'urbanisme .....	59
3.6.1. Secteurs du Plan Local d'Urbanisme concernés .....	59
3.6.2. Les changements apportés au document d'urbanisme .....	59
3.6.3. Modification des Orientations d'Aménagement .....	59
3.6.4. Modification du règlement écrit .....	61
IV. Evolutions apportées aux emplacements réservés .....	63
4.1. Suppression de l'emplacement réservé n°2.3 « Aménagement d'un espace vert public végétal à vocation de rétention des eaux » .....	63
4.1. Suppression de l'emplacement réservé n°2.4 « Création d'un porche ouvert permettant la liaison piétonne entre le centre ancien et le futur espace vert »* .....	65
4.3. Modification de l'emplacement réservé n°1.6 « Liaison avenue des Corbières à la future zone d'aménagement » .....	68
4.4. Modification de l'emplacement réservé n°1.9 .....	71
V. Mise en cohérence du règlement écrit avec le contexte réglementaire actuel.....	74
5.1. Remplacer les termes « surface hors œuvre nette » par « surface de plancher » .....	74
5.2. Supprimer le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) .....	75
5.3. Supprimer les anciennes références au code de l'urbanisme .....	77
VI. Adaptation du règlement écrit de la zone N du PLU .....	80



VII. Annexe : Décret du 18 juin 2009 .....85



## I. CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION DU PLU

### 1.1. Les conditions d'application

L'évolution d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) peut donc être adoptée par la procédure de Modification. Pour cela, il convient de vérifier que la modification n'a pas pour effet les cas mentionnés à l'article L. 153-31 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

Concernant la procédure de Modification, le Code de l'Urbanisme édicte que :

« 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

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

Article L. 153-37 du Code de l'Urbanisme

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

Article L. 153-38 du Code de l'Urbanisme

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

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

Article L. 153-40 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. »

Article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme

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

Article L. 153-43 du Code de l'Urbanisme



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

Article L. 153-44 du Code de l'Urbanisme

## 1.2. Le déroulement de la procédure

Aux termes de l'article L.153-37 du Code de l'Urbanisme, la Modification est prescrite à l'initiative de la commune.

Lors de la phase étude ayant été conduite dans le cadre de la modification n°2 du PLU, le SCOT Plaine du Roussillon avait été annulé par jugement du Tribunal administratif de Montpellier en date du 21 décembre 2016 rendu dans l'instance enregistrée sous le numéro 140380.

Compte tenu de l'annulation du SCOT Plaine du Roussillon, le Conseil Municipal a pris une délibération justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones, et demandant une dérogation au Préfet en application de l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme pour la zone 2AU Desembarre et le secteur 2AUn limitrophe.

Dans ce contexte, le 27 avril 2017, le Comité Syndical du SCOT Plaine du Roussillon, après en avoir délibéré et à l'unanimité\* :

**CONSIDERE** qu'au regard de l'article L.142-5 du Code de l'Urbanisme, l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles, forestiers et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ;

**DONNE** au titre de l'article L.142-5 du Code de l'Urbanisme, une réponse favorable à la dérogation demandée par la commune de Terrats pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU et d'une zone 2AUn.

Source : extrait de la délibération du Comité Syndical n°26/17

Le SCOT n'était plus en vigueur au moment de l'enquête publique. Toutefois, il a été rétabli par la Cour d'appel de Marseille le 27 septembre 2017.

Le présent projet de modification n°2 est compatible avec le SCOT Plaine du Roussillon, eu égard d'une part aux éléments exposés dans la délibération du Comité Syndical du Syndicat Mixte du SCOT Plaine du Roussillon, et, d'autre part, notamment du fait que les deux zones concernées sont ouvertes à l'urbanisation depuis 2012 et que la permutation envisagée des affectations des équipements publics ne remet nullement en cause les grands équilibres dont le SCOT est le garant\*.

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

Une réponse a été donnée, notamment dans le cadre de l'enquête publique, aux avis PPA reçus en Mairie et interrogations posées le cas échéant.

L'enquête publique se déroule dans les formes prévues par l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme et conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du Code de l'Environnement.



A l'issue de l'enquête publique, le Maire présente le bilan devant le Conseil Municipal qui en délibère et adopte le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis qui ont été joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, par délibération motivée\*.

L'enquête publique s'est déroulée du 16 août 2017 au 18 septembre 2017.

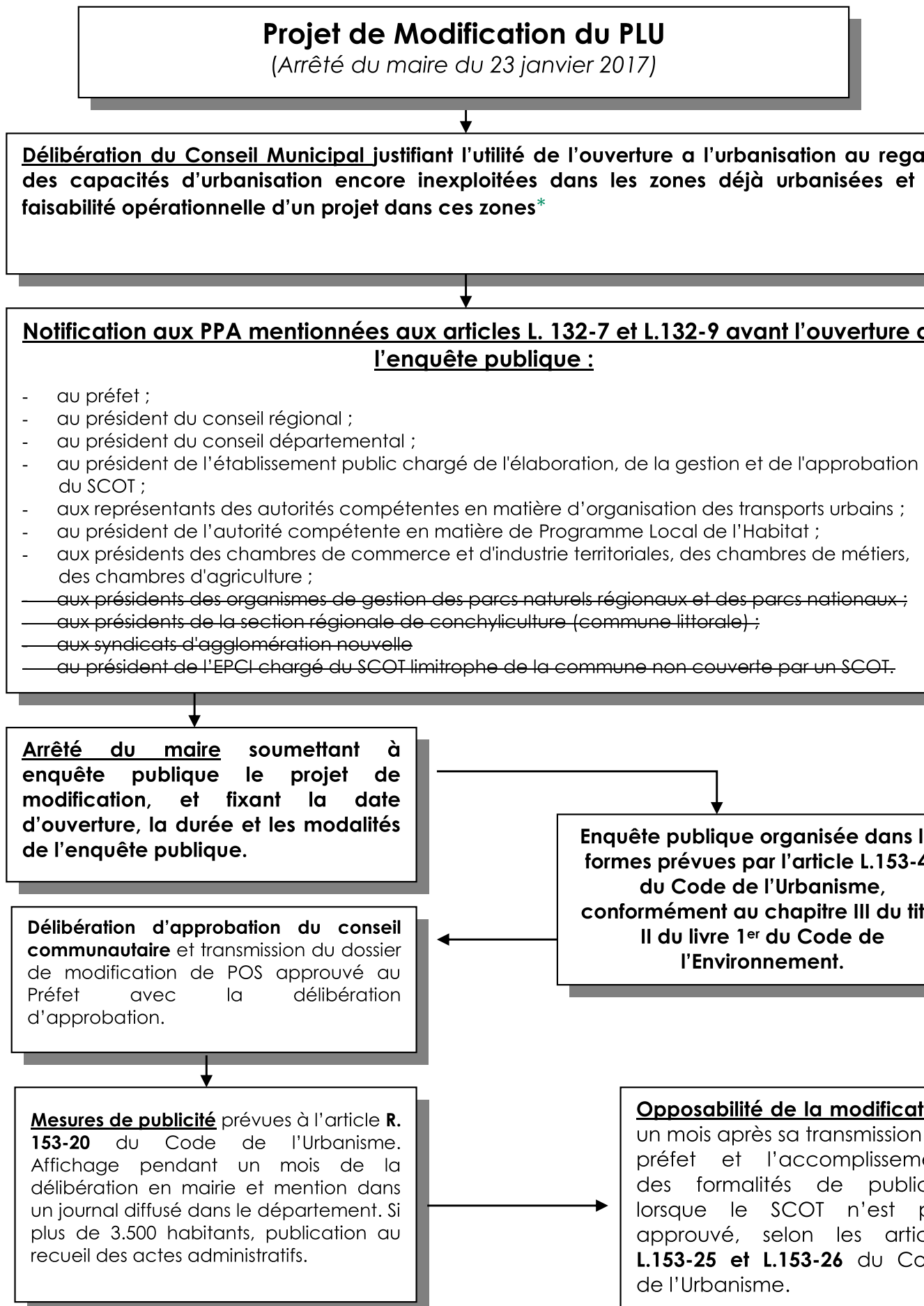
Le commissaire enquêteur a, dans un rapport en date du 6 octobre 2017, émis un avis favorable sans réserve à la deuxième modification du PLU de la commune de Terrats.

Le dossier approuvé de modification du PLU doit être transmis au Préfet avec la délibération d'approbation.

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles R.153-51.



**Principales étapes de la procédure de Modification du PLU de Terrats**





### 1.3. Historique et évolutions du document d'urbanisme

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

- Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est approuvé par Délibération du Conseil Municipal en date du 19 février 2008 ;
- Première Modification approuvée le 17 septembre 2012.

La première Modification du PLU avait pour objet de prendre en considération et d'intégrer la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) multi-site, créée en 2009, dans le document d'urbanisme. Dans le cadre de la Modification n°1 du PLU, le secteur Los Coumaills a été ouvert à l'urbanisation.

La ZAC multi-site imaginée initialement sur la commune de Terrats n'existe plus aujourd'hui (abrogée par délibération du conseil municipal du 27 avril 2015). La commune de Terrats se doit de poursuivre la satisfaction des besoins en matière de logements et d'équipements. La commune a donc repensé son projet de développement, notamment en ce qui concerne les équipements publics (localisation...).

Dans ce cadre, un arrêté du Maire en date du 23 janvier 2017 a été pris afin d'élaborer une deuxième Modification du PLU.

Le projet de Modification n°2 du PLU a plusieurs objets :

- Permuter les affectations entre la zone 2AU Los Coumaills et la zone 2AU Desembarre (ces zones sont ouvertes dans le PLU actuellement en vigueur et étaient comprises dans la ZAC multi-site).

La volonté communale est de développer rapidement les équipements publics nécessaires pour satisfaire les besoins de la population (*structure scolaire, cantine, équipements sportifs et de loisirs*) sur la zone 2AU Desembarre. Cette zone est dédiée au développement de l'habitat dans le PLU actuellement en vigueur, la réalisation d'une modification du PLU est donc nécessaire.

La zone 2AU Los Coumaills sera dédiée uniquement à de l'habitat résidentiel, sachant que dans le PLU actuellement en vigueur, cette zone est vouée au développement d'équipements publics et de l'habitat.

À noter que le sous secteur 2AUn, situé à l'Ouest de la zone 2AU « Desembarre » et qui a pour objet d'« identifier l'espace vert existant à valoriser dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble de la ZAC multi-site » (extrait du règlement écrit actuellement en vigueur) n'évoluera pas dans le cadre la présente modification. La référence concernant la ZAC multi-site n'ayant plus lieu d'être (puisque la ZAC n'existe plus), elle sera supprimée du règlement écrit par souci de lisibilité et de cohérence.

- Supprimer l'emplacement réservé n°2.3 qui n'a plus lieu d'être et qui empêche les aménagements possibles sur le secteur en question, et, par voie de conséquence, supprimer l'emplacement réservé n°2.4 qui n'a plus lieu d'être car son utilité était la desserte de l'espace vert préalablement envisagé, et aujourd'hui abandonné\*.
- Modifier l'emplacement réservé n°1.6 dédié à des aménagements vaires et doux.
- Modifier l'emplacement réservé n°1.9 afin de permettre la réalisation de voirie, cheminements doux, aménagements paysagers, bassin de rétention et ouvrages hydrauliques.
- Mettre en cohérence le règlement écrit avec le contexte réglementaire actuel : remplacer les termes SHON, supprimer le COS, supprimer les références obsolètes au code de l'urbanisme, supprimer la référence à la ZAC multi-site.



- Adapter le règlement de la zone N du PLU concernant les affouillements et exhaussements du sol et les accès directs sur le réseau départemental.

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) :

- de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) : le PADD étant en tous points respectés, la présente procédure n'en modifiant pas les orientations ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière : ce point étant sans objet au titre de la présente procédure ;
- 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 : ce point étant sans objet au titre de la présente procédure.

**Les modifications du document d'urbanisme apportées via la présente Modification n°2 du PLU modifieront le règlement d'urbanisme écrit, le plan de zonage associé, les Orientations d'Aménagement et la liste des Emplacements Réservés. Le Rapport de Présentation du PLU de Terrats est complété par le présent rapport de présentation pour ce qui concerne la justification des adaptations apportées par la Modification n°2.**



## II. OBJET DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU

Par la présente procédure de Modification n°2 du PLU, la commune de Terrats entend poursuivre la diversité des fonctions urbaines et la satisfaction des besoins en matière d'équipements publics et d'habitat, d'intérêt général, prévus au PLU actuellement en vigueur, en assurant une répartition géographiquement cohérente des équipements de centralité et une cohérence fonctionnelle adaptée aux stratégies foncières de la commune

La ZAC multi-site imaginée initialement sur la commune de Terrats (*quatre secteurs étaient concernés : Desembarre, Los Coumaills, Vigne de Dessa<sup>1</sup>, Los Garrigassous*) n'existe plus aujourd'hui (abrogée par DCM du 27 avril 2015). La volonté communale était de gérer les possibilités de construction tout en assurant la capacité des équipements publics et de leur adéquation au rythme de croissance de la population (*avec la mise en place d'un groupe scolaire notamment*). La ZAC devait permettre la mise en œuvre du PLU approuvé en 2008 et trouver sa traduction dans le document d'urbanisme via la Modification n°1 du PLU approuvé en 2012.

La commune de Terrats se doit de poursuivre la satisfaction des besoins en matière de logements et d'équipements. La permutation des affectations entre la zone 2AU Los Coumaills et la zone 2AU Desembarre est donc nécessaire (*ces zones sont ouvertes dans le PLU actuellement en vigueur et étaient comprises dans la ZAC multi-site*).

Cette permutation a pour finalité d'accomplir la volonté communale de développer rapidement les équipements publics nécessaires pour satisfaire les besoins de la population (*structure scolaire, cantine, équipements sportifs et de loisirs notamment*) sur la zone 2AU Desembarre dont la commune a d'ores et déjà la maîtrise foncière. Cette zone est dédiée au développement de l'habitat dans le PLU actuellement en vigueur, la réalisation d'une modification du PLU est donc nécessaire.

La zone 2AU Los Coumaills sera dédiée uniquement à de l'habitat résidentiel, sachant que dans le PLU actuellement en vigueur, cette zone est vouée au développement d'équipements publics et de l'habitat.

Une évolution des Orientations d'Aménagement est donc impérative pour permettre ce développement.

La présente Modification n°2 du PLU est également l'occasion d'apporter des modifications mineures au règlement de la zone 2AU.

Outre cette permutation des affectations entre la zone 2AU Los Coumaills et la zone 2AU Desembarre, la Modification n°2 envisagée aura également pour objet de modifier les emplacements réservés :

- ▶ Suppression de l'emplacement réservé n°2.3 « Aménagement d'un espace vert public végétal à vocation de rétention des eaux » qui n'a plus lieu d'être et qui empêche les aménagements possibles sur le secteur en question ;
- ▶ Suppression de l'emplacement réservé n°2.4 « Création d'un porche ouvert permettant la liaison piétonne entre le centre ancien et le futur espace vert » qui n'a plus d'être car son utilité était la desserte de l'espace vert préalablement envisagé dans le cadre de l'emplacement réservé n°2.3, et aujourd'hui abandonné, tel qu'exposé ci-avant\*.
- ▶ Modification de l'emplacement réservé n°1.6 dédié à des aménagements viaires et doux.
- ▶ Modification de l'emplacement réservé n°1.9 afin de permettre la réalisation de voirie, cheminements doux, aménagements paysagers, bassin de rétention et ouvrages hydrauliques.

---

<sup>1</sup> A noter que ce secteur avait été maintenu en zone bloquée dans le PLU suite à l'enquête publique conjointe portant sur la ZAC multi-site et la Modification n°1 du PLU.



La Modification n°2 sera l'occasion de mettre en cohérence le règlement écrit avec le contexte réglementaire actuel (*remplacer les termes SHON, supprimer le COS, supprimer les références obsolètes au code de l'urbanisme, supprimer la référence à la ZAC multi-site*) et également d'adapter le règlement de la zone N du PLU concernant les affouillements et exhaussements du sol et les accès directs sur le réseau départemental.

Comme indiqué dans le chapitre précédent, ces adaptations relèvent du champ d'application de la procédure de modification (*Article L. 153-31 du code de l'urbanisme*). La Modification n°2 du PLU s'inscrit pleinement dans la poursuite de la mise en œuvre du projet communal.

Ainsi, les modifications du document d'urbanisme via la présente procédure de Modification n°2 du PLU de Terrats devront permettre de :

- ✓ Permuter l'affectation de la zone 2AU Los Coumaills avec celle de la zone 2AU Desembarre (*adaptation des Orientations d'Aménagement et du règlement écrit du PLU par voie de conséquence*) ;
- ✓ Poursuivre la nécessaire cohérence du fonctionnement urbain et promouvoir la mixité fonctionnelle de Terrats ;
- ✓ Supprimer l'emplacement réservé n°2.3. qui n'a plus lieu d'être (*adaptation du zonage et de la liste des emplacements réservés du PLU par voie de conséquence*) ;
- ✓ Supprimer l'emplacement réservé n°2.34 qui n'a plus lieu d'être par voie de conséquence ;
- ✓ Modifier l'emplacement réservé n°1.6 dédié à des aménagements viaires et doux (*adaptation du zonage et de la liste des emplacements réservés du PLU par voie de conséquence*) ;
- ✓ Modifier l'emplacement réservé n°1.9 afin de permettre la réalisation de voirie, cheminements doux, aménagements paysagers, bassin de rétention et ouvrages hydrauliques (*adaptation du zonage et de la liste des emplacements réservés du PLU par voie de conséquence*) ;
- ✓ Supprimer la référence à la ZAC multi-site dans le règlement (*adaptation du règlement écrit du PLU par voie de conséquence*) ;
- ✓ Mettre en cohérence le règlement écrit avec le contexte réglementaire actuel (*adaptation du règlement écrit du PLU par voie de conséquence*) ;
- ✓ Adapter le règlement de la zone N du PLU concernant les affouillements et exhaussements du sol et les accès directs sur le réseau départemental (*adaptation du règlement écrit du PLU par voie de conséquence*).



Conformément au dispositif décrit dans la partie précédente :

- La présente modification sera notifiée aux personnes publiques associées ;
- Le dossier fera l'objet d'une enquête publique réglementaire.

### III. PERMUTER L'AFFECTATION DE LA ZONE 2AU LOS COUMAILLS AVEC CELLE DE LA ZONE 2AU DESEMBARRE

#### 3.1. Site et situation

##### 3.1.1. Situation de la commune de Terrats

Terrats se localise sur les premiers contreforts des Aspres, à proximité immédiate des bassins d'emplois de Thuir et de Perpignan. La commune bénéficie d'une bonne desserte locale (grâce aux RD 18 et RD 615) et d'un accès facile depuis Perpignan.

Localisation de la commune de Terrats au sein du département des Pyrénées-Orientales



Source : Info Concept

La commune de Terrats se situe à trois kilomètres de Thuir et à dix-sept kilomètres de Perpignan. Cette position avantageuse à proximité de plusieurs pôles économiques (Perpignan et Thuir) rend attractif ce territoire d'arrière pays catalan.

Canton : Les Aspres.

Communauté de Communautés : « Aspres<sup>2</sup> ».

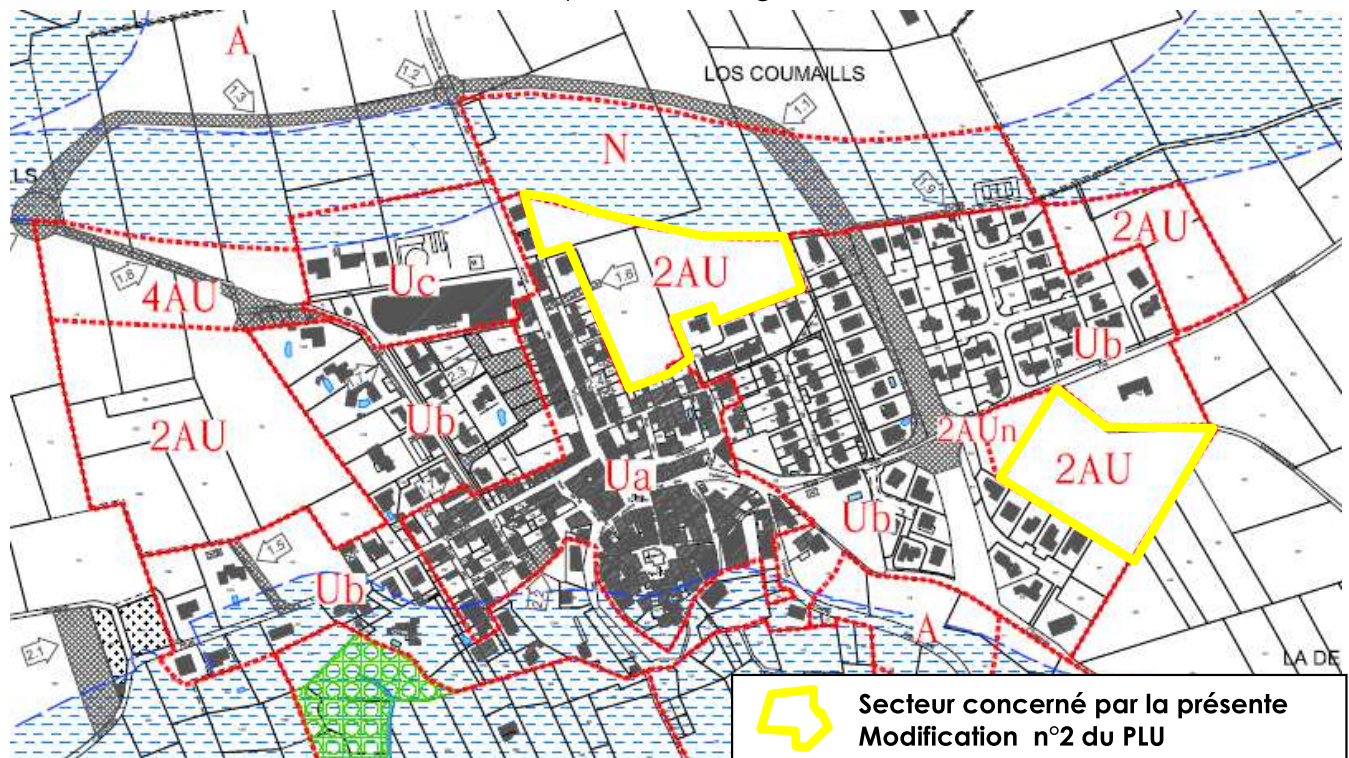
Communes limitrophes : Trouillas, Fourques, Montauriol, Castelnou, Thuir et Llupia.

SCOT : Plaine du Roussillon.

<sup>2</sup> Regroupe les communes suivantes : Banyuls-dels-Aspres, Brouilla, Caixas, Calmeilles, Camélas, Castelnou, Fourques, Llauro, Montauriol, Oms, Passa, Sainte-Colombe-de-la-Commanderie, Saint-Jean-Lasseille, Terrats, Thuir, Tordères, Tresserre, Trouillas et Villemolaque.

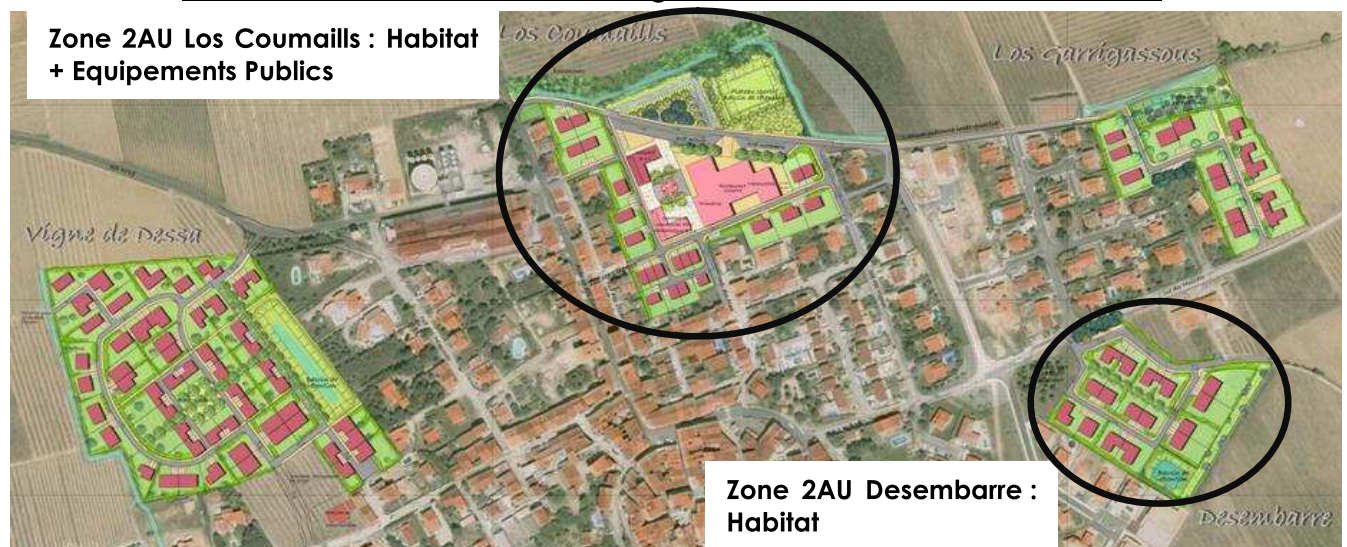




Localisation de la zone sur le plan de zonage du PLU AVANT modification

Source : Extrait du plan de zonage du PLU opposable (issu de la Modification n°1 du PLU) - Mairie de Terrats

La zone 2AU Los Coumaills est actuellement destinée au développement d'équipements publics et de l'habitat, tandis que la zone 2AU Desebarre est dédiée uniquement au développement de l'habitat.

Extrait des Orientations d'Aménagement du PLU AVANT modification

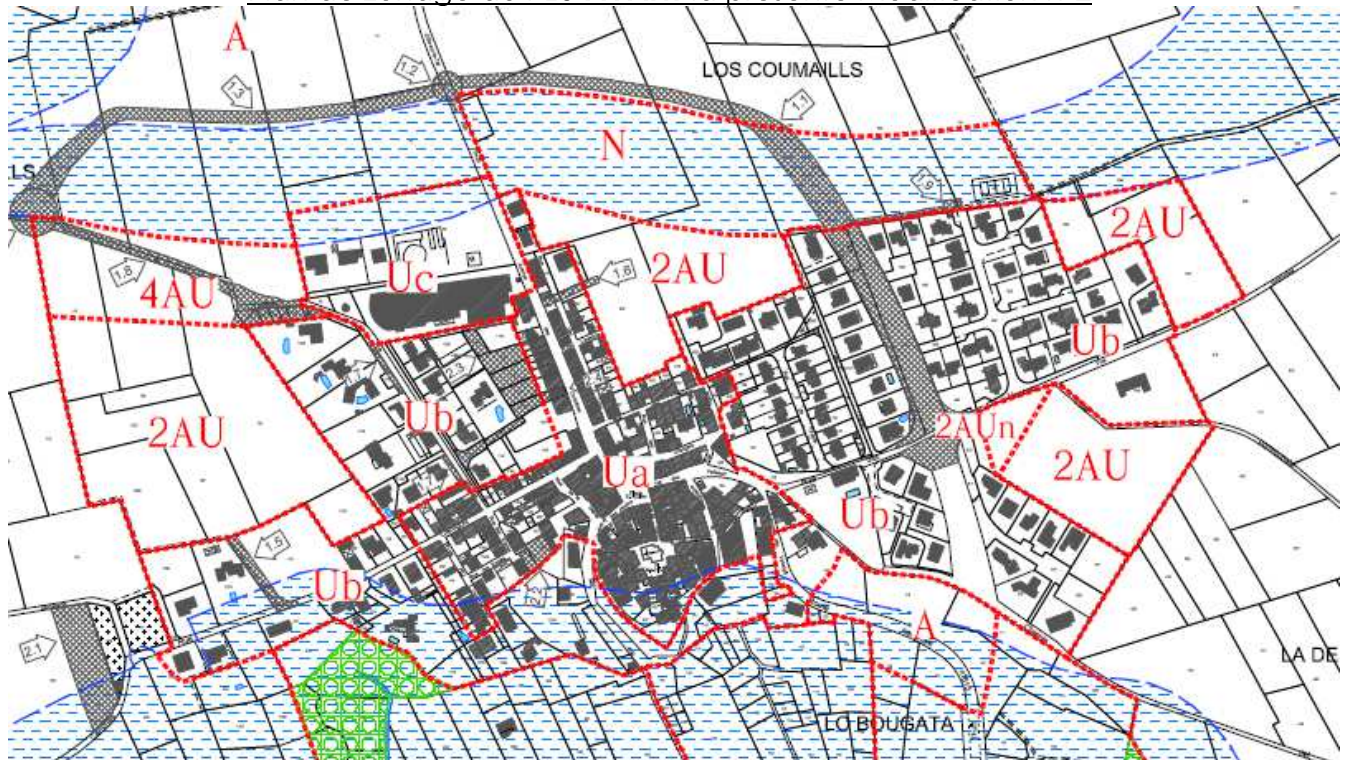
Source : Extrait des Orientations Particulières d'Aménagement du PLU opposable (issu de la Modification n°1 du PLU) - Mairie de Terrats

L'un des objectifs de la Modification n°2 est de permuter l'affectation de la zone Los Coumaills avec celle de la zone 2AU Desebarre.

Les changements apportés au document d'urbanisme opposable se traduiront par :

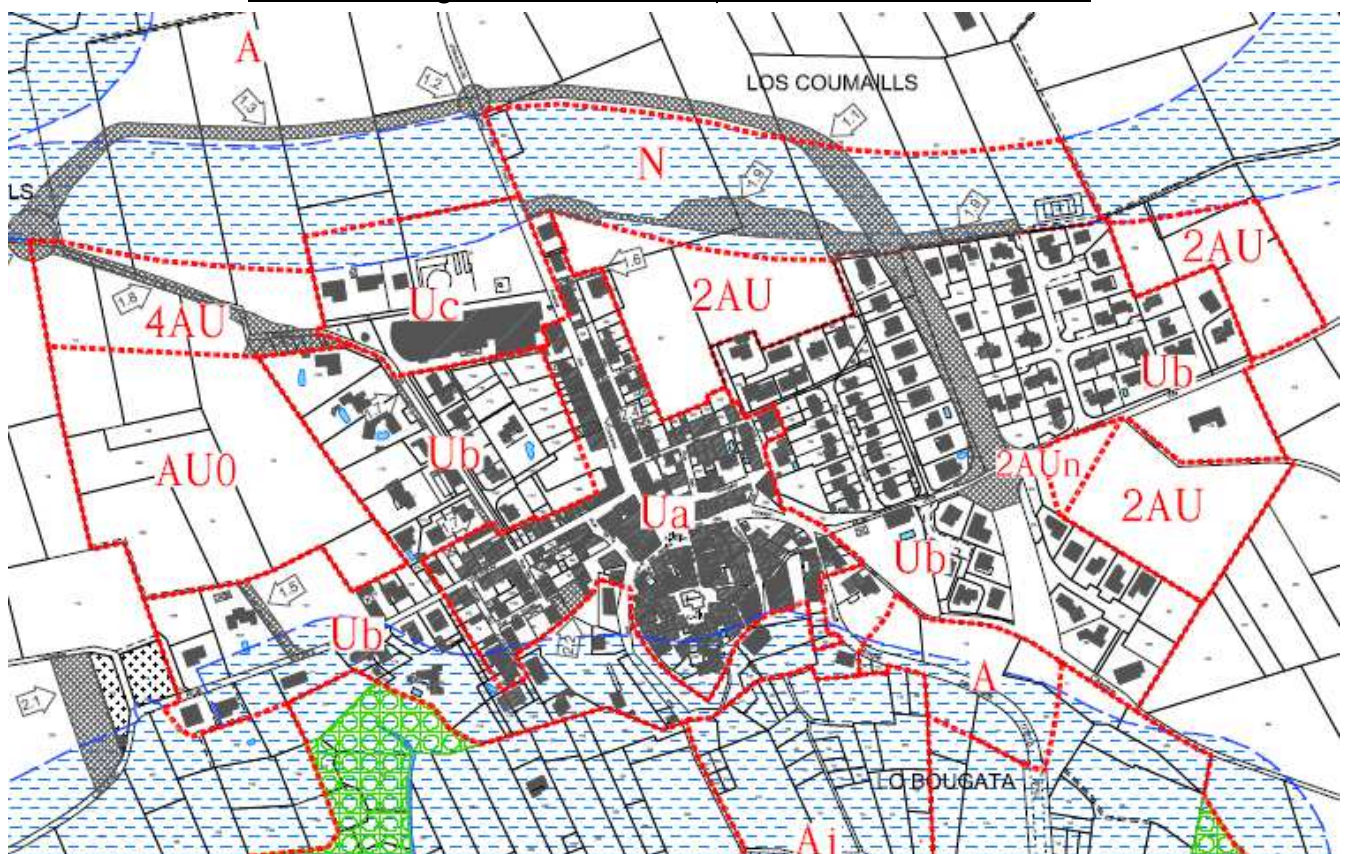
- ✓ La modification des Orientations d'Aménagement de la zone 2AU Los Coumaills et de la zone 2AU Desebarre ;
- ✓ L'adaptation mineure du règlement écrit de la zone 2AU du PLU.

Plan de zonage du PLU **AVANT** la présente Modification n°2



Source : Extrait du plan de zonage du PLU opposable (issu de la Modification n°1 du PLU) - Mairie de Terrats

Plan de zonage du PLU **APRES** la présente Modification n°2<sup>4</sup>



Source : Extrait du plan de zonage de la Modification n°2 du PLU - Info Concept

<sup>4</sup> D'autres modifications apparaissent sur le plan de zonage et sont expliquées et justifiées dans les chapitres « IV. Evolutions apportées aux emplacements réservés » insérés *infra*.



Les orientations souhaitées par la commune prévoient :

- ✓ La modification des Orientations d'Aménagement la zone 2AU Los Coumaills et de la zone 2AU Desembarre, afin de dédiée la zone Los Coumaills au développement de l'habitat et la zone 2AU Desembarre au développement d'équipements publics (la commune étant propriétaire de l'intégralité de la zone 2AU Desembarre, le but étant d'y édifier notamment le futur groupe scolaire) ;
- ✓ Le développement de l'habitat et des équipements publics ;
- ✓ L'adaptation mineure du règlement écrit de la zone 2AU du PLU ;
- ✓ L'aménagement de dessertes viaires et pour les modes doux sécurisées et adaptées aux différents secteurs ;
- ✓ Un raccordement sanitaire des deux secteurs ;
- ✓ Des traitements verts et paysagers.

### **3.1.4 Situation du projet par rapport aux sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés**

Le présent chapitre est extrait de l'évaluation simplifiée des incidences Natura 2000, réalisée par LETICEEA Environnement dans le cadre de la Modification n°2 du PLU de Terrats et annexée au présent dossier de Modification (Annexe 1).

**Le site du réseau européen Natura 2000 le plus proche du territoire communal de Terrats est le SIC n°FR9101478 « Le Tech » situé à environ 10 km au Sud.**

#### **Description générale du SIC n°FR9101478 « Le Tech »**

D'une superficie de 1 460 ha, le site est représenté par Le Tech, un des plus importants fleuves côtiers des Pyrénées Orientales. Le site concerne les cours moyen et aval du fleuve, la partie amont étant proposée au titre du domaine biogéographique alpin. Ce fleuve est caractérisé par un régime torrentiel très marqué, entraînant de fortes crues lors des épisodes pluvieux qui peuvent être intenses et subits.

Le SIC est proposé pour le Barbeau méridional (*Barbus meridionalis*) qui présente une très grande variabilité génétique dans tout le bassin versant du Tech. Ce site aurait constitué un lieu de refuge pour l'espèce au moment des glaciations.

Le haut du bassin est colonisé par le Desman des Pyrénées (*Galymus pyrenaicus*) endémique pyrénéo-cantabrique. Les individus y sont isolés et leur conservation est nécessaire. Ce site est un des derniers secteurs où la Loutre (*Lutra lutra*) est connue dans les Pyrénées-Orientales.

La vallée constitue un axe important de pénétration vers le massif pyrénéen, Andorre et l'Espagne. Elle accueille encore des activités industrielles (du fait des ressources énergétiques procurées par le fleuve) et thermales actives.

Le SIC présente :

- Des forêts caducifoliée pour 45 %,
- Des eaux douces intérieures (eaux stagnantes, eaux courantes) pour 30 %,
- Des prairies semi-naturelles humides, prairies mésophiles améliorées pour 10 %,
- D'autres terres (incluant les zones urbanisées et industrielles, routes, décharges, mines) pour 10 %,
- D'autres terres arables pour 5 %.

#### **Habitats naturels justifiant la désignation du SIC**

Le site du « Tech » abrite deux habitats de la Directive européenne n°92-43 CEE du 21 mai 1992 dite Directive « Habitats », dont un prioritaire (en gras) :



- Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*)\* (Code NATURA 2000 : 91E0, PAL.CLASS.: 44.3, 44.2 et 44.13),
- Forêts-galeries à *Salix alba* et *Populus alba* (Code NATURA 2000 : 92A0, PAL.CLASS.: 44.141 et 44.6).

### Espèces animales justifiant la désignation du S.I.C.

Le S.I.C. accueille les espèces suivantes :

- Invertébrés : Ecrevisse à pattes blanches (*Austropotamobius pallipes*)

- Mammifères :

Desman des Pyrénées (*Galemys pyrenaicus*)

Grand Murin (*Myotis myotis*)

Grand Rhinolophe (*Rhinolophus ferrumequinum*)

Loutre (*Lutra lutra*)

Minioptère de Schreibers (*Miniopterus schreibersii*)

Petit Murin (*Myotis blythii*)

Petit Rhinolophe (*Rhinolophus hipposideros*)

Rhinolophe Euryale (*Rhinolophus euryale*)

Vespertilion à oreilles échancrées (*Myotis emarginatus*)

- Poissons :

Barbeau méridional (*Barbus meridionalis*)

Lamproie de rivière (*Lampetra fluviatilis*)



Austropotamobius pallipes



Galemys pyrenaicus



Lutra lutra



Barbus meridionalis



Lampetra fluviatilis



Myotis blythii



Myotis emarginatus



Myotis myotis



Rhinolophus hipposideros



Rhinolophus euryale



Rhinolophus ferrumequinum



Miniopterus schreibersii

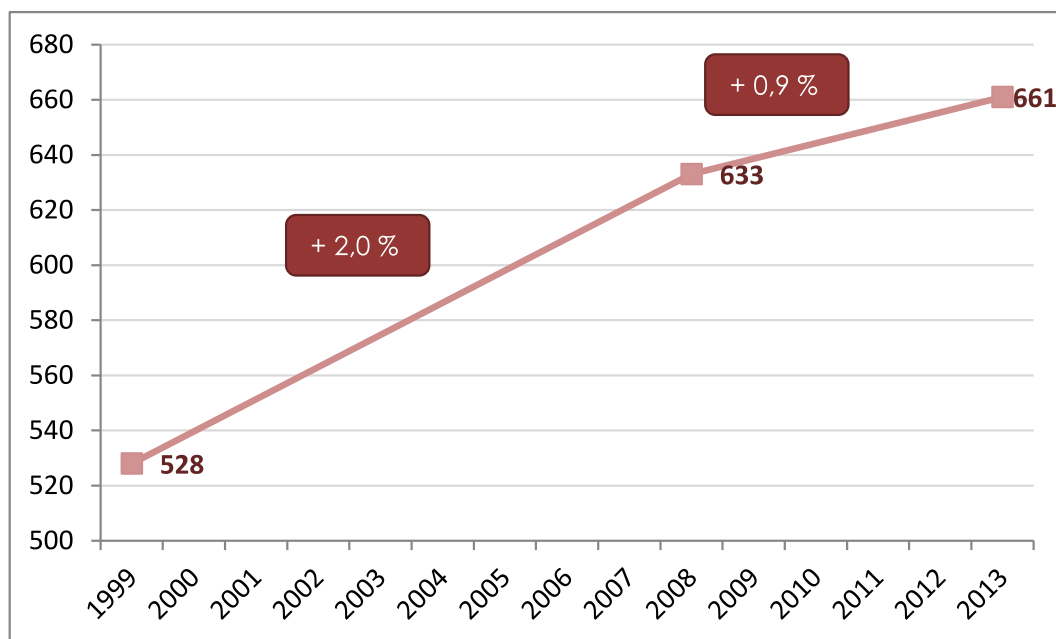
## 3.2. Un objectif majeur : répondre aux besoins de la population

### Le contexte socio-démographique à Terrats

Les différents recensements permettent d'appréhender globalement une dynamique démographique. La commune se caractérise par une évolution démographique croissante, atteignant 661 habitants en 2013, sans phase de « stagnation » symbolisant son attractivité toujours croissante.



Evolution de la population entre 1999 et 2013



Source : INSEE

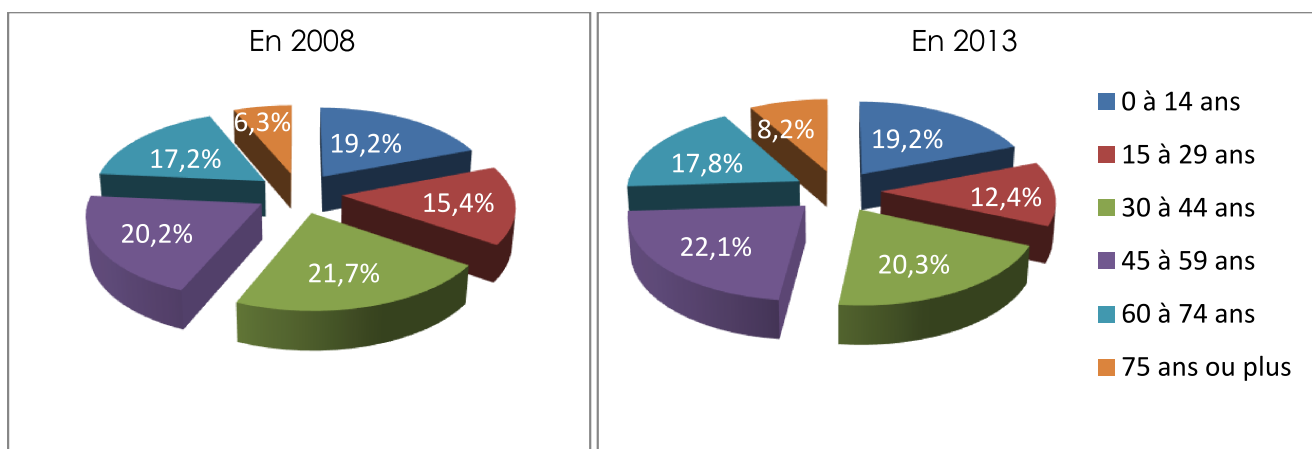
Cette hausse de la population s'explique en grande majorité par l'attractivité de la commune, très certainement liée :

- à sa position géographique au sein du département et à son accessibilité depuis les bassins d'emplois limitrophes : Thuir et Perpignan ;
- à son cadre de vie préservé et rural.

En sus de ce recensement datant de 2013, il convient de noter que la zone « Los Garrigassous », située au Nord-est du village a été urbanisée. 21 logements ont été réalisés sur cette opération.

L'analyse de l'évolution de la population selon les classes d'âges indique une tendance au vieillissement de la population.

Répartition de la population de Terrats selon les classes d'âges



Source : INSEE

La répartition de la population par tranches d'âge est assez équilibrée sur la commune de Terrats, avec une augmentation de la part des 60 ans et plus entre 2008 et 2013 :

- ↳ Les 0 – 29 ans représentent 34,6 % en 2008 et 31,6 % en 2013 ;
- ↳ Les 30 – 59 ans : 41,9 % en 2008 et 42,4 % en 2013 ;
- ↳ Les 60 ans et plus : 23,5 % en 2007 et 26,0 %.



Cette relative tendance au vieillissement de la population observée peut être mise en relation avec la diminution de la taille moyenne des ménages (*qui passe de 2,4 personnes / ménage en 2008 à 2,3 en 2013*).

**Cette situation est génératrice d'un besoin en logements pour répondre au phénomène de décohabitation** (*jeune s'installant seul, divorce / séparation...*).

### Le logement à Terrats

La commune de Terrats se caractérise par un **nombre de résidences principales** évalué à 283 unités en 2013, soit 85,6 % du parc de logements. Cette proportion est en augmentation entre 2008 et 2013 (+ 2,8 points) au détriment de la part des résidences secondaires et logements occasionnels (*passant de 9,8 % en 2008 à 8,0 % en 2013*) et celle des logements vacants (*7,4 % en 2008 et 6,4 en 2013*).

En outre, la commune ne peut s'appuyer sur son parc existant pour asseoir sa réappropriation fonctionnelle et son développement par l'existant :

- Premièrement, sa proportion de résidences secondaires est minime (*Terrats n'étant pas un site de villégiature*) et la commune ne dispose d'aucun moyen d'action pour transformer ces 26 logements en habitat permanent.
- En sus, le ratio de logements vacants doit être maintenu pour la bonne vitalité du parc immobilier pour éviter toute tension sur le marché immobilier qui pourrait affecter les phénomènes socio-démographiques naturels. En effet, rappelons qu'il convient de conserver un taux de logements vacants suffisant pour éviter toute « tension » sur le marché immobilier.
- Enfin, les quelques dents creuses recensées dans les parties urbanisées du territoire communal, ne peuvent servir d'appui à un développement. Rappelons que 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. La commune n'a donc aucun moyen d'action dans le cadre de la présente modification du PLU sur les dents creuses existantes dans son tissu urbanisés, d'où l'impérieuse nécessité de produire un foncier non bâti pour pouvoir produire des logements.

C'est en ce sens que le PLU, puis la Modification n°1 du PLU et maintenant la Modification n°2 du PLU privilégient un développement sur des secteurs stratégiquement positionnés.

Les zones concernées par la présente Modification n°2 du PLU étaient déjà classées en zone AU au document de PLU approuvé par DCM du 19 février 2008. La Modification n°1, approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 17 septembre 2012, a eu pour objet d'ouvrir à l'urbanisation certaines zones AU dont :

- La zone 2AU Les Garrigassous à l'Est (*aujourd'hui urbanisée à destination d'habitat*) ;
- La zone 2AU Desembare au Sud-est qui doit accueillir le futur groupe scolaire (*la commune étant propriétaire de toute la zone*) et des équipements publics (*des équipements publics sont déjà existants sur le secteur*). Ce secteur n'aura pas vocation à accueillir de l'habitat ;
- La zone 2AU Les Coumails au Nord à destination d'habitat et d'aménagements paysagers (*l'habitat alors initialement prévu sur le secteur Desembare, sera purement et simplement transféré sur le secteur Les Coumails*).

La commune se doit de porter la réflexion sur les possibilités d'évolution de son territoire : offre en habitat diversifiée et développement d'équipements publics notamment scolaires.

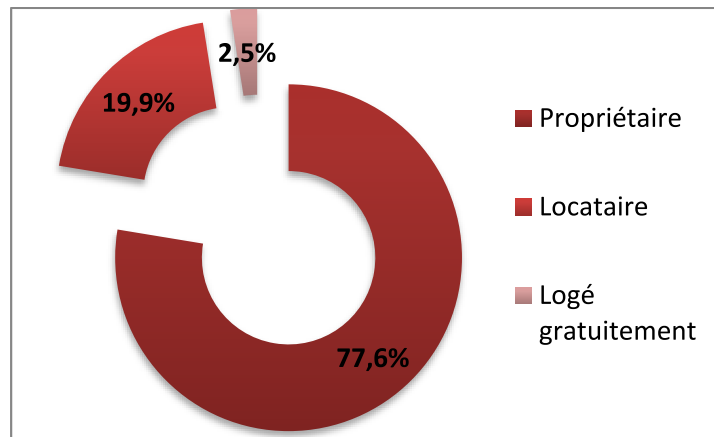
NB. : A noter que le secteur Los Garrigassous, à l'Est du village, a été urbanisé récemment et a permis la réalisation de 21 logements.



Cette opération, quand bien même elle augmente l'offre en logements sur la commune et atteste de son attractivité, ne répond pas à l'ensemble des besoins en logements. En outre, elle ne permet pas le développement d'équipements publics.

En termes de typologie d'habitat, bien que l'habitat individuel demeure largement majoritaire pour les résidences principales (94,5 % en 2013), entre 2008 et 2013, le logement collectif a progressé pour atteindre 6,6 % en 2013 (+ 1,1 point).

Statuts d'occupation des résidences principales sur la commune de Terrats en 2013



Source : INSEE

Les logements sont majoritairement occupés par des **propriétaires**, valeur par ailleurs en hausse entre 2008 et 2013 (+ 4,2 points) au détriment des **locataires**.

La part des logements concernés par une gratuité est en baisse sur cette période.

**Le parc actuel de résidences principales témoigne de l'attractivité communale, bien que l'offre soit peu diversifiée.**

Face à ces divers constats, **la commune de Terrats entend permettre la réalisation de logements diversifiés sur un secteur idéalement positionné (zone 2AU Los Coumaills au Nord)**, notamment via la présente Modification n°2 du PLU.

En outre, la présente Modification a également pour objet de **proposer la réalisation des équipements publics (notamment la structure scolaire)** sur la zone 2AU Desembarre, en lieu et place de l'habitat initialement souhaité, notamment du fait que la commune est propriétaire de l'intégralité des terrains *in situ*. Le secteur 2AU Les Coumaills au Nord sera alors dédié à un habitat mixte, intégrant aménagements paysagers.

Rappelons que la commune de Terrats n'est pas assujettie à l'article 55 de la loi SRU (*Solidarité et Renouvellement Urbain*) qui lui imposerait un quota minimum de logements sociaux.

⇒ **L'ensemble de l'analyse démographique et de l'offre en logement sur la commune de Terrats démontre son attractivité. La municipalité se doit de prendre en compte ce contexte et suite à la suppression de la ZAC de repenser l'aménagement de la commune :**

- **Déplacement du groupe scolaire sur la zone 2AU Desembarre la commune étant propriétaire de l'ensemble de la zone, afin de répondre rapidement aux besoins des habitants en la matière (équipements scolaires).** Par ailleurs, le POS précédemment en vigueur identifiait le secteur Desembarre comme propice au développement d'équipements publics (*emplacement réservé n°4 du POS*) ;
- **Développement de l'habitat sur la zone 2AU Los Coumaills, pour poursuivre la nécessaire satisfaction des besoins en matière de diversité des fonctions urbaines.**

⇒ **Il s'agit bien d'une permutation des affectations dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU, et non d'une nouvelle**



**réflexion ou remise en cause de la mixité fonctionnelle du territoire. Cette modification s'inscrit par ailleurs parfaitement dans le respect du PADD et la mise en œuvre du projet communal issu du PLU approuvé par DCM en date du 19 février 2008. Cette permutation est essentiellement liée au fait que la commune dispose de la propriété foncière de la zone 2AU Desembarre, plus appropriée de fait à l'accueil du futur groupe scolaire assorti d'équipements publics. Et ce d'autant plus que des équipements publics sont déjà existants sur le site ce qui permet, en terme de morphologie urbaine et de fonctionnement urbain, d'être en cohérence avec différents enjeux conjugués.**

- ⇒ **Le secteur Les Coumaills n'accueillera pas le groupe scolaire et les équipements publics associés.**
- ⇒ **Le secteur Desembarre n'accueillera pas d'habitat ; l'habitat initialement prévu sera purement et simplement transféré sur le secteur les Coumaills en lieu et place du groupe scolaire initialement prévu *in situ*.**

Le projet de Modification n°2 du PLU de la commune de Terrats s'inscrit parfaitement dans cette prise en compte globale des besoins en matière de logements en :

- ✓ Poursuivant les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU approuvé en 2008 et donc la mise en œuvre du projet communal ;
- ✓ Offrant une mixité fonctionnelle (*développement de l'habitat et des équipements publics notamment scolaires sur des secteurs idéalement positionnés*) ;
- ✓ Poursuivant un développement éco-responsable à proximité du centre du village (*accessibilité à pied du centre pour les futurs résidents et des équipements pour l'ensemble de la population*) ;
- ✓ Diversifiant l'offre en logements ;
- ✓ Revitalisant le centre du village en facilitant l'aménagement d'un nouveau lieu de vie à proximité avec la création d'emplois directs et indirects ;
- ✓ Prenant en compte la gestion de l'espace.

### 3.3. Justification du projet

Le premier objet de la présente Modification n°2, à savoir la permutation de l'affectation de la zone 2AU Los Coumaills avec celle de la zone 2AU Desembarre, s'est fait en fonction de plusieurs critères :

- ✓ La maîtrise foncière communale du secteur Desembarre qui facilite de fait la réalisation à venir des équipements publics ;
- ✓ La présence d'équipements publics existants sur le secteur Desembarre : la Modification n°2 du PLU permet d'affirmer cette vocation du secteur, de concentrer à proximité du centre du village les équipements publics ;
- ✓ La répartition équilibrée et cohérente des fonctions urbaines (*équipements publics et lieux de vie*) ;
- ✓ La mixité fonctionnelle à l'échelle de la commune avec la promotion de l'habitat et des équipements publics ;



- ✓ La réponse aux besoins de la population en équipements publics (*groupe scolaire, cantine, équipements sportifs et de loisirs...*) et en lieux de vie ;
- ✓ Le dynamisme de la commune en favorisant la réalisation d'équipements publics au Sud et d'un nouveau lieu de vie au Nord du village, à proximité directe du centre ;
- ✓ L'accessibilité des sites, en prolongement du fonctionnement viaire existant, qui garantie la faisabilité opérationnelle du projet ;
- ✓ La promotion des mobilités douces notamment via les modifications apportées à l'emplacement réservé n°1.9 (Cf. *chapitre inséré infra*) ;
- ✓ La possibilité d'extension des réseaux existants en matière d'eau potable et d'assainissement ;
- ✓ La Modification n°2 du PLU n'impactera significativement aucun habitat, et aucune espèce d'intérêt communautaire. Aucune incidence ne pourra dépasser un seuil d'effet significativement dommageable pour les espèces et les habitats ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 ; leur conservation ne sera pas mise en danger par le projet.  
La Modification n°2 n'induirait aucun effet significatif dommageable sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation des sites Natura 2000 les plus proches, dont le S.I.C. n°FR9101478 « Le Tech ». En conséquence, selon le décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'Evaluation Environnementale des documents d'urbanisme, la Modification n°2 du PLU de Terrats n'est pas soumise à Evaluation Environnementale ;
- ✓ La Modification n°2 du PLU n'a pas d'effets sur la consommation de terres agricoles, les zones 2AU Desembarre et Los Coumaills étant classées dans le PLU actuel en zone AU depuis de nombreuses années (*et en zone NA ou en emplacement réservé dans le POS précédent*).

Cette permutation de l'affectation de la zone 2AU Los Coumaills avec celle de la zone 2AU Desembarre présente donc un intérêt certain pour la commune. La présente Modification n°2 du PLU favorise la mise en œuvre du projet communal afin de répondre aux objectifs fixés par l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme, concernant notamment la satisfaction des besoins des populations présentes et futures en matière de logements, de mobilité, de diversité des fonctions urbaines.

**Il est donc nécessaire de recourir à la présente procédure de Modification n°2 du PLU pour apporter les évolutions/ajustements nécessaires au PLU actuellement en vigueur.**

Une cohérence fonctionnelle et une répartition équilibrée des fonctions urbaines

La prise en compte des déplacements avec notamment la promotion des mobilités douces

Un projet qui ne pourra se faire qu'après modification effective du PLU actuellement opposable

La maîtrise foncière communale du secteur Desembarre qui facilite de fait la réalisation à venir des équipements publics



### 3.4. Présentation des Orientations d'Aménagement modifiées

Pour rappel, le premier objet de la présente Modification n°2 est de permuter l'affectation de la zone 2AU Los Coumaills avec celle de la zone 2AU Desembarre, via une modification des Orientations d'Aménagement.

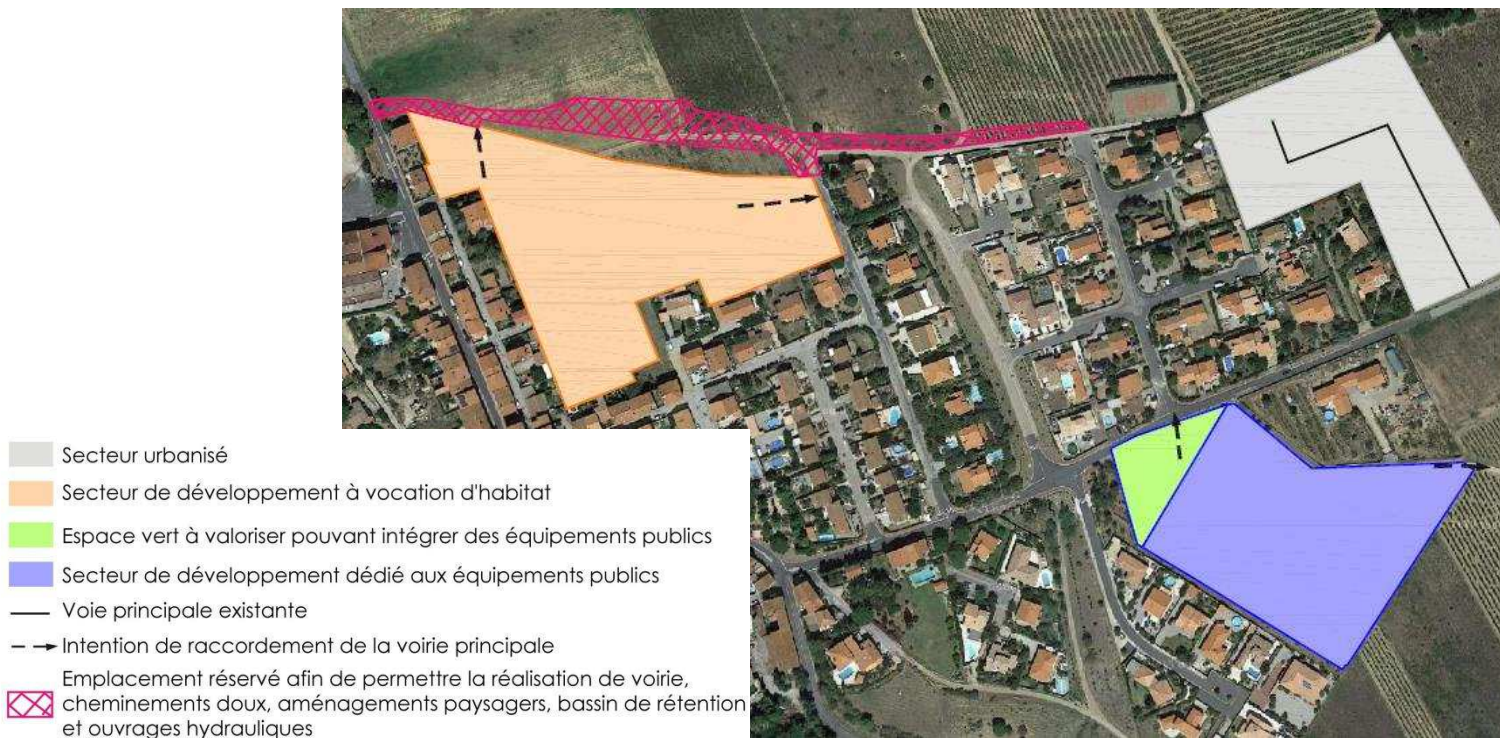
#### Extrait des Orientations d'Aménagement AVANT modifications



Source : Extrait des Orientations d'Aménagement du PLU opposable (issu de la Modification n°1 du PLU) - Mairie de Terrats

La mixité urbaine et fonctionnelle prévue sur la commune est conservée : il s'agit d'une permutation des affectations et non une suppression d'une destination.

Ce changement d'affectation sur les deux sites nécessite de repenser l'aménagement *in situ* afin que les principes retenus dans les Orientations d'Aménagement soit en parfait accord avec les nouvelles destinations des zones.

Extrait des Orientations d'Aménagement APRES modifications

Source : Extrait des Orientations d'Aménagement de la Modification n°2 du PLU (pièce n°4 du présent dossier) - Info Concept

A noter que les principes d'aménagements inscrits dans les Orientations d'Aménagement opposables (*concernant les espaces publics*) sont maintenus.

Le traitement des franges urbaines sera également particulièrement soigné. Au Nord, sur le secteur Los Coumaills, cela se traduira par des aménagements paysagers qui assureront la transition avec l'espace naturel et agricole présent plus au Nord.

Le développement urbain sur les secteurs Los Coumaills et Desembarre s'inscrira dans la continuité du tissu urbain existant. Il s'agit sur les deux secteurs de poursuivre l'urbanisation du village dans le respect de l'existant afin de réussir l'insertion paysagère des futurs aménagements et constructions.

Les Orientations d'Aménagement telles que modifiées prônent des connexions adaptées et fonctionnelles avec l'existant. En effet, la fluidité des futurs déplacements est primordiale pour assurer la fonctionnalité du futur quartier d'habitat au Nord et du futur équipement scolaire au Sud.

Concernant la zone Los Coumaills au Nord, les voies existantes desservant ce secteur ne seront pas toutes retenues dans l'aménagement de la zone puisque certaines ne correspondent pas à la destination future de la zone et augmenter le trafic sur les voies débouchant sur l'avenue des Corbières dégraderait la situation pour cette voie.

Un nouvel accès à l'avenue des Corbières sera aménagé et débouchera sur un carrefour sécurisé à hauteur de la porte d'entrée de Terrats depuis la commune de Llupia. La rue des Vignes est retenue comme raccordement à l'Est de la voirie principale interne du futur quartier.

En sus, la présente Modification n°2 du PLU est l'occasion de promouvoir les déplacements doux.

A hauteur du secteur Los Coumaills, les accès viaires existants qui ne présentent pas un gabarit satisfaisant pour gérer les flux routiers existants et à venir seront aménagés en circulation douce sécurisée.

L'emplacement réservé n°1.9. est également modifié (justification insérée *infra*) pour réaliser un aménagement en direction des terrains de tennis existant et relier le secteur Los Coumaills au secteur Los Carriagours.

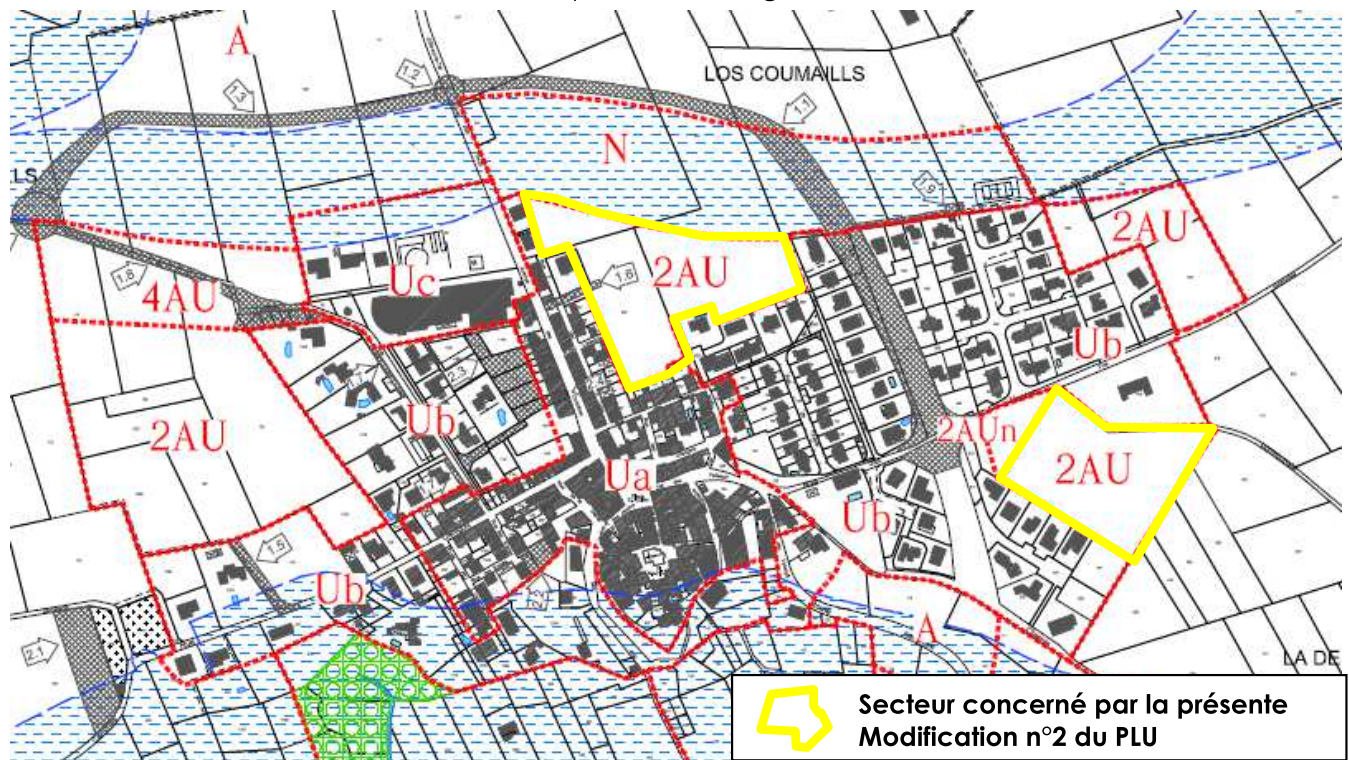
### 3.5. Incidences sur l'environnement et mesures prises concernant la permutation de l'affectation de la zone 2AU Los Coumaills avec celle de la zone 2AU Desembarre

#### 3.5.1. L'impact sur l'activité agricole

Les sites concernés par la Modification n°2 du PLU sont actuellement classés en zone 2AU dans le PLU en vigueur, et son prévus au PLU depuis 2008.

Située en continuité de l'urbanisation existante à proximité du centre du village, l'ouverture à l'urbanisation a été actée en 2012 via la procédure de Modification n°1 du PLU de Terrats.

#### Localisation de la zone sur le plan de zonage du PLU avant modification



Source : Extrait du plan de zonage du PLU opposable (issu de la Modification n°1 du PLU) - Mairie de Terrats

L'état de fait concernant le contexte des secteurs au regard du PLU actuellement en vigueur empêche par nature toute incidence sur l'activité agricole. En effet, ces sites affichent depuis plusieurs années la volonté communale d'y poursuivre le développement de l'urbanisation. Leur caractère urbain à venir n'est plus à démontrer, d'autant plus que ces zones sont ouvertes à l'urbanisation depuis 2012.

En outre, leur localisation à proximité du centre du village, en continuité immédiate de l'urbanisation, en fait des secteurs idéalement positionnés pour le développement de l'urbanisation. Leur localisation a rendu évidente leur ouverture à l'urbanisation dans le cadre de la Modification n°1 du PLU par le passé.

Rappelons à toutes fins utiles que la Modification n°2 du PLU engendrera la permutation de l'affectation de la zone 2AU Los Coumaills avec celle de la zone 2AU Desembarre.

La zone 2AU Los Coumaills présente des habitats naturels de friches agricoles récentes.



Aperçu du secteur Los Coumaills : friches agricoles récentes



Source : LETICEEA Environnement – Extrait de l'évaluation simplifiée des incidences Natura 2000 (Annexe 1 au présent dossier de Modification)

La zone 2AU Desembarre accueille une prairie sèche composée d'espèces rudérales,ensemencée et régulièrement fauchée de par son utilisation en espace vert de loisirs, ainsi que des installations publiques sportives.

Aperçus du secteur Desembarre : prairie sèche



Source : LETICEEA Environnement – Extrait de l'évaluation simplifiée des incidences Natura 2000 (Annexe 1 au présent dossier de Modification)

Aucune activité agricole n'est recensée sur ces sites.

- **L'impact de la Modification n°2 du PLU sur l'activité agricole est nul dans la mesure où :**
  - **Seules des terres déjà classées en zone 2AU et ouvertes à l'urbanisation sont concernés par la présente Modification.** Ces espaces sont donc destinés depuis plusieurs années à des activités autres qu'agricoles et leur urbanisation a été entérinée en 2012.
  - **Les sites se situent en friches agricoles ou en prairie sèche.**
  
- **L'objet de cette Modification n°2 du PLU de la commune de Terrats ne présente donc aucune incidence sur l'agriculture, les activités agricoles ainsi que sur les espaces associés.**



### 3.5.2. L'impact sur les terres AOC

La commune de Terrats dispose sur son territoire de périmètres d'Appellation d'Origine Contrôlées.

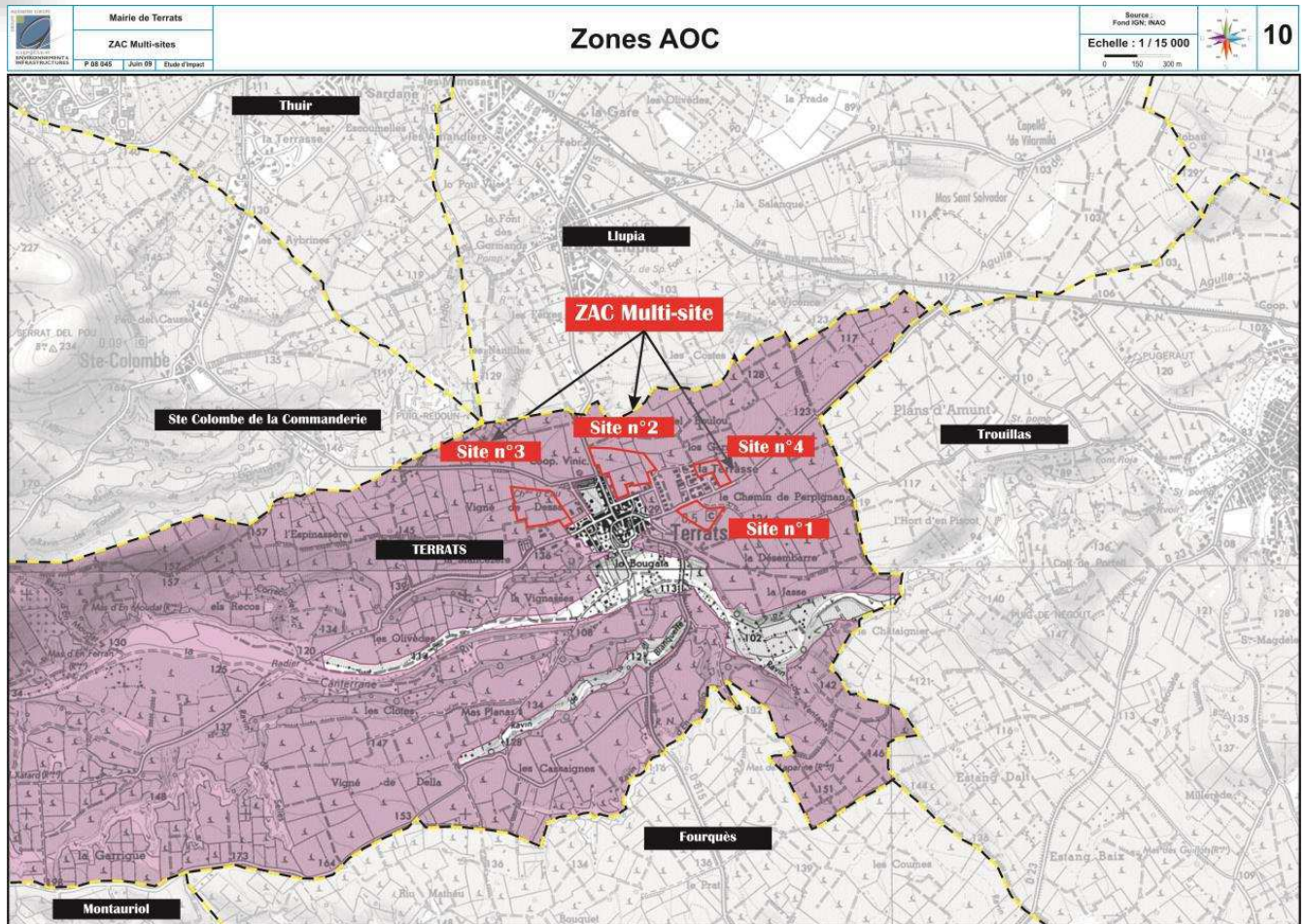
Elle appartient à l'aire géographique des AOC viticoles suivantes :

Appellation	Produit
<b>Côtes du Roussillon</b>	Vins rouges, rosés, blancs Vins nouveaux ou primeurs rouges, rosés, blancs Vins rouges « Les Aspres »
<b>Grand Roussillon</b>	Vins rouges, rosés, blancs, rancio
<b>Languedoc</b>	Vins rouges, rosés, blancs Vins nouveaux ou primeurs rouges, rosés
<b>Muscat de Rivesaltes</b>	Vins doux naturels issus des seuls cépages « muscat petit grain » et « muscat d'Alexandrie » Muscat de Rivesaltes Muscat de Noël
<b>Rivesaltes</b>	Vins doux naturels ambrés, ambrés hors d'âge, grenat, rancio, tuilés, tuilés hors d'âge
<b>Côtes Catalanes</b>	Vins rouges, rosés, blancs

Source : INAO

A noter que lors de la création de la ZAC, l'INAO de Perpignan avaient indiqué que l'ensemble des secteurs de la ZAC (dont deux sont concernés par la présente Modification n°2 du PLU) étaient inclus dans les périmètres AOC. Il avait été rappelé en 2009, que ces secteurs étaient historiquement occupés par des vignes (bien qu'aujourd'hui, il s'agisse essentiellement de friches).

Zone inscrite en AOC et localisation des secteurs concernés par l'ancienne ZAC multi-site



Source : Etude d'impact réalisée dans le cadre de la ZAC multi-site

Ces études menées dans le cadre de la ZAC mettent en avant que les secteurs Desembarre et Los Coumaills se localisent en zone AOC vins secs.

A noter que l'emprise des zones 2AU Desembarre et Los Coumaills est faible : 3,03 hectares, représentant seulement 0,41 % de l'ensemble du territoire communal (732 hectares).

Sachant par ailleurs que la présente Modification du PLU n'a pas pour effet de faire évoluer les surfaces dans la mesure où aucune nouvelle zone AU n'est créée, aucune artificialisation en dehors du tissu urbanisé actuel n'est prévue. Les zones 2AU Desembarre et Los Coumaills ont été ouvertes à l'urbanisation en 2012.

- **Le périmètre du projet se situe sur des zones 2AU déjà ouvertes à l'urbanisation dans le PLU en vigueur.**
- **Les incidences sur les terres AOC semblent donc nulles.**

### 3.5.3. L'impact sur la consommation d'espace

La superficie concernée par la Modification n°2 du PLU représente 9,34 % de l'ensemble des zones U et AU du PLU de Terrats (TOTAL toutes zones U et AU confondues = 32,46 hectares). La présente Modification du PLU n'a pas pour effet de faire évoluer les surfaces dans la mesure où aucune nouvelle zone AU n'est créée, aucune artificialisation en dehors du tissu urbanisé actuel n'est prévue.

En effet, les secteurs concernés par la Modification n°2 du PLU sont classés, depuis 2008, en zone AU du PLU, et en zone 2AU ouverte à l'urbanisation depuis 2012. En sus, ces secteurs étaient déjà inscrits en zone NA ou en emplacement réservé au POS précédent.

La présente Modification n°2 du PLU a pour objet d'invertir l'affectation entre la zone 2AU Los Coumaills et la zone 2AU Desembarre.

La commune de Terrats a donc déjà affirmé sa volonté quant au devenir de cet espace, qui a déjà été acté via une précédente procédure de Modification



Le premier objet de la Modification n°2 du PLU s'inscrit pleinement dans la continuité des choix et de la politique d'aménagement et de développement de la commune en faisant seulement évoluer les Orientations d'Aménagement du PLU.

La présente Modification du PLU s'inscrit donc pleinement dans la poursuite des objectifs prévus par le PLU et par le PADD.

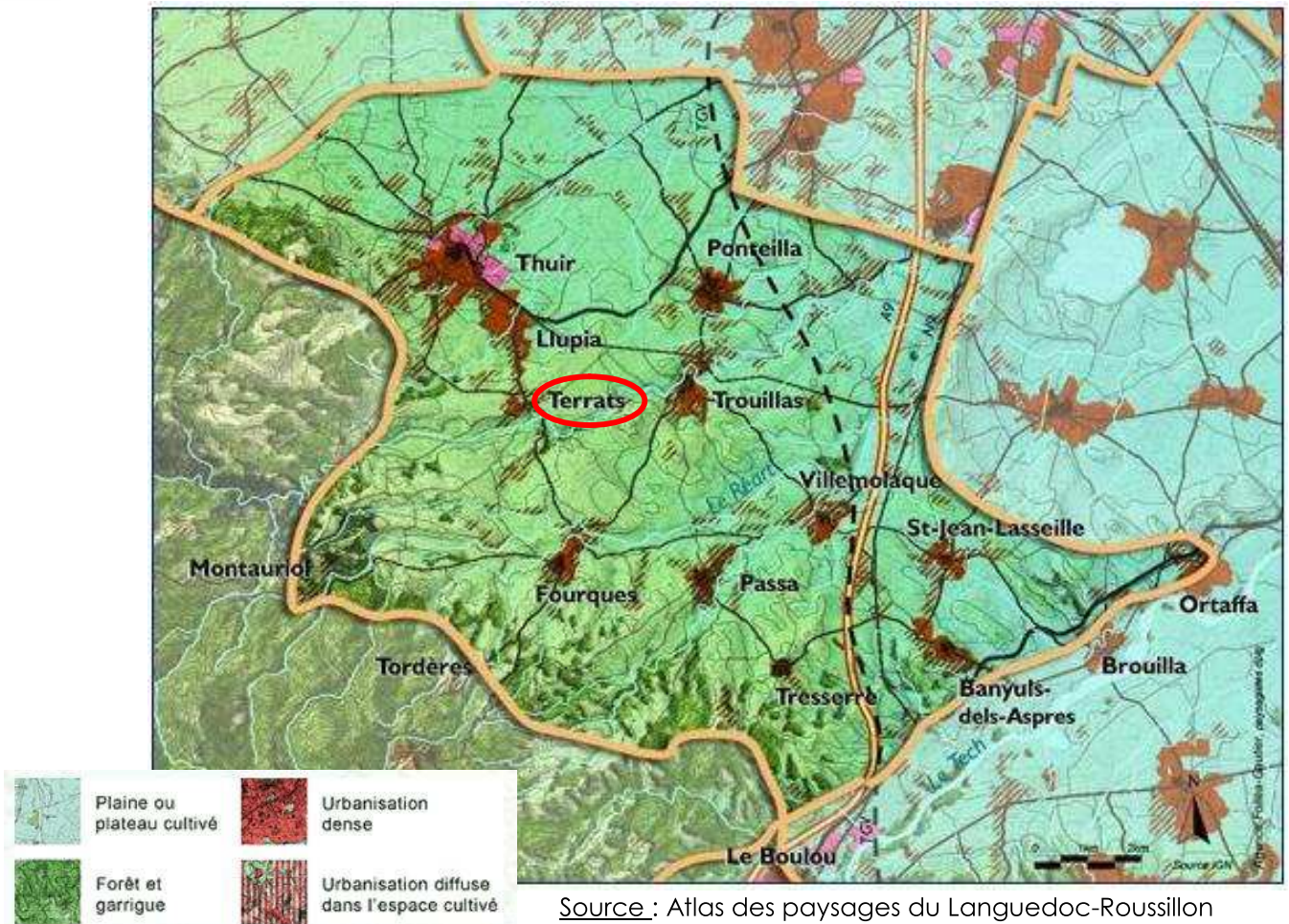
Corrélativement, les zones 2AU Desembarre et Los Coumaills concernent une superficie de 3,03 hectares, représentant seulement 0,41 % de l'ensemble du territoire communal (732 hectares). L'emprise de la présente Modification n°2 du PLU est donc relativement faible à l'échelle de la commune.

➔ **L'impact de la Modification n°2 du PLU sur la consommation d'espace est donc nul.**

#### **3.5.4. L'impact paysager**

La commune de Terrats s'inscrit dans le grand ensemble de la plaine du Roussillon, et plus particulièrement deux unités paysagères « l'Aspre viticole » et « le massif des Aspres ».

## L'unité paysagère « l'Aspre viticole »



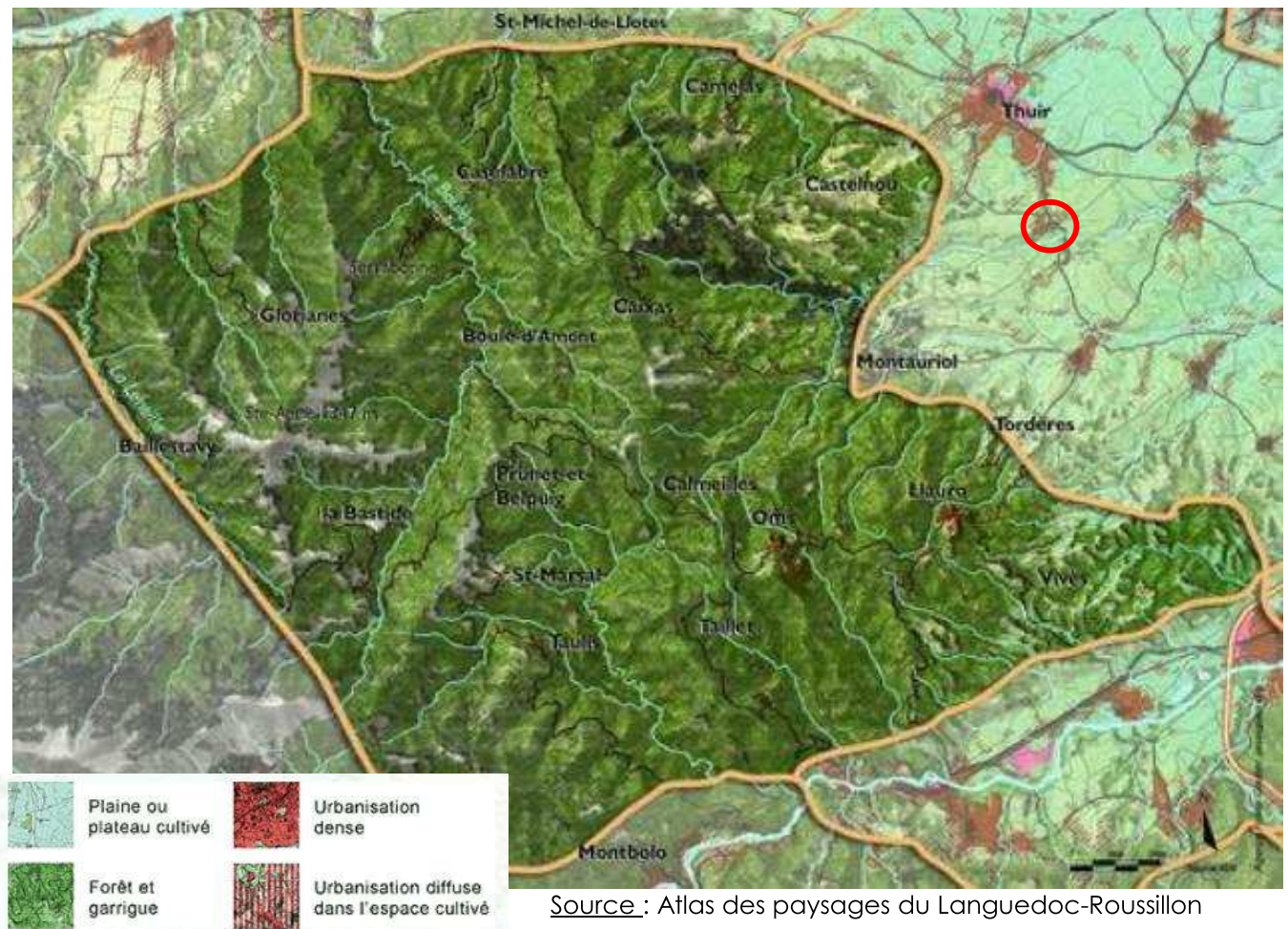
Cette unité paysagère regroupe les communes de Thuir à Tresserre, de Tresserre à Ortaffa et d'Ortaffa à Ponteilla. Elle concerne un espace de 15 km entre le Riberal au Nord et la vallée du Tech au Sud et de 10 km allant du pied de l'Aspre jusqu'à la RN 9.

Les enjeux de protection et de préservation concernent :

- Les plaines agricoles : protection contre le mitage, gestion des friches agricoles sensibles, accessibilité pour les circulations douces ; La présente Modification n°2 du PLU n'est donc pas concernée par cet enjeu paysager.
- Les sites bâtis : identification, reconnaissance, maîtrise du développement de l'urbanisation et intégration des capacités d'accueil dans un projet d'aménagement d'ensemble ; L'intégration des futures constructions dans leur environnement sera recherchée dans le cadre de la Modification n°2 du PLU, dans la poursuite des orientations retenues dans le PLU de Terrats.
- Les structures arborées : identification, cartographie, préservation et gestion ; La présente Modification n°2 du PLU n'est donc pas concernée par cet enjeu paysager.
- Les points de vue : identification, protection et gestion ; La présente Modification n°2 du PLU n'est donc pas concernée par cet enjeu paysager.

Les enjeux de valorisation et de création définis pour cette unité de paysage ne concernent pas la présente Modification n°2 du PLU.

Les enjeux de réhabilitation et de requalification de cette unité de paysage concerne notamment les entrées-sorties des villages (arrêt de l'urbanisation linéaire, requalification des traversées des lotissements et des limites d'urbanisation). Cette prise en compte est déjà actée dans le PLU de Terrats en vigueur et ne sera pas remise en question par la présente Modification n°2 du PLU.

L'unité paysagère « le massif des Aspres »

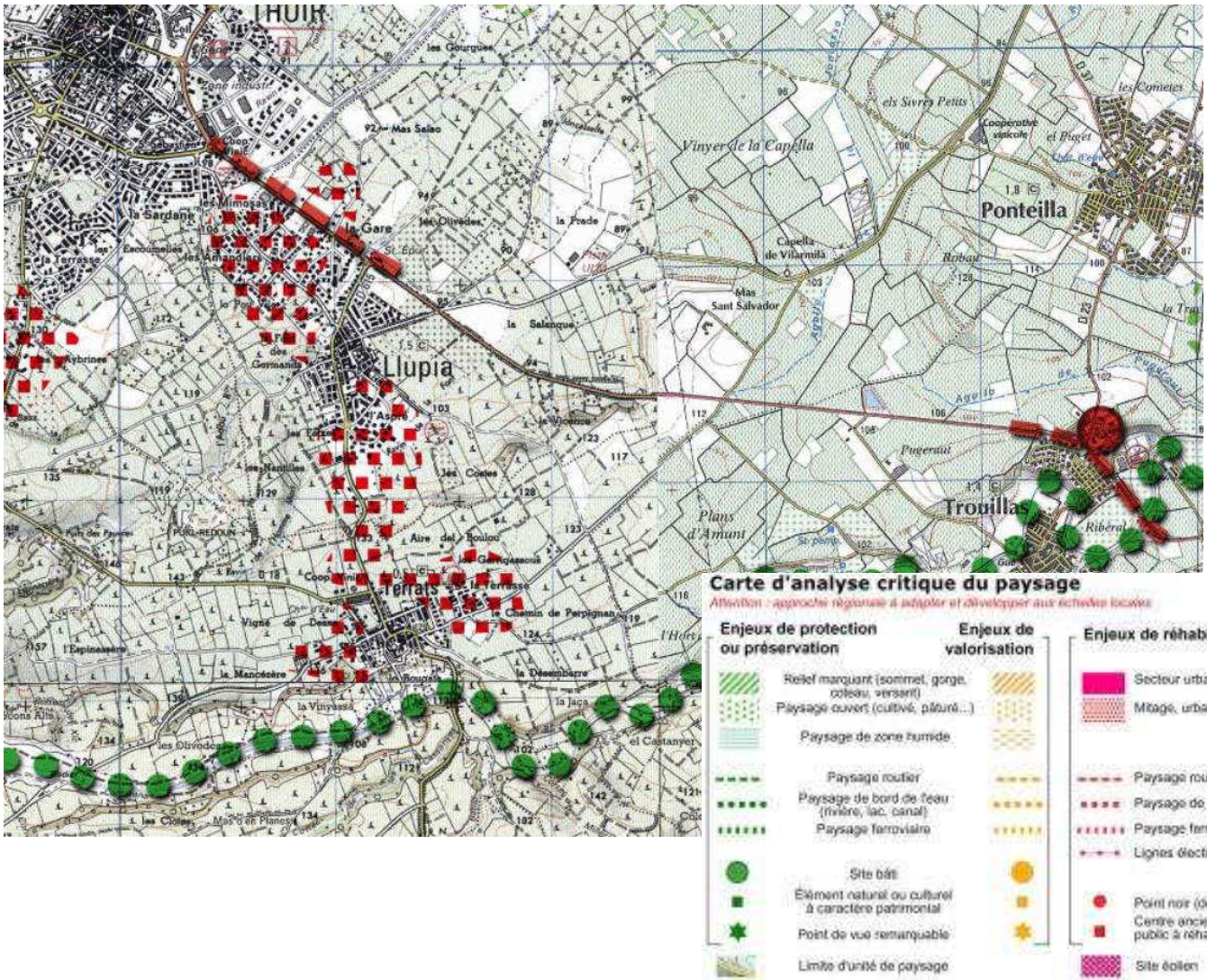
Cette unité paysagère rassemble les contreforts orientaux du massif du Canigou qui s'avancent dans la plaine du Roussillon et la dominant largement. L'ensemble s'étire sur 19 km entre les vallées de la Têt et du Tech pour 16 km environ du Canigou à la plaine du Roussillon.

Les enjeux de protection et de préservation concernent :

- Les espaces agricoles ouverts : préservation et gestion dans les sites clefs : abords des villages et hameaux, fonds de vallon, cols, abords des sentiers de randonnées (notamment GR 36 et GR 10 qui constituent des accès piétons au Canigou) ; La présente Modification n°2 du PLU n'est donc pas concernée par cet enjeu paysager.
- Les villages et hameaux : préservation de l'architecture, poursuite de la mise en valeur (*restauration des façades, aménagement des espaces publics*) ; L'intégration des futures constructions dans leur environnement sera recherchée dans le cadre de la Modification n°2 du PLU, dans la poursuite des orientations retenues dans le PLU de Terrats.
- Les sites bâtis : protection, gestion des points de vue sur/ou depuis le village ; La présente Modification n°2 du PLU n'est donc pas concernée par cet enjeu paysager.
- Les coteaux proches de la plaine du Roussillon : protection des pentes contre l'urbanisation diffuse par une maîtrise de l'implantation des nouvelles constructions afin d'éviter le mitage des coteaux autour des villages et hameaux ; La présente Modification n°2 du PLU n'est donc pas concernée par cet enjeu paysager.
- Les routes-paysages : préservation et gestion des ouvertures visuelles, aménagement d'aires d'arrêt ; La présente Modification n°2 du PLU n'est donc pas concernée par cet enjeu paysager.

Les enjeux de valorisation et de création, ainsi que les enjeux de réhabilitation et de requalification définis pour cette unité de paysage ne concernent pas la présente Modification n°2 du PLU.

Analyse du paysage à hauteur de la commune de Terrats



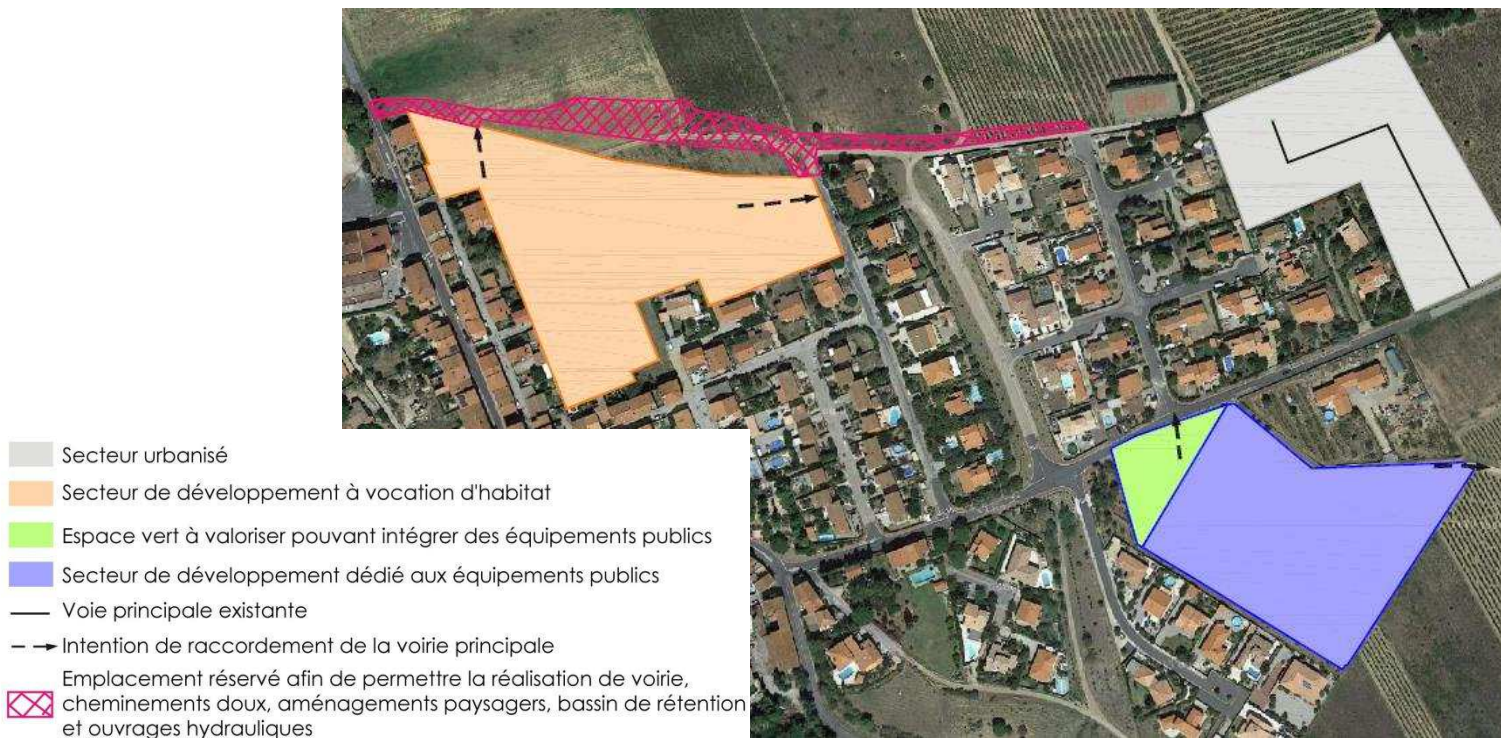
Source : Atlas des paysages du Languedoc-Roussillon

Les zones Desembarre et Los Coumaills sont concernées par un enjeu de réhabilitation concernant le mitage et l'urbanisation diffuse. Comme cela est déjà acté dans le PLU en vigueur les opérations projetés sur ces deux secteurs s'effectueront en continuité immédiate du tissu urbanisé dans une volonté de poursuite de l'urbanisation.

- L'enjeu de réhabilitation identifié est donc respecté.
- D'après la DREAL Languedoc-Roussillon, la zone concernée par la Modification n°2 du PLU n'est pas localisée dans un espace à protéger, à préserver ou à valoriser. Elle ne fait également pas l'objet d'enjeux paysagers importants à l'échelle de la région.

Les études préalablement menées dans le cadre du PLU et de la ZAC multi-site (notamment dans le cadre de l'étude d'impact) ont mis en avant que les secteurs Desembarre et Los Coumaills ne présentent pas de sensibilité particulière au niveau du grand paysage.

L'aménagement projeté vise à proposer une urbanisation qui s'intègre dans le tissu urbain. Les Orientations d'Aménagement du PLU ont évoluées pour acter la permutation de l'affectation de la zone Desembarre avec la zone Los Coumaills et pour adapter de fait les principes d'aménagement sur chaque secteur en fonction de ces affectations.

Extrait des Orientations d'Aménagement APRES modifications

Source : Extrait des Orientations d'Aménagement de la Modification n°2 du PLU (pièce n°4 du présent dossier) - Info Concept

Les aménagements paysagers prévus initialement afin de conserver et de valoriser le cadre de vie de la commune ne sont pas remis en cause par la présente Modification n°2 du PLU. Il est prévu de traiter paysagèrement les franges urbaines pour aménager une transition avec l'espace naturel et agricole qui s'étend au-delà des secteurs.

Les aménagements proposés dans le cadre de l'ensemble du document « Orientation d'Aménagement » du PLU (conservation du patrimoine végétal existant, traitement des limites, composition de trames végétales) participent également à la qualité de vie des habitants.

Les Orientations d'Aménagement font apparaître la zone Los Coumaills (en orange sur le schéma) en tant que secteur de développement dédié à l'habitat (au même titre que le secteur Los Garigassous qui apparaît en gris puisque déjà réalisé).

La zone Desembarre (en bleu sur le schéma) est dédiée à la réalisation d'équipements publics (groupe scolaire notamment), avec un espace vert existant à valoriser (en vert sur le schéma).

A hauteur du secteur Desembarre, l'espace vert existant (classé en 2AUn au plan de zonage, non directement concerné par la Modification n°2 du PLU) est conservé et sera valorisé à terme en lien avec la réalisation des équipements publics (notamment groupe scolaire) projetés sur la zone 2AU Desembarre limitrophe.

Le développement urbain sur les secteurs Los Coumaills et Desembarre s'inscrira dans la continuité du tissu urbain existant. Il s'agit sur les deux secteurs de poursuivre l'urbanisation du village dans le respect de l'existant afin de réussir l'insertion paysagère des futurs aménagements et constructions.

En outre, l'urbanisation des secteurs Desembarre et Los Coumaills permettra la gestion d'une friche sur des secteurs idéalement positionnés en continuité directe du tissu urbanisé.

➤ **La dimension paysagère du projet est un élément central déjà acté dans le cadre du PLU et repris dans la présente Modification n°2 du PLU.**



### 3.5.5. L'impact sur l'environnement – exposé sommaire des raisons pour lesquelles le projet est, ou non, susceptible d'avoir une incidence sur les sites Natura 2000

Le présent chapitre est extrait de l'évaluation simplifiée des incidences Natura 2000, réalisée par LETICEEA Environnement dans le cadre de la Modification n°2 du PLU de Terrats et annexée au présent dossier de Modification (Annexe 1).

#### RAISONS POUR LESQUELLES LA MODIFICATION DU DOCUMENT DE PLANIFICATION EST SUSCEPTIBLE, OU NON, D'AVOIR UNE INCIDENCE SUR LES SITES NATURA 2000

##### Seuils d'effet significatif

L'impact sur les habitats et les espèces du site Natura 2000 doit être jugé par rapport au seuil d'effet considéré comme significatif pour leur état de conservation.

Ainsi, les seuils d'effet significatif sont analysés dans les tableaux ci-après :

Etude du seuil d'effet significatif pour les habitats du S.I.C.

Habitats naturels	Seuil d'effet significatif dommageable à la conservation de l'habitat
Forêts alluviales à <i>Alnus glutinosa</i> et <i>Fraxinus excelsior</i> (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae*	Destruction d'individus (Aulne ou Saules) Assèchement du cours d'eau en lien
Forêts-galeries à <i>Salix alba</i> et <i>Populus alba</i>	Destruction d'individus (Saules ou Saules) Assèchement du cours d'eau en lien

Source : LETICEEA Environnement – Extrait de l'évaluation simplifiée des incidences Natura 2000 (Annexe 1 au présent dossier de Modification)

Etude du seuil d'effet significatif pour les espèces du S.I.C.

Espèce	Gîte	Habitat	Superficie du territoire	Seuil d'effet significatif dommageable à la conservation de l'espèce
Barbeau méridional ( <i>Barbus meridionalis</i> )	Eaux fraîches et oxygénées (mais supporte tout de même des contraintes sur ces paramètres, notamment en période estivale), moyenne altitude		Altitudes supérieures à 200 m, exceptionnellement en plaine	Apport de polluants Extractions de granulats du lit, dégradation de l'habitat, mise en place de barrages, de captages des petites cours d'eaux intermittentes (assèchement total été)
Lamproie de rivière ( <i>Lampetra fluviatilis</i> )	Cours d'eau, zones humides		/	Envasement Destruction de berge Réduction du débit
Ecrevisse à pattes blanches ( <i>Austropotamobius pallipes</i> )	Eaux douces pérennes, eaux à truites (claire, peu profonde, bien oxygénée, d'excellente qualité), milieux riches en abris		/	Destruction d'habitat assèchement
Emyde lépreuse ( <i>Mauremys leprosa</i> )	Eaux stagnantes ou courantes, mare temporaire. Rives à végétation dense herbacée et arborée. Tolérante aux eaux polluées		Correspondant aux berges végétalisées tant que l'accès à l'eau peut être rapide pour une fuite éventuelle	Réduction du débit Changement des faciès d'écoulement Modification des berges
Desman des Pyrénées ( <i>Galemys pyrenaicus</i> )	Cavités naturelles des berges Anfractuosités entre les pierres et les racines Terriers abandonnés	Cours d'eau oligotrophe de basse, moyenne et haute altitude	Couples d'adultes dans une même section de ruisseau entre 300 m pour les femelles et 430 m Adultes solitaires ou jeunes dans une même section de ruisseau entre 250 et 550 m.	Destruction d'habitat pollution des eaux utilisation du site pour tourisme nautique
Loutre ( <i>Lutra lutra</i> )	Ripsisylves, anfractuosités dans la roche, cavités sous berges, souches d'arbres	Milieux aquatiques dulcicoles, saumâtres et marins	Linéaire de cours d'eau de 5 à 40 km Plus faible pour les femelles avec environs 5 à 20 km de cours d'eau.	

Source : LETICEEA Environnement – Extrait de l'évaluation simplifiée des incidences Natura 2000 (Annexe 1 au présent dossier de Modification)



Espèce	Gîte d'hibernation	Gîte estival (de reproduction)	Distance maximale entre les gîtes (en km)	Distance entre gîte et terrain de chasse (en km)	Territoire de chasse	Seuil d'impact significatif de la conservation de l'espèce
Grand Murin ( <i>Myotis myotis</i> )	Cavité, 7-12°C, Forte hygrométrie	Milieu sec et chaud (ex : grenier)	200	10	Prairies rases ou hautes, landes buissonnantes, sous-bois clairs et lisières, villages éclairés	Destruction gîte Perte importante du territoire de chasse
Grand Rhinolophe ( <i>Rhinolophus ferrumequinum</i> )	Cavité, Forte hygrométrie	Grenier, comble, mine ou cave chaude ...	20-30	-	Sous-bois de feuillus, lisières de végétation haute, milieux très ouverts (prairies et landes pâturées)	
Minioptère de Schreibers ( <i>Miniopterus schreibersii</i> )	Cavité (6,5°C à 8,5°C)	Cavité humide et chaude (>12°C)	150	-	Lisières de végétation haute	
Petit Murin ( <i>Myotis blythii</i> )	Cavité, 7-12°C, Forte hygrométrie	Préfère de grand grenier ou comble sec	10aine	5-6	Prairies rase ou hautes, landes buissonnantes, sous-bois clairs et lisières, parfois village éclairés	
Petit Rhinolophe ( <i>Rhinolophus hipposideros</i> )	Cavité, Forte hygrométrie	Cave, grenier (chaud)	5-10	2-3 (1 pour les juvéniles)	Sous-bois de feuillus, principalement en bordure de l'eau	
Rhinolophe Euryale ( <i>Rhinolophus euryale</i> )	Absence de données	Absence de données	130	Absence de données	Lisières de haies ou de forêts	
Vespertilion à oreilles échancrées ( <i>Myotis emarginatus</i> )	Cavité (grotte, cave, ...)	Grenier, comble,... (peu lucifuge)	40	<10	Sous-bois, végétation haute et arbustive	

Source : LETICEEA Environnement – Extrait de l'évaluation simplifiée des incidences Natura 2000 (Annexe 1 au présent dossier de Modification)

**Distance aux sites Natura 2000**

La carte suivante détaille la distance séparant les limites communales des sites Natura 2000 en leur point le plus proche.

Localisation du territoire communal au regard des sites Natura 2000<sup>5</sup>

Source : LETICEEA Environnement – Extrait de l'évaluation simplifiée des incidences Natura 2000 (Annexe 1 au présent dossier de Modification)

- La commune est à plus de 10 km du site Natura 2000 le plus proche constitué par le S.I.C. Le Tech.

**Topographie, hydrographie, fonctionnement des écosystèmes**

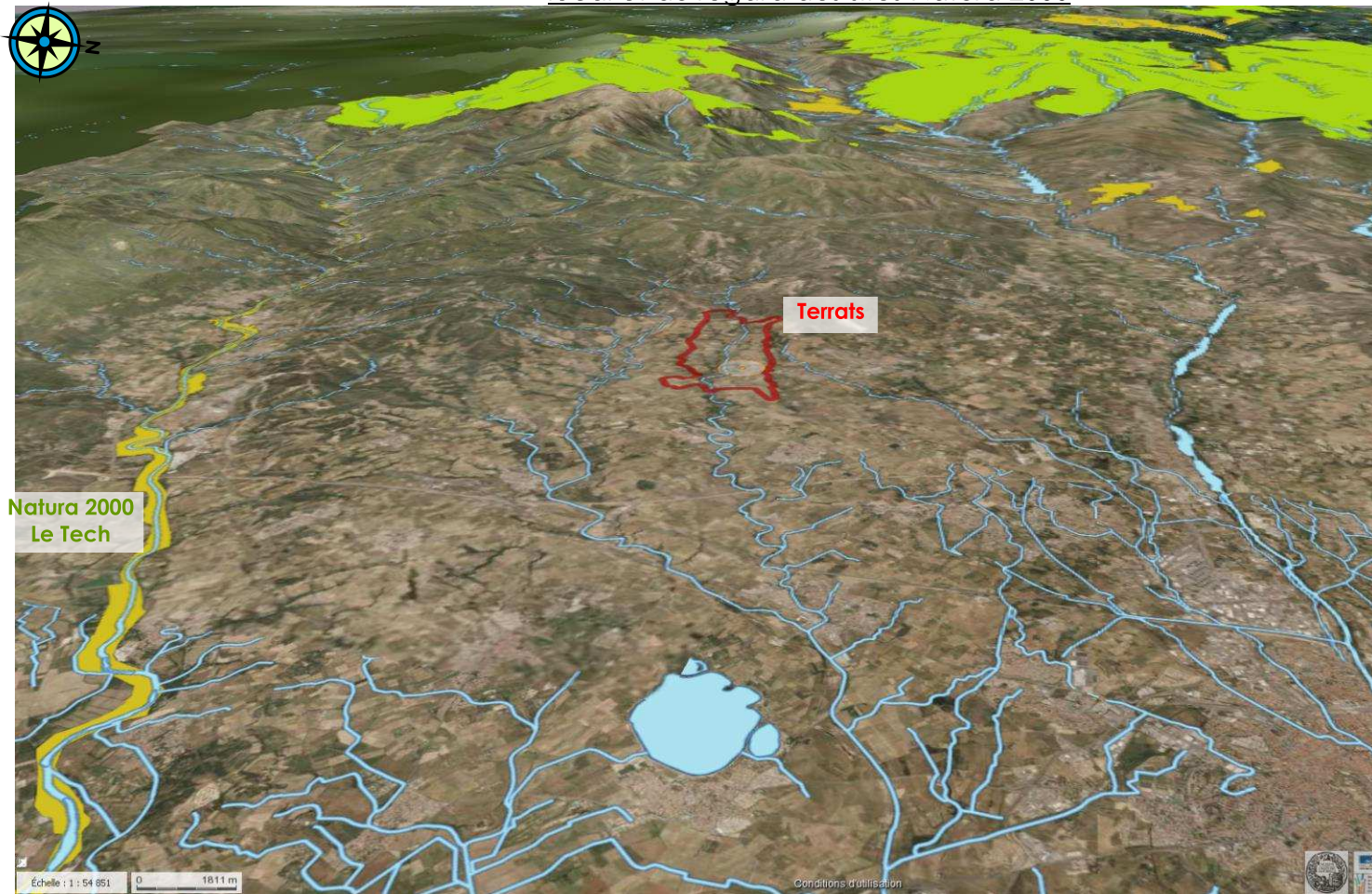
- Comme l'illustre la vue 3D ci-après, le territoire de Terrats ne se situe pas dans le bassin versant hydrographique du fleuve le Tech ni d'un de ses affluents. **Il n'y a donc aucun lien hydraulique entre la commune et le site Natura 2000.**

De plus, il n'y a pas d'autres sites Natura 2000 dans un rayon de 10 km autour du territoire communal.

<sup>5</sup> Source : DREAL LR



Vue en relief du territoire communal de Terrats dans le réseau hydrographique local et au regard des sites Natura 2000



Source : LETICEEA Environnement – Extrait de l'évaluation simplifiée des incidences Natura 2000 (Annexe 1 au présent dossier de Modification)

La zone 2AU « Los Coumaills » présente des **habitats naturels de friches agricoles récentes** (Code CORINE Biotopes 87.1).

Secteur Nord « Los Coumaills » de friches agricoles récentes





La zone 2AU « Desembarre » accueille une prairie sèche composée **d'espèces rudérales (Code CORINE Biotope 87.1)**, ensemencée et régulièrement fauchée de par son utilisation en **espace vert de loisirs, ainsi que des installations publiques sportives.** 1 au présent dossier de Modification)

Secteur Sud « Desembarre » de zones récréatives et de loisirs



Source : LETICEEA Environnement – Extrait de l'évaluation simplifiée des incidences Natura 2000 (Annexe 1 au présent dossier de Modification)

- ➡ Les secteurs potentiellement impactés par la Modification du P.L.U. n'accueille **aucun habitat naturel ni espèce végétale d'intérêt patrimonial ou d'intérêt communautaire**. Il est très probable qu'aucune espèce animale d'intérêt communautaire ne soit présente.



Les incidences du projet de modification du P.L.U. sont présentées dans les tableaux suivants :

Incidences de la modification du P.L.U. sur les habitats et les espèces végétales des sites Natura 2000 les plus proches

Habitats naturels	Seuil d'effet significatif dommageable à la conservation de l'habitat	Incidences du projet
Forêts alluviales à <i>Alnus glutinosa</i> et <i>Fraxinus excelsior</i> (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae*	Destruction d'individus (Aulne ou Frêne) Assèchement du cours d'eau en lien avec la forêt	Au regard de la distance aux sites Natura 2000, de la topographie, de l'hydrographie, du fonctionnement des écosystèmes et des caractéristiques des sites Natura 2000 et du site de projet, le projet n'aura aucune incidence directe ou indirecte sur ces habitats.
Forêts-galeries à <i>Salix alba</i> et <i>Populus alba</i>	Destruction d'individus (Saules ou Peupliers) Assèchement du cours d'eau en lien avec la forêt	

Source : LETICEEA Environnement – Extrait de l'évaluation simplifiée des incidences Natura 2000 (Annexe 1 au présent dossier de Modification)

Incidences de la modification du P.L.U. sur les espèces animales des sites Natura 2000 les plus proches

Espèce	Seuil d'effet significatif dommageable à la conservation de l'espèce	Incidences du projet
Barbeau méridional ( <i>Barbus meridionalis</i> )	Apport de polluants, extractions de granulats du lit, dégradation de l'habitat, mise en place de barrages, de captages des petits cours d'eaux intermittents (assèchement total en été)	Au regard de la distance aux sites Natura 2000, de l'hydrographie, du fonctionnement des écosystèmes et des caractéristiques des sites Natura 2000 et du site de projet, le projet n'aura aucune incidence directe ou indirecte sur les populations de ces espèces du site Natura 2000.
Lamproie de rivière ( <i>Lampetra fluviatilis</i> )		
Ecrevisse à pattes blanches ( <i>Austropotamobius pallipes</i> )	Envasement Destruction de berge Réduction du débit	
Emyde lépreuse ( <i>Mauremys leprosa</i> )	Destruction d'habitat, assèchement	
Desman des Pyrénées ( <i>Galemys pyrenaicus</i> )	Réduction du débit Changement des faciès d'écoulement Modification des berges	
Loutre ( <i>Lutra lutra</i> )	Destruction d'habitat, pollution des eaux, utilisation du site pour du tourisme nautique	

Espèce	Seuil d'effet significatif dommageable à la conservation de l'espèce	Incidences du projet
Grand Murin ( <i>Myotis myotis</i> )	Destruction de gîte  Perte importante du territoire de chasse	Au regard de la distance aux sites Natura 2000, de l'hydrographie, du fonctionnement des écosystèmes et des caractéristiques des sites Natura 2000 et du site de projet, le projet n'aura aucune incidence directe ou indirecte sur les populations de ces espèces du site Natura 2000.
Grand Rhinolophe ( <i>Rhinolophus ferrumequinum</i> )		
Minioptère de Schreibers ( <i>Miniopterus schreibersii</i> )		
Petit Murin ( <i>Myotis blythii</i> )		
Petit Rhinolophe ( <i>Rhinolophus hipposideros</i> )		
Rhinolophe Euryale ( <i>Rhinolophus euryale</i> )		
Vespertilion à oreilles échancrées ( <i>Myotis emarginatus</i> )		



1 au présent dossier de Modification)

- ➔ Enfin, il est important de souligner que, dans le cadre de la création de la **Z.A.C. multi-sites de Terrats, une Etude d'Impact au titre du Code de l'Environnement avait été réalisée sur la totalité des sites concernés par la présente modification du P.L.U.**

De fait, l'ensemble des incidences des aménagements sur la faune, la flore, les habitats naturels, mais également l'eau, l'air, le sol, les paysages, les voies de communication, les réseaux, le contexte socio-économique, etc. ont été parfaitement appréhendés et ont fait l'objet de mesures de suppression, de réduction voire de compensation validées lors de la création de la Z.A.C.

Etude d'impact du Dossier de création de la Z.A.C. Multi-sites de Terrats

**COMMUNE DE TERRATS – ZAC Multi-sites**

**DOSSIER DE CREATION  
4. Etude d'impact**



**Maîtrise d'ouvrage :**  
Commune de Terrats  
Avenue Vallespir  
66 300 Terrats  
Tel : 04.68.53.44.67  
Fax : 04.68.53.36.85  
ej.brisset@tee.fr



**Urba Pro**  
Résidence l'Avenir  
Quai François Maillot  
34 200 Sète  
Tél/Fax : 04.67.53.73.45  
urba.pro@wanadoo.fr



**Atelier des arbres**  
16 rue des Tarbes  
31 500 Toulouse  
Tél. 05 61 34 01 23  
Fax. 05 61 34 01 52  
marie.verdier2@wanadoo.fr



**GEI**  
Parc 2000  
199, rue Yves Montand  
34184 Montpellier cedex 4  
Tel. +33 (0) 4 67 15 76 10  
Fax. +33 (0) 4 67 15 76 28

Document établi par	Date	Modification	Phase	N° document
CINGER	21 juillet 2009	B	Dossier de création	4



Source : LETICEEA Environnement – Extrait de l'évaluation simplifiée des incidences Natura 2000 (Annexe 1 au présent dossier de Modification)

**BILAN DES INCIDENCES SUR LES OBJECTIFS DE CONSERVATION, LES HABITATS NATURELS ET LES ESPECES AYANT JUSTIFIE LA DESIGNATION DES SITES NATURA 2000**

La Directive Habitats 92/43/Cee du 21 mai 1992 relative à la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore vise à assurer la préservation de la diversité biologique européenne par des mesures qui tiennent compte des exigences économiques, sociales et culturelles, ainsi que des particularités régionales et locales.

La Directive Oiseaux 79/409/CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages vise à maintenir la population de toutes les espèces d'oiseaux visées à l'article 1er à un niveau qui correspondre notamment aux exigences écologiques, scientifiques et culturelles, compte tenu des exigences économiques et récréationnelles.

Ces deux Directives n'interdisent donc pas la conduite de nouvelles activités sur un site Natura 2000, mais permettent de s'assurer que les projets ne portent pas atteinte à l'intégrité des sites Natura 2000.

Sur un site Natura 2000, les incidences d'un projet doivent être considérées au regard des objectifs de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire pour lesquels le site a été désigné.

- **Aucun habitat, et aucune espèce, d'intérêt communautaire ne sera impacté significativement par le projet car la modification du P.L.U. ne générera aucune incidence qui pourrait dépasser un seuil d'effet significativement dommageable pour les espèces et les habitats ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 ; leur conservation ne sera pas mise en danger par le projet.**
- **Ainsi, la Modification n°2 du P.L.U. de Terrats n'indura aucun effet significatif dommageable sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation des sites Natura 2000 les plus proches, dont le S.I.C. n°FR9101478 « Le Tech ».**
- **En conséquence, selon le décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'Evaluation Environnementale des documents d'urbanisme, la Modification n°2 du P.L.U. de Terrats n'est pas soumise à Evaluation Environnementale.**

### **3.5.6. Espaces boisés classés ou protégés**

Les zones 2AU Los Coumaills et Desembarre ne comptent aucun espace boisé classé au sens de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme dans leur périmètre.

- **Aucune incidence n'est donc à relever dans ce domaine.**

### **3.5.7. Prise en compte des risques**

La commune est soumise à quatre types de risques identifiés<sup>6</sup> :

- Le risque feu de forêt ;
- Le risque inondation ;

<sup>6</sup> Source : Prim.net





- Le risque mouvement de terrain ;
- Le risque sismique.

### Le risque feu de forêt

L'aléa feux de forêt est présent sur la commune, et tend à se développer dans les parcelles en friches.

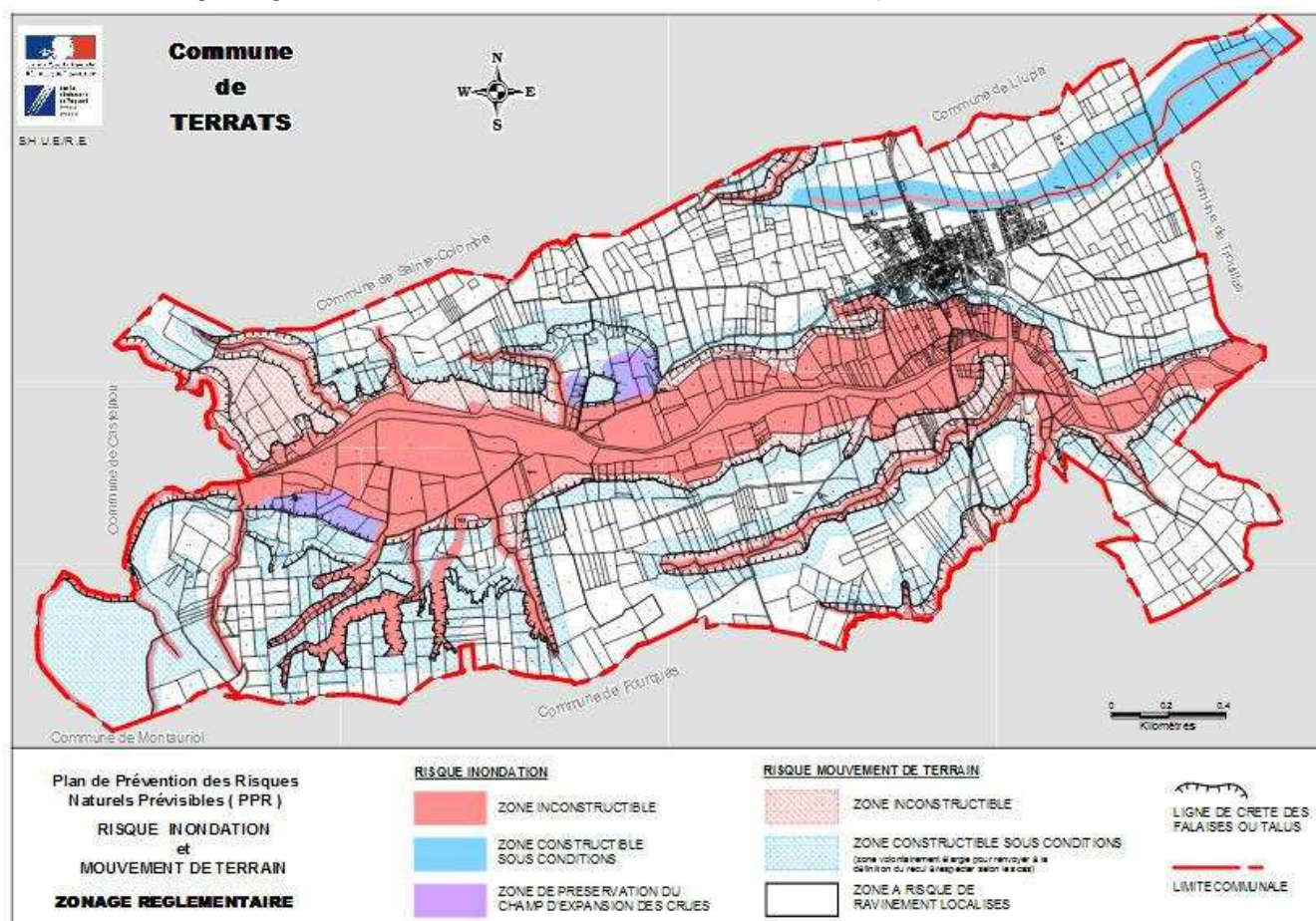
La présente Modification n°2 du PLU propose une reconversion d'un site en friches en continuité directe du tissu déjà urbanisé (au Nord) et tend donc à diminuer l'aléa feux de forêt sur le territoire communal.

- **Ainsi, en matière de risque incendie, les incidences du projet seront positives sur la zone. En effet, la gestion des friches vise par nature à diminuer le risque.**

### Le risque inondation

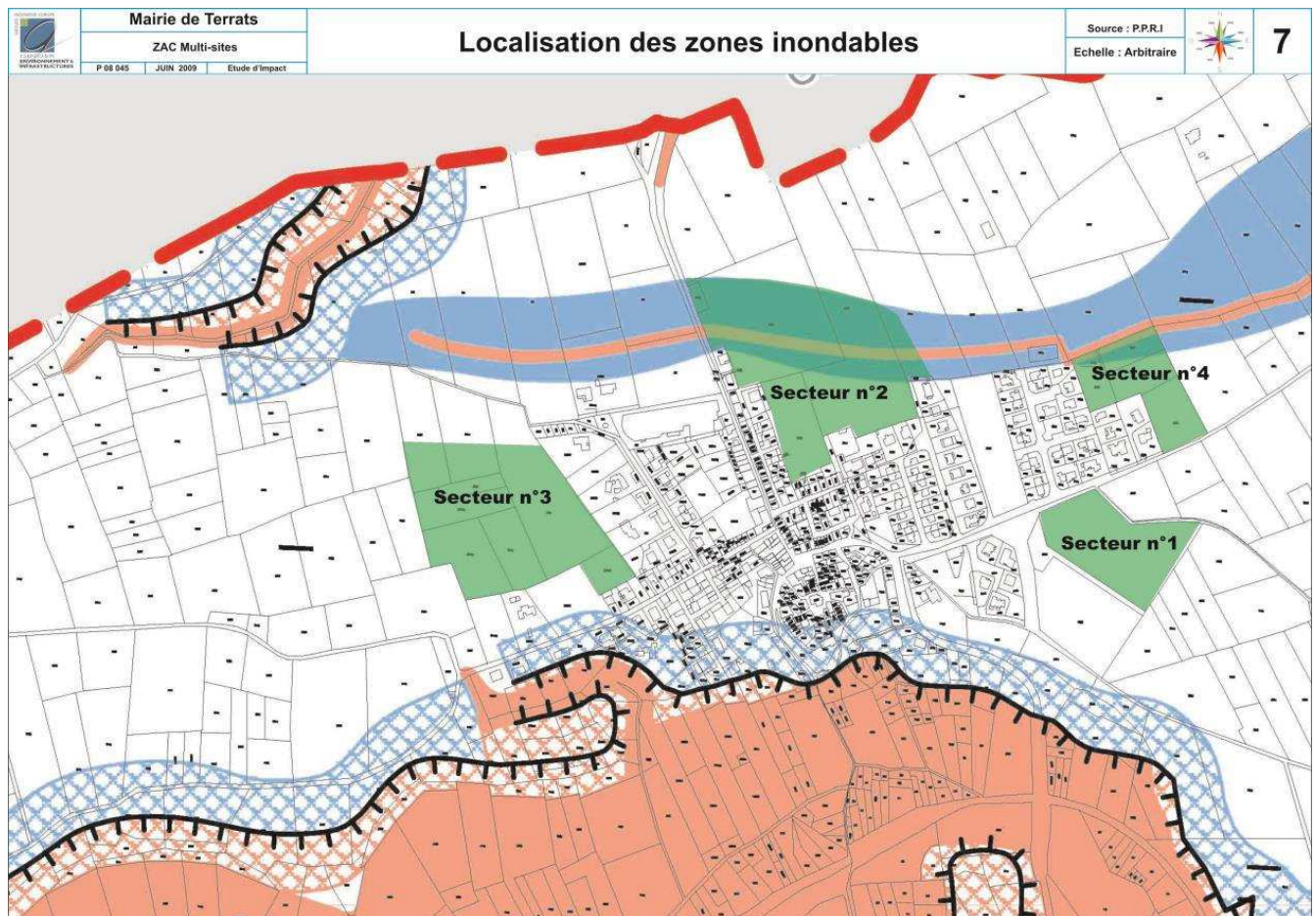
La commune de Terrats est concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPR) approuvé par arrêté préfectoral en date du 05 juillet 2002.

#### Zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles



Source : Préfecture des Pyrénées Orientales

Le risque inondation concerne essentiellement la partie Sud de la commune (*abords de la Canterrane*). Le PLU ayant été élaboré en 2008, le risque inondation et le PPR approuvé en 2002 ont été intégrés à la réflexion qui a guidé le choix des secteurs de développement. En outre, les études menées dans le cadre de la ZAC multi-site et plus particulièrement l'étude d'impact ont pris en compte le risque inondation et ont analysé les incidences du projet.

Zone inondable et secteurs concernés par l'ancienne ZAC multi-site

Source : Etude d'impact réalisée dans le cadre de la ZAC multi-site

Les zones 2AU Desembarre et Los Coumaills s'inscrivent en dehors des zones définies comme inconstructibles par le PPR en vigueur du fait du risque inondation.

Toutefois, le secteur Los Coumaills jouxte dans sa limite Nord une zone identifiée comme inondable (zone à *risque faible en bleu et à risque fort en rouge*). Celle-ci correspond à l'axe de drainage du haut bassin versant de l'Agouille de la Joncassa, caractérisé sur le terrain par un point bas topographique (afin de positionner un bassin de rétention sur ce secteur stratégique l'emplacement réservé 1.9. a été modifié – Cf. chapitre inséré infra).

La délimitation de la zone 2AU Los Coumaills (déjà actée dans le PLU opposable) prend donc en compte le risque inondation.

A noter que la commune de Terrats n'est pas concernée par un Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI).

- **Les secteurs concernés par la présente Modification n°2 du PLU évoluent en dehors des zones inconstructibles du PPRI. Aucune incidence n'est donc à relever dans ce domaine.**
- **La prise en compte du risque inondation a été l'un des éléments de réflexion de la formalisation du PLU.**

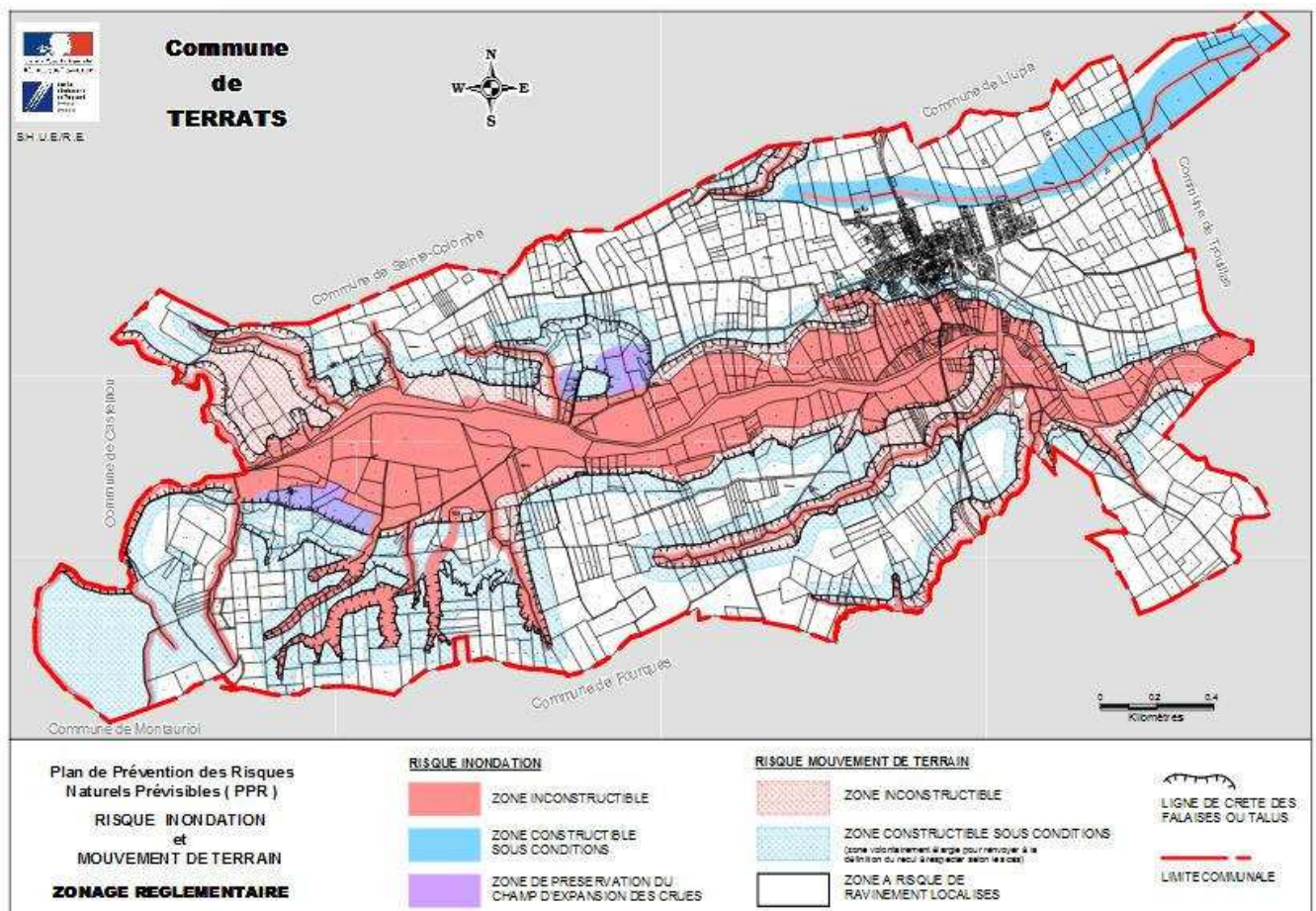
### Le risque mouvement de terrain

Comme indiqué précédemment, la commune est concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles approuvé par arrêté préfectoral en date du 05 juillet 2002.

Le risque mouvement de terrain est pris en compte par le PPR.



## Zonage réglementaire du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles



Source : Préfecture des Pyrénées Orientales

Le risque mouvement de terrain concerne essentiellement la partie Sud de la commune. Le PLU ayant été élaboré en 2008, le risque mouvement de terrain et le PPR approuvé en 2002 ont été intégrés à la réflexion qui a guidé le choix des secteurs de développement. Les zones 2AU Desembarre et Los Coumaills s'inscrivent en dehors des zones définies comme inconstructibles par le PPR en vigueur du fait du risque mouvement de terrain.

- **Aucune incidence n'est à relever dans ce domaine puisque les secteurs concernés par la Modification n°2 du PLU ne sont pas concernés par un risque mouvement de terrain.**

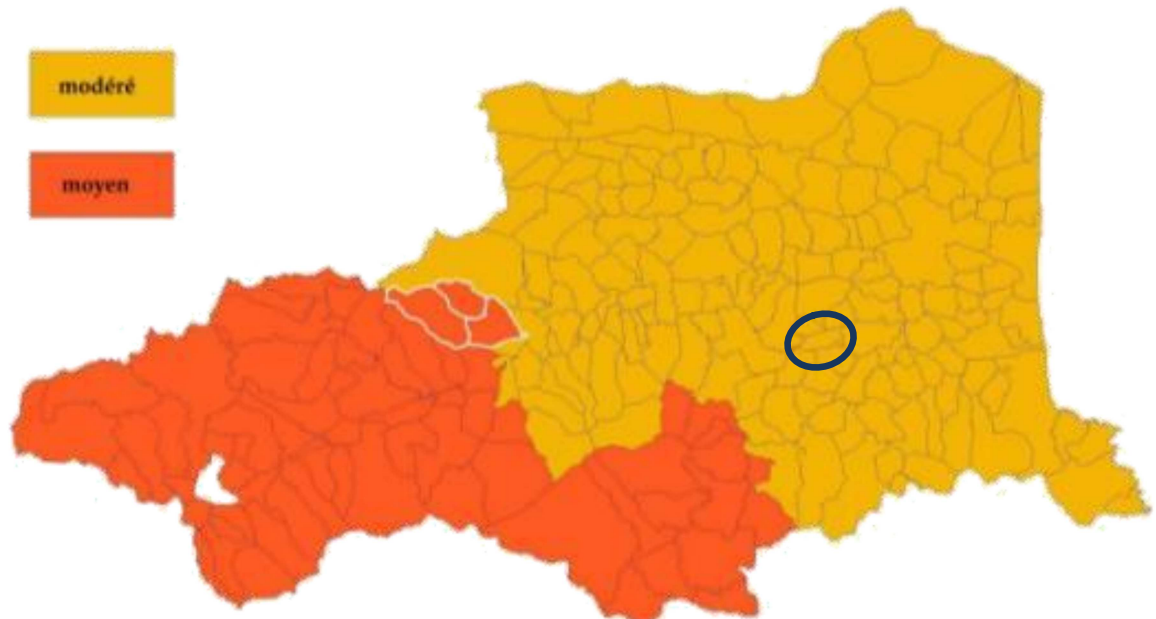
### Le risque sismique

L'ensemble du territoire de Terrats est compris dans une zone de sismicité de niveau 3 (*risque sismique « modéré »*). Ce classement impose aux constructeurs de se conformer aux réglementations en vigueur.



Le risque sismique dans les Pyrénées-Orientales

**Zonage sismique des Pyrénées-Orientales**



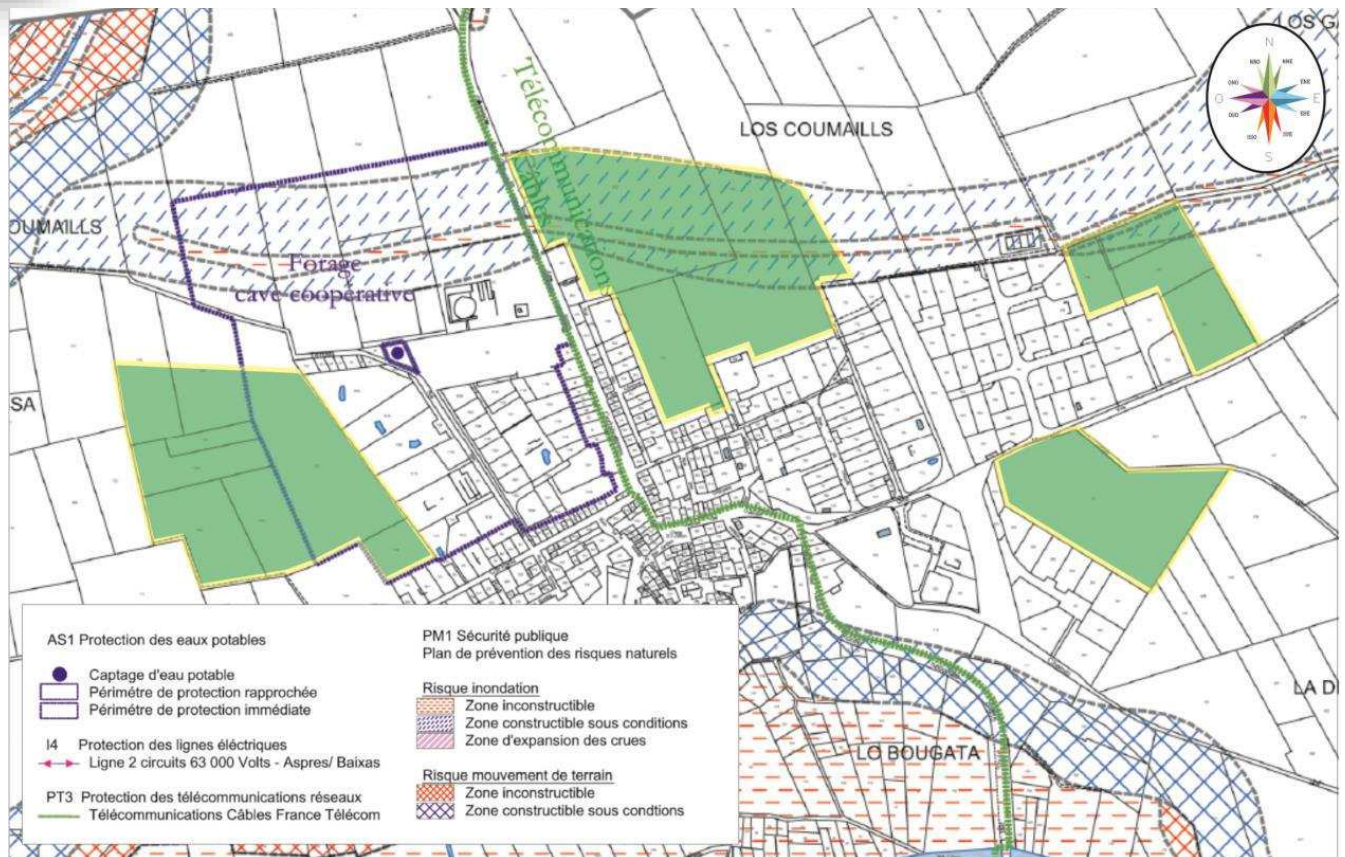
➔ Source: Préfecture des Pyrénées Orientales

- ➔ **Aucune incidence particulière, si ce n'est la conformité avec les règles en vigueur, n'est à relever dans ce domaine.**

**3.5.8. Prise en compte des servitudes d'utilité publique**

Les zones 2AU Desembarre et Los Coumaills ne sont concernées par aucune servitude d'utilité publique.

Servitudes d'Utilité Publique et secteurs concernés par l'ancienne ZAC multi-site



Source : Etude d'impact réalisée dans le cadre de la ZAC multi-site La délimitation de la zone 2AU Los Coumaills (déjà actée dans le PLU opposable) prend en compte la présence de la servitude d'utilité publique de sécurité publique PM1 lié au PPRI approuvé sur le territoire communal.

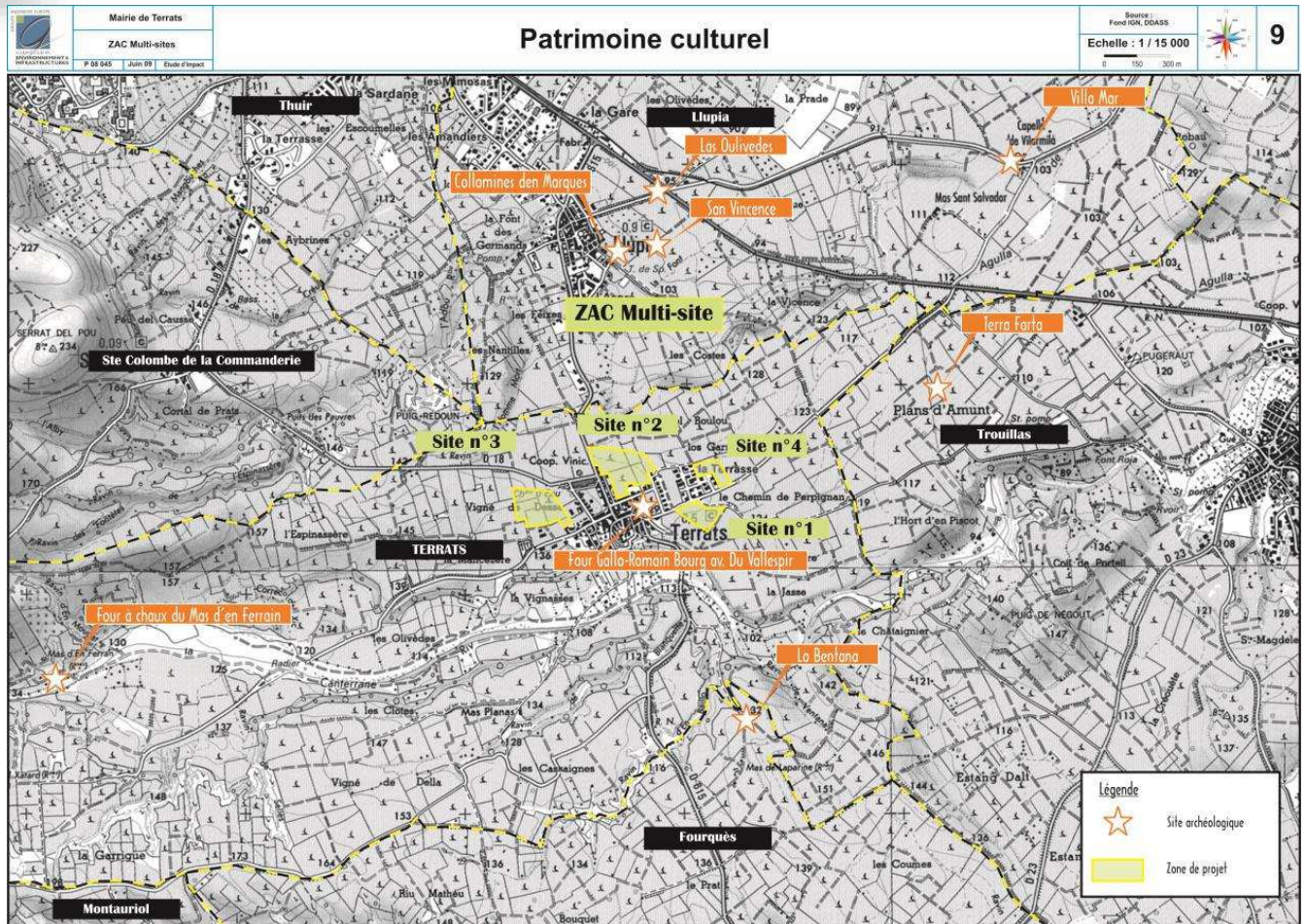
A toutes fins utiles, en phase de chantier, il conviendra de se rapprocher du service gestionnaire de chaque servitude d'utilité publique recensée.

➔ **La Modification n°2 du PLU de Terrats est compatible avec les Servitudes d'Utilité Publique.**

### **3.5.9. Prise en compte des sites archéologiques répertoriés**

A ce jour, selon les données communales transmises, la commune de Terrats est concernée par huit sites archéologiques présents sur son territoire.

Sites archéologiques et secteurs concernés par l'ancienne ZAC multi-site



Source : Etude d'impact réalisée dans le cadre de la ZAC multi-site

Aucun site archéologique connu ne concerne les secteurs de la Modification n°2 du PLU de Terrats (zone 2AU Desembare et zone 2AU Les Coumaills).

Le secteur Los Coumaills se positionne à proximité du four Galoo-romain mais n'est pas directement concerné par celui-ci.

En outre, lors des études menées dans le cadre de la ZAC multi-site, le service compétent en la matière de la Région a été consulté et a confirmé qu'aucun site archéologique actuellement recensé n'est présent sur ces sites.

Néanmoins, 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.

Il convient en outre de préciser que 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.

Rappel des textes législatifs et réglementaires applicables à l'ensemble du territoire communal :

- Loi du 27 septembre 1941 ;
- Loi du 15 juillet 1980 ;
- Loi n° 2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 modifiant la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive ;
- Article R. 111-4 du Code de l'urbanisme ;
- Article 322-2 du Code pénal.

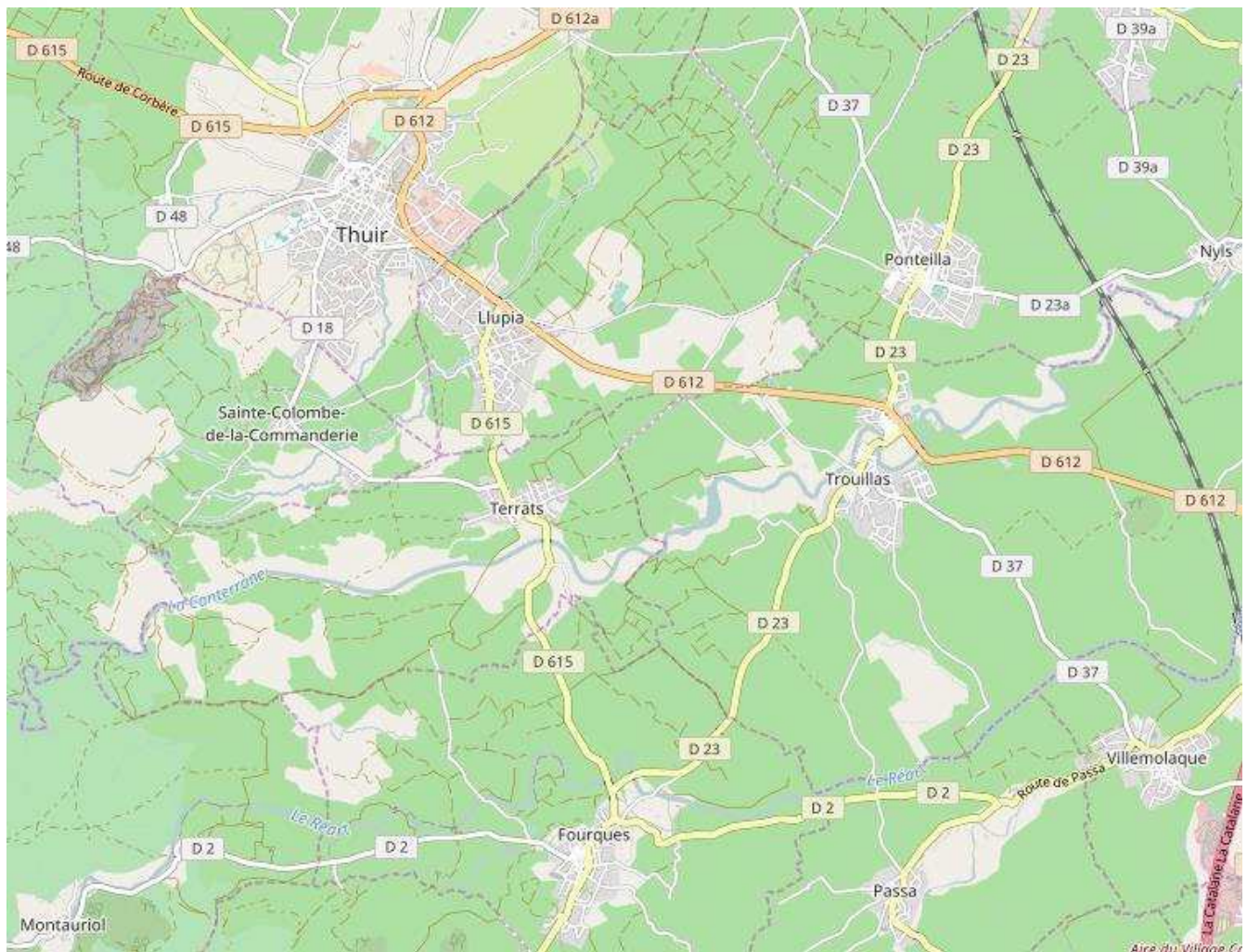


Dans le cadre de la loi validée le 27 septembre 1941 portant sur la réglementation des fouilles archéologiques, du décret n° 86-192 du 5 février 1986 sur l'intervention des conservateurs régionaux de l'archéologie sur les opérations soumises à l'autorisation de lotir et du décret n° 93-245 du 25 février 1993 sur la prise en compte du patrimoine culturel lors de la réalisation d'étude d'impact, le Service Régional de l'Archéologie de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) sera consulté.

- ➔ **Aucune incidence n'est donc à relever à ce jour en matière de sites archéologiques, de par l'information connue en l'état actuel des connaissances.**

### **3.5.10. Impact sur les déplacements**

La commune de Terrats est bien desservie en termes d'infrastructures viaires, avec la route départementale RD 615 qui traverse le village et qui le relie aux communes de Llupia et de Thuir et à la RD 612 au Nord, et à la commune de Fourques et au-delà à la RD 115 au Sud.

Infrastructures viaires desservant la commune de Terrats

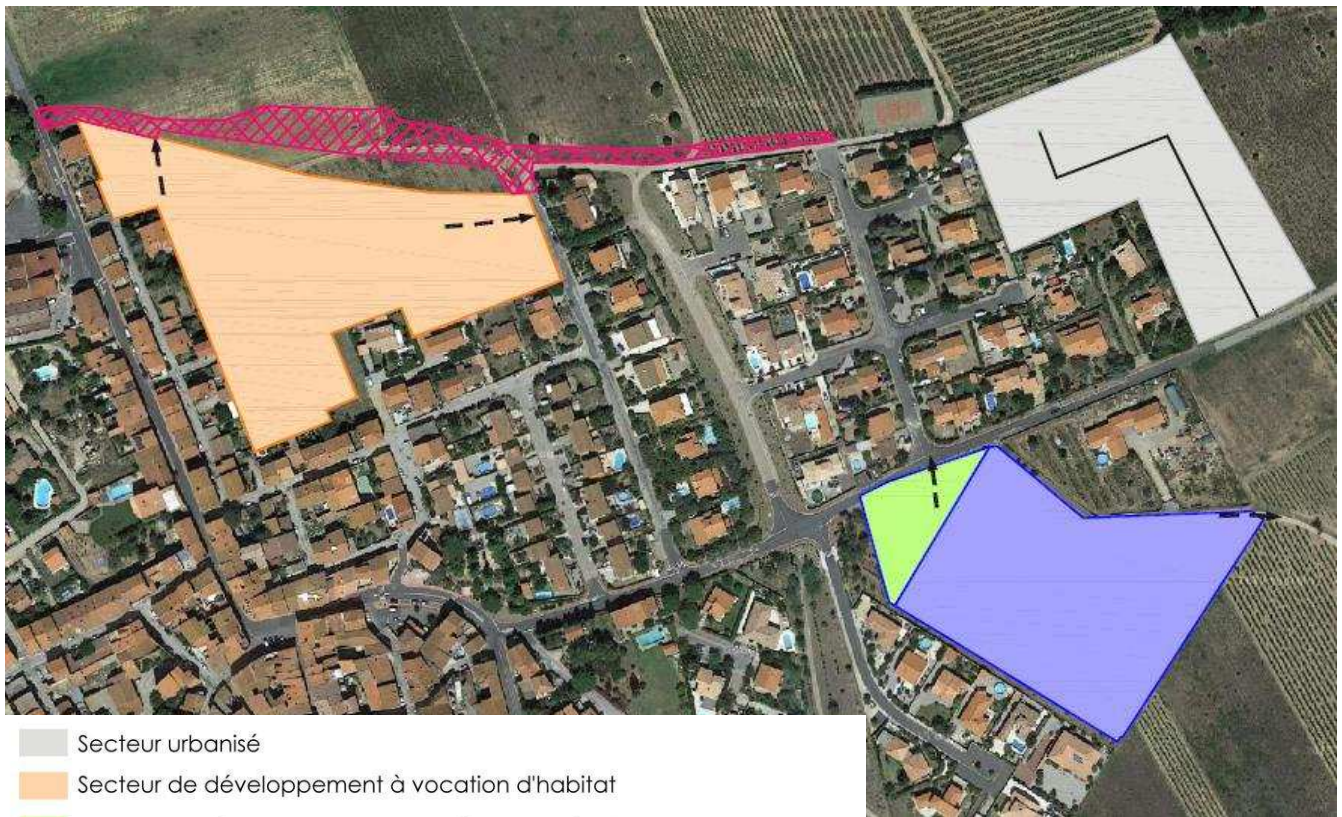
Source : [www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org)








En outre, la commune de Terrats est desservie en transport en commun par une ligne de bus reliant Thuir et Perpignan et géré par le Conseil Départemental. La gare ferroviaire la plus proche est celle de Perpignan.

En matière de déplacement, les projets envisagés sur les secteurs Desembarre (*équipements collectifs*) et los Coumaills (*habitat*) aura pour conséquence principale d'augmenter la circulation au niveau de cette zone.

Ces secteurs correspondant à des secteurs de développement pensés et actés depuis de nombreuses années dans le document d'urbanisme de la commune de Terrats (*POS et PLU*), la réflexion d'aménagement sur ces secteurs a nécessairement intégré la gestion des flux de déplacements à venir.

En sus, dans le cadre de la Modification n°2 du PLU, les Orientations d'Aménagement de ces zones 2AU sont adaptées pour correspondre à la permutation d'affectations entre la zone 2AU Los Coumaills et la zone 2AU Desembarre. Dans ce cadre le principe de raccordement des voies internes aux voies existantes est proposé.

Aperçu des Orientations d'Aménagement modifiées

-  Secteur urbanisé
-  Secteur de développement à vocation d'habitat
-  Espace vert à valoriser pouvant intégrer des équipements publics
-  Secteur de développement dédié aux équipements publics
-  Voie principale existante
-  - - -> Intention de raccordement de la voirie principale
-  Emplacement réservé afin de permettre la réalisation de voirie, cheminements doux, aménagements paysagers, bassin de rétention et ouvrages hydrauliques

Source : Extrait des Orientations d'Aménagement du PLU modifié  
(issu du dossier de Modification n°2 du PLU) - Info Concept

Au Nord, sur le secteur Los Coumaills, la présence de la RD 615 et de la rue des vignes permet de desservir directement le site.

D'autres voies existantes permettent de desservir ce secteur, mais ne sont pas retenues dans l'aménagement de la zone puisque certaines ne correspondent pas à la destination future de la zone et en sus, augmenter le trafic sur les voies débouchant sur l'Avenue des Corbières dégraderait la situation pour cette voie. Pour autant, des connexions douces sont envisagées avec ces voies existantes afin de promouvoir la mobilité douce et d'optimiser ces accès viaires qui s'avèrent aujourd'hui peu adaptés au trafic existant et à venir.

Un nouvel accès à l'avenue des Corbières sera aménagé et débouchera sur un carrefour sécurisé à hauteur de la porte d'entrée de Terrats depuis la commune de Llupia.

La rue des Vignes permettra un raccordement à l'Est de la voirie principale interne du futur quartier. Son gabarit actuel répond aux normes demandées en la matière et présente une qualification de voie urbaine fonctionnelle.

L'aménagement du secteur Los Coumaills permettra d'améliorer le fonctionnement viaire et doux au Nord du village et de relier de manière cohérente l'avenue des Corbières à la rue des Vignes (*sans pour autant proposer une déviation Nord du centre du village*). Le développement de ce secteur et le trafic associé n'engendreront pas une aggravation des difficultés routières qui peuvent être relevées au centre du village.

La voirie de la zone Los Coumaills sera aménagée qualitativement afin de répondre à sa fonction première de desserte interne et proposera une vitesse limitée adaptée à ce secteur.

La voirie secondaire présentera également un caractère urbain avec un gabarit réduit par



Une zone de rencontre (*container, stationnement...*) sera aménagée sur la voirie principale pour marquer la circulation en secteur urbain.

Au Sud, la rue des Muscats et le cami des Olivèdes desserviront le secteur Desembarre.

Concernant la desserte interne, les Orientations d'Aménagement assurent une connexion fonctionnelle entre la voirie existante et celle à venir, en adéquation avec les besoins de la zone.

En outre, la Modification n°2 du PLU est également l'occasion de promouvoir le recours aux déplacements doux.

Les voies internes des zones 2AU seront accompagnées de larges trottoirs afin d'aménager des cheminements doux facilitant les futurs déplacements.

A hauteur du secteur Los Coumaills, les accès viaires existants qui ne présentent pas un gabarit satisfaisant pour gérer les flux routiers existants et à venir seront aménagés en circulation douce sécurisée.

L'emplacement réservé n°1.9 (Cf. *chapitre inséré infra*) est également modifié notamment pour réaliser un cheminement doux reliant les nouveaux secteurs de développement.

- **En matière de déplacements, l'aménagement des secteurs concernés par la présente Modification n°2 du PLU, répond aux attentes en proposant une desserte interne en cohérence avec le devenir de chaque zone.**

### **3.5.11. Incidences sur le SDAGE**

La commune de Terrats est concernée par le SDAGE Rhône-Méditerranée.

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. *Evaluer, 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 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.

➔ **La présente Modification n°2 du PLU ne présente aucune incidence sur le SDAGE Rhône-Méditerranée et est compatible avec ses principes.**

### **3.5.12. Incidences sur le patrimoine culturel et historique**

#### **Les monuments historiques**

La commune de Terrats ne dispose pas de bâtiments protégés au titre des Monuments Historiques.

➔ **La présente Modification n'engendrera pas d'impact dans ce domaine.**

#### **Le patrimoine remarquable**

La commune recense des éléments patrimoniaux remarquables, tels que notamment l'Eglise Saint-Julien-et-Sainte-Basilisse.

La localisation des sites concernés par la Modification n°2 limite les incidences du projet sur le patrimoine remarquable, comme l'illustre la photographie ci-après.

Vue depuis le secteur Los Coumaills en direction du centre historique



Source : LETICEEA Environnement

Vue depuis le SECTEUR Desembarre en direction du centre historique



Source : LETICEEA Environnement



- ⇒ **Aucun patrimoine remarquable n'est localisé sur la zone concernée par l'opération. La Modification n°2 du PLU de Terrats n'aura donc aucun impact dans ce domaine.**

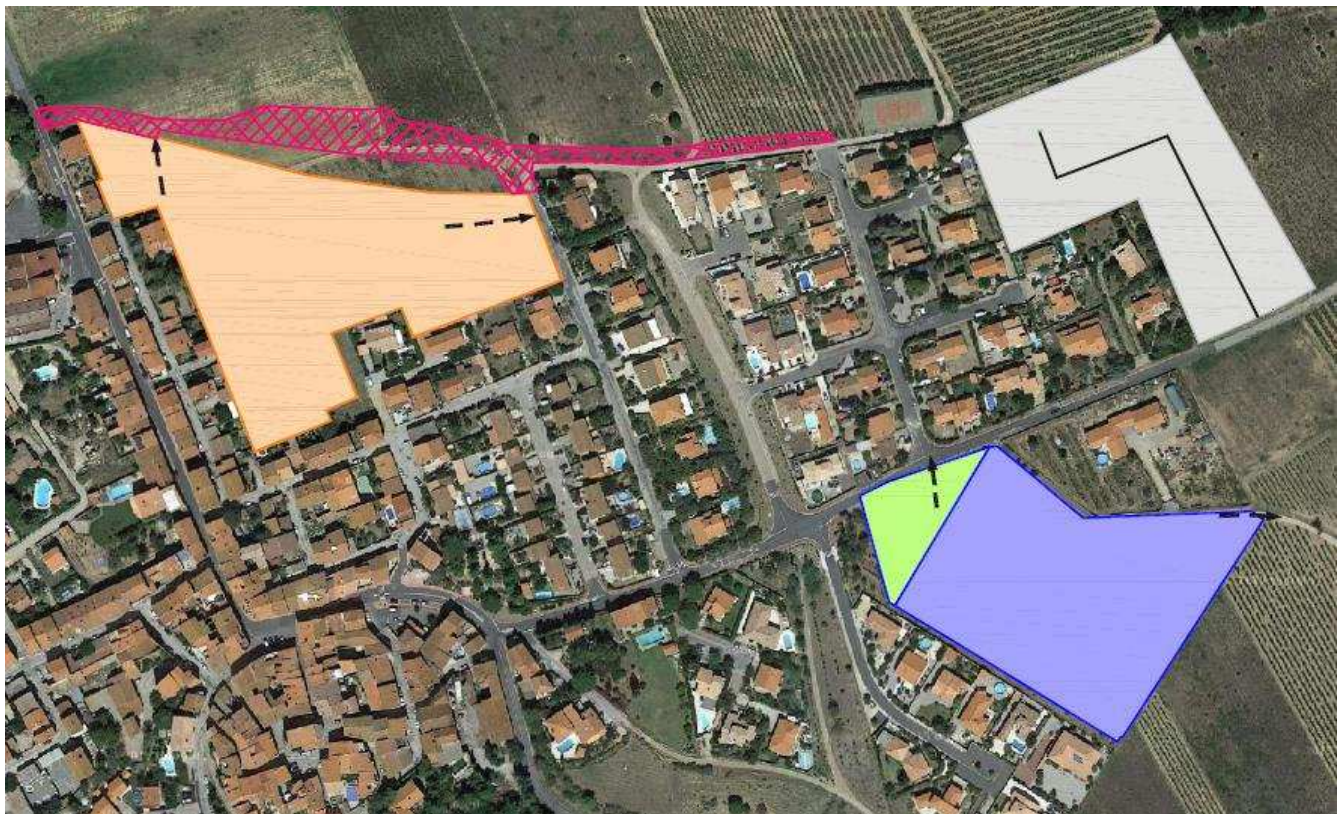
### 3.5.13. Incidences sur l'environnement urbain et bâti








Les secteurs concernés par la présente Modification n°2 du PLU se localise en continuité immédiate du tissu urbanisé, à proximité du centre du village et dans des zones inscrites en AU dans le PLU approuvé en 2008 (et précédemment en NA et en emplacement réservé dans le POS) et ouverte à l'urbanisation en 2012.

Ces espaces sont donc depuis de nombreuses années identifier comme zone de développement de la commune.

L'aménagement projeté sur ces sites vise à proposer une urbanisation qui s'intègre dans le tissu urbain.

#### Aperçu des Orientations d'Aménagement modifiées



-  Secteur urbanisé
-  Secteur de développement à vocation d'habitat
-  Espace vert à valoriser pouvant intégrer des équipements publics
-  Secteur de développement dédié aux équipements publics
-  Voie principale existante
-  Intention de raccordement de la voirie principale
-  Emplacement réservé afin de permettre la réalisation de voirie, cheminements doux, aménagements paysagers, bassin de rétention et ouvrages hydrauliques

Source : Extrait des Orientations d'Aménagement du PLU modifié (issu du dossier de Modification n°2 du PLU) - Info Concept

Au Sud, le secteur Desembarre est dédié à l'accueil d'équipements publics (groupe scolaire notamment) et à la valorisation d'un espace vert existant (zone 2AUn limitrophe).

Au Nord, le secteur Los Coumaills est voué à l'habitat.



La présente Modification n°2 du PLU promeut le développement de l'habitat et des équipements publics (notamment sur un secteur en friches) et aura une incidence positive sur l'environnement urbain.

A noter que la permutation des affectations entre les zones Los Coumaills et Desembarre permet de faciliter la réalisation effective des équipements publics sur un secteur dont la maîtrise foncière est assurée par la commune de Terrats.

Le développement urbain sur les secteurs Los Coumaills et Desembarre s'inscrira dans la continuité du tissu urbain existant. Il s'agit sur les deux secteurs de poursuivre l'urbanisation du village dans le respect de l'existant afin de réussir l'insertion paysagère des futurs aménagements et constructions.

A noter que les principes d'aménagements inscrits dans les Orientations d'Aménagement opposables (concernant les espaces publics) sont maintenus.

Le traitement des franges urbaines sera également particulièrement soigné. Au Nord, sur le secteur Los Coumaills, cela se traduira par des aménagements paysagers qui assureront la transition avec l'espace naturel et agricole présent plus au Nord.

- **Aucune incidence négative n'est à relever sur l'urbanisation existante sur la commune de Terrats.**

### **3.5.14. Incidences sur les réseaux divers**

Rappelons à toute fin utile que la présente Modification n°2 du PLU n'a pas pour objet d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux secteurs de développement. La permutation des affectations entre les zones 2AU Desembarre et Los Coumaills ne modifie pas les conclusions des études menées initialement dans le cadre du PLU (*lors de l'élaboration ou des procédures d'évolution ultérieures*) et dans le cadre de la ZAC multi-site.

Les incidences découlant de l'urbanisation de ces secteurs et l'adéquation entre les besoins et la ressource ont donc déjà été établis. Il s'agit dans le cadre de ce chapitre de reprendre les conclusions de ces études (*notamment étude d'impact élaborée dans le cadre de la ZAC multi-site*).

#### **Alimentation en eaux potables**

La Communauté de Communes des Aspres dispose de la compétence Eau et à ce titre, gère l'adduction en eau potable de la commune de Terrats.

Un raccordement au réseau d'adduction en Eau Potable est possible avec pour préalable une extension des réseaux actuels :

- Pour la zone 2AU Desembarre, à partir du réseau existant fonte DN150 ou PVC DN100 situé sous la rue des Muscats au Nord du site ;
- Pour la zone 2AU Los Coumaills, à partir du réseau existant fonte DN150 situé au Nord et à l'Est de la zone.

- **Dans tous les cas, en matière de réseaux, des études spécifiques pourront être réalisées en phase opérationnelle afin de déterminer les raccordements et composantes véritablement techniques du projet.**
- **Les études précédemment menées ont établi que la ressource en eau potable peut permettre, tant en qualité qu'en quantité, d'assurer l'alimentation de la population supplémentaire prévue.**

#### **Assainissement des eaux usées**



La Communauté de Communes des Aspres dispose de la compétence Assainissement des eaux usées.

Le réseau de collecte des eaux usées de la Commune de Terrats est raccordé à la station d'épuration de Thuir, qui fonctionne selon le principe des boues activées en aération prolongées.

Au sein de la commune, l'ensemble des collecteurs achemine les eaux usées vers deux postes de refoulement successifs (*poste Terrats centre et poste Terrats Rivière*). Ceux-ci refoulent les eaux usées vers un réseau gravitaire situé à l'entrée Nord de la commune sous la RD615. Une partie du réseau de refoulement transite sur la périphérie Est et Nord de la zone 2AU Los Coumaills.

Un schéma directeur d'assainissement a été réalisé en 2006/2007 par la société SIEE.

Cette étude a permis :

- ✓ D'établir un état des conduites d'eaux usées, un bilan de fonctionnement du système d'assainissement (*Réseaux d'eaux usées et station d'épuration*).
- ✓ De déterminer les conditions économiques des travaux de réhabilitation, d'aménagement et d'extension éventuelle des réseaux et de la station d'épuration.

Le schéma a notamment mis en évidence la nécessité de réhabilitation/extension ou reconstruction de la station d'épuration en vue de l'urbanisation future à l'horizon 2025.

Un raccordement au réseau d'adduction en Eau Potable est possible avec pour préalable une extension des réseaux actuels :

- Pour la zone 2AU Desembarre, à partir du réseau existant acier DN150 situé sous la rue des Muscats au Nord du site ;
- Pour la zone 2AU Los Coumaills, à partir du réseau existant acier DN200 situé sous la rue des vignes au Sud, à partir du réseau existant situé sous la RD615 au Nord et à partir du réseau situé sous la rue des Lilas à l'Ouest.

- ⇒ **Dans tous les cas, en matière de réseaux, des études spécifiques pourront être réalisées en phase opérationnelle afin de déterminer les raccordements et composants véritablement techniques du projet.**
- ⇒ **Les études précédemment menées ont établi que la station d'épuration actuelle et l'ensemble du réseau sont suffisamment dimensionnés pour accueillir l'extension urbaine prévus par la présente étude.**

### Eaux pluviales

Comme tout projet de développement urbain, la présente opération va induire un phénomène d'imperméabilisation des sols, et ainsi une augmentation des ruissellements sur le territoire communal.

Le prolongement et le raccordement aux réseaux existants devront être effectués en tenant compte du débit admissible des réseaux.

Les mesures prises doivent permettre d'éviter toute aggravation des problèmes d'écoulement en aval.

Toute opération d'aménagement dont le bassin versant intercepté est supérieur à 1 hectare, 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 1000 m<sup>3</sup>/ha imperméabilisé ;
- ⇒ un débit de fuite de 7l/s/ha imperméabilisé.

Tel qu'indiqué précédemment, les études antérieures menées dans le cadre du PLU et dans le cadre de la ZAC multi-site ont pris en compte le risque inondation existant sur la commune et ont analysé les incidences du projet. Une gestion globale et intégrée de l'eau pluviale a



donc été proposée dans le cadre de ces études et n'est pas remise en cause par la présente procédure de Modification n°2 du PLU.

Les zones 2AU Desembarre et Los Coumaills s'inscrivent en dehors des zones définies comme inconstructibles par le PPR en vigueur du fait du risque inondation.

Toutefois, le secteur Los Coumaills jouxte dans sa limite Nord une zone identifiée comme inondable (*zone à risque faible en bleu et à risque fort en rouge*). Celle-ci correspond à l'axe de drainage du haut bassin versant de l'Agouille de la Joncassa, caractérisé sur le terrain par un point bas topographique (*afin de positionner un bassin de rétention sur ce secteur stratégique l'emplacement réservé 1.9. a été modifié – Cf. chapitre inséré infra*).

- ➔ **Dans tous les cas, des études spécifiques pourront être réalisées en phase opérationnelle afin de déterminer et préciser les raccordements et composantes véritablement techniques du projet en matière d'eaux pluviales.**

### Réseau électrique

Un raccordement au réseau électrique est possible avec pour préalable une extension des réseaux actuels :

- Pour la zone 2AU Desembarre, soit par raccordement sur le poste de transformation existant les « Oliviers » situés sur la rue des Vignes, soit par création d'un poste de transformation avec raccordement sur le câble à moyenne tension (HTA) situé sous la rue des Muscats ;
- Pour la zone 2AU Los Coumaills, soit par raccordement sur les postes de transformation existants, l'un situé au niveau de la cave coopérative, l'autre situé au Nord du lotissement les Terrasses et se nommant les « Terrasses », soit par création d'un poste de transformation avec raccordement sur le câble à moyenne tension (HTA) situé sur la partie Nord de la zone.

- ➔ **Dans tous les cas, des études spécifiques pourront être réalisées en phase opérationnelle afin de déterminer et préciser les raccordements et composantes véritablement techniques du projet.**

### Réseau de télécommunications

Un raccordement au réseau de télécommunications est possible pour les deux secteurs.

A noter qu'un réseau de télécommunication France Télécom transite sous la RD615.

- ➔ **Dans tous les cas, des études spécifiques pourront être réalisées en phase opérationnelle afin de déterminer et préciser les raccordements et composantes véritablement techniques du projet.**

### Déchets

La compétence « collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés » est assurée par la Communauté de Communes des Aspres.

L'intercommunalité réalise différents ramassages :

- ✓ les ordures ménagères par bacs,
- ✓ le tri sélectif (hors verre) par bacs,
- ✓ le verre sur des points d'apport volontaire,
- ✓ les encombrants dans la limite d'un volume inférieur à 2 m<sup>3</sup>.

Les déchetteries communautaires sont situées sur les communes de Thuir et de Trouillas.

- ➔ **La gestion des déchets sur les zones 2AU Desembarre et Los Coumaills sera donc de**



### **3.6. Les modifications apportées au document d'urbanisme**

#### **3.6.1. Secteurs du Plan Local d'Urbanisme concernés**

Les zones 2AU Desembarre et Los Coumaills concernent une superficie de 3,03 hectares, actuellement classé en zone 2AU (ouverte à l'urbanisation) au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Terrats.

La présente Modification n°2 du PLU doit permettre de :

- ✓ **Permuter l'affectation de la zone 2AU Los Coumaills avec celle de la zone 2AU Desembarre (adaptation des Orientations d'Aménagement et du règlement écrit du PLU par voie de conséquence) ;**
- ✓ **Poursuivre la nécessaire cohérence du fonctionnement urbain et promouvoir la mixité fonctionnelle de Terrats.**

#### **3.6.2. Les changements apportés au document d'urbanisme**

Le projet de Modification n°2 s'inscrit dans la continuité des volontés et orientations actées par le PLU en vigueur sur Terrats.

La présente Modification n°2 du PLU a pour objet de permuter l'affectation de la zone 2AU Los Coumaills avec celle de la zone 2AU Desembarre.

**Par voie de conséquence, les Orientations d'Aménagement et le règlement écrit du PLU sont modifiés pour permettre la mise en œuvre de ce projet** (les documents du PLU opposables à ce jour ne permettant pas la réalisation de la Modification n°2).

#### **3.6.3. Modification des Orientations d'Aménagement**

La présente Modification n°2 du PLU a pour objet de permuter l'affectation de la zone 2AU Los Coumaills avec celle de la zone 2AU Desembarre.

Les changements apportés au document d'urbanisme opposable se traduisent par la reprise graphique des Orientations d'Aménagement.

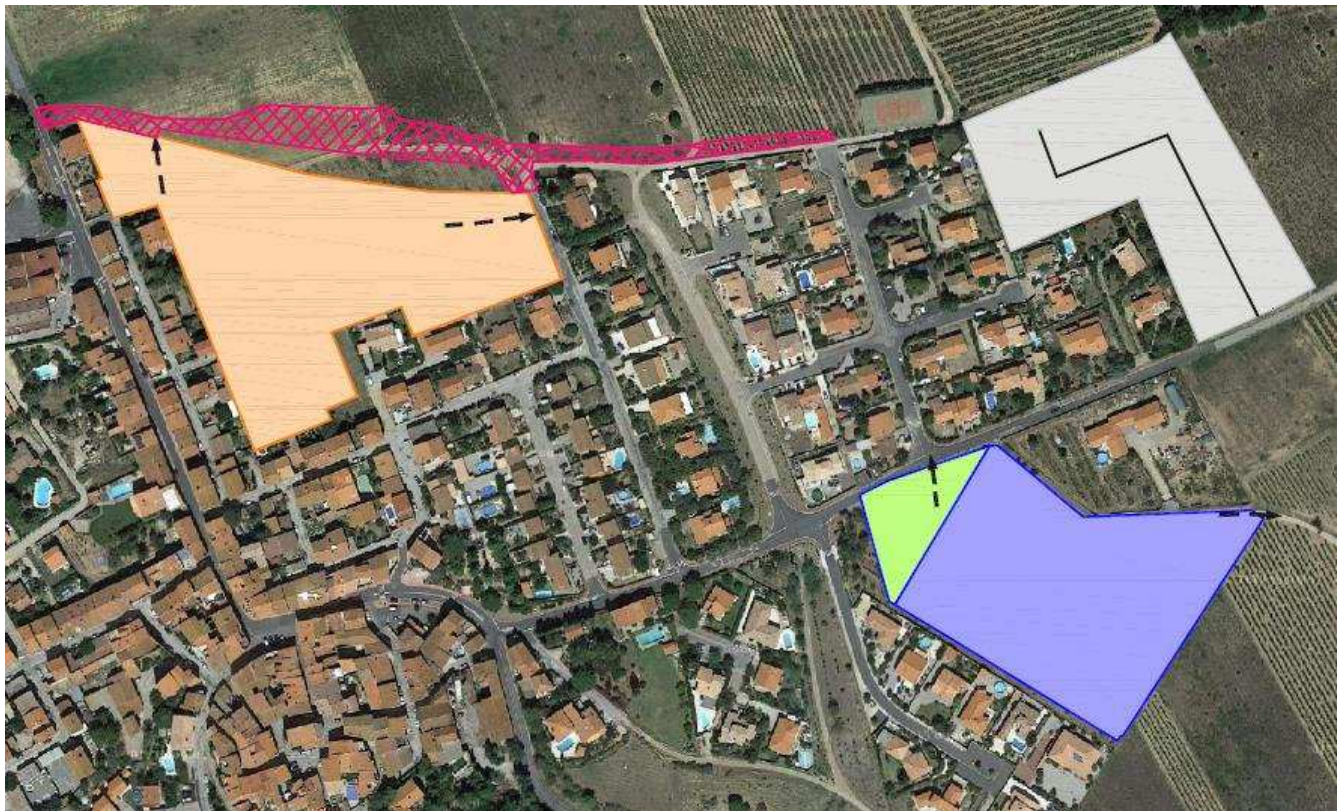
Les Orientations d'Aménagement sont donc modifiées en conséquence.








Aperçu des Orientations d'Aménagement AVANT modifications



Source : Extrait des Orientations d'Aménagement du PLU opposable (issu de la Modification n°1 du PLU) - Mairie de Terrats

Aperçu des Orientations d'Aménagement APRES modifications



-  Secteur urbanisé
-  Secteur de développement à vocation d'habitat
-  Espace vert à valoriser pouvant intégrer des équipements publics
-  Secteur de développement dédié aux équipements publics
-  Voie principale existante
-  Intention de raccordement de la voirie principale
-  Emplacement réservé afin de permettre la réalisation de voirie, cheminements doux, aménagements paysagers, bassin de rétention et ouvrages hydrauliques

Source : Extrait des Orientations d'Aménagement de la Modification n°2 du PLU (pièce n°4 du présent dossier) - Info Concept



### 3.6.4. Modification du règlement écrit

La présente Modification n°2 du PLU a pour objet de permuter l'affectation de la zone 2AU Los Coumaills avec celle de la zone 2AU Desembarre.

Les changements apportés au document d'urbanisme opposable se traduisent également par l'adaptation mineure du règlement écrit de la zone 2AU du PLU.

Le règlement écrit est donc modifié en conséquence.

Afin de faciliter le suivi des modifications/adaptations mineures par le plus grand nombre, sont insérés, dans la présente notice de présentation, les extraits des articles modifiés par la présente procédure de Modification n°2 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 n°2 du PLU.

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à urbaniser destinée à assurer le développement urbain de la Commune de Terrats. ~~Elle est comprise dans le périmètre de la zone d'aménagement différé ainsi que dans le périmètre de la zone d'aménagement concerté multi-site,~~ dans laquelle s'applique en plus du règlement du PLU, des orientations d'aménagement permettant de garantir un aménagement de qualité soucieux d'une intégration urbaine et paysagère du quartier. ~~Les orientations d'aménagement sont jointes au dossier de modification n°1 du PLU.~~

Les quartiers ont une vocation mixte dans un objectif de mixité sociale et fonctionnelle.

Un secteur 2AUn est créé pour identifier l'espace vert existant à valoriser ~~dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble de la Z.A.C. multisite.~~

### ARTICLE 2AU.3. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

[...]

Les voies en impasse sont autorisées :

~~à condition de desservir au maximum, sept (7) constructions,~~

~~et,~~ à condition que leur réalisation n'hypothèque pas les extensions urbaines futures des parcelles limitrophes et à proximité. Dans ce cas, une emprise suffisante doit rester libre pour permettre la poursuite viaire future des quartiers.

### ARTICLE 2AU.6. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise publique, à défaut elles doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies.

Des conditions différentes peuvent être acceptées le long des voies intérieures lors de la création des groupes d'habitations et d'opérations d'aménagement d'ensemble, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.

### ARTICLE 2AU.7. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.



Les constructions sont autorisées en ordre continu ou discontinu.

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment, au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, ne saurait être inférieure à 4 mètres.

Des conditions différentes peuvent être acceptées le long des voies intérieures lors de la création des groupes d'habitations et d'opérations d'aménagement d'ensemble, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.

### **ARTICLE 2AU.13. LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET LES PLANTATIONS.**

[...]

Les aires de stationnement doivent être plantées. à raison d'un arbre pour deux places de stationnement. Les arbres seront protégés des chocs causés par les voitures par des dispositifs adaptés (corsets hauts ou protections basses en tube métallique).

## IV. EVOLUTIONS APORTEES AUX EMPLACEMENTS RESERVES

### 4.1. Suppression de l'emplacement réservé n°2.3 « Aménagement d'un espace vert public végétal à vocation de rétention des eaux »

#### Constat

La concrétisation d'un projet communal concerné par l'emplacement réservé n°2.3 « Aménagement d'un espace vert public végétal à vocation de rétention des eaux » au plan de zonage du PLU a évolué.

Cet emplacement réservé n'a plus lieu d'être puisqu'il empêche les aménagements possibles sur le secteur en question. Dans ce cadre, l'emplacement réservé n°2.3 « Aménagement d'un espace vert public végétal à vocation de rétention des eaux » est donc amené à être supprimé dans le dossier de PLU (plan de zonage et liste des emplacements réservés).

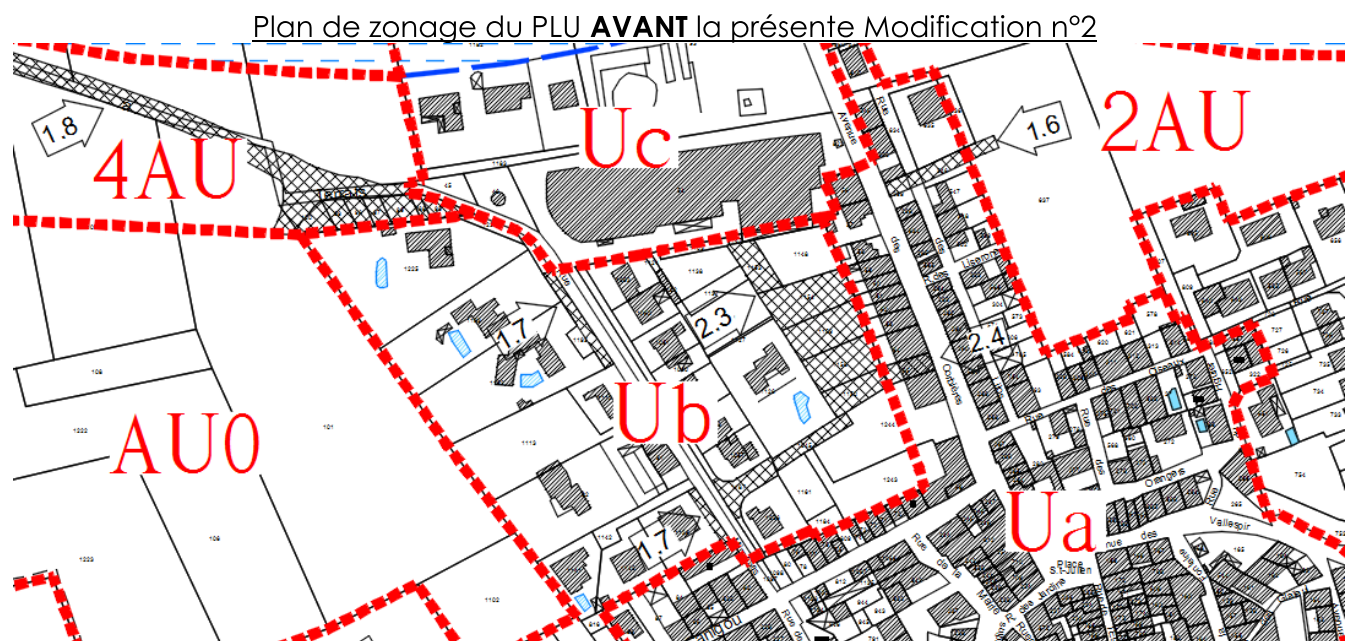
#### Objectif

La commune de Terrats a souhaité supprimer l'**emplacement réservé n°2.3** « Aménagement d'un espace vert public végétal à vocation de rétention des eaux » via la présente procédure de Modification du PLU.

A noter que la commune de Terrats a souhaité maintenir dans la liste des emplacements réservés ce numéro d'emplacement réservé en indiquant clairement sa suppression effective.

Le plan de zonage associé (pièce n°5 du dossier de Modification n°2 du PLU de Terrats) et la liste des emplacements réservés (pièce n°6 du dossier de Modification n°2 du PLU de Terrats) sont modifiés par voie de conséquence.

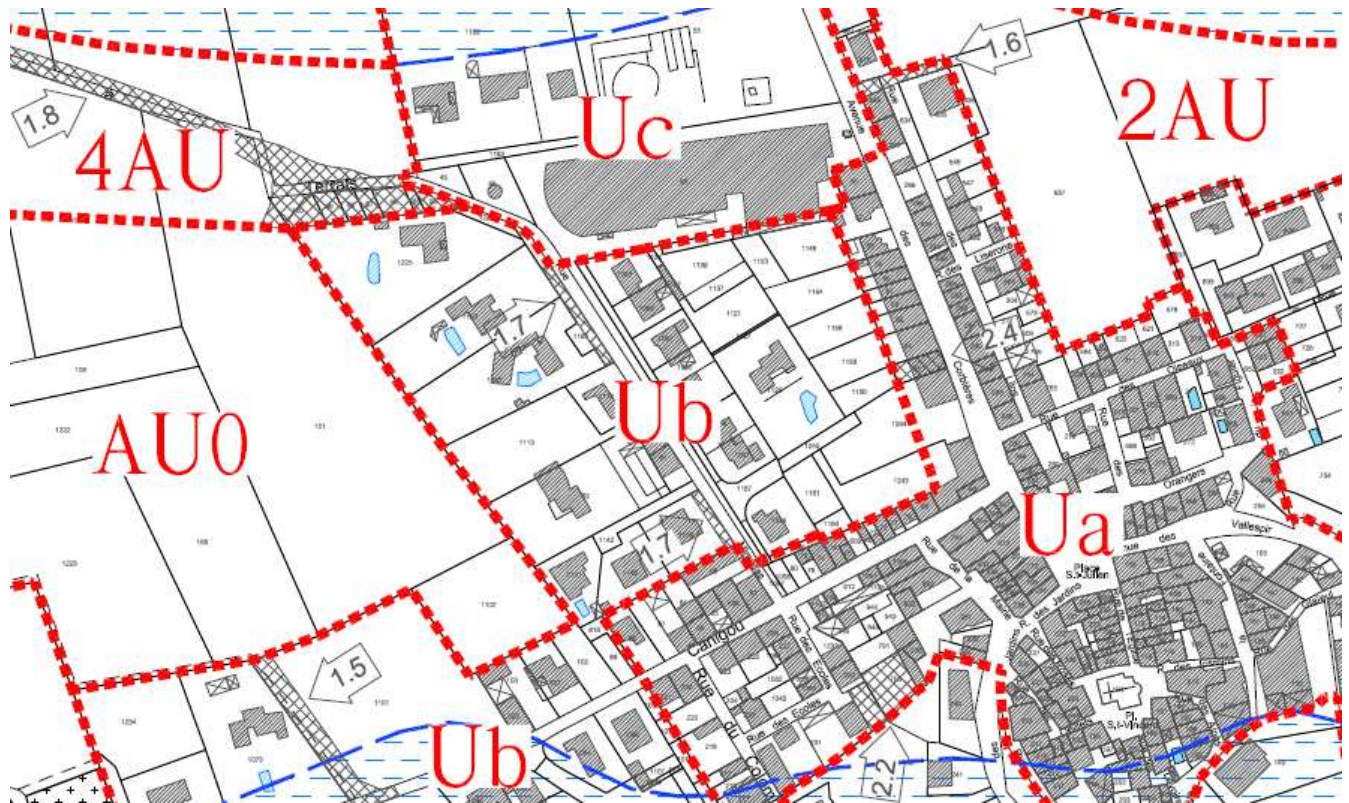
#### Conséquences sur le plan de zonage associé



Source : Extrait du plan de zonage du PLU opposable (issu de la Modification n°1 du PLU) - Mairie de Terrats



Plan de zonage du PLU **APRES** la présente Modification n°2<sup>7</sup>



Source : Extrait du plan de zonage de la Modification n°2 du PLU - Info Concept

Conséquences sur la liste des emplacements réservés

Liste des emplacements réservés du PLU **AVANT** la présente Modification n°2

**Liste des emplacements réservés**

N° / Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Superficie
[...]		
<b>2. EMPLACEMENTS RESERVES A DES INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET D'ESPACES VERTS :</b>		
2.1. Extension du cimetière	Commune	2 940 m <sup>2</sup>
2.2. Réalisation d'une placette située entre l'ancienne mairie et l'école	Commune	490 m <sup>2</sup>
2.3. Aménagement d'un espace vert public végétal à vocation de rétention des eaux	Commune	2 550 m <sup>2</sup>
2.4. Création d'un porche ouvert permettant la liaison piétonne entre le centre ancien et le futur espace vert	Commune	172 m <sup>2</sup>

Source : Extrait de la liste des emplacements réservés du dossier de Modification n°1 du PLU - Mairie de Terrats

<sup>7</sup> D'autres modifications apparaissent sur le plan de zonage est sont expliquées et justifiées dans les autres chapitres qui composent le présent document.



Liste des emplacements réservés du PLU **APRES** la présente Modification n°2  
*Les modifications apportées apparaissent en rouge*

### Liste des emplacements réservés

N° / Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Superficie
[...]		
2. EMBLEMENTS RESERVES A DES INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET D'ESPACES VERTS :		
2.1. Extension du cimetière	Commune	2 940 m <sup>2</sup>
2.2. Réalisation d'une placette située entre l'ancienne mairie et l'école	Commune	490 m <sup>2</sup>
2.3. <b>SUPPRIME</b>	/	/
2.4. Création d'un porche ouvert permettant la liaison piétonne entre le centre ancien et le futur espace vert	Commune	172 m <sup>2</sup>

Source : Pièce n°6 du dossier de Modification n°2 du PLU - Info Concept

#### 4.1. Suppression de l'emplacement réservé n°2.4 « Création d'un porche ouvert permettant la liaison piétonne entre le centre ancien et le futur espace vert »\*

##### Constat

La concrétisation d'un projet communal concerné par l'emplacement réservé n°2.3 « Aménagement d'un espace vert public végétal à vocation de rétention des eaux » au plan de zonage du PLU a évolué.

L'emplacement réservé n°2.3 « Aménagement d'un espace vert public végétal à vocation de rétention des eaux » est amené à être supprimé dans le dossier de PLU (plan de zonage et liste des emplacements réservés).

L'emplacement réservé n°2.4 « Création d'un porche ouvert permettant la liaison piétonne entre le centre ancien et le futur espace vert » étant lié à l'emplacement réservé n°2.3, il n'a plus lieu d'être (son utilité était la desserte de l'espace vert préalablement envisagé, et aujourd'hui abandonné tel qu'exposé ci-avant).

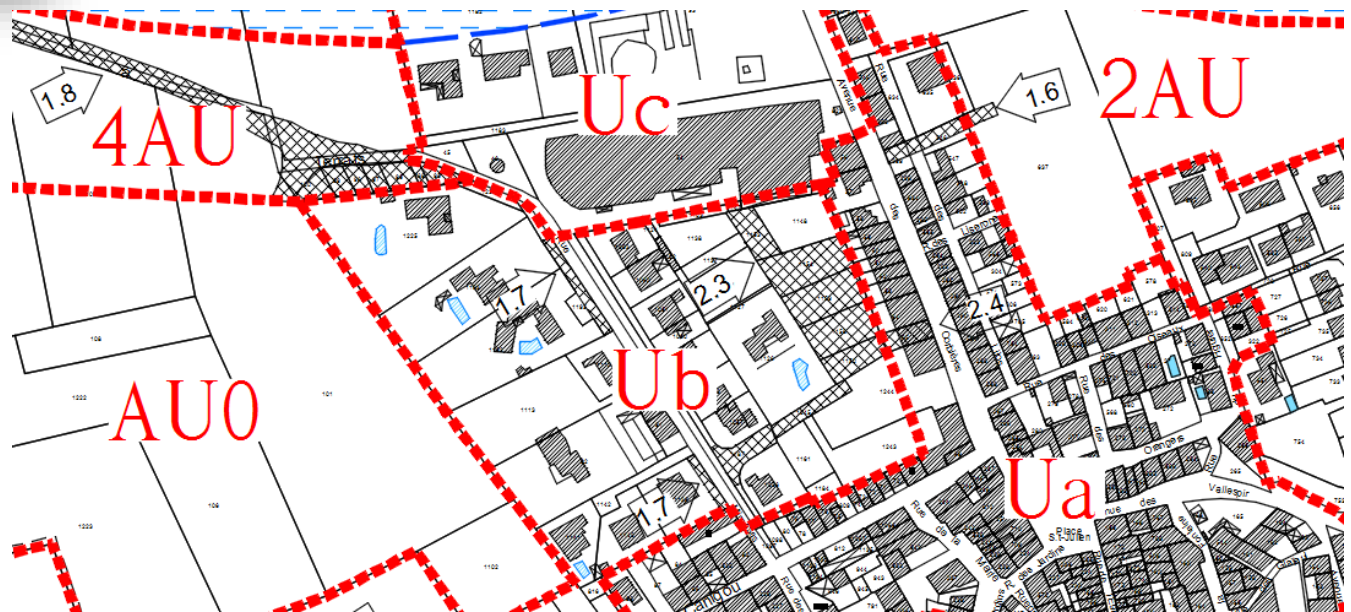
##### Objectif

La commune de Terrats a souhaité par voie de conséquence supprimer l'**emplacement réservé n°2.4** « Création d'un porche ouvert permettant la liaison piétonne entre le centre ancien et le futur espace vert » via la présente procédure de Modification du PLU.

A noter que la commune de Terrats a souhaité maintenir dans la liste des emplacements réservés ce numéro d'emplacement réservé en indiquant clairement sa suppression effective.

Le plan de zonage associé (pièce n°5 du dossier de Modification n°2 du PLU de Terrats) et la liste des emplacements réservés (pièce n°6 du dossier de Modification n°2 du PLU de Terrats) sont modifiés par voie de conséquence.

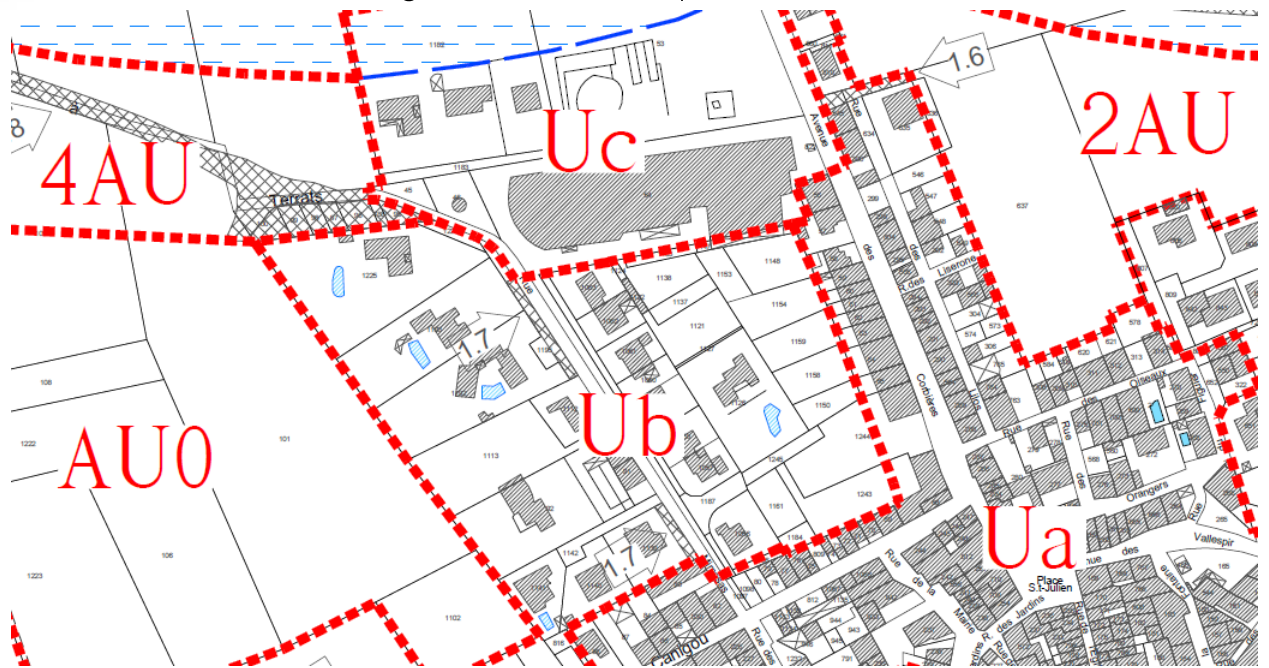
##### Conséquences sur le plan de zonage associé



Source : Extrait du plan de zonage du PLU opposable (issu de la Modification n°1 du PLU) -  
Mairie de Terrats



Plan de zonage du PLU **APRES** la présente Modification n°2<sup>8</sup>



Source : Extrait du plan de zonage de la Modification n°2 du PLU - Urbanis

Conséquences sur la liste des emplacements réservés

Liste des emplacements réservés du PLU **AVANT** la présente Modification n°2

**Liste des emplacements réservés**

N° / Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Superficie
[...]		
<b>2. EMPLACEMENTS RESERVES A DES INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET D'ESPACES VERTS :</b>		
2.1. Extension du cimetière	Commune	2 940 m <sup>2</sup>
2.2. Réalisation d'une placette située entre l'ancienne mairie et l'école	Commune	490 m <sup>2</sup>
2.3. Aménagement d'un espace vert public végétal à vocation de rétention des eaux	Commune	2 550 m <sup>2</sup>
2.4. Création d'un porche ouvert permettant la liaison piétonne entre le centre ancien et le futur espace vert	Commune	172 m <sup>2</sup>

Source : Extrait de la liste des emplacements réservés du dossier de Modification n°1 du PLU - Mairie de Terrats

<sup>8</sup> D'autres modifications apparaissent sur le plan de zonage est sont expliquées et justifiées dans les autres chapitres qui composent le présent document.



Liste des emplacements réservés du PLU **APRES** la présente Modification n°2  
*Les modifications apportées apparaissent en rouge*

### Liste des emplacements réservés

N° / Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Superficie
[...]		
2. EMBLEMENTS RESERVES A DES INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET D'ESPACES VERTS :		
2.1. Extension du cimetière	Commune	2 940 m <sup>2</sup>
2.2. Réalisation d'une placette située entre l'ancienne mairie et l'école	Commune	490 m <sup>2</sup>
2.3. SUPPRIME	/	/
2.4. SUPPRIME	/	/

Source : Pièce n°6 du dossier de Modification n°2 du PLU – Urbanis

Il convient de souligner que cette modification apportée au dossier de PLU est issue de l'enquête publique (remarque du dossier du Commissaire Enquêteur).

### 4.3. Modification de l'emplacement réservé n° 1.6 « Liaison avenue des Corbières à la future zone d'aménagement »

#### Constat

La localisation de l'emplacement réservé n°1.6 « Liaison avenue des Corbières à la future zone d'aménagement » ne permet la concrétisation de la volonté communale de sécuriser une desserte viaire secondaire et douce entre l'avenue des Corbières et la zone 2AU Los Coumaills. En effet, sa position dans le PLU actuellement en vigueur propose un débouché de cette voie sur un tronçon étroit de l'avenue des Corbières avec une visibilité limitée.

Cette position actuelle n'est pas favorable d'autant qu'une autre possibilité de localisation de cette voie, plus au Nord, permet une visibilité plus intéressante et donc assure une plus grande sécurité pour les déplacements à venir.

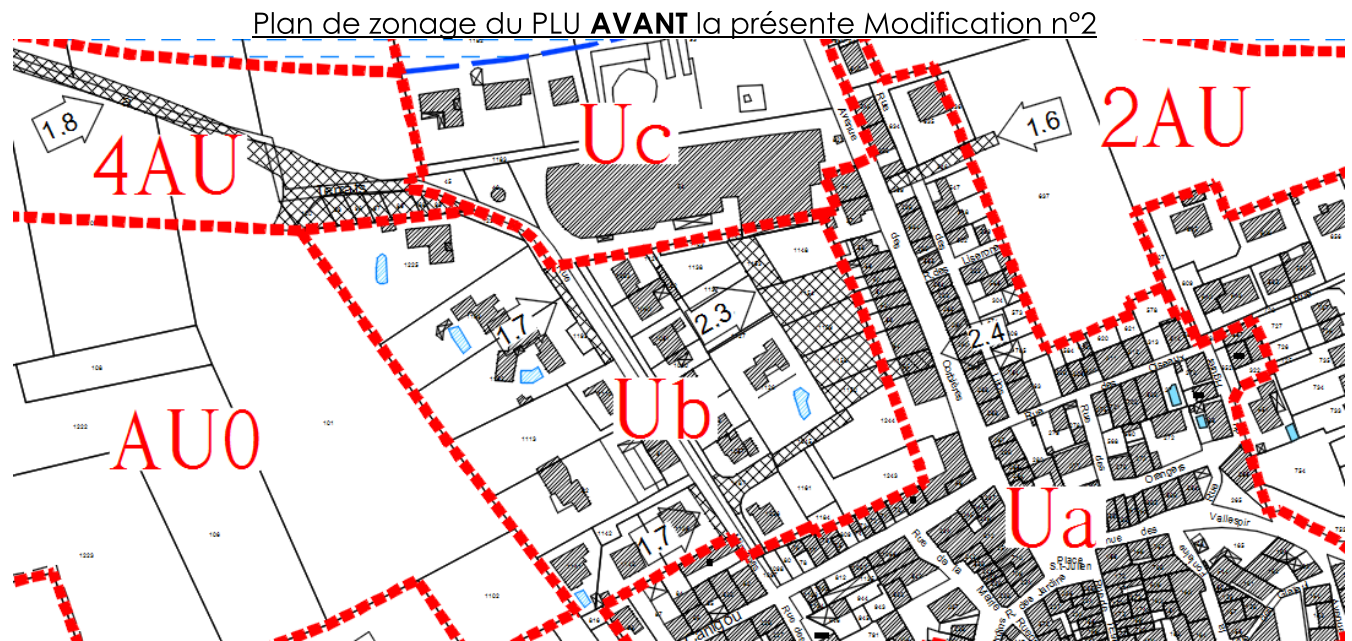
Dans ce cadre, l'emplacement réservé n°1.6 « Liaison avenue des Corbières à la future zone d'aménagement » est donc amené à être modifié dans le dossier de PLU (plan de zonage et liste des emplacements réservés).

#### Objectif

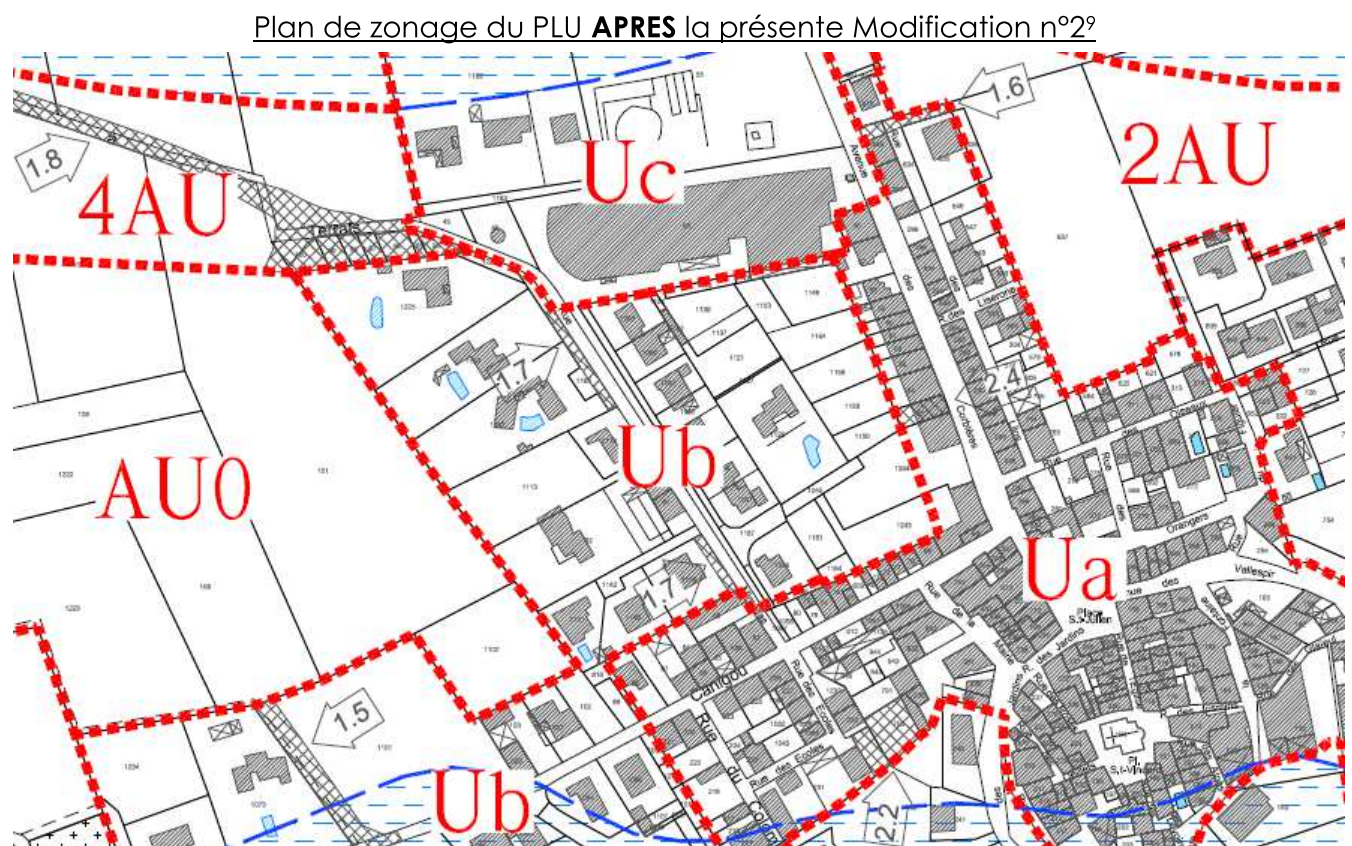
La commune de Terrats a souhaité modifier l'**emplacement réservé n°1.6** « Liaison avenue des Corbières à la future zone d'aménagement » via la présente procédure de Modification du PLU, afin de le positionner plus au Nord que sa localisation actuelle dans le PLU opposable et de faciliter la réalisation effective de cet aménagement viaire et doux.

Le plan de zonage associé (pièce n°5 du dossier de Modification n°2 du PLU de Terrats) et la liste des emplacements réservés (pièce n°6 du dossier de Modification n°2 du PLU de Terrats) sont modifiés par voie de conséquence.

Conséquences sur le plan de zonage associé



Source : Extrait du plan de zonage du PLU opposable (issu de la Modification n°1 du PLU) - Mairie de Terrats



Source : Extrait du plan de zonage de la Modification n°2 du PLU - Info Concept

<sup>9</sup> D'autres modifications apparaissent sur le plan de zonage est sont expliquées et justifiées dans les autres chapitres qui composent le présent document.



## Conséquences sur la liste des emplacements réservés

Liste des emplacements réservés du PLU **AVANT** la présente Modification n°2**Liste des emplacements réservés**

N° / Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Superficie
1. EMBLEMES RESERVES A DES VOIES :		
1.1. Création d'un contournement urbain à l'Est du village reliant Los Coumails à la rue d'Argila	Commune	11 700 m <sup>2</sup>
1.2. Entrée de l'agglomération à l'extrémité Nord de l'avenue des Corbières, en venant de Llupia	Commune	490 m <sup>2</sup>
1.3. Liaison de l'emplacement 1.1. à 1.2. déviation de la route de Saint-Colombe	Commune	4 190 m <sup>2</sup>
1.4. Entrée d'agglomération par la route de Saint-Colombe	Commune	1 260 m <sup>2</sup>
1.5. Liaison rue du Canigou à la future zone d'aménagement	Commune	670 m <sup>2</sup>
1.6. Liaison avenue des Corbières à la future zone d'aménagement	Commune	300 m <sup>2</sup>
1.7. Création des accès rue mimosas	Commune	280 m <sup>2</sup>
1.8. Elargissement de la route de Saint-Colombe et création d'un accès aux zones à urbaniser	Commune	2 830 m <sup>2</sup>
1.9. Création d'un parking pour le tennis et d'un cheminement piétons rejoignant l'emplacement 1.1.	Commune	440 m <sup>2</sup>

[...]

Source : Extrait de la liste des emplacements réservés du dossier de Modification n°1 du PLU  
- Mairie de Terrats

Liste des emplacements réservés du PLU **APRES** la présente Modification n°2*Les modifications apportées apparaissent en rouge***Liste des emplacements réservés**

N° / Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Superficie
1. EMBLEMES RESERVES A DES VOIES :		
1.1. Création d'un contournement urbain à l'Est du village reliant Los Coumails à la rue d'Argila	Commune	11 700 m <sup>2</sup>
1.2. Entrée de l'agglomération à l'extrémité Nord de l'avenue des Corbières, en venant de Llupia	Commune	490 m <sup>2</sup>
1.3. Liaison de l'emplacement 1.1. à 1.2. déviation de la route de Saint-Colombe	Commune	4 190 m <sup>2</sup>
1.4. Entrée d'agglomération par la route de Saint-Colombe	Commune	1 260 m <sup>2</sup>
1.5. Liaison rue du Canigou à la future zone d'aménagement	Commune	670 m <sup>2</sup>
1.6. Liaison avenue des Corbières à la future zone d'aménagement	Commune	181 m <sup>2</sup>
1.7. Création des accès rue mimosas	Commune	280 m <sup>2</sup>
1.8. Elargissement de la route de Saint-Colombe et création d'un accès aux zones à urbaniser	Commune	2 830 m <sup>2</sup>
1.9. Réalisation de voirie, cheminements doux, aménagements paysagers, bassin de rétention et ouvrages hydrauliques	Commune	5 414 m <sup>2</sup>

[...]

Source : Pièce n°6 du dossier de Modification n°2 du PLU - Info Concept



## 4.4. Modification de l'emplacement réservé n° 1.9

### Constat

---

La concrétisation d'un projet communal concerné par l'emplacement réservé n°1.9 «Création d'un parking pour le tennis et d'un cheminement piétons rejoignant l'emplacement 1.1.» au plan de zonage du PLU a évolué.

La réserve pour création « un parking » n'a plus lieu d'être puisque la commune a acquis un terrain d'une superficie suffisante à proximité immédiate du terrain de tennis existant plus à l'Est.

La destination de l'emplacement réservé n°1.9 va donc évoluer pour en tenir compte.

En sus, cet emplacement réservé n°1.9 traduit la volonté communale d'améliorer les cheminements doux à l'échelle du territoire.

Le chemin au Sud du terrain de tennis n'est pas suffisamment dimensionné pour assurer des déplacements viaires et doux sécurisés sur cet axe.

Un agrandissement de l'emplacement réservé n°1.9 est donc nécessaire pour réaliser un cheminement doux adéquat et est également l'occasion pour concrétiser d'autres projets communaux :

- Liaisons viaires et douces avec la route départementale RD 615, via la voirie interne de la zone 2AU Los Coumails ;
- Aménagements paysagers de ces nouvelles voies ;
- Bassin de rétention et ouvrages hydrauliques pour relier les ouvrages existants à hauteur du lotissement « Los Garigassous ».

Dans ce cadre, l'emplacement réservé n°1.9 est donc amené à évoluer concernant son emprise et sa destination dans le dossier de PLU (plan de zonage et liste des emplacements réservés).

### Objectif

---

La commune de Terrats a souhaité modifier l'**emplacement réservé n°1.9** via la présente procédure de Modification du PLU, afin de le diminuer à l'Est et de l'étendre notamment à l'Ouest.

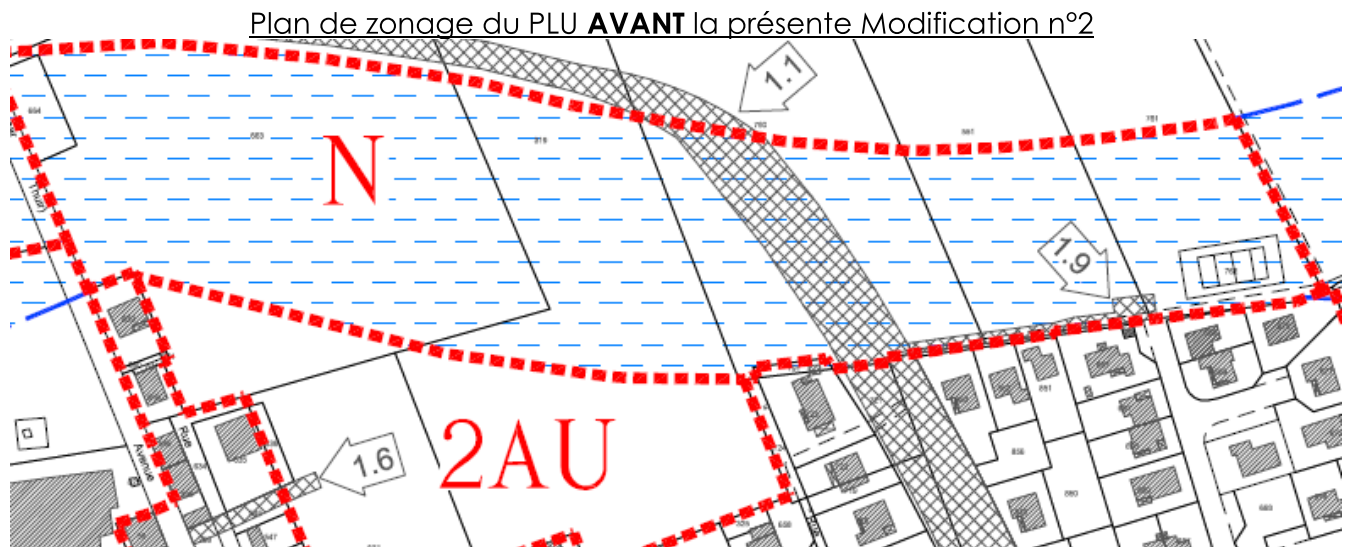
L'évolution de cet emplacement réservé facilitera la réalisation :

- D'un cheminement doux adapté et sécurisé le long du chemin présent au Sud du terrain de tennis, afin d'améliorer la fonctionnalité de cet axe et de promouvoir le recours aux modes de déplacements doux pour se rendre notamment au terrain de tennis ;
- De liaisons viaires et douces avec la route départementale RD 615, via la voirie interne de la zone 2AU Los Coumails ;
- D'aménagements paysagers en bordure de ces nouvelles voies ;
- De bassin de rétention et d'ouvrages hydrauliques pour relier les ouvrages existants à hauteur du lotissement « Los Garigassous ».
- 

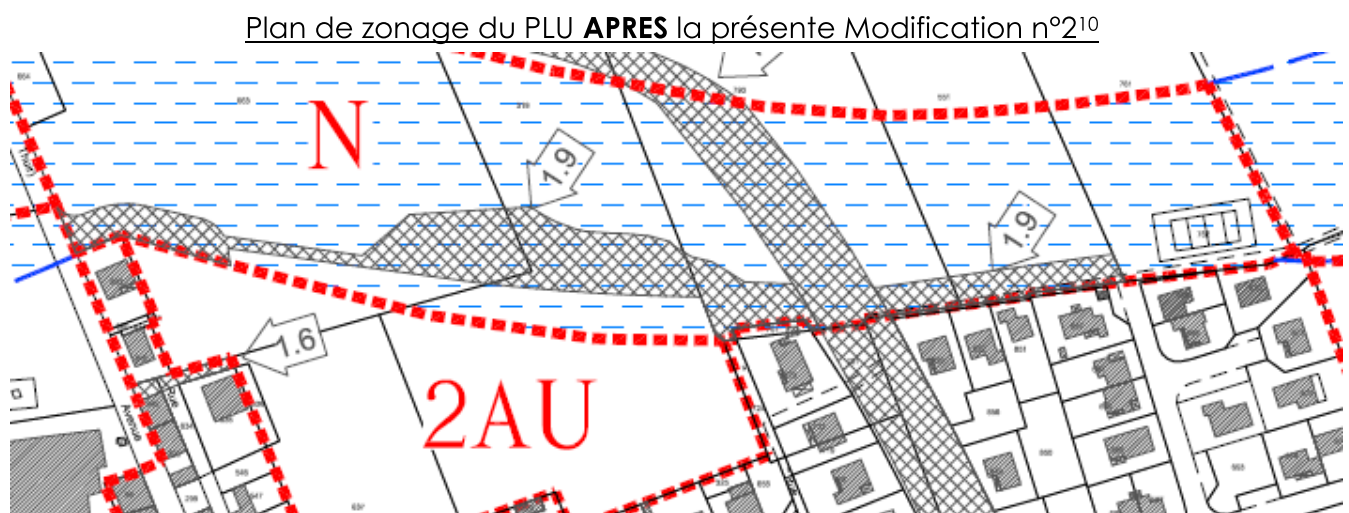
Ainsi, la désignation de l'emplacement réservé n°1.9 évolue pour devenir : « réalisation de voirie, cheminements doux, aménagements paysagers, bassin de rétention et ouvrages hydrauliques ».

Le plan de zonage associé (pièce n°5 du dossier de Modification n°2 du PLU de Terrats) et la liste des emplacements réservés (pièce n°6 du dossier de Modification n°2 du PLU de Terrats) sont modifiés par voie de conséquence.

Conséquences sur le plan de zonage associé



Source : Extrait du plan de zonage du PLU opposable (issu de la Modification n°1 du PLU) - Mairie de Terrats



Source : Extrait du plan de zonage de la Modification n°2 du PLU - Info Concept

<sup>10</sup> D'autres modifications apparaissent sur le plan de zonage est sont expliquées et justifiées dans les autres chapitres qui composent le présent document.



## Conséquences sur la liste des emplacements réservés

Liste des emplacements réservés du PLU **AVANT** la présente Modification n°2**Liste des emplacements réservés**

N° / Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Superficie
1. EMBLEMES RESERVES A DES VOIES :		
1.1. Création d'un contournement urbain à l'Est du village reliant Los Coumails à la rue d'Argila	Commune	11 700 m <sup>2</sup>
1.2. Entrée de l'agglomération à l'extrémité Nord de l'avenue des Corbières, en venant de Llupia	Commune	490 m <sup>2</sup>
1.3. Liaison de l'emplacement 1.1. à 1.2. déviation de la route de Saint-Colombe	Commune	4 190 m <sup>2</sup>
1.4. Entrée d'agglomération par la route de Saint-Colombe	Commune	1 260 m <sup>2</sup>
1.5. Liaison rue du Canigou à la future zone d'aménagement	Commune	670 m <sup>2</sup>
1.6. Liaison avenue des Corbières à la future zone d'aménagement	Commune	300 m <sup>2</sup>
1.7. Création des accès rue mimosas	Commune	280 m <sup>2</sup>
1.8. Elargissement de la route de Saint-Colombe et création d'un accès aux zones à urbaniser	Commune	2 830 m <sup>2</sup>
1.9. Création d'un parking pour le tennis et d'un cheminement piétons rejoignant l'emplacement 1.1.	Commune	440 m <sup>2</sup>

[...]

Source : Extrait de la liste des emplacements réservés du dossier de Modification n°1 du PLU  
- Mairie de Terrats

Liste des emplacements réservés du PLU **APRES** la présente Modification n°2*Les modifications apportées apparaissent en rouge***Liste des emplacements réservés**

N° / Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Superficie
1. EMBLEMES RESERVES A DES VOIES :		
1.1. Création d'un contournement urbain à l'Est du village reliant Los Coumails à la rue d'Argila	Commune	11 700 m <sup>2</sup>
1.2. Entrée de l'agglomération à l'extrémité Nord de l'avenue des Corbières, en venant de Llupia	Commune	490 m <sup>2</sup>
1.3. Liaison de l'emplacement 1.1. à 1.2. déviation de la route de Saint-Colombe	Commune	4 190 m <sup>2</sup>
1.4. Entrée d'agglomération par la route de Saint-Colombe	Commune	1 260 m <sup>2</sup>
1.5. Liaison rue du Canigou à la future zone d'aménagement	Commune	670 m <sup>2</sup>
1.6. Liaison avenue des Corbières à la future zone d'aménagement	Commune	181 m <sup>2</sup>
1.7. Création des accès rue mimosas	Commune	280 m <sup>2</sup>
1.8. Elargissement de la route de Saint-Colombe et création d'un accès aux zones à urbaniser	Commune	2 830 m <sup>2</sup>
1.9. Réalisation de voirie, cheminements doux, aménagements paysagers, bassin de rétention et ouvrages hydrauliques	Commune	5 414 m <sup>2</sup>

[...]

Source : Pièce n°6 du dossier de Modification n°2 du PLU - Info Concept



## V. MISE EN COHERENCE DU REGLEMENT ECRIT AVEC LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE ACTUEL

### 5.1. Remplacer les termes « surface hors œuvre nette » par « surface de plancher »

#### Constat

Le contexte réglementaire actuel et l'évolution législative connue suppriment les termes « SHON » (« Surface Hors Œuvre Nette ») et les remplacent par les termes « surface de plancher ».

#### Objectif

Consciente de ces évolutions législatives et réglementaires, et soucieuse de modifier le règlement écrit en conséquence, la commune de Terrats, via la présente Modification n°2 du PLU, envisage de supprimer tous les termes SHON et les remplacer par les termes « surface de plancher ». Les zones suivantes sont concernées :

- la zone UA dans l'article 12 « LES AIRES DE STATIONNEMENT » ;
- la zone UB dans l'article 12 « LES AIRES DE STATIONNEMENT » ;
- la zone UC dans l'article 12 « LES AIRES DE STATIONNEMENT » ;
- la zone N dans l'article 2 « LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES ET SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES ».

Ces modifications souhaitées par la commune de Terrats aspirent à une plus grande cohérence de son règlement d'urbanisme, une plus grande transparence et une plus grande compréhension par le plus grand nombre.

Le règlement d'urbanisme (pièces n°2 et 3 du dossier de Modification n°2 du PLU de Terrats) est modifié par voie de conséquence.

#### Conséquence sur le règlement d'urbanisme écrit

Afin de faciliter le suivi des modifications/adaptations mineures par le plus grand nombre, sont insérés, dans la présente notice de présentation, les extraits des zones et articles modifiés par la présente procédure de Modification n°2 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 n°2 du PLU.

#### **ARTICLE UA12. LES AIRES DE STATIONNEMENT**

[...]

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation, un garage ou une place de stationnement par logement,
- pour les constructions à usage de bureaux de services ou de commerces une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ~~hors œuvre nette ou de surface~~ de vente.

[...]

~~Il peut être tenu également quitte de ses obligations en versant une participation pour réalisation d'espaces publics de parking en application de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.~~

[...]

#### **ARTICLE UB12. LES AIRES DE STATIONNEMENT**



[...]

Il est exigé :

[...]

- Pour les constructions à usage de bureaux de services ou de commerces une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ~~hors œuvre nette ou de surface~~ de vente.

[...]

### ARTICLE UC12. LES AIRES DE STATIONNEMENT

[...]

Il est exigé :

[...]

- Pour les constructions à usage de bureaux de services ou de commerces une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ~~hors œuvre nette ou de surface~~ de vente.

- Pour les constructions à usage de dépôts et d'ateliers : une place de stationnement par 100m<sup>2</sup> de surface de planchers ~~hors œuvre nette~~.

[...]

### ARTICLE N2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES ET SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

[...]

- L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination possible, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de ~~S.H.O.N.~~ surface de plancher pour les habitations.

[...]

## 5.2. Supprimer le Coefficient d'Occupation des Sols (COS)

Constat

La loi ALUR du 24 mars 2014 impose la suppression du COS 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 de revoir le règlement du PLU de Terrats et plus particulièrement l'article 14 « LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS » qui régit le COS.

## Objectif

Consciente de ces évolutions législatives et réglementaires, et soucieuse de modifier le règlement écrit en conséquence, la commune de Terrats envisage, via la présente modification n°2 du PLU, de supprimer le COS et remplacer les dispositions alors insérées dans les articles 14 « Le Coefficient d'Occupation des Sols » du règlement de chaque zone concernée par le terme « Néant ».

Les zones suivantes sont concernées :

- la zone UA dans l'article 14 « LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS » ;
- la zone UB dans l'article 14 « LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS » ;
- la zone UC dans l'article 14 « LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS » ;
- la zone AU0 dans l'article 14 « LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS » ;
- la zone 2AU dans l'article 14 « LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS » ;
- la zone AU2 dans l'article 14 « LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS » ;
- la zone A dans l'article 14 « LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS » ;
- la zone N dans l'article 14 « LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS ».

Le règlement d'urbanisme (pièces n°2 et 3 du dossier de Modification n°2 du PLU de Terrats) est modifié par voie de conséquence.

## Conséquences sur le règlement d'urbanisme écrit

Afin de faciliter le suivi des modifications/adaptations mineures par le plus grand nombre, sont insérés, dans la présente notice de présentation, les extraits des zones et articles modifiés par la présente procédure de Modification n°2 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 n°2 du PLU.

## **ARTICLE UA14. LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non-réglementé Néant.



#### **ARTICLE UB14. LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

~~Le coefficient maximum d'occuper le sol est fixé à 0,6. Néant.~~

#### **ARTICLE UC14. LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

~~Le coefficient maximum d'occuper le sol est fixé à 0,7. Néant.~~

#### **ARTICLE AU0 14. LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

~~Non réglementé Néant.~~

#### **ARTICLE 2AU14. LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

~~La superficie de plancher maximale attribuée à la zone d'aménagement concerté multisite, est fixée à 18 665 m<sup>2</sup> maximum. Néant.~~

#### **ARTICLE AU2 14. LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

~~Non réglementé Néant.~~

#### **ARTICLE A14. LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

~~Non réglementé Néant.~~

#### **ARTICLE N14. LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

~~Non réglementé Néant.~~

### **5.3. Supprimer les anciennes références au code de l'urbanisme**

#### Constat

---

Certaines références au code de l'urbanisme sont inexactes et renvoient à des articles sans correspondance avec la disposition concernée, car les évolutions successives du Code de l'Urbanisme (en lien avec l'évolution du contexte législatif et réglementaire) entraînent un changement de numérotation des articles de ce code.

#### Objectif

---

Consciente de ces évolutions législatives et réglementaires, et soucieuse de modifier les références erronées insérées dans le règlement écrit, la commune de Terrats envisage, via la présente Modification n°2 du PLU de corriger les références au code de l'urbanisme qui seraient aujourd'hui obsolètes ou sans correspondance. Sont concernées les zones suivantes :

- la zone UA dans les articles 1 « LES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES » et 12 « LES AIRES DE STATIONNEMENT » ;
- la zone UB dans l'article 1 « LES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES » ;
- la zone UC dans l'article 1 « LES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES » ;
- la zone 2AU dans l'article 2 « LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISE SOUS CONDITIONS PARTICULIERES » ;
- la zone A dans l'article 1 « LES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES » ;
- la zone N dans le « CARACTERE DE LA ZONE ».



Le règlement d'urbanisme (pièces n°2 et 3 du dossier de Modification n°2 du PLU de Terrats) est modifié par voie de conséquence.

### Conséquences sur le règlement d'urbanisme écrit

Afin de faciliter le suivi des modifications/adaptations mineures par le plus grand nombre, sont insérés, dans la présente notice de présentation, les extraits des zones et articles modifiés par la présente procédure de Modification n°2 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 n°2 du PLU.

#### **ARTICLE UA1. LES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

[...]

- Les terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs entrant ~~dans le cadre des articles R 444-1 à R 444-4 du code de l'urbanisme.~~

- Le stationnement des caravanes isolées au sens ~~des articles R 443-4 et 5~~ du code l'urbanisme ainsi que les mobil-homes.

- Au titre des installations et travaux divers ~~de l'article R 442-2 du~~ définis par le code de l'urbanisme, les affouillements et exhaussements de sol et les dépôts de véhicules non liés à une occupation du sol autorisée

[...]

#### **ARTICLE UB1. LES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

[...]

- Les terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs entrant ~~dans le cadre des articles R 444-1 à R 444-4 du code de l'urbanisme.~~

- Le stationnement des caravanes isolées au sens ~~des articles R 443-4 et 5~~ du code l'urbanisme ainsi que les mobil-homes.

- Au titre des installations et travaux divers ~~de l'article R 442-2 du~~ définis par le code de l'urbanisme, les affouillements et exhaussements de sol et les dépôts de véhicules non liés à une occupation du sol autorisée

[...]

#### **ARTICLE UC1. LES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

[...]

- Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés tel que prévu ~~à l'article R.443-4 du~~ par le Code de l'Urbanisme.

- L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu ~~aux articles R.443-7 et suivants du~~ par le Code de l'Urbanisme.

- L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue ~~aux articles R.444-2 et suivants du~~ par le Code de l'Urbanisme.

[...]

#### **ARTICLE UC1. LES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol visées par ~~les~~ ~~articles~~ L.123-5152-1 et L.152-4 du Code de l'urbanisme (hormis celles visées à l'article 1 ci-dessus) ne sont admises qu'à condition de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, compatible avec les orientations d'aménagement.

[...]

#### **ARTICLE A1. LES OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**



[...]

- Le stationnement des caravanes isolées au sens ~~des articles R 443-4 et 5~~ du code l'urbanisme ainsi que les mobil-homes.
- Au titre des installations et travaux divers ~~de l'article R 442-2 du~~ définis par le code de l'urbanisme, les affouillements et exhaussements de sol et les dépôts de véhicules non liés à une occupation du sol autorisée.
- Les terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs entrant ~~dans le cadre des articles R 444-1 à R 444-4 du code de l'urbanisme.~~

[...]

### **CARACTERE DE LA ZONE N**

[...]

- Un secteur h, qui correspond selon l'article R ~~123-8151-25~~ du code de l'urbanisme, à un secteur à constructibilité limitée.

[...]



## VI. ADAPTATION DU REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE N DU PLU

### Constat

---

Le règlement de la zone N du PLU de Terrats n'autorise pas les affouillements ni exhaussements du sol. Cette situation est problématique et peut notamment empêcher la réalisation d'équipements publics dans la zone N.

Notons à ce sujet que des emplacements réservés existants au plan de zonage en vigueur sont délimités dans la zone N du PLU, or leurs réalisations nécessitera le recours à des affouillements ou exhaussements du sol.

En sus, le règlement de la zone N du PLU de Terrats n'autorise pas également les accès directs sur le réseau départemental. Or la présente Modification n°2 du PLU prévoit l'évolution de l'emplacement réservé n°1.9, délimité en zone N et qui prévoit un nouvel accès sur la RD 615.

Cette disposition réglementaire est problématique et peut notamment empêcher la réalisation effective de cet emplacement réservé.

### Objectif

---

La commune de Terrats envisage d'amender l'article 2 « Les occupations et utilisations du sol admises et soumises à conditions particulières » de la zone N pour autoriser les affouillements et exhaussements du sol à la condition « où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatible avec le caractère de la zone ».

Cet amendement du règlement de la zone N permettra la réalisation effective des emplacements réservés déterminés dans la zone N du PLU.

Enfin, la commune de Terrats envisage d'amender l'article 3 « Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées » de la zone N pour supprimer l'interdiction de réaliser des accès directs sur le réseau départemental.

Cet amendement du règlement de la zone N permettra la réalisation effective des emplacements réservés déterminés dans la zone N du PLU.

A noter que le Conseil Départemental des Pyrénées-Orientales sera associé aux réflexions concernant le réseau viaire départemental.

Le règlement d'urbanisme (pièces n°2 et 3 du dossier de Modification n°2 du PLU de Terrats) est modifié par voie de conséquence.

### Conséquences sur le règlement d'urbanisme écrit

---

Afin de faciliter le suivi des modifications/adaptations mineures par le plus grand nombre, sont insérés, dans la présente notice de présentation, les extraits des zones et articles modifiés par la présente procédure de Modification n°2 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 n°2 du PLU.

### **ARTICLE N.2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES ET SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES.**

**Nonobstant les dispositions de l'article N1, peuvent être admis :**

[...]

- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatible avec le caractère de la zone.



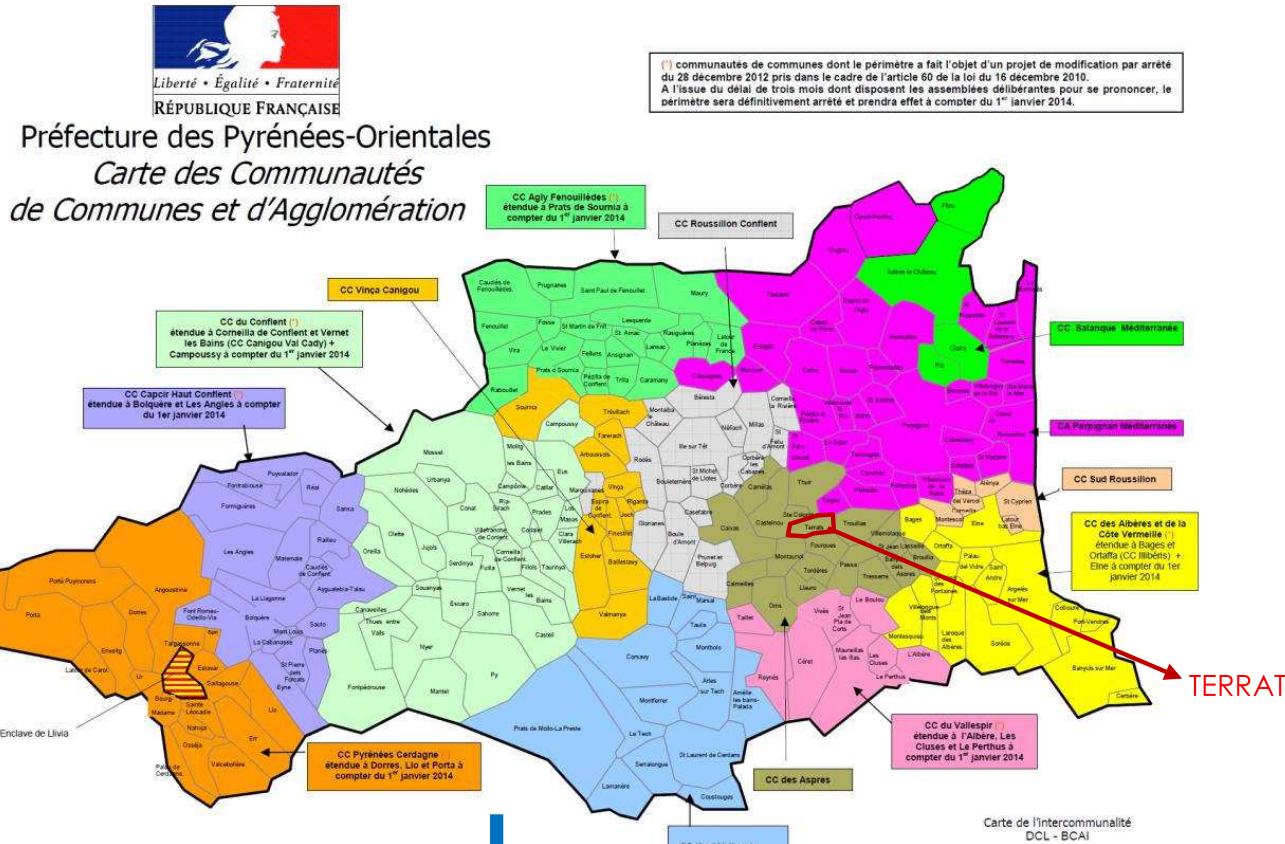
### **ARTICLE N.3. LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

~~Les accès directs nouveaux sont interdits sur le réseau département. Néant.~~



# VI. LE SCOT PLAINE DU ROUSSILLON

## Terrats au sein des intercommunalités des Pyrénées-Orientales

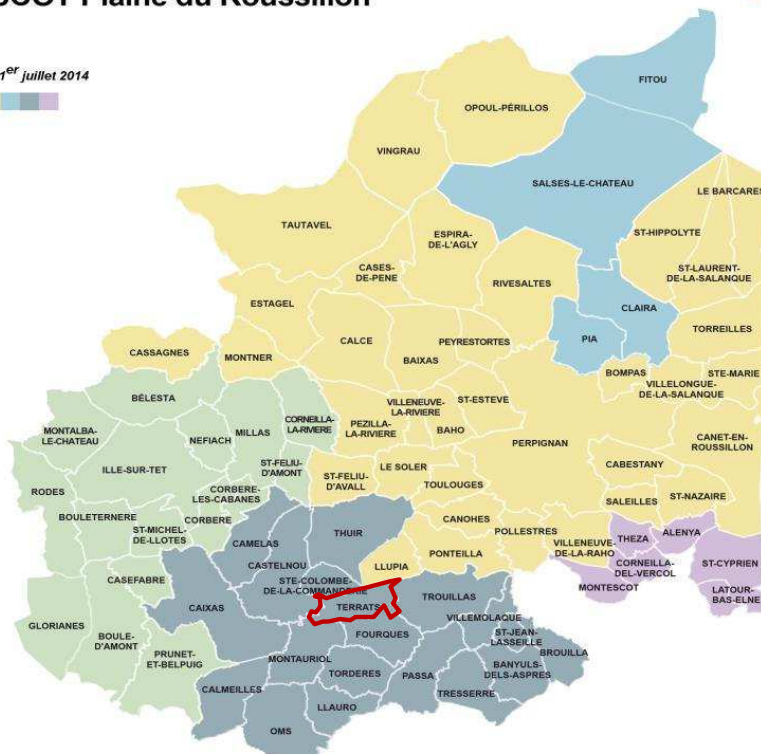


Source : <http://www.pyrenees-orientales.pref.gouv.fr>

## Terrats dans le jeu territorial du SCOT Plaine du Roussillon

### Les Etablissements de Coopération Intercommunale du SCOT Plaine du Roussillon

EPCI au 1<sup>er</sup> juillet 2014



Source : SCOT Plaine



« 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** ». <sup>11</sup>

L'arrêté préfectoral du 2 juillet 2003 fixe le périmètre du SCOT « Plaine du Roussillon » dans lequel s'inscrit la commune de Terrats, un second arrêté préfectoral du 12 décembre 2003 entérine la création du syndicat Mixte du SCOT Plaine du Roussillon.

**La commune de Terrats se situe dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale Plaine du Roussillon qui a été approuvé par le Comité syndical réuni le 13 novembre 2013.** La Modification n°1 du SCOT Plaine du Roussillon a été approuvée par le Comité syndical en date du 07 juillet 2016.

Le SCOT Plaine du Roussillon approuvé par le Comité syndical réuni le 13 novembre 2013 **a été annulé par jugement du Tribunal administratif de Montpellier en date du 21 décembre 2016 rendu dans l'instance enregistrée sous le numéro 140380.**

Compte tenu de cette annulation, le Conseil Municipal a pris une délibération justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones, et demandant une dérogation au Préfet en application de l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme pour la zone 2AU Desembarre et le secteur 2AUn limitrophe.

« Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :

1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ;

2° Les secteurs non constructibles des cartes communales ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution de la carte communale ;

3° Les secteurs situés en dehors des parties urbanisées des communes non couvertes par un document d'urbanisme ne peuvent être ouverts à l'urbanisation pour autoriser les projets mentionnés aux 3° et 4° de l'article L. 111-4 ;

4° A l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après la date du 4 juillet 2003, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L. 752-1 du code de commerce, ou d'autorisation en application des articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée.

Pour l'application du présent article, les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer mentionnés à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales, le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1, le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales et, jusqu'à l'approbation de celui-ci, le schéma d'aménagement de la Corse maintenu en vigueur par l'article 13 de la loi n° 2002-92 du 22 janvier 2002 relative à la Corse ont valeur de schéma de cohérence territoriale. »

Article L. 142-4 du Code de l'Urbanisme

« Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une

<sup>11</sup> Extrait Volet Urbanisme Service après vote, Loi urbanisme et habitat. Ministère de l'Equipement, des transports du logement du tourisme et de la mer.



*consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services. »*

Article L. 142-5 du Code de l'Urbanisme

Dans ce contexte, le 27 avril 2017, le Comité Syndical du SCOT Plaine du Roussillon, après en avoir délibéré et à l'unanimité\* :

**CONSIDERE** qu'au regard de l'article L.142-5 du Code de l'Urbanisme, l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles, forestiers et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ;

**DONNE** au titre de l'article L.142-5 du Code de l'Urbanisme, une réponse favorable à la dérogation demandée par la commune de Terrats pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU et d'une zone 2AUu.

Source : extrait de la délibération du Comité Syndical n°26/17

Le SCOT n'était plus en vigueur au moment de l'enquête publique. Toutefois, il a été rétabli par la Cour d'appel de Marseille le 27 septembre 2017.

**Le présent projet de modification n°2 est compatible avec le SCOT Plaine du Roussillon, eu égard d'une part aux éléments exposés dans la délibération du Comité Syndical du Syndicat Mixte du SCOT Plaine du Roussillon, et, d'autre part, notamment du fait que les deux zones concernées sont ouvertes à l'urbanisation depuis 2012 et que la permutation envisagée des affectations des équipements publics ne remet nullement en cause les grands équilibres dont le SCOT est le garant\*.**

**VII. ANNEXE : DECRET DU 18 JUIN 2009**

20 juin 2009

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Texte 3 sur 132

**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 1<sup>er</sup> 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,

Décète :

**Art. 1<sup>er</sup>.** – 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<sup>o</sup> 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 1<sup>er</sup> 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 ».

20 juin 2009

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Texte 3 sur 132

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



## COMMUNE DE TERRATS

DEPARTEMENT DES PYRENEES-ORIENTALES

Mairie de Terrats  
Avenue Vallespir  
66300 TERRATS  
Téléphone : 04.68.53.44.67  
Télécopie : 04.68.53.36.85  
E-Mail : mairie.terrats@wanadoo.fr

# 1ERE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PRÉFECTURE  
PYRÉNÉES ORIENTALES

21 SEP. 2012

COURRIER

## OUVERTURE A L'URBANISATION ET INTEGRATION DE LA Z.A.C. MULTISITES

prescrit par DCM du 19/11/2004  
P.L.U. arrêté par DCM le 29/05/2007  
approuvé par DCM du 19/02/2008

PIECE N° 1

### RAPPORT DE PRESENTATION

Additif concernant la modification du P.L.U.

urba.pro  
URBANISME & PROJETS

Résidence Le St-Marc  
15, Rue Jules Valès  
34200 Sète  
Téléphone : 04.67.53.73.45  
Télécopie : 04.67.53.73.45  
E-Mail : urba.pro@groupe-lamo.fr

APPROUVÉ

par délibération du Conseil Municipal  
en date du ..... 17 SEP. 2012 .....

Date d'établissement. 07 septembre 2012

<b>1. Objet de la 1ère modification du P.L.U</b> .....	<b>1</b>
1.1. Le contexte .....	1
1.2. Objet de la 1ère Modification du P.L.U. ....	2
<b>2. Projet de 1ère modification du P.L.U.</b> .....	<b>5</b>
2.1. Les diverses modifications à apporter au document d'urbanisme .....	5
2.2. Récapitulatif des pièces modifiées du P.L.U. ....	11
2.3. Modifications apportées aux orientations d'aménagement .....	12
2.4. Modifications apportées aux pièces réglementaires .....	13
2.5. Evolution des surfaces du P.L.U. à la modification n°1 .....	16
<b>3. Incidences du projet de modification n°1 du PLU sur l'environnement</b> .....	<b>17</b>
3.1. Incidences du projet de Z.A.C. sur l'environnement : phase de travaux .....	17
3.2. Incidences du projet de Z.A.C. sur l'environnement : quartier aménagé.....	18

## Conclusion du Commissaire Enquêteur :

Monsieur le commissaire enquêteur présente dans son rapport, l'organisation et le déroulement de l'enquête publique et notamment que conjointement à l'enquête publique sur la DUP se déroule l'enquête parcellaire partielle, ainsi que sur la modification du PLU de la Ville Terrats qui intègre la ZAC au PLU.

Aucun incident n'a eu lieu pendant l'enquête. Le commissaire enquêteur a effectué 3 permanences programmées plus une permanence non programmées, le 2 juillet pour rencontrer un chargé d'études d'une société.

Le commissaire enquêteur fait état d'aucune observation écrite sur le registre, de la réception de 6 lettres et d'avoir reçu 16 personnes lors des permanences.

Son rapport est joint à la présente délibération. Il est noté en conclusion « *qu'une position raisonnable, permettant cependant une bonne croissance de la population de Terrats, doit limiter la D.U.P. à la zone 2 du site de Los Comaills, nécessaire au projet de réalisation par la Commune d'une nouvelle école et d'une nouvelle médiathèque. Cette zone ajoutée aux zones 1 et 4 des sites Desembarres et Los Garrigous, déjà ouverts à la construction mais non aménagées devrait permettre l'accueil d'environ 150 nouveaux habitants.*

*Le commissaire enquêteur donne un avis favorable sur l'utilité publique du projet sous réserve qu'elle ne porte que sur les zones 1, 2 et 4.* »

Monsieur le Maire souhaite apporter une réponse favorable pour lever cette réserve. Le dossier de D.U.P. sera modifié en ce sens en exclusion de la zone 3 de la Z.A.C. multisites.



# 1. Objet de la 1ère modification du P.L.U

## 1.1. Le contexte

Pour faire suite au plan local d'urbanisme et aux dispositions de son projet d'aménagement et de développement durable (PADD), la Commune de Terrats a prescrit le lancement des études pour la création de la Z.A.C. multisites et de la concertation par délibération du 3 février 2009.

Ces études ont conduit à la délibération du Conseil Municipal du 21 juillet 2009 qui a tiré le bilan de la concertation et a approuvé la création de la Z.A.C. multisites.

En parallèle, le Préfet a approuvé une zone d'aménagement différé (ZAD) sur un périmètre sensiblement différent.

Les objectifs de la Z.A.C. multisites sont :

- De gérer les possibilités de constructions,
- De s'assurer de la capacité des équipements publics d'infrastructures ainsi que leur adéquation au rythme de croissance de la population,
- De mettre en place des équipements publics (groupe scolaire, médiathèque, ...) et de services destinés à l'accueil de cette nouvelle population,
- De trouver un juste équilibre entre habitat et activités,
- De diversifier l'offre de logement.

Un des projets qui a motivé la création de la Z.A.C. a été la construction d'un groupe scolaire comprenant une cantine, ainsi qu'une médiathèque.

Pour mener à bien ce projet qui répond à des besoins urgents de fonctionnement du service public de l'éducation, la Commune est accompagnée par la Société Anonyme d'Economie Mixte « Roussillon Aménagement », qui exerce un mandat de maîtrise d'ouvrage déléguée (voir délibération du Conseil Municipal du 8 novembre 2010).

Par ailleurs, une consultation est actuellement engagée pour la phase de réalisation de la Z.A.C. et notamment pour le choix d'un aménageur (procédure de Concession d'Aménagement) qui se verra confier la réalisation de la Z.A.C..

Ainsi, pour pouvoir réaliser cette Z.A.C., il est nécessaire « de l'intégrer dans le document d'urbanisme » grâce à une des procédures ouvertes à l'article L 123-13 du code de l'urbanisme.

En vertu de l'article L 123-11 du code de l'urbanisme (modifié par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 4 JORF 14 décembre 2000 en vigueur le 1er avril 2001)

*« Lorsque l'enquête prévue à l'article L. 123-10 concerne une zone d'aménagement concerté, elle vaut enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux prévus dans la zone à condition que le dossier soumis à l'enquête comprenne les pièces requises par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. »*

Ainsi, la présente modification n°1 du P.L.U. présentée à l'enquête publique est complétée par le dossier de déclaration d'utilité publique pour la totalité du périmètre de la Z.A.C. et dont le contenu est conforme aux dispositions de l'article R 11-3 du code de l'expropriation. Ces deux enquêtes publiques seront donc menées conjointement.



## 1.2. Objet de la 1ère Modification du P.L.U.

La modification n°1 du P.L.U. de Terrats vise :

- A intégrer la ZAC Multisites au document d'urbanisme :
  - . ouvrir à l'urbanisation les 3 secteurs de la Z.A.C (les secteurs Los Coumails, Desembarre et Los Garrigassous de la zone AU1), il est à noter que le secteur AU<sub>0</sub> Vigne de Dessa demeure une zone à urbaniser (AU), dite "bloquée".
  - . intégrer le plan périmétral de la Z.A.C.,
  - . reporter à titre indicatif l'étude d'impact approuvée dans le dossier de création de la Z.A.C.

Il convient également d'ajuster le zonage réglementaire du P.L.U. et notamment :

- . renommer la zone AU2 à vocation d'activité en zone 4AU sans modifier autre chose que sa désignation ;
- . modifier l'emplacement réservé n°1.8 pour s'adapter au projet de desserte retenu pour le secteur Los Coumails.
- A reporter le périmètre de la zone d'aménagement différé (ZAD) approuvé par le Préfet, liée à l'opération.

L'article L 123-13 du code de l'urbanisme régit les conditions d'application de la modification, de la modification simplifiée et de la révision simplifiée des P.L.U. :

« **La procédure de modification est utilisée** à condition que la modification envisagée :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L 123-1;
- ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- ne comporte pas de graves risques de nuisance<sup>o</sup>(...)».

**La modification simplifiée** peut être utilisée « (...) lorsque la modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ou porte uniquement sur des éléments mineurs dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, à l'exclusion de modifications sur la destination des sols, elle peut, à l'initiative du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, être effectuée selon une procédure simplifiée.

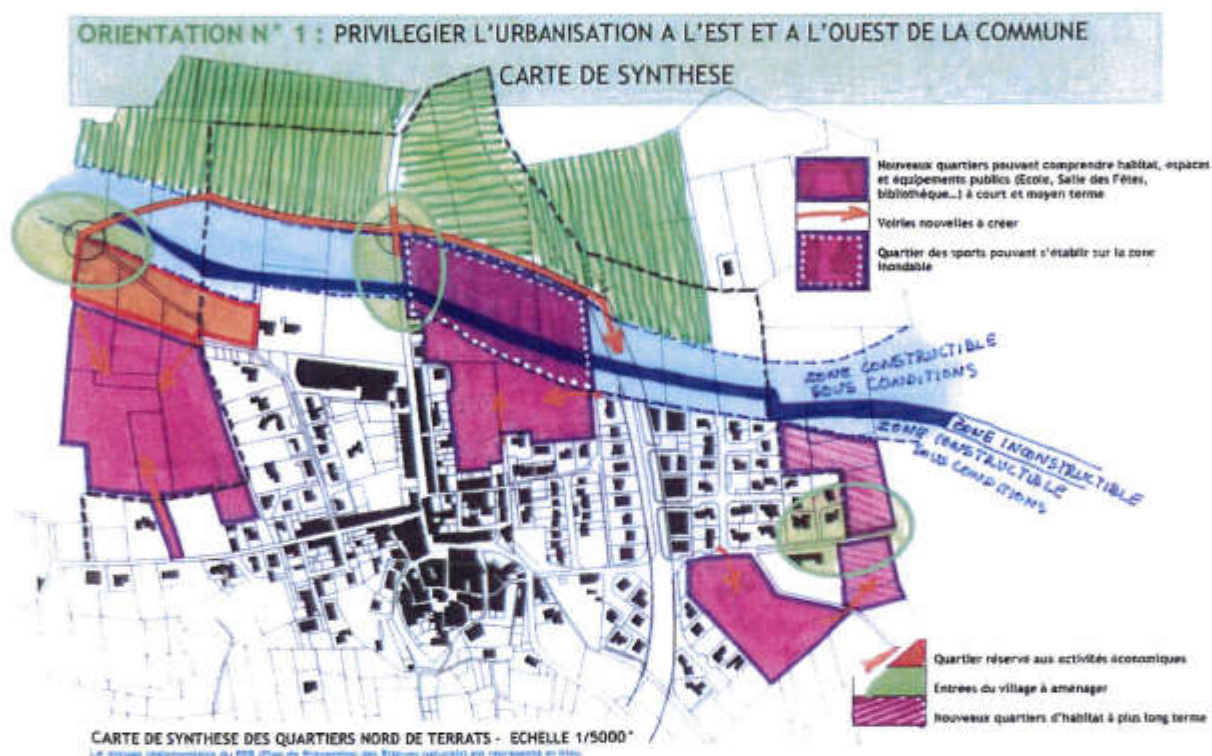
La modification simplifiée est adoptée par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent par délibération motivée, après que le projet de modification et l'exposé de ses motifs ont été portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante. »

**La révision simplifiée peut être utilisée** «lorsque elle a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L123-9.

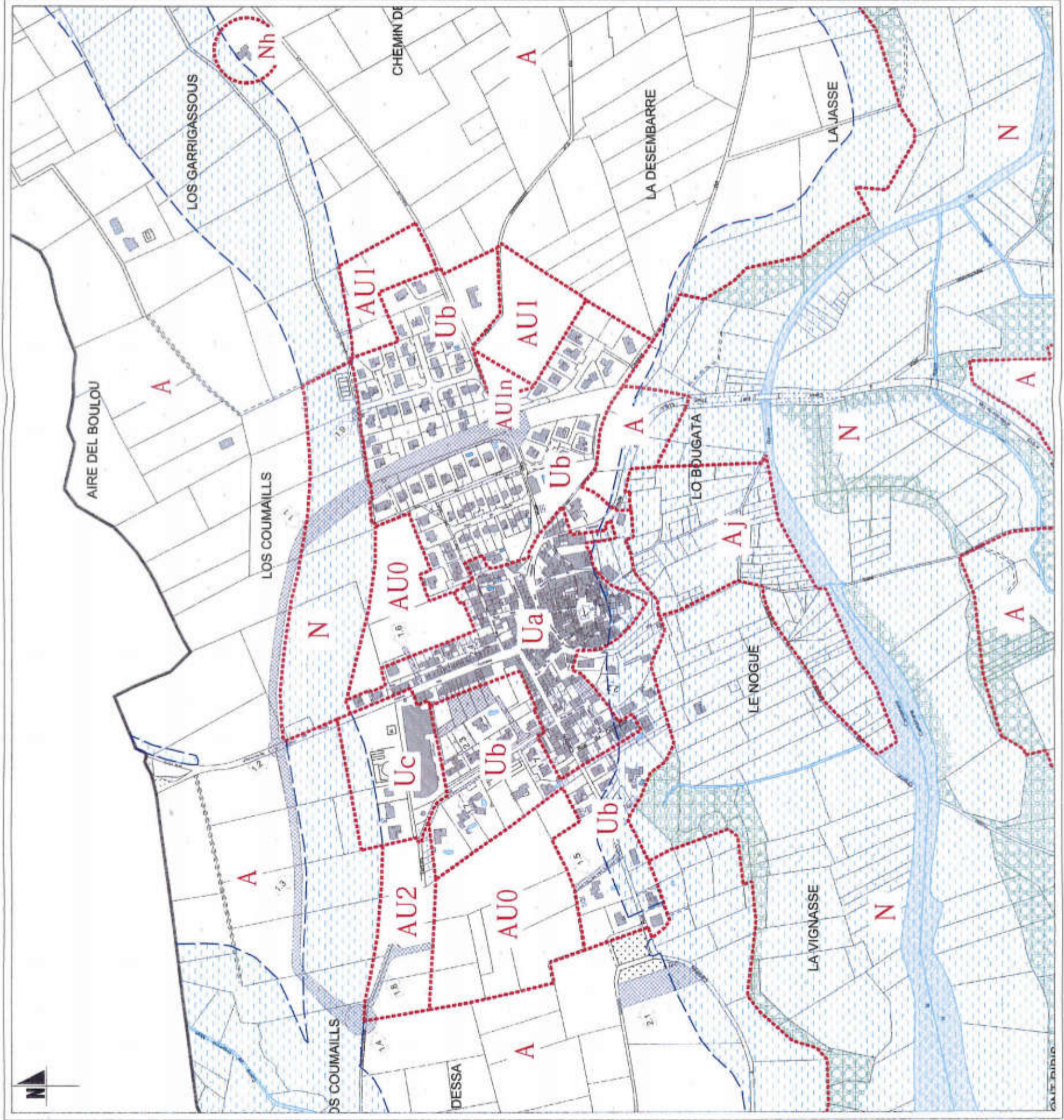
Le dossier de l'enquête publique est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général. Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance. (...)».

Dans le cas présent, les modifications à apporter au plan local d'urbanisme permettent d'utiliser la procédure de modification du plan local d'urbanisme conformément à l'article L 123-13 du code de l'urbanisme :

- Le projet de modification n°1 du P.L.U. ne porte pas atteinte au projet d'aménagement et de développement durable du P.L.U. de Terrats car le projet de Z.A.C. répond à l'orientation n°1 visant à privilégier l'urbanisation au nord est et au sud est du village tel que défini dans la carte de synthèse ci-dessous.



- L'objet de la modification concerne l'ouverture à l'urbanisation de 4 secteurs du P.L.U. inscrits dans une Z.A.C. multisites dont le dossier de création intègre notamment une étude d'impact. Les préconisations paysagères, architecturales et environnementales de la Z.A.C. permettent de mettre à jour les orientations d'aménagement du PLU. Les modifications apportées au P.L.U. ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- Les modifications apportées au P.L.U. ne comportent pas de graves risques de nuisances, les impacts notamment sur les milieux naturels et sur les populations ont été évalués, les risques et les nuisances ont été intégrés à la réflexion et ont permis de s'appuyer sur le risque inondation notamment pour organiser les espaces publics et les espaces paysagers. Pour garantir ceci, la zone constructible n'a pas empiété sur la zone naturelle recouvrant la zone inondable du PPRi.



Document des Premiers Enseignants - Classes de l'école

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**PLU**

**IV. REGLEMENT**  
IV.2 Plans de zonage  
Le Village

Service Urbanisme - 10000  
Mairie - 10000

**Légende**

Prescriptions édictées par le P.L.U.

- Limite de zone
- La Carteranne
- PPP inondation / mouvement de terrain
- Espace boisé classé
- Emplacement réservé

**Tableau de zonage**

Zone	Désignation
Ua	Zone urbaine mixte - centre ancien
Ub	Zone urbaine d'habitat résidentiel
Uc	Zone urbaine à vocation d'activités
AU0	Zone d'extension urbaine modifiée de P.L.U. ou Z.A.C.
AU1	Zone d'extension urbaine à vocation mixte : habitat, commerces, services
AU2	Zone d'extension urbaine à vocation d'activités après réalisations des équipements
A	Zone agricole
N	Zone naturelle

## 2. Projet de 1ère modification du P.L.U.

### 2.1. Les diverses modifications à apporter au document d'urbanisme

2.1.1. Les modifications apportées du fait de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs désignés AU0 au lieudit Los Coumaills et AU1 aux lieudits La Désembarre et Los Garrigassous :

- **Modification du plan de zonage :**
  - . Suppression des secteurs AU0 et AU1 aux lieudits Los Coumaills, Desembarre et Los Garrigassous au bénéfice d'une zone 2AU ;
  - . Modification de la désignation du secteur AU2 au lieudit Vigne de Dessa au bénéfice d'une zone 4AU afin de différencier zone à vocation d'activités et d'habitat ;
  - . Modification de l'emplacement réservé n°1.8 intitulé élargissement de la voie de Sainte-Colombe et création d'un accès aux zones à urbaniser. Les études d'avant-projet menées sur le secteur de Coumaills ont permis de préciser les accès.
- **Modification du règlement :** la zone AU2 est renommée 4AU, outre la désignation qui change, le règlement est identique. Les zones AU0, au lieudit Les Coumaills uniquement, et AU1 sont ouvertes à l'urbanisation et sont ainsi renommées zone 2AU. Le règlement de la zone AU0 au lieudit Vigne de Dessa est conservé. Un règlement homogène est créé pour ces zones sauf pour l'ancien secteur AU1n qui est renommé secteur 2AUn tout en conservant son principe d'espace vert public ou collectif.
- **Modification des orientations d'aménagement :** les orientations d'aménagement réalisées dans le cadre du P.L.U. ont permis d'engager les premières réflexions en terme de programmation, de prescriptions architecturales et paysagères. Les études d'avant-projet sur les secteurs d'urbanisation future ont permis d'élaborer le dossier de création de la ZAC multisites. Ainsi les orientations d'aménagement sont mises à jour pour correspondre à l'ensemble des exigences de qualité du projet urbain, tant urbaines, qu'architecturales et paysagères en intégrant également les notions de prescriptions environnementales.
- **Modification de la liste des emplacements réservés :** conformément aux modifications réalisées sur le plan de zonage comme cité dans le précédent point, la surface de l'emplacement n°1.8 est modifié.
- **Intégration du périmètre de la Z.A.C. Multisite et report indicatif de l'étude d'impact**



### 2.1.2. Intégration de la Z.A.D. Multisites

La création de la Zone d'Aménagement Différée de Terrats intervient dans le contexte présenté ci-dessous :

#### **Extrait de la note de présentation du dossier préalable à la création de la Z.A.D.**

« Le territoire communal est sujet à la pression foncière de l'agglomération de Perpignan et d'une conurbation latente autour des pôles urbains de proximité. L'exemple de la conurbation Thuir/ Llupia témoigne de cette pression foncière gagnant sur les espaces, notamment agricole.

Dans ce contexte, Terrats souhaite restructurer son espace urbain, garantir le développement agricole, créer des espaces publics et des équipements collectifs (l'école est sous-dimensionnée, enclavée, un service de cantine scolaire est nécessaire pour réduire les déplacements des élèves vers Thuir, une médiathèque et un espace de sports pourraient ainsi compléter l'offre éducative et de loisirs.

La collectivité souhaite avoir une maîtrise publique pour réaliser un projet urbain global. Il s'agit de préparer l'avenir de la commune en restructurant son espace urbain. »

L'exposé des motifs qui ont conduit la municipalité à proposer au Préfet l'approbation d'une Zone d'Aménagement Différée est présentée ci-dessous :

#### **Extrait de la note de présentation du dossier préalable à la création de la Z.A.D.**

« La création d'une ZAD instituant un droit de préemption permettrait par cet instrument d'intervention publique de maîtriser le préalable foncier (condition importante pour la réussite du projet) et de lutter contre la pression foncière c'est-à-dire d'éviter la spéculation résultant de l'annonce du projet en gelant le prix des biens immobiliers et du sol dans son périmètre.

Il s'agit d'un outil d'intervention foncière plus souple que l'expropriation permettant à la fois de mener une politique publique et de surveiller le marché foncier.

Pour maîtriser cette initiative publique, il est indispensable de constituer des réserves foncières destinées à mettre en œuvre le moment venu le projet et de se prémunir contre les risques d'évolution non maîtrisée du prix des terrains.

La création de la ZAD constitue un outil permettant de procéder à des acquisitions par voie de préemption dans un but d'intérêt général. La collectivité locale de Terrats souhaite réaliser une opération globale d'aménagement portant la réflexion sur trois sites distincts. »

Ainsi le parti général d'aménagement ayant conduit à l'approbation de la ZAD Terrats tend vers les objectifs suivants:

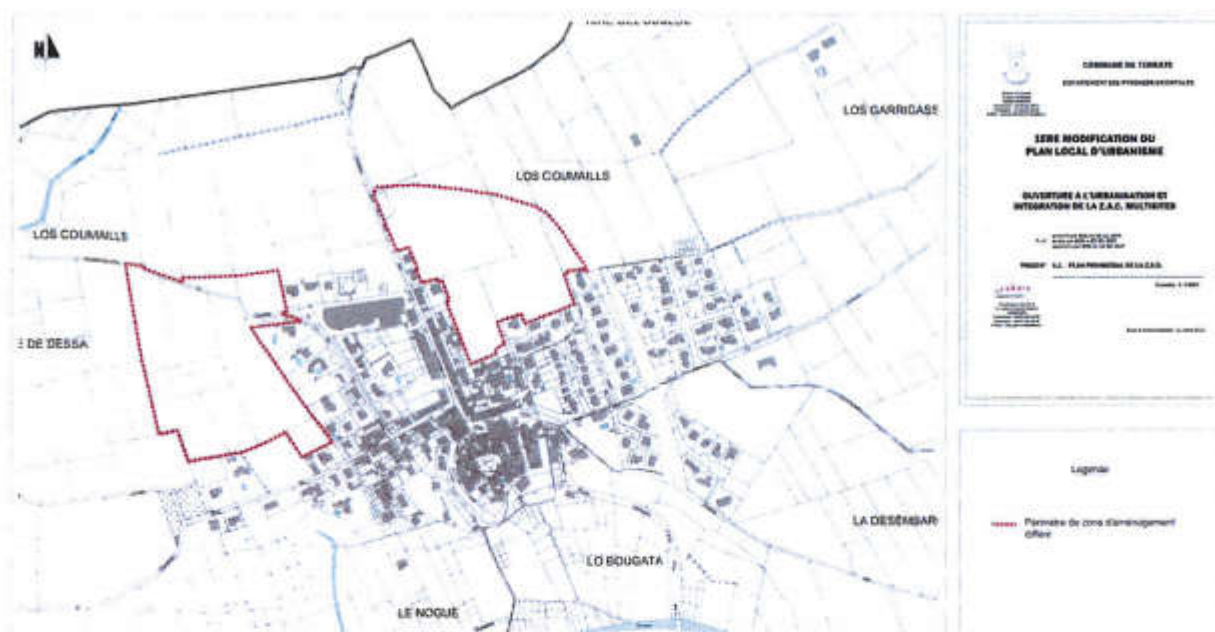
#### **Extrait de la note de présentation du dossier préalable à la création de la Z.A.D.**

- Lutter contre l'étalement urbain : Maîtrise de l'expansion urbaine
- Renforcer la mixité fonctionnelle : Mélange de commerces, services, logements, espaces publics dans les nouveaux quartiers
- Réaliser des équipements collectifs : Ecole, place publique, zone de loisir
- Développer le tourisme rural : Création d'hébergements touristiques
- Créer des programmes de logements mixtes :
  - Habitats de types, modes et statuts différents (individuel et collectif ; accession libre et location ; privé et public) ;
  - Des résidences aux fonctions différentes (principale et touristique (secondaire)).

Ce projet permettra de structurer la croissance urbaine de façon à préserver l'identité paysagère et agricole de la commune. S'appuyant sur un développement équilibré et diversifié (création de logements, services variés et adaptés), ce projet gardera un esprit solidaire (réalisation d'espaces publics et d'équipements collectifs nécessaires), profitant à l'ensemble de la population communale.



Le dossier de Z.A.D. de Terrats a été approuvé par arrêté préfectoral n°329-2008 du 29 janvier 2008 (délibération du Conseil Municipal du 26 novembre 2007 portant décision de création d'une Z.A.D.). Ci-dessous, le plan périmétral de la Z.A.D.



### 2.1.3. Intégration de la ZAC Multisites

La création de la Zone d'Aménagement Concerté multisites de Terrats intervient dans le contexte présenté ci-dessous :

#### Extrait du rapport de présentation du dossier de création de la Z.A.C.

Le développement de Terrats a été encadré par le PLU et son PADD. Les grandes lignes permettent de découvrir à moyen et long terme les secteurs d'aménagement sur une ligne Est-Ouest, limitée par la zone inondable au Nord et la Canterrane au Sud.

Les choix politiques ont été de maîtriser le développement urbain tout en offrant des équipements, services et espaces collectifs de qualité, intégrés dans leur environnement. Les outils d'aménagement disponibles ont orienté la municipalité à choisir la ZAC Multisites puisque les choix ont été de suivre un développement équilibré entre les quartiers, plutôt que de créer une grosse zone d'extension urbaine concentrée dans un seul secteur.

Ainsi, quatre secteurs ont été choisis pour assurer une croissance urbaine harmonieuse et réussir les greffes à l'existant. Ces sites ont été choisis pour plusieurs raisons :

- leur proximité du centre et des équipements publics ;
- une desserte viaire déjà existante et un raccordement facile aux réseaux existants ;
- une greffe urbaine cohérente selon un axe Est-Ouest.

Au total, ce seront 9,6 Ha supplémentaires qui compléteront la structure urbaine existante.

- Secteur 1 : Desembarre (1,4ha)
- Secteur 2 : Los Coumailles (3,3 Ha)
- Secteur 3 : Vigne de Dessa (3,6 ha)
- Secteur 4 : los Garrigassous (1,3ha)



Ainsi le parti général d'aménagement de la ZAC Multisites s'est construit sur la base des objectifs suivants :

#### **Extrait du rapport de présentation du dossier de création de la Z.A.C.**

- Aménagement de l'espace et mixité urbaine et sociale :
  - Diversifier l'offre de logement pour plus de mixité sociale et urbaine ;
  - Organiser et maîtriser le développement urbain de Terrats, à plus ou moins long terme ;
  - Intégrer le projet dans la trame urbaine existante.
- Développement économique, des équipements et des services :
  - Créer un pôle d'équipements dans le quartier des Coumaills avec un groupe scolaire, une médiathèque, des commerces et services.
  - S'assurer de la capacité des équipements publics et de leur adéquation au rythme de croissance de la population.
- Transports : Favoriser les déplacements doux :
  - Développer un réseau d'itinéraires piétons en liaison avec le centre ;
  - Développer un réseau d'itinéraires piétons inter-quartiers reliant les espaces et équipements publics ;
  - Assurer la fluidité automobile inter-quartiers en intégrant le projet dans le fonctionnement viarie existant.
- Environnement et cadre de vie :
  - Préserver et mettre en valeur les paysages et le patrimoine local ;
  - Préserver les structures paysagères existantes (fossés, haies, boisements) ;
  - Développer la convivialité et la vie dans les quartiers, notamment grâce aux espaces publics de proximité ;
  - Offrir un cadre de vie de qualité grâce à de nombreux espaces verts ;
  - Développer un projet en accord avec l'approche environnementale de l'urbanisme (AEU), notamment en économisant l'énergie ;
  - Gérer l'eau selon une approche globale en mettant la priorité à la protection et la mise en valeur des milieux et la prévention des risques.

L'exposé des motifs qui ont conduit la municipalité à proposer la création d'une Zone d'Aménagement concerté est présentée ci-dessous :

#### **Extrait du rapport de présentation du dossier de création de la Z.A.C.**

La maîtrise de l'urbanisation sous forme de Z.A.C., permet d'envisager :

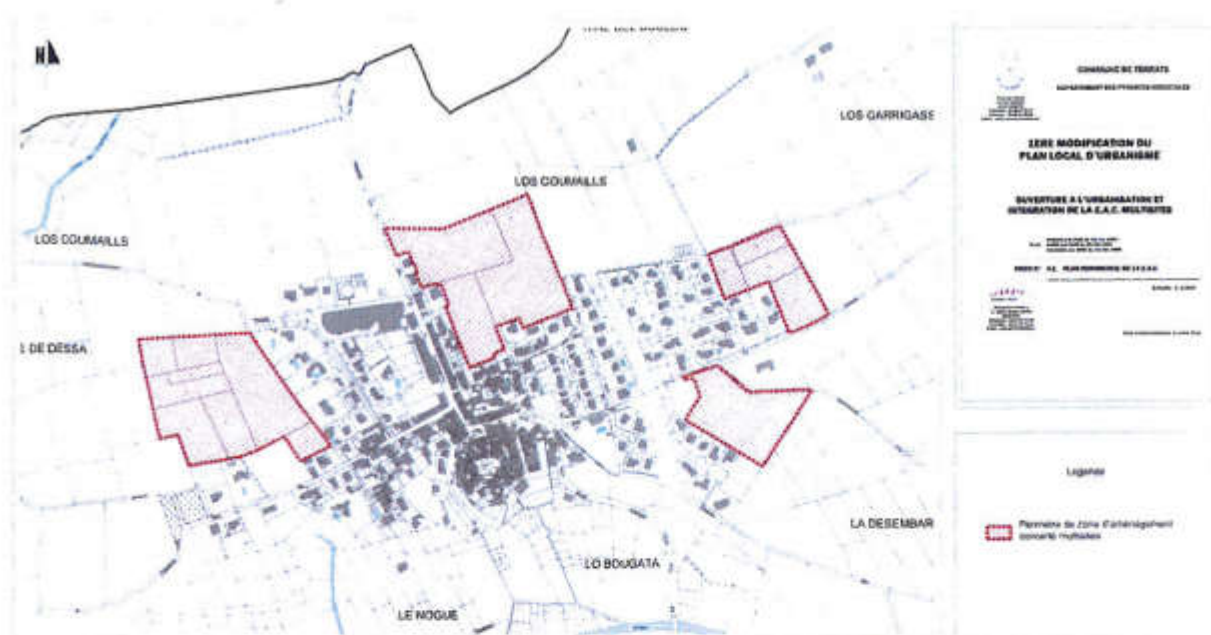
- une composition urbanistique d'ensemble, intégrant les principes généraux structurant le projet de Z.A.C., tout en prenant en compte le bâti pavillonnaire existant dans le voisinage. Cette étude globale permet d'exploiter les potentialités et contraintes du site pour améliorer l'insertion du projet dans son environnement. Ainsi les structures paysagères, les contraintes géophysiques, les axes de circulation existants, les perceptions visuelles... ont été analysées. Cette composition d'ensemble permet également de proposer une diversité de typologies d'habitat tout en conservant une cohérence d'ensemble.

- une programmation des équipements publics nécessaires aux nouveaux habitants, en terme de services et d'équipements publics, commerces de proximité, structures viaries,... La prise en compte des espaces publics dans ces programmes de logement est une préoccupation constante afin de garantir une qualité urbaine aux usagers. La gestion et le financement de ces équipements publics sont également assurés par la procédure de Z.A.C.

Ce mode opératoire et les critères définis ci-dessus, la conduite d'un aménageur et coordonnateur unique, et son intégration future dans le document d'urbanisme applicable, permettent d'apporter les meilleures garanties d'un aménagement de qualité, en cohérence avec son environnement.



Le dossier de création de la Z.A.C. multisites de Terrats a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 21 juillet 2009. Ci-dessous, le plan périmétral de la Z.A.C.



Tout les secteurs de la Z.A.C. ne font pas l'objet d'une ouverture à l'urbanisation. Ainsi, le secteur 3 - Vigne de Dessa reste une zone à urbaniser à long terme, soit une zone "gelée".

#### 2.1.4. Intégration de l'étude d'impact de la ZAC Multisites

L'article R.122-3 du Code de l'environnement décrit le contenu du dossier de l'étude d'impact :

« L'étude d'impact présente successivement :

- a) Une analyse de l'état initial du site et de son environnement.
- b) Une analyse des effets directs ou indirects du projet sur l'environnement.
- c) Les raisons, notamment du point de vue de préoccupations d'environnement, parmi les partis envisagés, le projet présenté a été retenu.
- d) Les mesures envisagées par le maître de l'ouvrage ou le pétitionnaire pour supprimer, réduire et si possible compenser les conséquences dommageables du projet sur l'environnement ainsi que l'estimation des dépenses correspondantes.
- e) Une analyse des méthodes utilisées pour évaluer les effets du projet sur l'environnement mentionnant les difficultés éventuelles de nature technique ou scientifique rencontrées pour établir cette évaluation. »

L'étude d'impact réalisée par Ginger Environnement présentée dans le dossier de création de la Z.A.C. multisites de Terrats a été approuvée par délibération du Conseil Municipal le 21 juillet 2009.

Au titre de l'autorité environnementale, une demande d'avis a été effectuée auprès de la D.R.E.A.L. et un avis favorable a été restitué par les services de l'Etat. Ci-dessous figure le-dit avis.





PREFET DE LA REGION LANGUEDOC-ROUSSILLON

Direction régionale de l'Environnement,  
de l'Aménagement et du Logement  
Languedoc-Roussillon

Montpellier, le 29 DEC. 2011

Service de Service Aménagement Durable des territoires, Logement  
Unité Évaluation Environnementale et Urbanisme

Le Préfet de la Région Languedoc-Roussillon,  
à

Nos réf. : EBI 47 / 1001 / M  
Vos réf. :  
Affaire suivie par : Emmanuelle BARETJE  
emmanuelle.baretje@developpement-durable.gouv.fr  
Tél. 04 34 46 66 90 – Fax : 04 67 15 68 12

Monsieur le Maire  
Mairie de Terrats  
Avenue du Vallespir  
66300 TERRATS

Information sur l'existence d'un avis tacite de l'autorité environnementale

Dossier de création de la ZAC multisites située sur la commune de Terrats (66)

Par courrier reçu le 28 octobre 2011, vous m'avez transmis pour avis de l'autorité administrative compétente en matière d'environnement prévu à l'article L.122-1 du code de l'environnement, le dossier de création de la ZAC multisites située sur la commune de Terrats.

Depuis le 29 décembre 2011, l'avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement n'ayant pas été rendu dans le délai de deux mois suivant la date de réception du dossier, l'avis est réputé favorable conformément aux dispositions de l'article R. 122-13.-I. du Code de l'Environnement.

L'information relative à l'existence d'un avis tacite doit être rendue publique par voie électronique sur le site internet de la commune de Terrats. Cette information sera également publiée sur le site internet de la DREAL.

Pour le Préfet et par délégation,

Le Directeur Régional Adjoint  
de l'Environnement, de l'Aménagement  
et du Logement Languedoc-Roussillon

Francis CHARPENTIER

Horaires d'ouverture : 8h30-12h30 / 13h30-17h30  
Tél : 33 (0) 4 34 46 64 00 – fax : 33 (0) 4 67 15 68 00  
520 allées Henri II de Montmorency  
34054 Montpellier cedex 02

www.languedoc-roussillon.developpement-durable.gouv.fr



## 2.2. Récapitulatif des pièces modifiées du P.L.U.

Les pièces du P.L.U. modifiées sont :

- **Rapport de présentation** : la présente note de présentation constitue un additif au rapport de présentation initial.
- **Orientations d'aménagement**
- **Pièces réglementaires**
  - Règlement du P.L.U.
  - Plan de zonage
  - Liste des emplacements réservés
- **Au dossier d'annexes** sont ajoutés au P.L.U. les reports indicatifs liés à l'objet de la modification :
  - Le plan périmétral de la Z.A.D.
  - le plan périmétral de la Z.A.C. Multisites
  - l'étude d'impact réalisée dans le cadre du dossier de création de la Z.A.C. Multisites



### 2.3. Modifications apportées aux orientations d'aménagement

Esquisse de composition de la Z.A.C. Multisites de Terrats – Dossier AVP dossier de création de Z.A.C. approuvé par DCM du 21/07/2009



**Vigne de Dessa (3,6Ha)**

Un quartier d'habitat mixte organisé autour d'une placette : un lieu de vie retrouvée

**Los Coumaills (3,3 ha)**

Un nouveau cœur de village comprenant des équipements publics : école, bibliothèque..., des commerces et des espaces publics accueillants.

**Los Garrigassous (1,3Ha) et la Désenbarre (1,4ha)**

Des quartiers d'habitat assurant une transition paysagère soignée avec l'environnement.

Les orientations d'aménagement présentent les prescriptions urbaines, paysagères et environnementales :

- des espaces publics : Voiries circulées, chemins piétons et cyclistes, choix des arbres d'alignement, le traitement des entrées de bourgs, les stationnements, les espaces publics paysagers (places, espaces verts et ouvrage de rétention végétalisés), les matériaux, le mobilier ainsi que une approche des énergies renouvelables, de la gestion des déchets et des espaces verts...
- des lots : la répartition des typologies d'habitat, recul sur la limite d'emprise publique, entrées et stationnements, terrassements, volumétrie et hauteurs, toitures, façades, ouvertures, gardes corps, annexes et appendices, limites et clôtures, matériaux et couleurs et également l'ensemble de l'approche environnementale.

Les objectifs d'aménagement de la ZAC Multisites de Terrats (extrait notice du projet d'aménagement - Dossier AVP dossier de création de Z.A.C. approuvé par DCM du 21/07/2009)

Le projet de ZAC multisites de Terrats a pour objectifs de :

- organiser et maîtriser le développement urbain de Terrats, à plus ou moins long terme ;
- s'assurer de la capacité des équipements publics et de leur adéquation au rythme de croissance de la population ;
- mettre en place des équipements et des services destinés à l'accueil des futurs arrivants ;
- trouver un juste équilibre entre habitat et activités (loisir, culture, économie...);
- diversifier l'offre de logement pour plus de mixité sociale et urbaine ;
- préserver et mettre en valeur les paysages et le patrimoine local.

Le projet est guidé par les principes de :

- qualité des espaces publics
- dynamique interne et vie des quartiers
- intégration et liaison des futurs quartiers à la commune
- diversité d'ambiances, d'habitat et d'espaces.

## 2.4. Modifications apportées aux pièces réglementaires

### 2.4.1. Modifications apportées au règlement / pièce écrite

En premier lieu, la zone AU2 est transformée en zone 4AU. Seule la désignation de la zone change, le reste du règlement est inchangé.

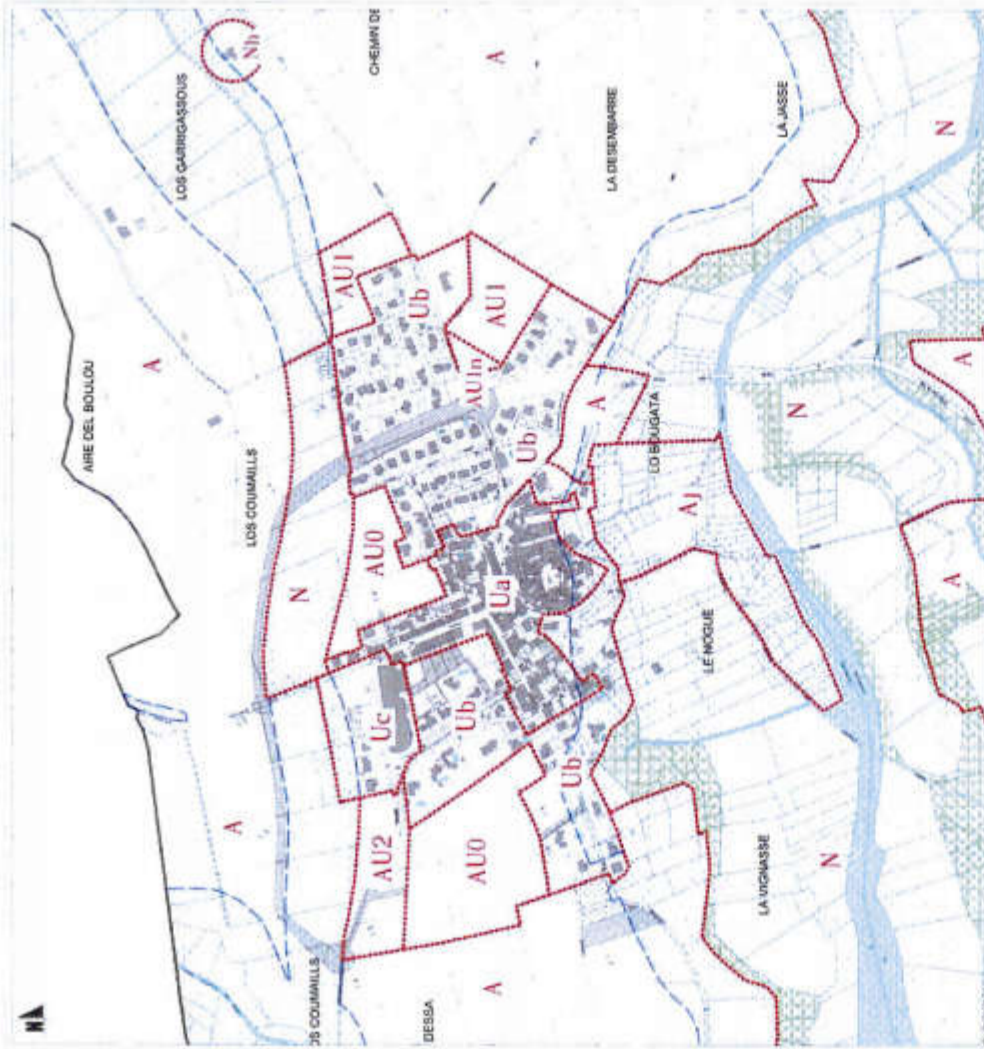
Ensuite, la zone AU0 au lieu-dit Los Coumaills uniquement et les zones AU1 sont supprimées. En effet, elles prévoyaient l'urbanisation à terme d'une modification du PLU ou d'une opération d'aménagement d'ensemble. Ainsi, suite aux études préalables à la Z.A.C. et à sa création par délibération du 21 juillet 2009, il convient aujourd'hui de rendre l'urbanisation possible selon les principes édictés dans le dossier de création de la Z.A.C.. Il est à noter que le secteur 3 - Vigne de Dessa - n'est pas ouverte à l'urbanisation dans la présente modification.

Un zonage 2AU est ainsi créé. Les principes réglementaires suivants sont adoptés :

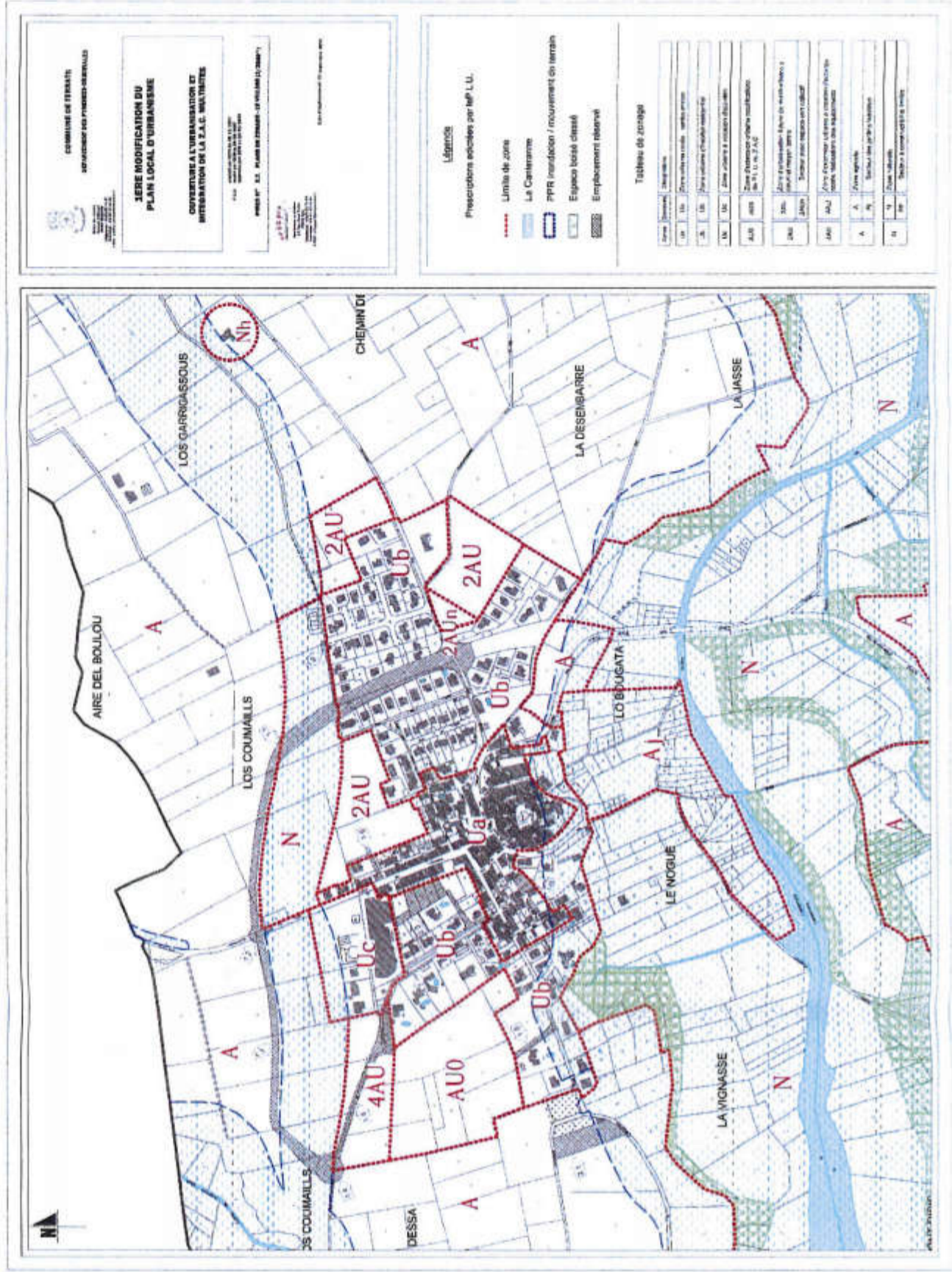
- . Une mixité urbaine est possible, seules les activités nuisantes sont interdites.
- . Une urbanisation sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, la Z.A.C. Multisites.
- . Un secteur 2AUn qui autorise uniquement les constructions et installations nécessaires aux équipements publics pour conserver le caractère d'espace vert de ce secteur.
- . Les accès et voiries doivent être aménagés en fonction des usages qu'ils supportent tel que défini dans les orientations d'aménagement. L'accent est mis sur l'obligation d'intégrer les usagers de la route que sont les piétons et les cycles au même titre que les automobilistes
- . Une restriction pour les voies en impasse qui ne doivent pas desservir plus de 7 constructions pour favoriser les continuités urbaines et viaires tels que déterminées dans les orientations d'aménagement.
- . En ce qui concerne les réseaux, toutes les constructions seront connectées au réseau public d'assainissement et utiliseront le réseau public d'eau potable.
- . La gestion pluviale est assurée par l'opération de Z.A.C. et les constructions et installations devront se connecter au réseau pluvial ainsi créé.
- . Les règles concernant les prospects garantissent la mixité des formes urbaines en autorisant les principes de densification du tissu urbain par des règles permissives (limites de l'emprise publique, des limites séparatives et les hauteurs maximales de constructions).
- . Les règles qualitatives permettent de s'assurer de la bonne insertion de la construction dans son environnement. Il est à noter qu'elles sont complétées par les orientations d'aménagement.
- . Enfin, les règles de densité ont reportées la SHON inscrite dans le dossier de création en la transformant en surface de plancher tel que nous l'indique la réglementation désormais applicable.

2.4.2. Modifications apportées au zonage

P.L.U. en vigueur avant la 1ère modification du P.L.U.



P.L.U. en vigueur après la 1ère modification du P.L.U.



COMMUNE DE TERRATS  
SERVICE DES PROJECTIONS D'URBANISME

**1ERE MODIFICATION DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME**

CONVENTION A L'UNANIMITE ET  
AUTORISATION DE LA S.A.C. MAJ. UNANIME

MAIRIE DE TERRATS - 11000 TERRATS - TEL : 04 68 88 00 00

MAIRIE DE TERRATS - 11000 TERRATS - TEL : 04 68 88 00 00

MAIRIE DE TERRATS - 11000 TERRATS - TEL : 04 68 88 00 00

**Légende**

Prescriptions applicables par type de zone

- Limite de zone
- La Colorimétrie
- PPR Inondation / mouvement de terrain
- Espace boisé classé
- Emplacement réservé

**Tableau de zonage**

Zone	Designation
AU0	Zone d'habitat individuel à densité moyenne
AU1	Zone d'habitat individuel à densité moyenne
AU2	Zone d'habitat individuel à densité moyenne
AUin	Zone d'habitat individuel à densité moyenne
AUUn	Zone d'habitat individuel à densité moyenne
AUUnn	Zone d'habitat individuel à densité moyenne
Ub	Zone d'habitat individuel à densité moyenne
Ua	Zone d'habitat individuel à densité moyenne
Uc	Zone d'habitat individuel à densité moyenne
A	Zone d'habitat individuel à densité moyenne
ER	Emplacement réservé

2.4.3. Modifications apportées à la liste des emplacements réservés

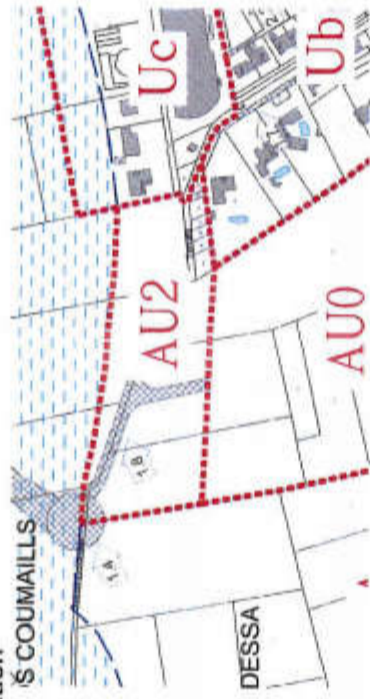
P.L.U. en vigueur avant la 1ère modification du P.L.U.

N° / Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Superficie
<b>1. EMPLACEMENTS RESERVES A DES VOIES :</b>		
1.1. Création d'un contournement urbain à l'est du village reliant Los Coumailles à la rue d'Argilla	Commune	11 700m <sup>2</sup>
1.2. Entrée de l'agglomération à l'extrémité nord de l'avenue des Corbières, en venant de Llupia	Commune	490m <sup>2</sup>
1.3. Liaison de l'emplacement 1.1 à 1.2. déviation de la route de Saint-Colombe	Commune	4 190m <sup>2</sup>
1.4. Entrée d'agglomération par la route de Saint-Colombe	Commune	1 260m <sup>2</sup>
1.5. Liaison rue du Canigou à la future zone d'aménagement	Commune	670m <sup>2</sup>
1.6. Liaison avenue des Corbières à la future zone d'aménagement	Commune	300m <sup>2</sup>
1.7. Création des accès rue de mimosas	Commune	280m <sup>2</sup>
1.8. Elargissement de la route de Saint-Colombe et création d'un accès aux zones à urbaniser	Commune	1 210m <sup>2</sup>
1.9. Création d'un parking pour le tennis et d'un cheminement piétons rejoignant l'emplacement 1.1	Commune	440m <sup>2</sup>
<b>2. EMPLACEMENTS RESERVES A DES INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET D'ESPACES VERTS :</b>		
2.1. Extension du cimetière	Commune	2 940m <sup>2</sup>
2.2. Réalisation d'une placette située entre l'ancienne mairie et l'école	Commune	490m <sup>2</sup>
2.3. Aménagement d'un espace vert public végétal à vocation de rétention des eaux	Commune	2 550m <sup>2</sup>
2.4. Création d'un porche ouvert permettant la liaison piétonne entre le centre ancien et le futur espace vert	Commune	172m <sup>2</sup>

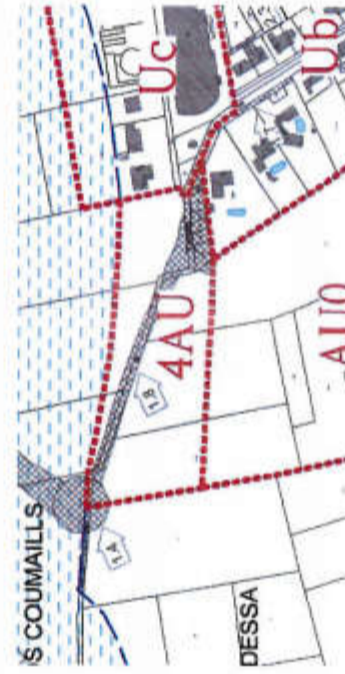
L'emplacement réservé n°1.8 intitulé « élargissement de la voie de Sainte-Colombe et création d'un accès aux zones à urbaniser » est modifié. Les études d'avant projet menées sur la zone à urbaniser du lieu-dit de Coumailles ont permis de préciser :

- l'emprise de l'élargissement de la route de Saint-Colombe de la voie, le positionnement de l'accès au futur quartier de Vigne de Dessa,
  - le raccordement avec la rue des Mimosas.
- Les parcelles en bordure immédiate de la route sont intégrées à l'emplacement réservé afin d'aménager une entrée de ville. Ainsi la superficie de l'emplacement réservé n°1.8 au P.L.U. était de 1 210m<sup>2</sup> alors que la modification n°1 du P.L.U. la superficie est de 2 830m<sup>2</sup>.

Extrait du plan de zonage (village) P.L.U. en vigueur avant la 1ère modification



Extrait du plan de zonage (village) P.L.U. en vigueur après la 1ère modification



P.L.U. en vigueur après la 1ère modification du P.L.U.

N° / Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Superficie
<b>1. EMPLACEMENTS RESERVES A DES VOIES :</b>		
1.1. Création d'un contournement urbain à l'est du village reliant Los Coumailles à la rue d'Argilla	Commune	11 700m <sup>2</sup>
1.2. Entrée de l'agglomération à l'extrémité nord de l'avenue des Corbières, en venant de Llupia	Commune	490m <sup>2</sup>
1.3. Liaison de l'emplacement 1.1 à 1.2. déviation de la route de Saint-Colombe	Commune	4 190m <sup>2</sup>
1.4. Entrée d'agglomération par la route de Saint-Colombe	Commune	1 260m <sup>2</sup>
1.5. Liaison rue du Canigou à la future zone d'aménagement	Commune	670m <sup>2</sup>
1.6. Liaison avenue des Corbières à la future zone d'aménagement	Commune	300m <sup>2</sup>
1.7. Création des accès rue de mimosas	Commune	280m <sup>2</sup>
1.8. Elargissement de la route de Saint-Colombe et création d'un accès aux zones à urbaniser	Commune	2 830m <sup>2</sup>
1.9. Création d'un parking pour le tennis et d'un cheminement piétons rejoignant l'emplacement 1.1	Commune	440m <sup>2</sup>
<b>2. EMPLACEMENTS RESERVES A DES INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET D'ESPACES VERTS :</b>		
2.1. Extension du cimetière	Commune	2 940m <sup>2</sup>
2.2. Réalisation d'une placette située entre l'ancienne mairie et l'école	Commune	490m <sup>2</sup>
2.3. Aménagement d'un espace vert public végétal à vocation de rétention des eaux	Commune	2 550m <sup>2</sup>
2.4. Création d'un porche ouvert permettant la liaison piétonne entre le centre ancien et le futur espace vert	Commune	172m <sup>2</sup>

## 2.5. Evolution des surfaces du P.L.U. à la modification n°1

Les secteurs AU1 et AU1n du P.L.U. sont désignés respectivement dans la modification n°1 du P.L.U. 2AU et 2AU<sub>n</sub> ; ainsi leurs superficies sont inchangées. La zone du P.L.U. AU0 est supprimée au profit d'une zone 2AU dans la modification n°1 du P.L.U. ainsi les 52 690m<sup>2</sup> sont cumulés aux 23 445m<sup>2</sup>.

La zone AU2 du P.L.U. est renommée 4AU et sa superficie est inchangée.

Les modifications effectuées ne sont pas de nature à bouleverser l'économie générale du projet de POS, ni à l'équilibre des zones.

Tableau des surfaces du .P.L.U. en vigueur avant la 1<sup>o</sup> modification du P.L.U.

PLU			
ZONE	SECTEUR	SURFACE	DESIGNATION
<b>Zones urbaines</b>			
Ua		49 090	Zone urbaine mixte - centre ancien
Ub		160 735	Zone urbaine d'habitat résidentiel
Uc		20 390	Zone urbaine à vocation d'activités
<b>Zones à urbaniser</b>			
AU0		52 690	Zone d'extension urbaine modifications de P.L.U. ou Z.A.C.
AU1		23 445	Zone d'extension urbaine à vocation mixte : habitat, commerces, services
	AU1n	2 030	Secteur avec espace vert collectif
AU2		16 140	Zone d'extension urbaine à vocation d'activités après réalisations des équipements
<b>Zones naturelles</b>			
A		4 101 948	Zone agricole
	Aj	46 940	Secteur des jardins familiaux
N		2 973 667	Zone naturelle
	Nh	5 380	Secteur à constructibilité limitée

Tableau des surfaces P.L.U. en vigueur après la 1<sup>o</sup> modification du P.L.U.

PLU			
ZONE	SECTEUR	SURFACE	DESIGNATION
<b>Zones urbaines</b>			
Ua		49 090	Zone urbaine mixte - centre ancien
Ub		160 735	Zone urbaine d'habitat résidentiel
Uc		20 390	Zone urbaine à vocation d'activités
<b>Zones à urbaniser</b>			
AU0		35 799	Zone d'extension urbaine modifications de P.L.U. ou Z.A.C.
2AU		40 336	Zone d'urbanisation future de mixité urbaine à court et moyen terme
	2AU <sub>n</sub>	2 030	Secteur avec espace vert collectif
4AU		16 140	Zone d'extension urbaine à vocation d'activités après réalisations des équipements
<b>Zones naturelles</b>			
A		4 101 948	Zone agricole
	Aj	46 940	Secteur des jardins familiaux
N		2 973 667	Zone naturelle
	Nh	5 380	Secteur à constructibilité limitée



### 3. Incidences du projet de modification n°1 du PLU sur l'environnement

Le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de Terrats, vise à mettre en compatibilité le document d'urbanisme réglementaire (règlement et plans de zonage notamment) avec le projet de Z.A.C. multisites.

Le projet de Z.A.C. multi-sites poursuit le développement urbain équilibré de la commune en répartissant quatre nouveaux quartiers en continuité du centre ancien favorisant ainsi la vie et la cohésion sociale. Le maillage de liaisons douces, d'espaces publics minéral ou végétalisé et des équipements de loisirs à la frontière de l'espace urbain permettent de renforcer la trame verte et bleue.

Le projet est guidé par les principes de :

- qualité des espaces publics ;
- dynamique interne et vie des quartiers ;
- intégration et liaison des futurs quartiers à la commune ;
- diversité d'ambiances, d'espaces et de typologies d'habitat.

L'étude d'impact de la Z.A.C. multi-sites approuvée dans le dossier de création de Z.A.C. présente une analyse des effets, directs et indirects, temporaires et permanents du projet sur l'environnement. L'ensemble des thèmes suivants ont été traités : faune, flore, sites et paysages, sol, eau, climat, milieux naturels et équilibres biologiques, protection des biens et du patrimoine culturel, commodité du voisinage (bruits, vibrations, odeurs, émissions lumineuses), hygiène, santé, sécurité et salubrité publique. Les incidences du projet de Z.A.C. sont évaluées dans les tableaux de synthèse suivants tout en proposant des mesures compensatoires visant à réduire les risques potentiels.

#### 3.1. Incidences du projet de Z.A.C. sur l'environnement : phase de travaux

L'ensemble des nuisances engendrées pendant la phase de travaux de la Z.A.C. sont temporaires. L'organisation du chantier, la desserte des engins, la gestion de l'ensemble des déchets, détritiques et matériaux divers ainsi que la protection du milieu naturel tendront vers les principes de Haute Qualité Environnementale.

Thèmes	Incidences				Observations	Mesures compensatoires envisagées
	Très Faible	Faible	Moyenne	Forte		
<b>Phase travaux</b>						
Air			X		Envoi de poussières	Protection des installations de stockage de matériaux Arrosage régulier des pistes de chantier
Bruit			X		Nuisance sonore pour le voisinage	Utilisation d'engins de chantier homologués
Eaux			X		Possibilité d'entraînement de particules en suspension dans les eaux superficielles	Intervention hors période statistiquement pluvieuse Installation aire de chantier+ bassin de stockage des impluviums
Circulation			X		Nuisance de la circulation du chantier sur le trafic automobile	Mise en place de signalisations

### 3.2. Incidences du projet de Z.A.C. sur l'environnement : quartier aménagé

Thèmes	Incidences				Observations	Mesures compensatoires envisagées
	Très Faible	Faible	Moyenne	Forte		
<b>Phase permanente - Contexte environnemental</b>						
Climat	X				-	-
Air		X			-	-
Eaux souterraines		X			<ul style="list-style-type: none"> <li>périmètre de protection de captages AEP dans le secteur 3</li> <li>Vulnérabilité de la nappe faible car profonde et relativement bien protégée naturellement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Traitement des eaux usées par raccordement à la station d'épuration de Perpignan</li> </ul>
Eaux superficielles: Qualité		X			Prise en compte de la pollution chronique (MES)	
Eaux superficielles: Ecoulement		X			<ul style="list-style-type: none"> <li>Périmètre urbanisé en dehors de toute zone inondable</li> <li>Espaces verts en zones inondables</li> <li>Augmentation des débits des eaux de ruissellement suite à l'imperméabilisation de la zone</li> </ul>	Création de bassin de rétention assurant un traitement quantitatif (compensation de l'augmentation des débits) et qualitatif (volume mort, dégrilleur, cloison siphonide, ...).
Milieu naturel / Faune et flore	X				Absence de zone naturelle réglementaire	-
Patrimoine culturel	X				<ul style="list-style-type: none"> <li>Absence de monuments historiques à proximité</li> <li>présence potentielle de vestiges archéologiques</li> </ul>	Probable diagnostic archéologique en amont de la réalisation du projet (recommandations ultérieures de la DRAC)
Occupation du sol		X			Modification partielle de l'occupation actuelle des sols mais faible intérêt de cette dernière (friche, ponctuellement cultures)	Aménagements paysagers du projet préconisés
Paysage		X			Impact sur l'aspect de la zone depuis la RD 18 et la RD 615. Modification locale du paysage (bâti, ...)	Prise en compte de l'aspect paysager dans le projet (plantations, parti d'aménagement ...)



Thèmes	Incidences				Observations	Mesures compensatoires envisagées
	Très Faible	Faible	Moyenne	Forte		
<b>Phase permanente - Contexte socio-économique</b>						
Activités économiques				X	Impact positif - création d'emplois permanents et saisonniers.	-
Document d'urbanisme	X				Document d'urbanisme de la commune compatible avec le projet.	-
Équipements publics			X		Raccordement de la zone aux équipements existants.	-
Servitudes		X			A compléter	A compléter
Accès	X				A compléter	A compléter
Foncier - Agriculture		X			Acquisition à l'amiable ou par expropriation.	

Il faut noter que la demande d'avis au titre de l'autorité environnementale a été effectuée et que le dossier a reçu un avis favorable de la D.R.E.A.L. (avis présenté en page précédente du rapport de présentation).

Il faut noter également que la Commune a demandé l'avis à la DRAC au titre de l'archéologie préventive sollicitant leurs préconisations ainsi que la nécessité d'engager un diagnostic archéologique. La Commune est à ce jour sans réponse de l'administration concernée.



## PLAN LOCAL D'URBANISME

# PLU



## I. RAPPORT DE PRESENTATION

Prescription du PLU	DCM: 19/11/2006
Arrêt du PLU	DCM: 28/05/2007
Approbation du PLU	DCM: 19/02/2008

**APPROUVÉ**  
par délibération du Conseil Municipal  
en date du ..... 19 FEV. 2008 .....

## INTRODUCTION

### I. DIAGNOSTIC • ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

#### I.1. Le territoire communal, la géographie, les contraintes

- La situation géographique, le contexte intercommunal.....3
- Le relief et l'hydrographie.....4-5
- Les risques d'inondations et mouvements de terrains.....6
- Les routes et les chemins.....7-8
- L'occupation du sol.....9-11
- Les protections réglementaires de l'environnement.....12
- Risques d'incendie et obligation de débroussaillage.....13
- Risques sismiques.....14
- Sites archéologiques.....15
- Les protections réglementaires.....16

#### I.2. L'urbanisation

- La situation actuelle du bâti.....17
- Les évolutions du bâti.....18-20

#### I.3. Les données socio-économiques, les perspectives d'évolution

- L'évolution démographique.....21
- La population active.....22
- Les activités économiques.....22-23
- Le parc immobilier.....24

### II. LES CHOIX RETENUS POUR LE PROJET DE PLU

#### II.1. Les choix du PADD et des orientations d'aménagement

- Le PADD.....26-28
- Les trois orientations d'aménagements.....29
- Perspectives d'accroissement de la population.....30

#### II.2. La justification des choix du zonage et du règlement

- Evolution du zonage et des appellations de zone.....31-32

- Les emplacements réservés.....33
- Evolution du règlement.....34-37
- Comparaison du tableau des surfaces POS/PLU.....38
- Comparaison des zones POS/PLU.....39
- Périmètre du Droit de Prémption urbain (DPU).....39'

### III. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

- III.1. Les incidences du PLU sur les grand paysage.....41
- III.2. Les incidences du PLU sur les espaces naturels sensibles.....41
- III.3. Les incidences du PLU sur les espaces agricoles.....41
- III.4. Les incidences du PLU sur la ressource en eau potable.....41
- III.5. Les incidences du PLU sur l'hydraulique risques d'inondation.....42
- III.6. Les incidences du PLU sur les risques d'incendie.....43
- III.7. Les incidences du PLU sur les risques sismiques.....43
- III.8. Les incidences du PLU sur les sites archéologiques.....43
- III.9. Les incidences du PLU sur le réseau routier et le trafic.....43
- III.10. Les incidences du PLU sur les équipements sanitaires.....44

## INTRODUCTION

La délibération du Conseil Municipal de Terrats réuni le 19 Novembre 2004 prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune pour les motifs suivants :

- Le Plan d'Occupation des Sols actuellement en vigueur ne correspond plus aux exigences actuelles de l'aménagement spatial de la commune
- Un renouvellement et une évolution maîtrisée de la population communale permettront de maintenir et de faire évoluer les services publics existants.
- Il existe trop peu de capacités d'accueil sur la commune compte tenu des demandes qui sont exprimées.

Les objectifs de la révision, répondant à ce qui est exprimé par la commune, visent donc à :

- Accueillir de nouvelles populations dans un urbanisme maîtrisé supposant, à terme, le développement de services et commerces sur place
- Maintenir le caractère patrimonial de la « Cellera » médiévale et des jardins attenants.
- Circuler mieux à pied et en voiture en préservant la sécurité de chacun
- Soutenir et encourager la viticulture, activité économique dominante de la commune.

## I. DIAGNOSTIC • ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## I.1. Le territoire communal, la géographie, les contraintes

La situation géographique, le contexte intercommunal



Terrats fait partie de la communauté de communes des Aspres.

- Aspre - signifie - aride - en catalan. Les Aspres sont des terres arides, sèches, sur lesquelles les cultures sont difficiles. On oppose Aspres à Ribéral, qui sont les terres irriguées, par exemple le long des rivières.

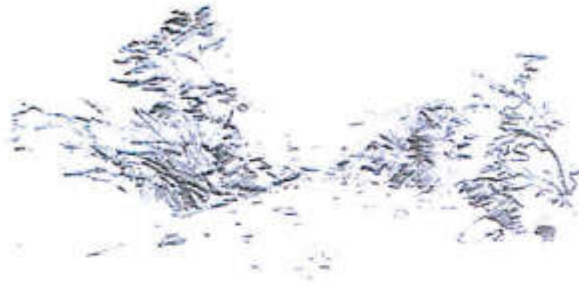
Les Aspres sont les premiers contreforts du Canigou sur lesquels on commence à rencontrer de la forêt alors que plus bas, ce sont la végétation basse et les vignes qui dominent.

De nombreux villages, petits pour la plupart, se sont formés à l'intersection des vallées, sur les sommets des collines ou à flanc de coteau. La population est ainsi répartie dans de toutes petites agglomérations dispersées dans le territoire.

Terrats appartient au canton de Thuir. Son territoire se développant en longueur d'Est en Ouest est traversé par la rivière Canterranne qui travers ensuite Trouillas et Nyls avant de se jeter dans le Réart à Pollestres.

## I.1. Le territoire communal, la géographie, les contraintes

### Le relief et l'hydrographie



La Canterrane en juillet 2004

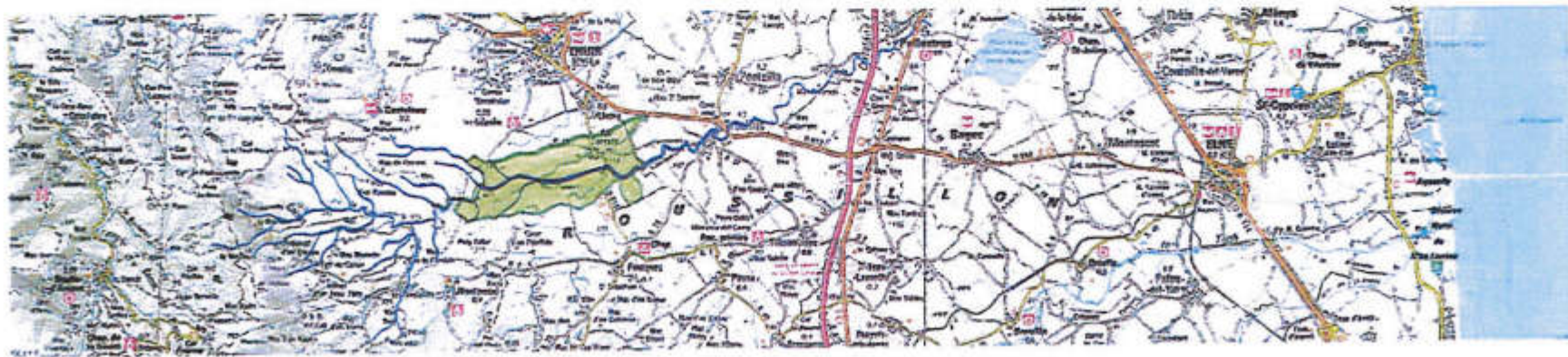


Les falaises abruptes de la Canterrane vers le milieu de la commune

L'altitude passe de 120 mètres à l'Est de la commune et au niveau du village. Elle est de 245 mètres à l'Ouest.

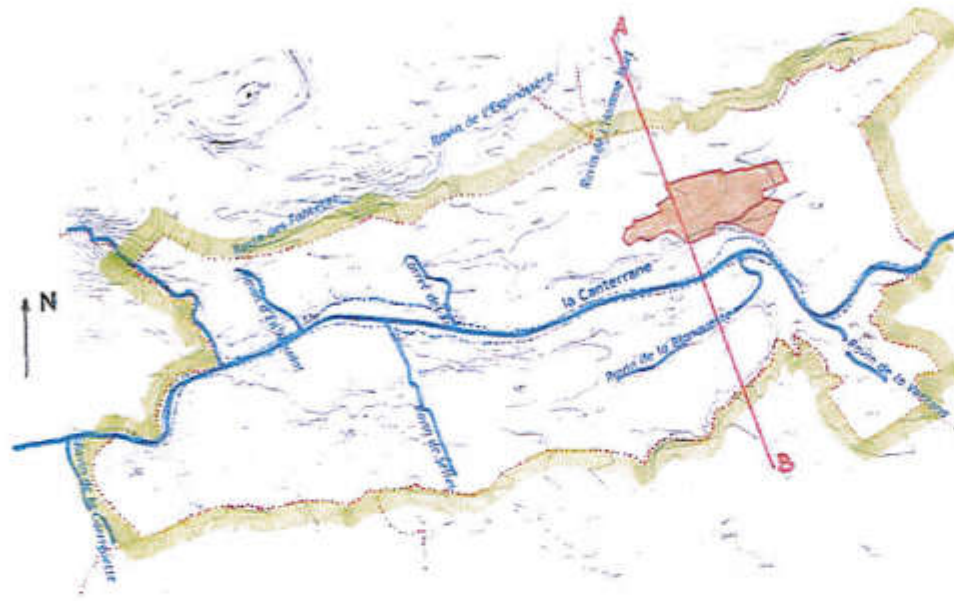
Formée par les nombreux ravins qui descendent des reliefs situés à l'Ouest (contreforts du Canigou), la Canterrane partage le territoire communal en deux parties égales comme un colonne vertébrale. Dès son entrée sur le territoire de Terrats, elle se stabilise et n'est plus alimentée que par quelques ravins. Toutefois dans sa traversée de Terrats et à mesure qu'on s'approche du village, sa vallée est très profonde et bordée de falaises argileuses. Son régime ressemble à celui d'un oued : totalement sec parfois, son lit est capable de débordements redoutables

Les falaises qui bordent sa vallée constituent un élément caractéristique du paysage communal et sont un obstacle infranchissable. Le village a su profiter de cet accident topographique pour s'implanter à l'écart des crues et en position de domination sur le paysage alentour.



# I.1. Le territoire communal, la géographie, les contraintes

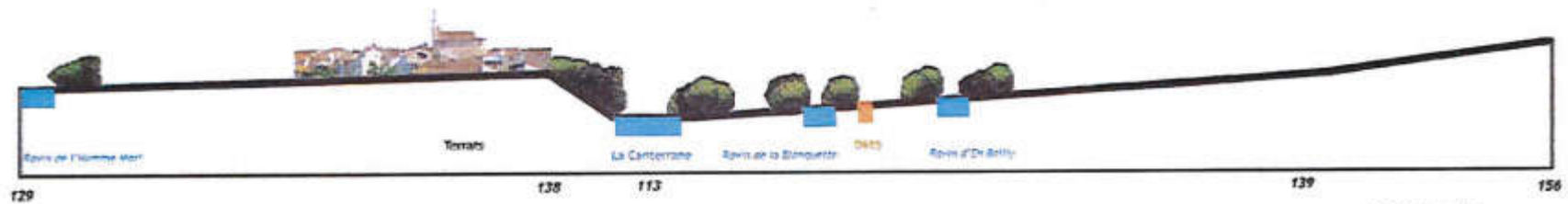
## Le relief et l'hydrographie



Carte du relief de la commune, échelle 1/25 000.  
Le périmètre approximatif du village est représenté en orange.



Terrats, dominant la Canterrane



## Les risques d'inondations et mouvements de terrain

La commune de Terrats est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé par arrêté préfectoral le 5 juillet 2002.

Ce plan s'applique à plusieurs secteurs de la commune :

- La vallée de la Canterrane et ses affluents

### Risques d'inondations

La Canterrane est un cours d'eau de type méditerranéen et peut être l'objet de crues violentes à la suite d'un épisode pluvieux prolongé ou d'un orage. En conséquence, le Plan de Prévention des Risques fait état d'une zone inondable de part et d'autre de ce cours d'eau dans la traversée de la commune.

Le village de Terrats s'est d'ailleurs implanté à l'abri des crues, une trentaine de mètres au dessus de la Canterrane, en haut de la falaise qui constitue à cet endroit le lit de la rivière.

### Risques de mouvements de terrain

Compte tenu du profil de la vallée de la Canterrane (falaises) et de la nature des terrains qui le constituent (argiles) les risques de mouvement de terrain et de coulées de boue existent et sont répertoriés dans le PPR.

- La dépression Est/Ouest située au Nord de la commune sur le secteur dit « Los Coumaills ».

Cette dépression est constituée par un ravin (le ravin de l'Homme Mort) qui appartient, en fait, au système hydrographique de la commune de LLupia mais s'écoule sur Terrats.

### Risques d'inondations

Tous les témoignages entendus s'accordent à dire que ce secteur « est souvent inondé » surtout par temps d'orage juste en bordure des

premières habitations situées au Nord de la commune. Il s'agit d'eau qui peut mettre relativement longtemps à s'écouler compte tenu des faibles pentes du terrain. Les vignes et terres agricoles situées dans ce secteur sont souvent victimes de ce phénomène.

### Risques de mouvements de terrain

Le haut du ravin, situé en bordure de la RD18 qui va à Sainte Colombe, est également soumis aux risques de mouvement de terrain et est répertorié comme une zone à risque au PPR de la commune.

## I.1. Le territoire communal, la géographie, les contraintes

Les routes et chemins  
a/ à l'échelle du territoire communal

La voirie principale qui traverse la commune du Nord au Sud est la route départementale 615 qui va de Thuir à Céret. Elle franchit la Canterrane au Sud du village par un pont.

A l'Est du village, une voirie communale rejoint la RD 612. Elle est, malgré ses caractéristiques modestes, très importante car elle permet de desservir l'Est de la région (Bages, Elne et les plages). L'extension récente de l'urbanisation à l'Est du village a contribué également au développement de cette petite voie communale.

De l'Ouest du village part une voie communale qui traverse la commune et permet de rejoindre, selon plusieurs itinéraires, les communes voisines (Montauriol, Fourques). Cette route traverse la Canterrane par un radier et n'est pas carrossable lors des crues de la rivière.

Une autre petite route de même importance constitue une partie de la limite communale au Sud de la commune. Elle fait un « bouclage » avec la précédente et rejoint la RD 615 au Sud du village.

Ces deux dernières routes ainsi que de très nombreux chemins non goudronnés desservent également les vignes et sont empruntés par les agriculteurs. Plusieurs passages à gué existent sur la Canterrane.



Petit chemin de vigne



Passage à gué sur la Canterrane



A l'Ouest de la commune, petite route goudronnée



Entrée Sud de Terrats par la RD615



Route entre Ste Colombe et l'Ouest de la commune



RD 18 vers Ste Colombe

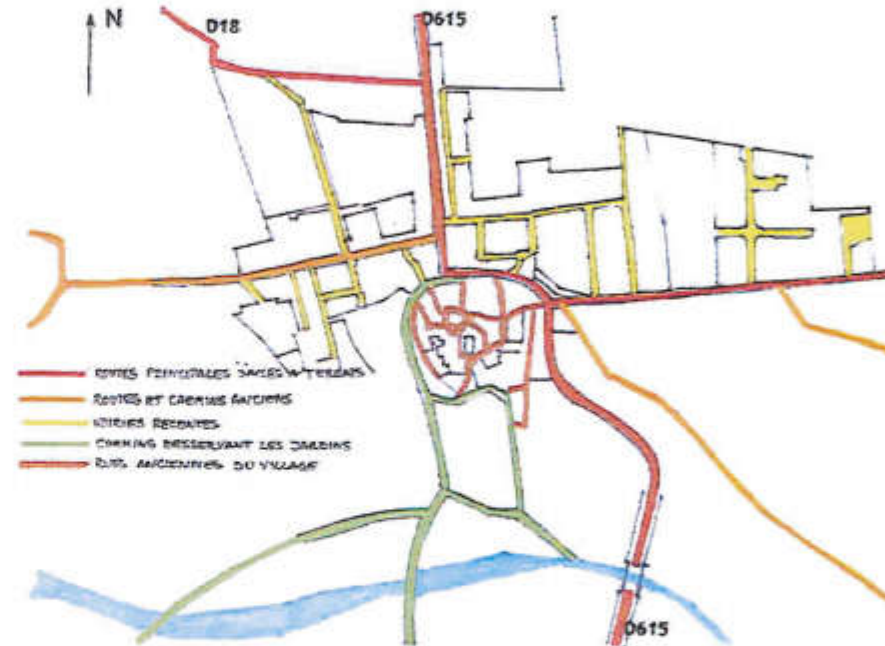
## I.1. Le territoire communal, la géographie, les contraintes

### Les routes et chemins b/ à l'échelle du village

A l'échelle du village, le plan des rues permet de lire des données historiques. La traversée de la Canterrane par la RD 615 au moyen d'un pont est relativement récente car elle n'apparaît pas sur le Cadastre napoléon (1830). La traversée de la rivière se faisait sans doute pour un passage à gué situé au Sud de la commune dans la zone actuelle des jardins. Par ailleurs le chemin dit actuellement « des Oliviers » et situé au Sud Est de la commune semble avoir été une voie importante pour rejoindre d'autres villages.

Les rues du village ancien, très pittoresques et fraîches en été, sont généralement étroites et posent des problèmes : stationnement des voitures, accès difficiles, sécurité des piétons. Les espaces publics du centre-bourg sont, en conséquence difficiles à trouver et, quand ils existent, ils ne sont pas à l'abri des problèmes de sécurité. Il faut souligner la qualité du calme et de l'ambiance villageoise qu'on trouve dans les rues et les petites dessertes au Sud du village. Ces rues mènent très vite à la campagne, aux vignes, aux jardins et à la Canterrane, autant de points forts de ce paysage de Terrats.

Quand on s'éloigne du centre du village pour aller vers les quartiers nouveaux, les rues sont plus larges et correspondent mieux à un mode de vie contemporain avec l'usage fréquent de la voiture. Il faut noter que les rues des nouveaux quartiers se sont dessinées perpendiculairement aux voies principales existantes. Cette proposition géométrique simple cohabite assez harmonieusement avec le plan du centre du village, en forme de colimaçon.



## I.1. Le territoire communal, la géographie, les contraintes L'occupation du sol

Le territoire communal (732 hectares) se répartit, en dehors de la partie bâtie du village, en 4 principaux modes d'occupation du sol :

1. La vigne occupe environ 80% du territoire communal. Les - vacants communaux - ou territoires en friches (une soixantaine d'hectares environ) avaient été distribués par tirages au sort aux habitants de Terrats dans les années 50 augmentant de façon importante la surface du vignoble de Terrats.
2. Les terres non cultivables sont souvent les flancs accidentés des ravins recouverts d'une végétation méditerranéenne (arbres et arbustes) et de broussailles (65 hectares, soit 9% de la surface totale)
3. A l'extrême Ouest de la commune, il existe un boisement communal réalisé il y a quelques années à base de pins parasols et de conifères méditerranéens (21 hectares, soit 3% du territoire)
4. Les jardins situés à proximité du village sont des espaces patrimoniaux sur lesquels il convient de mettre l'accent.



Le ravin d'en Batlo, limite Sud avec la commune de Fourques



Le bosquet communal au fond du paysage



Les jardins jouxtant le village



## I.1. Le territoire communal, la géographie, les contraintes

L'occupation du sol

La vigne

La vigne représente 739 hectares sur les 732 hectares de la surface communale. Ce chiffre supérieur à la surface totale de la commune s'explique par les propriétés viticoles qui sont à cheval sur plusieurs communes mais dont l'exploitant est installé à Terrats.

Sur la totalité des vignes de Terrats, 721 hectares sont en AOC.

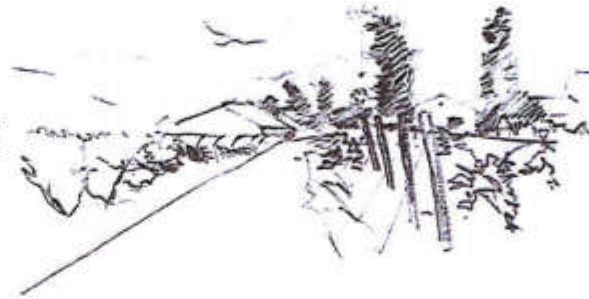
Depuis 1979, la surface des vignes exploitées sur la commune de Terrats a augmenté (640 hectares en 1979).

La cave coopérative, bâtie en 1931, a été agrandie et modernisée.

Il y a sur la commune une cinquantaine d'exploitants viticulteurs et la surface moyenne des propriétés est de 19 hectares.

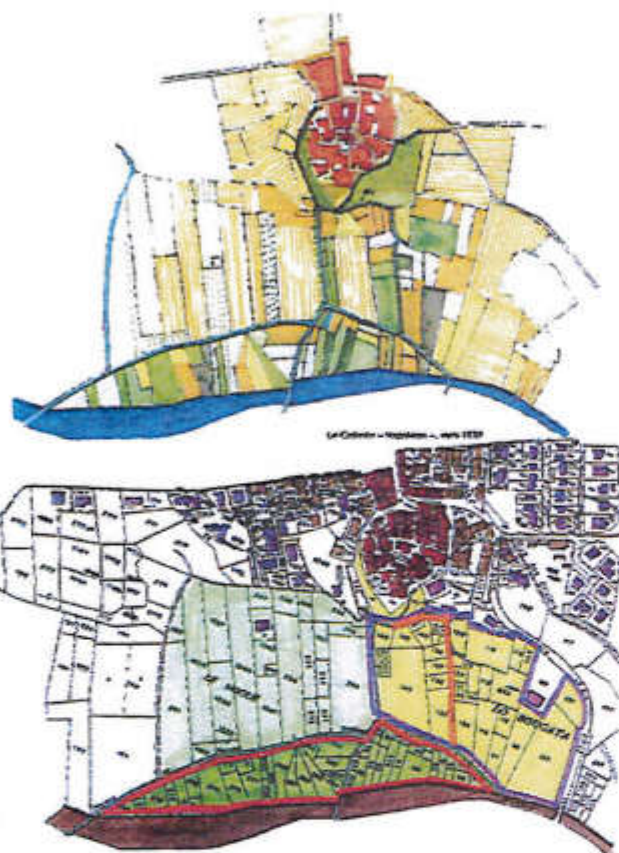
La photographie aérienne ci-contre montre bien l'occupation dominante de la vigne sur un territoire relativement plat. Les parcelles sont géométriques et régulières et dès qu'il existe des ravins profonds, les terres ingrates ne sont plus cultivées en vigne et sont recouvertes de végétation spontanée.

La domination de la vigne sur la commune de Terrats est, bien sûr, un phénomène objectif, géographique et humain. Au delà de cela, il s'agit également d'une culture, d'une tradition qui marquent fortement le paysage et représente pour Terrats un atout qui pourrait être davantage exploité par le développement du tourisme rural.



## I.1. Le territoire communal, la géographie, les contraintes

L'occupation du sol  
Les jardins - Le boisement



### LES JARDINS

Comme nous venons de le voir, le parcellaire des jardins est resté semblable à ce qu'il était au début du XIX<sup>e</sup>. Il faut préciser toutefois qu'il existe deux quartiers de jardins possédant chacun des caractéristiques propres :

- Le quartier jouxtant le village (cerne en violet sur le plan cadastral ci-contre)

Il est partiellement entouré d'un mur percé de portes qui matérialisent les accès aux différentes parcelles de jardins. Certaines parties de ce mur sont actuellement démolies ou en mauvais état. L'accès public à ce quartier des jardins (en orange sur le plan cadastral ci-contre) est impossible car une partie du sentier s'est écroulée. On accédait autrefois par la petite placette située autour de la fontaine qui est actuellement un espace entourée d'un grillage ouvert seulement dans des circonstances festives.

- Le quartier proche de la Canterrane

Cet ensemble de jardins, compte tenu de sa configuration en longueur dans le sens de la rivière, a probablement bénéficié d'un système d'irrigation par le moyen d'une prise d'eau située en amont et redistribuée par un système de canaux dans chaque parcelle. Les clôtures sont perméables à l'eau et les inondations y ont été fréquentes. Certaines parcelles sont cultivées en jardins potagers tandis que d'autres servent de lieu de rencontre et de fêtes dans un cadre familial.

Comme la vigne, les jardins potagers appartiennent à une culture rurale qu'il est intéressant de conserver et, sans doute, de faire évoluer selon les exigences de la vie moderne. La situation actuelle nous permet d'observer la richesse que représentent ces jardins dans leur proximité avec le tissu bâti dense.

### LE BOISEMENT

Le boisement communal a été planté il y a quelques années sur le site dit Serrat de Loulastre qui domine la commune complètement à l'Ouest.

Ce boisement est intéressant car il atteste de la façon dont la commune a été capable d'investir un espace naturel, un paysage comme un bien commun à la collectivité. Il évoque également la question du temps qu'il faut pour réaliser un aménagement destiné aux siècles à venir et, en cela, il rentre bien dans la logique qui domine tous les territoires ruraux.



## Les protections réglementaires de l'environnement

Il existe deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sur la commune de Terrats. Les ZNIEFF sont des secteurs du territoire particulièrement intéressants sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional.

On distingue deux types de ZNIEFF : les ZNIEFF de type 1 qui sont en général de petits secteurs à protéger en raison des forts enjeux environnementaux. Le principe général est d'éviter, autant que possible, tout aménagement à l'intérieur d'une ZNIEFF de type 1 dont l'intérêt écologique est avéré. Sur les ZNIEFF de type 2, qui sont en général des grands ensembles naturels, des projets ou des aménagements peuvent être autorisés sous réserve de diagnostics préalables et de vérification des impacts.

La ZNIEFF dite « Garrigue de Castelnou » est de type 1 et son intérêt est le suivant :

Outre la présence d'espèces rares, ce milieu de garrigue assez dénudé, recèle un cortège floristique des terrains calcaires très intéressant et diversifié, avec notamment une dizaine d'espèces d'orchidées. Cette zone est aussi un refuge pour de nombreux oiseaux caractéristiques des milieux ouverts et rocheux : Pipit rousseline (*Anthus campestris*), Traquet oreillard (*Oenanthe hispanica*), Merle de roche (*Monticola saxatilis*)...

La ZNIEFF dite « les Aspres » est de type 2 et son intérêt est le suivant :

Outre la présence d'espèces rares, cette grande zone présente un intérêt géologique et écologique. Par leur position géographique, ces grands monts constituent un dernier bastion méditerranéen en limite de l'aire du Chêne vert et du Chêne pubescent. Cela leur confère une position "insulaire" entre la montagne pyrénéenne et la plaine du Roussillon. Ce massif essentiellement schisteux, possède par ailleurs des îlots calcaires

très intéressants d'un point de vue écologique ; ils apportent une diversité au milieu avec notamment une flore caractéristique des sols calcaires, ce qui est rare dans la région des Aspres. La zone comporte également de très beaux peuplements de chênes verts. L'ensemble du site présente enfin une belle population de grands rapaces et de corvidés rupestres.

## Risques d'incendie et obligation de débroussaillage.

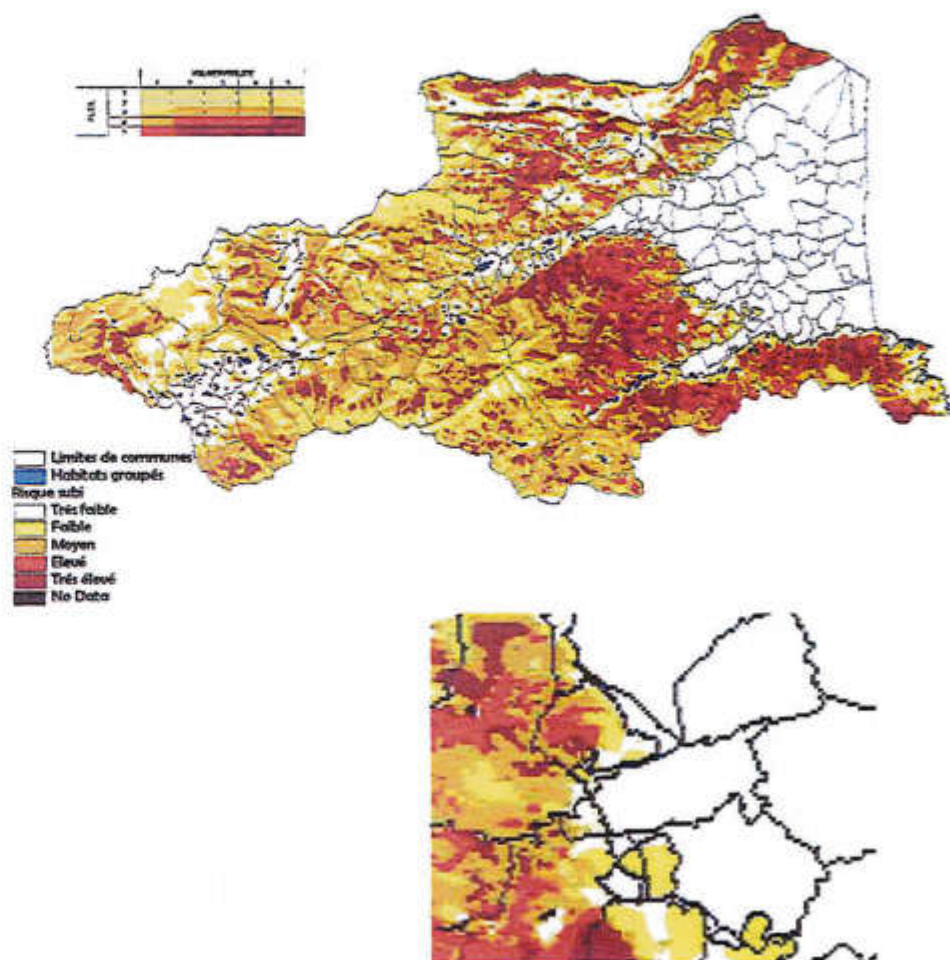
Bien que très peu touchée par les risques d'incendie (risque très faible à faible sur l'extrême Ouest), la commune de Terrats est soumise à l'arrêté préfectoral du 18 Mars 2004 « relatif aux mesures de prévention des incendies de forêt ».

Cet arrêté, conformément au code forestier, impose des mesures telles que :

- la limite ou l'interdiction d'allumage de feu en fonction des saisons et des conditions météorologiques
- les travaux de prévention sur les massifs forestiers consistant en un débroussaillage systématique des sous-bois.
- Des mesures particulières pour l'élimination des déchets de débroussaillage.

En dehors des zones répertoriées à risques, le code général des collectivités territoriales établit que le dispositif de prévention des incendies repose sur les pouvoirs de police générale du Maire. Il faut également se référer à l'arrêté préfectoral du 18 mars 2004 :

point II - Dispositions applicables sur le territoire ou parties de territoire des communes ne relevant pas des dispositions prévues par le code forestier (paragraphe A et B, articles 22 à 31).



## Risques sismiques

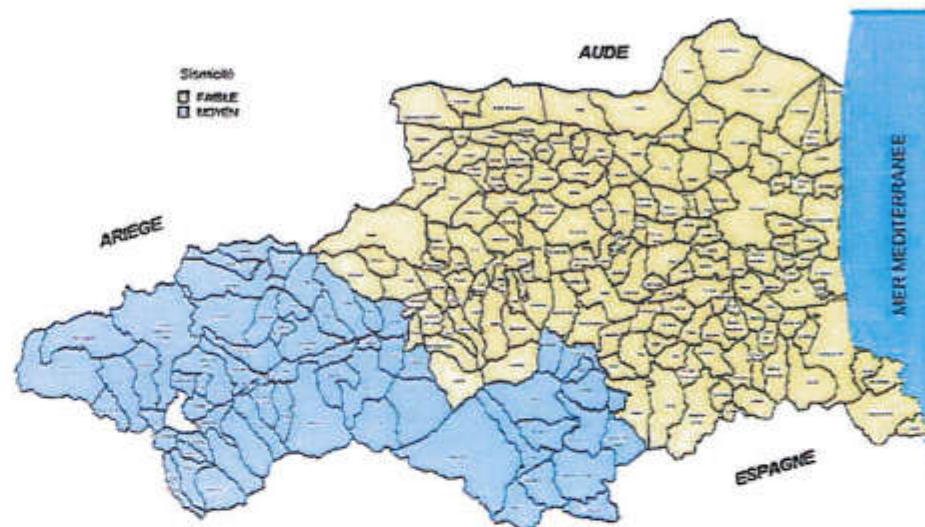
La commune est soumise à un risque sismique considéré comme faible (zone Ib)

La loi 87-567 du 22 juillet 1987 prévoit que les règles particulières parasismiques doivent être prise en compte pour certaines catégories de bâtiments (article 21)

Le décret d'application 91-461 du 14 Mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique répartit les bâtiments, équipements et installations en deux catégories : à risque normal et à risque spécial.

L'arrêté inter-ministériel du 29 mai 1997 fixe les dispositions à prendre en matière de construction parasismique pour les bâtiments appartenant à la catégorie dite à risque normal qui est celui à prendre en compte sur la commune de Terrats.

Le risque normal est celui pour lequel les conséquences d'un séisme sont circonscrites aux occupants des bâtiments, équipements et installations et à leurs occupants et à leur voisinage immédiat.



## Sites archéologiques

### Réglementation en matière de patrimoine archéologique

Le service régional de l'archéologie exerce une mission de conservation du patrimoine archéologique dans le cadre de :

- la loi du 27 septembre 1941 validée par l'ordonnance N° 452092 du 13 septembre 1945
- L'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme
- La loi 2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 modifiant la loi 2001-44 du 17 janvier 2001
- La loi du 15 juillet 1980
- L'article 322-2 du Code pénal

L'attention des Maires est attirée sur le fait que la délivrance d'un permis d'urbanisme sur un terrain comportant un site archéologique porté à leur connaissance ou de notoriété publique engage la responsabilité de la commune.

### Instructions des demandes d'autorisation d'urbanisme

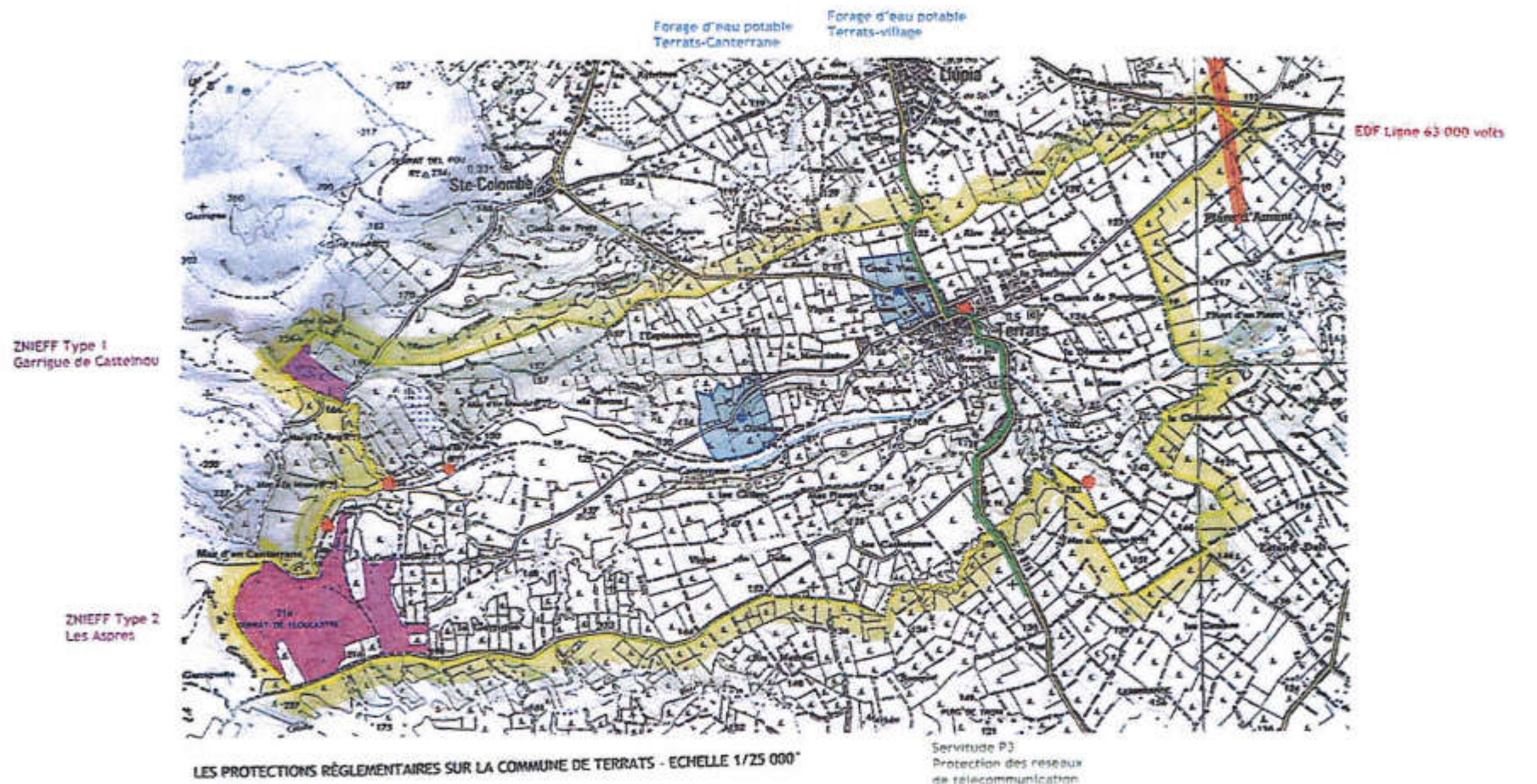
En application de la loi N° 2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée, de son décret d'application n° 2002-89 du 16 janvier 2002 et de la loi N° 2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003, sont susceptibles d'être soumises à des prescriptions visant à la protection du patrimoine :

- Toute autorisation d'utilisation du sol, en particulier autorisation de construire, de lotir, de démolir, d'installations et travaux divers concernant les sites archéologiques de la liste ou situés dans une zone archéologique sensible telle que définie par l'article 3 de la loi 2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003. Les projets d'aménagement affectant le sous-sol y sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

### Patrimoine archéologique de Terrats recensé à ce jour

Site N° 66 207 0001	BOURG AV. DU VALLESPER	Four gallo-romain
Site N° 66 207 0002	FOUR A CHAUX DE MIROMANDE	Four à chaux
Site N° 66 207 0003	FOUR A CHAUX DE LA GARRIGUE	Four à chaux
Site N° 66 207 0004	FOUR A CHAUX DU MAS D'EN FERRAN	Four à chaux
Site N° 66 207 0005	PILE DE PONT DE LA GARRIGUE	Pont
Site N° 66 207 0006	LO VENTANA	Occupation
Site N° 66 207 0007	LO VENTANA	Occupation
Site N° 66 207 0008	BOURG AV. DU VALLESPER	Four

## I.1. Le territoire communal, la géographie, les contraintes Les protections réglementaires



● vestiges archéologiques  
inventaires (four à chaux)

Il existe également en Mairie un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR), « Inondations » et « Mouvements de terrain » approuvé par arrêté préfectoral du 5 juillet 2007

## 1.2. L'urbanisation La situation actuelle du bâti

A l'échelle de l'ensemble du territoire communal, plusieurs observations s'imposent sur le bâti :

- Le village lui-même est la seule partie bâtie de la commune et il n'y a pas de mitage sur l'ensemble du territoire communal. Seul le Mas d'en Canterrane situé à la limite Ouest de la commune constitue une sorte de « hameau ».
- Il existe quelques granges liées aux exploitations agricoles et quelques casots.
- En vision lointaine, le village apparaît comme très groupé et très homogène, dominé par son église et sa cave.
- Sur la limite Nord de la commune, en bordure de la RD 615, on observe que l'urbanisation de Llupia arrive en limite du territoire communal de Terrats avec une tendance au développement en bordure de la route, comme si « Llupia courait après Terrats ».

A l'échelle du village lui-même :

- Les rues anciennes du village sont bordées d'habitations qui se développent sur plusieurs étages.
- Il existe plusieurs caves ou bâtiments de stockage de matériel agricole dont les accès ne sont pas très faciles compte tenu de l'étroitesse des voies de circulation.
- Les édifices institutionnels ne sont pas facilement repérables. La poste, l'école, la mairie sont petites et leur accès parfois périlleux. Le déménagement de la Mairie dans un local beaucoup plus grand est actuellement en cours. L'extension de l'école est prévue.

Il faut souligner que les difficultés d'investir davantage le centre-bourg reposent en partie sur les problèmes de circulation et de stationnement. La déviation routière prévue à l'Est du village pourrait aider à requalifier le village ancien, mais son tracé doit pouvoir se lier avec les projets d'urbanisation de la commune.



Bâti agricole traditionnel au lieu dit « las Oulvetas »



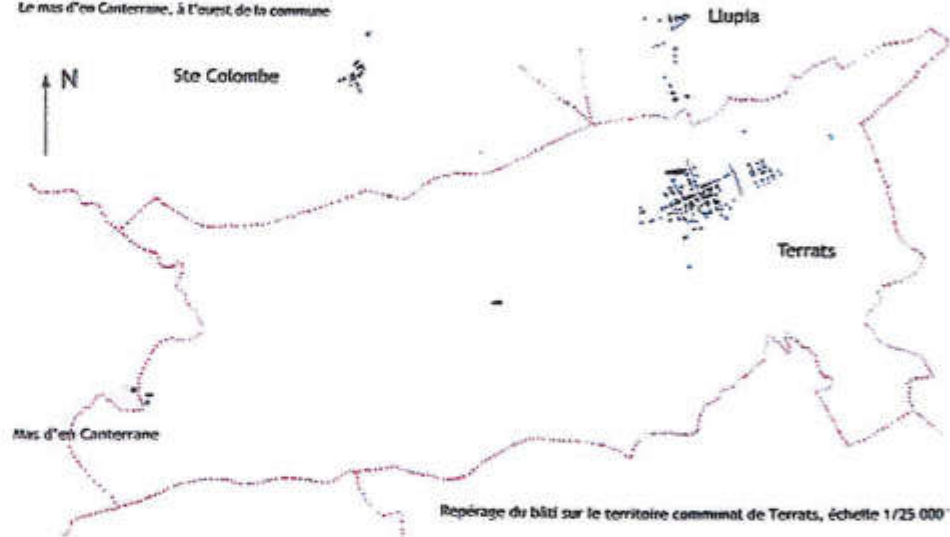
Le village groupé vu depuis le sud de la commune



Casot, à l'ouest de la commune



Le mas d'en Canterrane, à l'ouest de la commune

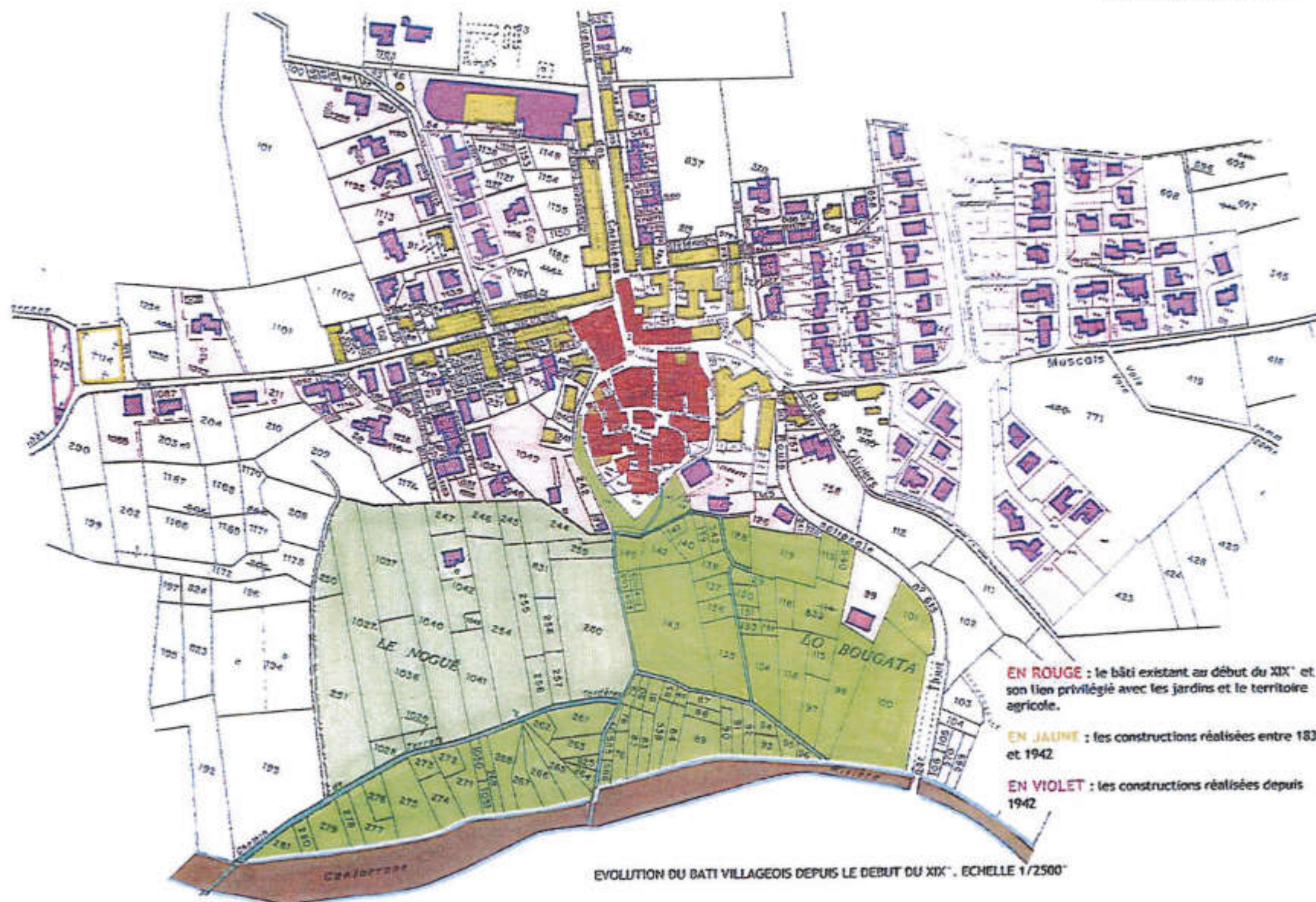


La poste et l'école, peu repérables dans le tissu urbain

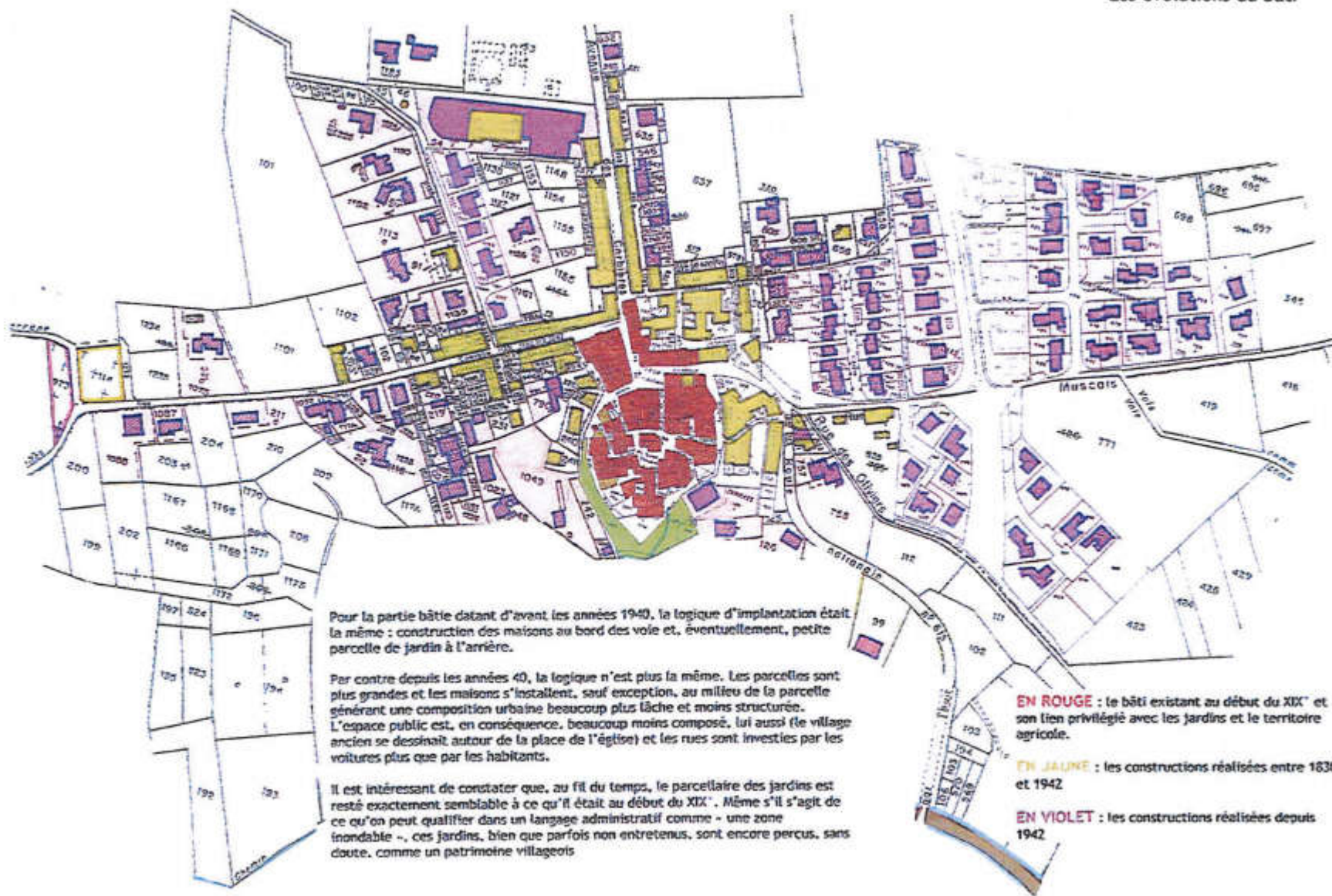


Une échelle de bâti plus adaptée, la nouvelle Mairie

## I.2. L'urbanisation Les évolutions du bâti



## I.2. L'urbanisation Les évolutions du bâti



Pour la partie bâtie datant d'avant les années 1940, la logique d'implantation était la même : construction des maisons au bord des voies et, éventuellement, petite parcelle de jardin à l'arrière.

Par contre depuis les années 40, la logique n'est plus la même. Les parcelles sont plus grandes et les maisons s'installent, sauf exception, au milieu de la parcelle générant une composition urbaine beaucoup plus lâche et moins structurée. L'espace public est, en conséquence, beaucoup moins composé, lui aussi (le village ancien se dessinait autour de la place de l'église) et les rues sont investies par les voitures plus que par les habitants.

Il est intéressant de constater que, au fil du temps, le parcellaire des jardins est resté exactement semblable à ce qu'il était au début du XIX<sup>e</sup>. Même s'il s'agit de ce qu'on peut qualifier dans un langage administratif comme - une zone inondable -, ces jardins, bien que parfois non entretenus, sont encore percus, sans doute, comme un patrimoine villageois

## I.2. L'urbanisation

### Les évolutions du bâti



Photographie aérienne, IGN 1942

Les documents ci-dessous montrent l'urbanisation du village à plusieurs époques : vers 1830, en 1942, en 2004.

- Vers 1830, le bourg moyenâgeux domine encore. Il existe un début d'extension - hors les murs - vers le Nord, le long de la RD 615 actuelle. Le village est très lié au territoire agricole et particulièrement aux jardins qui le jouxtent et font une transition avec la Canterrane. Le centre du village ne possédant que très peu de parcelles cultivables, les jardins, autrefois indispensables à la survie des villageois, se sont développés hors les murs, à la proximité de l'eau.
- En 1942, cette extension est prolongée jusqu'au niveau de la cave coopérative qui date de 1931. On note également, au Nord et à l'Ouest du centre, de nouveaux quartiers avec les façades des maisons donnant sur les rues et vers le Sud-Ouest, un habitat plus diffus.
- En 2004, la photographie montre très nettement la logique d'extension contemporaine sous la forme de lotissements aux dessertes perpendiculaires à la voirie principale. Cette extension reste toutefois modeste et cohabite relativement bien avec le village traditionnel. Seuls les lotissements situés au Sud-Est de la commune, en raison sans doute de la topographie, échappent à la règle du perpendiculaire.



Photographie aérienne, IGN 2004

### I.3. Les données socio-économiques, les perspectives d'évolution

#### L'évolution démographique

##### Le nombre d'habitants

En 1999 (dernier recensement), la population de Terrats est de 528 habitants ce qui constitue une augmentation de 165 habitants depuis 1968. Entre 1975 et 1982, il y a eu une très forte augmentation de la population communale qui ne s'est pas reproduite depuis.

1968 : 363 habitants  
 1975 : 366 habitants  
 1982 : 492 habitants  
 1990 : 520 habitants  
 1999 : 528 habitants  
 2005 : 575 habitants

##### Evolution de la population depuis 1968

Périodes	Variation en nombre	Taux d'évolution global	Variation due au solde naturel	Variation due au solde migratoire
1962-1968	45	2,24%	- 0,89%	3,13%
1968-1975	3	0,12%	- 0,67%	0,79%
1975-1982	126	4,30%	- 0,65%	4,94%
1982-1990	28	0,69%	- 0,22%	0,92%
1990-1999	8	0,17%	- 0,11%	0,28%
1999-2005	47			

Outre la période de 1975 à 1982 pendant laquelle il y a eu une forte augmentation de la population en raison d'un solde migratoire important, la population de Terrats est en relative stagnation démographique.

##### L'évolution de la natalité

Périodes	Evolution du taux de natalité/1000	Evolution du taux de mortalité/1000
1962-1968	11,40	20,40
1968-1975	10,60	17,30
1975-1982	7,20	13,60
1982-1990	8,70	10,90
1990-1999	8,30	9,30

##### Les tranches d'âge

Tranche d'âge	1990 (520 habitants)	1999 (528 habitants)
0 à 14 ans	80 (15,38%)	92 (17,42%)
15 à 29 ans	101 (19,42%)	96 (18,18%)
30 à 44 ans	100 (19,23%)	108 (20,49%)
45 à 59 ans	120 (23,09%)	102 (19,31%)
60 à 74 ans	79 (15,19%)	62 (11,74%)
75 à 94 ans	48 (9,23%)	60 (11,36%)

Même s'il n'y a pas d'évolution spectaculaire entre les deux derniers recensements, il faut noter quand même une discrète augmentation des enfants et de la tranche d'âge entre 30 et 44 ans en nombre et en pourcentage. En 1999, plus de la moitié de la population de Terrats a moins de 45 ans.



viticulteur conduit aujourd'hui une exploitation moyenne de 15ha, cet observation valant pour l'ensemble des filières)

- **d'ordre technique** : nécessité d'une productivité accrue avec rendements supérieurs, accompagnée par des avancées techniques car l'agriculteur ne maîtrise pas les prix mais uniquement les facteurs de production
- **d'ordre économique** : concurrence des autres pays producteurs, conjoncture difficile mettant à l'écart des structures déjà fragilisées. Pour lutter, les exploitations se sont davantage spécialisées.
- **D'ordre climatique** : la succession de calamités perturbe la trésorerie des exploitations et freinent les investissements, faisant disparaître les plus fragiles.

Sur Terrats, la taille moyenne des exploitations professionnelles est de 25 hectares ce qui est une surface supérieure à la moyenne départementale.

En 2000, il y a 739 hectares de vignes sur la commune dont 95% en AOC.

Actuellement, les viticulteurs de la commune rencontrent des difficultés concernant la commercialisation de leur produit en raison de la concurrence internationale.

## **Le parc immobilier**

### Le neuf et l'ancien

En 2005, la commune comprend 291 logements, soit 3 de plus qu'en 1999 :

- 235 résidences principales
- 28 résidences secondaires ou occasionnelles
- 28 logements vacants.

Le parc de logements est ancien: 180 logements seulement ont été construits après la dernière guerre, soit une proportion de 62.5%. Cette proportion de logements récents, construits depuis un demi-siècle, est de 77.8%, dans l'arrondissement et de 75.2% dans le département.

### Les propriétaires et locataires

La grande majorité des résidences principales est constituée de maisons individuelles (94,5% contre 4,3% d'appartements).

77% des habitants de la commune sont propriétaires de leur logement, 18,3% seulement sont locataires.

### Le confort des logements et leur ancienneté

Les installations sanitaires et le moyen de chauffage sont des éléments objectifs d'appréciation de la qualité des logements: une seule des résidences principales n'a ni baignoire ni douche. Mais certaines manquent encore de confort: ainsi 102 n'ont pas le chauffage central ou électrique.

## II. LES CHOIX RETENUS POUR LE PROJET DE PLU

## II.1. Les choix du PADD et les orientations d'aménagement

### Le PADD

Les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) répond aux objectifs retenus par la commune en tenant compte des principes d'équilibre édictés par les lois Solidarité et Renouvellement Urbain et Urbanisme et Habitat ainsi que par les documents supra-communaux.

Le PADD repose sur la réalité du territoire de Terrats telle qu'elle a été mise en évidence dans le diagnostic. Il s'articule selon 4 orientations :

#### 1. Privilégier l'urbanisation au Nord-Est et au Nord-Ouest du village.

Ce parti repose sur plusieurs arguments :

**RAPPROCHER LE PLUS PRES POSSIBLE DU VILLAGE ACTUEL LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION CE QUI S'ILLUSTRE AINSI :**

- On évite que le développement urbain de Terrats risque de rejoindre celui de LLupia avec un effet d'éparpillement du bâti le long de la route
- On garde la vue sur la Cave Coopérative avec les vignes en premier plan, image emblématique de la commune
- On peut matérialiser les limites du village par un traitement végétal à l'image de ce qui existe dans la région
- On met fait correspondre les limites de l'urbanisation avec les limites de la zone inondable répertoriées dans le PPR.

**CREER UNE VOIRIE QUI DESSERVE L'URBANISATION NOUVELLE SIGNIFIE QUE :**

- Le centre-ville de Terrats est libéré partiellement du trafic de desserte
- Le contournement de Terrats peut être envisagé comme une rue du village et aménagé comme tel.

- Cette nouvelle voirie raccordée également avec la route de Sainte Colombe peut susciter (bien que la route départementale 615 ne soit pas classée « à grande circulation ») une réflexion sur l'entrée de l'agglomération. Cette réflexion sera couplée avec l'autre entrée sur le village par la rue des Muscats.

**CREER UN NOUVEAU QUARTIER QUI ABRITE PLUSIEURS FONCTIONS SIGNIFIE :**

- Que les espaces publics, les bâtiments institutionnels, les commerces et les logements sont mélangés dans une proportion qui rende le quartier convivial et attirant
- Qu'un maillage de voiries et de réseaux desservira tout le monde en étant soucieux de l'économie
- Que ce nouveau quartier est prévu pour pouvoir se développer pendant plusieurs années selon un programme préalablement établi
- Que ce programme peut être l'objet d'un outil de type « ZAC » qui fédère tous les projets et en organise la faisabilité.

## 2. Revaloriser la circulade médiévale de Terrats

### EN RENDANT LE CENTRE DE TERRATS PLUS ATTRACTIF ET PLUS CONVIVAL :

- Une fois l'avenue des Corbières dégagée de la circulation, la place Saint Julien pourra être aménagée et constituer un « point d'appel visuel » vers le centre ancien
- Des éléments forts du patrimoine communal comme la fontaine pourront être mis en valeur et redonner de l'intérêt au centre du village
- Les espaces publics peuvent être embellis et rendus plus agréables aux riverains et aux visiteurs tout en prévoyant des places de stationnement complémentaires.
- Des stationnements dissuasifs peuvent être dégagés à proximité immédiate du centre libérant ainsi le centre du village et le rendant plus calme.

### EN RESTAURANT LE BATI ANCIEN POUR AUGMENTER L'OFFRE DE LOGEMENTS

- Le programme de restauration de l'habitat ancien actuellement en place peut être couplé avec la réflexion sur les espaces publics.
- Une offre locative peut exister au centre du village
- L'offre locative peut être couplée avec l'attribution d'une parcelle de jardin située en contrebas du village.

## 3. Encourager la découverte des paysages et le tourisme médiéval

### RENSEIGNER LES VISITEURS SUR CE QUI EXISTE

- Avec la création d'un « Point-Info » sur la commune
- Ce point Info peut centraliser et diffuser les renseignements sur la commune en matière de découverte et d'hébergement

### REHABILITER LES CHEMINS RURAUX

- Créer sur la commune de petits parcours « en boucle » destinés à certains publics ciblés (enfants, bicyclettes, personnes âgées...)
- Tracer ces petits parcours pour faire découvrir le patrimoine local et les vues exceptionnelles sur le Canigou
- Aménager les chemins ruraux existants avec des budgets modestes
- Mettre en place une signalétique qui peut être communiquée au Point Info

### DEVELOPPER UNE OFFRE D'HEBERGEMENT TOURISTIQUE

- En mettant au point une stratégie d'hébergement locatif saisonnier ou permanent au centre du village ou au sein des propriétés agricoles situées un peu à l'écart du centre
- En prévoyant dans les quartiers en projet un pourcentage d'hébergements touristiques.

## 4. Réhabiliter les anciens jardins

### DEVELOPPER UN ESPACE VIVANT ATTENANT AU VILLAGE AFIN QUE :

- la culture rurale portée par les jardins ravive l'identité de Terrats
- Les parcelles cultivées soient plus vivantes et plus dynamiques que des parcelles en friche
- Les parcelles de jardins cultivées constituent un lieu de promenade dans la continuité immédiate de la vie urbaine propre à la circulade de Terrats

### INVENTER UN MODE DE GESTION ORIGINAL :

- En encourageant la création d'une association de gestion des jardins potagers à l'image de communes qui ont déjà réalisé ce type de projets
- Que cette association puisse contribuer à rechercher des modes de financements pour de petits travaux à effectuer : clôtures, cabanes, cheminements...

**METTRE NE PLACE UN PROGRAMME QUI AIDE A PRESERVER ET A DEVELOPPER CE QUI EXISTE :**

- **Réhabilitation des éléments structurants : chemins, murs de clôture**
- **Gestion de l'eau d'arrosage par les agouilles et les puits existants**
- **Morcellement des grandes parcelles en unités plus petites correspondant à la taille d'un jardin potager familial.**

## Les 3 orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement définissent plus précisément les conditions d'urbanisation de 3 zones AU.

Les principes d'aménagement de cette zone répondent à plusieurs souhaits de la commune affichés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

### L'Orientation d'aménagement N°1 à l'Est du village mettra en place :

- Des dessertes simples et facilement repérables
- Un habitat diversifié mélangeant une quinzaine de lots réservés à l'habitat individuel et un « habitat touristique » constituant un petit quartier géré par la commune ou l'intercommunalité
- Des espaces verts de qualité (préservation de ce qui existe actuellement et définition d'une stratégie végétale pour l'ensemble du projet)
- Des dispositifs hydrauliques intégrés au projet et pouvant être transformés en espaces de loisir pour les habitants.

### L'Orientation d'aménagement N°2 au Nord du village propose :

- Un emplacement stratégique pour la nouvelle école, proche du centre-bourg actuel
- Un réseau de voiries performant. Création d'une nouvelle route à l'entrée Nord du village, maillage interne du quartier rejoignant les rues existantes
- Une vaste place centrale constituant l'articulation avec le vieux village. Tous les équipements publics ainsi que des commerces déboucheront sur cette place

- Des aires de stationnement dont une partie pourra être établie en zone inondable
- Un habitat diversifié : habitat individuel, habitat collectif, lotissements...Des commerces étant prévus en rez-de-chaussée des immeubles collectifs.
- Des zones de nature et de loisir ne nécessitant aucun travaux de terrassements à établir prioritairement sur la zone inondable (aire de jeu et de sport, boisement récréatif, jardins familiaux...)

### L'Orientation d'aménagement N°3 à l'Ouest du village propose :

- Une voirie centrale courbe reliant l'avenue du Canigou à la route de Sainte Colombe ainsi qu'une voirie rejoignant la rue des Mimosas.
- Un espace vert central pouvant comprendre équipements de loisirs, jardins, jeux pour les enfants...
- Des logements individuels distribués par une série d'impasses et une partie de logements collectifs répartis sur l'ensemble de la zone.
- Un dispositif hydraulique propre à la zone (noue, bassin) pour tenir compte de la topographie un peu particulière.

## **Perspectives d'accroissement de la population suite à la disponibilité foncière que génère le PLU**

### Rappel :

La population actuelle de Terrats est de 575 habitants et il y a, en moyenne, 2,4 personnes par foyer (statistiques INSEE 2005).

Une offre de logements est disponible dans les zones déjà urbanisées.

Dans les zones à urbaniser dégagées par les PLU (zones AU), l'offre foncière repose sur les approches suivantes :

### ZONES AU0 :

Les zones AU0, urbanisables après modification du PLU ou sous forme de ZAC, représentent 52 690m<sup>2</sup>. Si on soustrait les surfaces consacrées aux voiries et aux aménagements publics (à peu près 20% de la surface totale), il reste environ 42 000m<sup>2</sup> urbanisables. **Cette surface autorise un surplus de population qui peut aller jusqu'à 200 personnes.**

### ZONES AU1

Les zones AU1, urbanisables après réalisation des équipements nécessaires, représentent 33 720m<sup>2</sup>. Si on soustrait les surfaces consacrées aux voiries et aux aménagements publics (à peu près 20% de la surface totale), il reste environ 27 000m<sup>2</sup> urbanisables. **Cette surface autorise un surplus de population qui peut aller jusqu'à une centaine de personnes.**

Par ailleurs, les études en cours concernant de nouveaux dispositifs intercommunaux d'assainissement et la station d'épuration couvriront largement les perspectives d'accroissement de la population de Terrats.

## **L'attitude de la commune en matière d'habitat social**

Dans le tissu ancien du centre ville, ces trois dernières années ont vu baisser considérablement les immeubles ou logements vacants dans le centre-bourg de Terrats. Toutefois, la commune est à l'écoute de toutes les pistes exploitables consistant à favoriser le développement des programmes d'habitat social dans le tissu existant. Elle garde également son pouvoir d'action dans ce domaine avec la possibilité d'exercer son droit de préemption urbain (DPU, carte page...)

En ce qui concerne la part de logements sociaux dans les constructions neuves, la commune souhaite compléter les demandes d'habitat social par le biais de la réalisation de la ZAC multi-sites.

La procédure de ZAC s'échelonne sur 15 à 20 ans par tranches successives. Elle permettra d'adapter progressivement les équipements à l'augmentation de la population communale.

## II.2. La justification des choix du zonage et du règlement

### Evolution du zonage et des appellations de zone

Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme de Terrats répondent aux objectifs d'urbanisme que la commune s'est fixée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Les choix réglementaires retenus s'appuient donc sur ces orientations essentielles.

Ces dispositions répondent aux exigences du Code de l'Urbanisme tel qu'il a été modifié par la Loi N°20 00-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (LOI SRU) ainsi que par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, les avis et observations des habitants et de différentes personnes privées et publiques concernées ont été sollicités. Le règlement du PLU prend en compte ces éléments et notamment les dispositions supracommunales portées à la connaissance par le Préfet, conformément à l'article L.121-2.

Conformément à l'article L122-2 du Code de l'Urbanisme, Terrats étant à moins de 15km de Perpignan, un dossier de demande de dérogation a été déposé auprès du Syndicat Mixte du SCOT Plaine du Roussillon.

Ces dispositions se traduisent dans le zonage et le règlement applicables à chacune des 4 zones suivantes :

- Les zones urbaines dites U
- Les zones à urbaniser dites AU
- Les zones agricoles dites A
- Les zones naturelles dites N

Les zones urbaines U se composent des zones Ua, Ub et Uc.

La zone Ua comprend le centre ancien de Terrats, forme moyenâgeuse dite « cellera » en catalan, ainsi que les extensions du XIX<sup>e</sup>. Cette zone est identique à celle figurant à l'ancien POS. Elle abrite un bâti de caractère qu'il convient de préserver et de valoriser. La partie Sud de la « cellera » jouxte les anciens jardins constituant un ensemble villageois régional très cohérent.

Le règlement de cette zone a pour objectif :

- de préserver en tant que patrimoine l'aspect général du centre bourg et de ses maisons construites en ordre continu
- d'encourager la réhabilitation du patrimoine ancien en tenant compte des exigences contemporaines.
- D'imposer des dispositions en matière de stationnement des véhicules associées à toute demande de construction neuve ou de réhabilitation de l'ancien.
- De considérer l'avenue des Corbières comme un faubourg de caractère qui prendra d'autant plus d'importance quand les véhicules pourront emprunter un autre itinéraire par l'Est de la commune.

La zone Ub est une zone de mixité urbaine équipée de façon satisfaisante en réseaux publics. Elle comprend des quartiers à vocation d'habitat, de commerce et de services. Son urbanisation récente se développe en périphérie du village ancien. Ses différents secteurs sont répartis de la façon suivante :

- à l'Est de la commune : les lotissements la Terrasse, les Deux Vignes, GMF au Nord de la rue des Muscats, Plein Sud et les Balcons du Roussillon au Sud de cette rue. La construction de ces opérations s'étale sur les 30 dernières années. Ces quartiers touchent le centre ancien sur leur côté Ouest, la zone inondable au Nord et le paysage agricole de vignes au Sud-Est.
- Au Sud-Ouest de la commune, une zone Ub intègre une partie de la limite Nord du PPR-secteur Canterrane et comporte, à ce titre, des risques d'éboulement (falaises de la Canterrane).

Le règlement de la zone a pour objectif :

- d'assurer une transition entre l'habitat ancien du centre-ville et une homogénéité du paysage urbain malgré la discontinuité du bâti
- de favoriser un quartier à l'habitat relativement groupé, même si les habitations sont implantées en ordre discontinu, limitant ainsi l'effet d'effilochement le long des voiries d'accès au village.
- de composer avec la zone inondable située au Nord de la commune en ne cherchant pas à franchir celle-ci.
- De contribuer à la création d'espaces publics homogènes en réglementant les clôtures et le stationnement des véhicules.

#### La zone Uc

La zone Uc est suffisamment équipée. Elle est destinée à recevoir l'implantation d'activités spécialisées et en particulier la cave coopérative.

Un secteur est représenté sur les documents graphiques et correspond aux secteurs du PPR. La réglementation du PPR s'impose à celle du Plan Local d'urbanisme (se reporter au PPR).

**Les zones à urbaniser dites AU** se composent des zones AU0, AU1 et AU2

La zone AU0 est destinée à assurer le développement urbain à moyen terme et devra être aménagée dans un souci de parfaite intégration

urbaine et paysagère en privilégiant les déplacements à pied et à bicyclette.

L'urbanisation de la zone ne sera rendue possible que lorsqu'elle sera desservie par les réseaux.

L'urbanisation sera réalisée sous forme de ZAC multisites ou après une modification du Plan Local d'Urbanisme devant comprendre une organisation d'ensemble et une composition paysagère arrêtées tenant compte de la cohérence d'aménagement à l'échelle de la zone et du village entier.

Dans tous les cas, l'aménagement de cette zone devra respecter les orientations d'aménagement des secteurs jointes au Plan Local d'Urbanisme.

Les différents secteurs constituant la zone AU0 sont les suivants :

- Au Nord de la commune, sur le quartier dit « Los Coumaills », un secteur venant se loger entre la zone Ua sur son côté Ouest et la zone Ub sur son côté Est, la zone inondable constituant naturellement sa limite Nord.
- A l'Ouest de la commune, un secteur encore agricole, se développant dans la continuité de l'urbanisation actuelle.

La zone AU1 est une zone destinée à assurer l'extension urbaine à moyen terme, mais insuffisamment équipée. Sa vocation est mixte : habitat, commerces et services.

L'ouverture de la zone à la construction est subordonnée à la réalisation d'une opération d'aménagement incluant le financement des équipements nécessaires au raccordement (lotissements, PAE, PVR) Deux zones AU1 sont situées à l'Est de la commune, une autre au centre-ville attenante à l'Ouest de l'avenue des Corbières. Ces trois secteurs sont en continuité de l'urbanisation déjà existante.

La zone AU2 est une zone destinée à recevoir une urbanisation nouvelle à caractère d'activité artisanale, agricole, commerciale ou de services. L'urbanisation de la zone ne sera rendue possible que lorsque les conditions nécessaires à la levée des contraintes locales seront réunies, en particulier lorsque les accès, dessertes et raccordements aux

différents réseaux publics seront réalisés dans le cadre des procédures suivantes: ZAC, lotissements, PAE, PVR.

Un emplacement réservé est inscrit au PLU pour réaliser une voirie permettant l'accès direct à pa partir de la route Sainte Colombe.

### Les emplacements réservés

4 emplacements réservés permettront de réaliser le contournement du village par le nord par une voirie qui viendra desservir les nouveaux quartiers de Terrats situés au Nord et à l'Ouest de la zone actuellement agglomérée. La voirie marquera la fin de l'urbanisation de la commune et se développera en bordure de la zone inondable. Elle traversera celle-ci à l'Est et à l'ouest au niveau du terrain naturel ne générant pas de mouvement de terrain.

Deux autres emplacements réservés au bénéfice de la commune permettront l'agrandissement du cimetière et la création d'une placette publique entre l'ancienne Mairie et l'école actuelle.

- L'emplacement réservé 1.1 a été modifié en surface et en tracé pour respecter les projets du nouveau PLU et s'adapter aux modifications de contournement du village pilotées par le Conseil Général.

- Les emplacements réservés créés dans le cadre du projet de PLU (1.2, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 2.4) sont destinés à desservir les nouvelles zones à urbaniser.

- L'emplacement réservé 2.3 est destiné à régler le problème hydraulique posé par la topographie du terrain.

N° Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Superficie
<b>1. EMPLACEMENTS RESERVES A DES VOIES :</b>		
1.1 Création d'un contournement urbain à l'est du village reliant Los Coumailis à la rue d'Argila	Commune	11 700m <sup>2</sup>
1.2 Entrée de l'agglomération à l'extrémité nord de l'avenue des Corbières, en venant de Lupia	Commune	490m <sup>2</sup>
1.3 Liaison de l'emplacement 1.1 à 1.2 déviation de la route de Sainte Colombe	Commune	4 160m <sup>2</sup>
1.4 Entrée d'agglomération par la route de Sainte-Colombe	Commune	1 260 m <sup>2</sup>
1.5 Liaison rue du Canigou à la future zone d'aménagement	Commune	670 m <sup>2</sup>
1.6 Liaison Avenue des Corbières à la future zone d'aménagement	Commune	300m <sup>2</sup>
1.7 Création des accès rue des mimosas	Commune	280m <sup>2</sup>
1.8 Elargissement de la route de Sainte Colombe et création d'un accès aux zones à urbaniser	Commune	1210m <sup>2</sup>
1.9 Création d'un parking pour le tennis et d'un cheminement piétons rejoignant l'emplacement 1.1	Commune	440m <sup>2</sup>
<b>2. EMPLACEMENTS RESERVES A DES INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET D'ESPACES VERTS</b>		
2.1 Extension du cimetière	Commune	2 940m <sup>2</sup>
2.2 Réalisation d'une placette, située entre l'ancienne mairie et l'école	Commune	490m <sup>2</sup>
2.3 Aménagement d'un espace vert public végétal à vocation de rétention des eaux	Commune	2 550m <sup>2</sup>
2.4 Création d'un porche ouvert permettant la liaison piétonne entre le centre ancien et le futur espace vert	Commune	172m <sup>2</sup>

## Evolutions du règlement

### Généralités :

▪ Conformément à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, « les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

▪ Pour toutes les zones concernées par le PPRI, le règlement de ce dernier s'applique.

▪ Le PLU est compatible avec le SCOT

### Evolution du règlement des zones urbaines et à urbaniser :

#### **Article 1 : type d'occupation et utilisation du sol interdits**

- Les rubriques occupations et utilisation du sol font référence aux rubriques définies par le code de l'urbanisme en son article R123-9, complété par les articles R442 et suivants du code de l'urbanisme.
- A été rajouté par rapport au règlement du POS : « les installations de parc éolien » dans les zones Ua, Ub, AU0, AU1, A (secteur Aj).

#### **Article 2 : types d'occupation et d'utilisation du sol admises sous conditions particulières.**

- Les installations classées doivent désormais intégrer les préoccupations liées à l'environnement urbain et paysager.
- Les antennes-relais de communication et télécommunications doivent être implantées à une distance supérieure ou égale à 500 mètres d'un établissement scolaire ou religieux (zones Ua, Ub, AU1).

- Dans les zones à urbaniser AU0, AU1 on impose une urbanisation réalisée sous la forme d'opérations d'ensemble conformément aux orientations d'aménagement figurant au PLU.
- En ce qui concerne la zone Nh située à l'extrême Est de la commune juste en bordure de la zone inondable, l'extension des constructions se limite à 33% de SHON supplémentaire au bâtiment actuel (à la date d'approbation du PLU)

#### **Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.**

- La sécurité des piétons est explicitement considérée par cet article avec la nécessité de prévoir un trottoir ou une bande séparée de la voirie et inaccessible aux voitures (Zones U et AU)
- L'article rend vigilant sur la construction de voiries en impasse qui doivent être limitées afin de ne pas bloquer l'urbanisation future et de favoriser les liens entre les quartiers (zones Ub, Uc, AU).

#### **Article 4 : desserte par les réseaux**

- Dans les zones U, toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être reliée par un dispositif compatible avec le plan de zonage d'assainissement et les recommandations du Schéma Directeur d'Assainissement annexé au Plan Local d'Urbanisme. Ce document définit comment ces installations, selon les cas, doivent être raccordées au réseau d'assainissement existant ou projeté.
- Dans les zones AU, A et N, les constructions ou installations peuvent être raccordées au réseau public ou à un dispositif d'assainissement autonome dans les conditions techniques inscrites dans le Schéma Directeur d'Assainissement.
- Les branchements aux réseaux électriques et téléphonique doivent être, si possible (obligatoirement dans le cadre d'une ZAC) réalisés en sous-terrain.

#### Article 5 : caractéristiques des terrains

- La règle de superficie minimum des terrain est supprimée. Les terrains devront seulement bénéficier de la surface minimale nécessaire à un dispositif d'assainissement tel que déterminé au Schéma Directeur d'Assainissement.

#### Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Dans la zone Ua, des précisions sont apportées quant à l'alignement des bâtiments. S'il s'agit de « combler un vide » dans le tissu urbain, les constructions se feront à l'alignement de ce qui existe. On est autorisé à construire en retrait de l'alignement si la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins qui sont eux-mêmes en retrait ou si la construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots.
- En zones Ub, Uc, AU1 et AU2, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de l'emprise actuelle ou projetée des voies sans pouvoir être supérieure à 8 mètres de l'axe de ces voies.
- Dans ce zones, ces dispositions ne sont pas applicables aux voies de dessertes des opérations d'ensemble, aux permis groupés, aux PAE, aux lotissements ou aux ZAC.

#### Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- En zone Ua, la rédaction de cet article est simplifiée par rapport au POS, mais le fond reste très semblable.
- En zone Ub, Uc, AU1 et AU2, les constructions annexes peuvent être édifiées en limite séparative, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres au faitage.

- En zone agricole A, le règlement est exprimé plus simplement que dans l'ancienne zone NC. A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée ne saurait toutefois être inférieure à 4 mètres.

#### Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Le POS ne réglementait pas cet article dans la zone UA.
- L'article prévoit la même réglementation dans les zones Ua, Ub et Uc, AU1 et AU2 : si elles ne sont pas continues, les constructions doivent être distantes de 3,50 mètres les unes des autres.
- En zone agricole, de façon à limiter l'impact visuel et paysager en concentrant le bâti lié à l'exploitation agricole, les constructions doivent obligatoirement être implantées en continuité réelle, c'est à dire qu'il est interdit de joindre deux bâtiments par une simple clôture. Seules sont possibles les dérogations liées à des périmètres de protection rapprochée justifiés par les nuisances ou les risques liés à l'exploitation agricole.

#### Article 9 : emprise au sol des constructions

- Pour les zones Ub et AU1, l'emprise au sol ne devra pas dépasser 50% de la surface du terrain d'assiette de l'opération pour les entrepôts commerciaux et 60% pour les constructions à usage d'habitation, de services et de commerces.
- Pour les zones Ua, Uc, AU0, AU2 et N, l'emprise au sol n'est pas réglementée.
- Pour le secteur de jardins (Aj) de la zone agricole, les abris de jardin ne pourront excéder 2,50 mètres au faitage à compter du terrain naturel. Pour les terrains en pente, cette hauteur est calculée au milieu de la construction.

#### Article 10 : hauteur des constructions

- L'article est considérablement simplifié par rapport au POS. Seule subsiste la règle de la hauteur maximum des constructions (10,50m en zone Ua, 7m en zones Ub et AU1, 10m en zone AU2). C'est la prise en compte du contexte urbain qui est évoquée : la hauteur du bâtiment doit être compatible avec les hauteurs de son environnement proche et particulièrement avec les hauteurs des constructions mitoyennes.
- En zone agricole, la hauteur maximum est fixée à 9 mètres pour les habitations et à 10 mètres pour les bâtiments agricoles avec une possibilité de dérogation en fonction de l'activité agricole.

#### Article 11 : aspect extérieurs des constructions

- Cet article est beaucoup plus détaillé que dans le POS. Il comprend plusieurs points supplémentaires :
  - Adaptation au terrain
  - Toiture
  - Matériaux
  - Annexes
  - Restauration de bâtiments anciens.
  - Clôtures
- Le paragraphe stipulant que « toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite » est supprimé. Le règlement donne la possibilité d'avoir recours à une architecture contemporaine :
  - si l'insertion paysagère est exemplaire
  - à haute qualité environnementale
  - si elle contribue à la réalisation d'économies d'énergie significatives
- En zone agricole, compte tenu des volumétries importantes que peuvent prendre les bâtiments d'exploitation, la plus grande sobriété est de mise. Les pastiches d'architecture antique sont interdits. Le choix des couleurs de façade sera particulièrement important.

#### Article 12 : stationnement

Pour augmenter la qualité de la vie au centre du village et anticiper sur le développement urbain des prochaines années, l'accent a été mis sur la nécessité de réglementer rigoureusement le stationnement.

Dans les zones urbaines :

- Les garages existants situés en rez-de-chaussée des habitations ne peuvent pas changer de destination. Ils doivent être maintenus en garages. Chaque logement doit comporter un garage ou une place de stationnement.
- Le cas des bureaux, services, hôtels et restaurant est également prévu et exige un nombre de place proportionnel à la surface ou au nombre de personnes hébergées.
- Dans les zones Ua, s'il existe une impossibilité de stationnement à l'intérieur du bâtiment, il est possible d'aménager un terrain réservé au stationnement à moins de 300mètres de l'opération.
- Le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en matière de stationnement s'il verse une participation pour la réalisation d'espaces publics de parking en application de l'article L421-3 du code de l'Urbanisme.

Dans les zones à urbaniser :

- Il est précisé que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction doit être assuré en dehors des voies publiques. Le stationnement est réglementé en fonction des différentes opérations : habitat individuel ou groupé, bureaux, services, commerces, hôtels, restaurants.

#### **Article 13 : espaces libres et plantations**

- Les plantations existantes doivent être maintenues car elles contribuent à la qualité des paysages urbains tout en procurant les ombrages indispensables à la période estivale.
- Les nouvelles plantations à réaliser sur les espaces publics ou sur les parkings doivent être réalisées avec des végétaux locaux bien adaptés au climat méditerranéen et à la sécheresse estivale.
- Les arbres des parkings doivent être protégés contre les agressions des véhicules par des dispositifs adaptés : corsets ou protection en tube métalliques.
- En zones naturelles et agricoles, les arbres doivent être maintenus à proximité des propriétés. Ce sont eux qui donnent une échelle correcte aux bâtiments isolés dans le paysage.

#### **Article 14 : COS**

Compte tenu des options développées dans le PADD sur la densification urbaine, les COS sont relativement élevés : Ub 0,6, Uc 0,7, AU1 0,6, AU2 0,7.

## Comparaison des tableaux de surfaces

Les zones à urbaniser du PLU sont légèrement inférieures aux zones à urbaniser du POS : 3,15 hectares pour le PLU contre 3,76 hectares pour le POS.

Ceci relève :

- Des orientations du PADD qui jouent plus la qualité de la vie urbaine que la quantité de l'offre foncière.
- De la prise en compte du PPR qui rend inconstructible toute une partie Nord de la commune ainsi que la partie Sud délimitée par la vallée de la Canterrane.

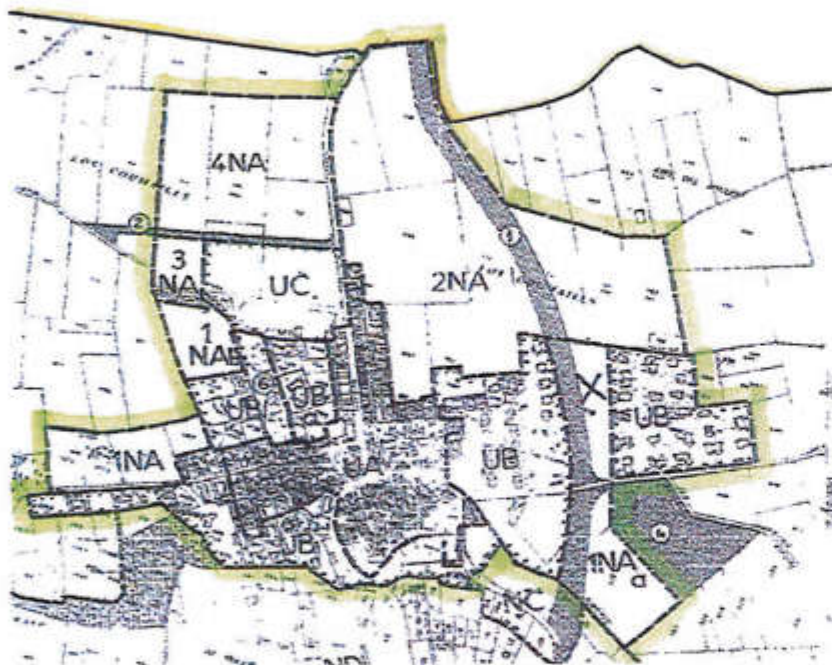
**SURFACES DU ZONAGE DU POS**

POS			
ZONE	SECTEUR	SURFACE	DESIGNATION
<b>Zones urbaines</b>			
UA		49 051	Zone urbaine mixte - centre ancien
UB		93 555	Zone urbaine d'habitat résidentiel dense
	UBa	5 274	Secteur peu équipé
UC		20 280	Zone urbaine à vocation d'activités
<b>Zones naturelles</b>			
INA		14 055	Zone d'urbanisation future après équipement
	INa	27 350	Secteur d'habitat peu dense
	INab	7 141	Secteur d'habitat aéré
IIINA		104 575	Zone d'urbanisation future Opérations d'aménagement ou ZAC
IIINA		5 542	Zone d'urbanisation future à vocation d'activités après réalisations des équipements
IIINA		40 449	Zone d'urbanisation future à vocation d'habitat Opérations d'aménagement ou ZAC
NC		4 055 751	Zone agricole
ND		2 957 380	Zone naturelle

**SURFACES DU ZONAGE DU P.L.U.**

PLU			
ZONE	SECTEUR	SURFACE	DESIGNATION
<b>Zones urbaines</b>			
Ua		49 090	Zone urbaine mixte - centre ancien
Ub		100 735	Zone urbaine d'habitat résidentiel
Uc		20 390	Zone urbaine à vocation d'activités
<b>Zones à urbaniser</b>			
AU0		52 690	Zone d'extension urbaine modifications de P.L.U. ou Z.A.C.
AU1		23 445	Zone d'extension urbaine à vocation mixte : habitat, commerces, services
	AU1n	2 030	Secteur avec espace vert collectif
AU2		16 140	Zone d'extension urbaine à vocation d'activités après réalisations des équipements
<b>Zones naturelles</b>			
A		4 101 948	Zone agricole
	Aj	46 940	Secteur des jardins familiaux
N		2 973 667	Zone naturelle
	Nh	5 380	Secteur à constructibilité limitée

## Comparaison des zones urbanisables POS/PLU

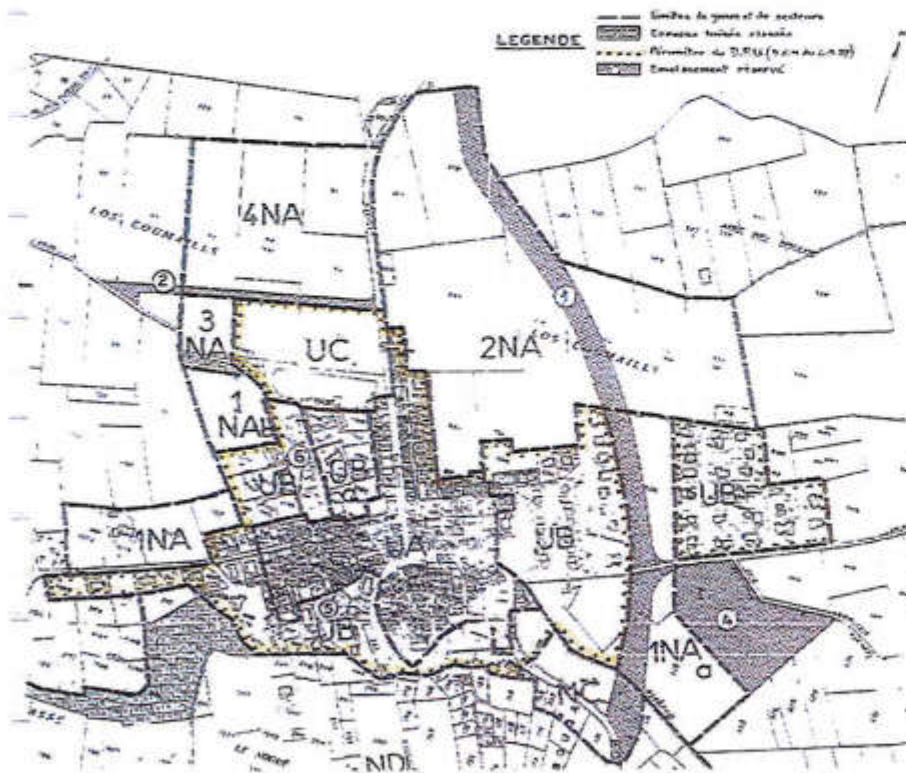


Le plan de zonage du POS montre comment l'urbanisation s'étendait vers le Nord jusqu'à la limite de LLupia. Vers l'Ouest de la commune, à part une zone 1NA, il y avait peu de possibilités d'urbanisation. L'ensemble des zones urbanisables se développaient essentiellement au Nord

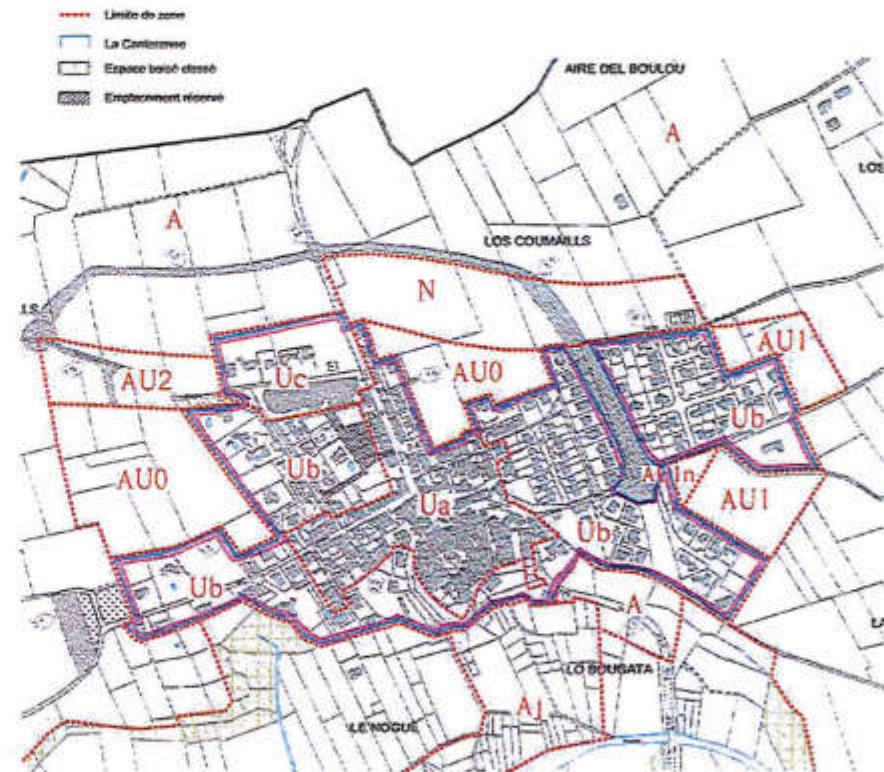


Le respect du Plan de Prévention des Risques (PPR) au Nord et au Sud de la commune se réapproprie, de fait, l'implantation traditionnelle du village : dominant la falaise de la Canterrane au Sud et entouré de terres agricoles au Nord. L'urbanisation se fait dans cette logique du territoire à l'Est et à l'Ouest de l'urbanisation déjà existante. Le site et la position du village dans le paysage peuvent ainsi continuer à être perçu comme un véritable patrimoine et l'image de Terrats au milieu des vignes est préservée.

## Périmètre du Droit de Prémption Urbain (DPU)



POS - périmètre du Droit de Prémption Urbain  
 Décision du Conseil Municipal du 4 septembre 1987



PLU - périmètre du Droit de Prémption Urbain adapté au Plan Local  
 d'Urbanisme

### III. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

## Les incidences du PLU sur le grand paysage

Le PLU préserve les grandes caractéristiques du paysage communal :

- la vigne est préservée tant pour l'activité économique qu'elle procure que pour les paysages qu'elle constitue. Les constructions à vocation agricole sont réglementées de façon à être moins visibles dans le paysage (regroupement des volumes bâtis, couleurs)
- La vallée de la Canterrane fait l'objet de réglementations dictées par sa topographie. Le Plan de Protections des risques en vigueur interdit, d'ailleurs, toute construction à proximité de ces falaises. Les parties boisées de cette vallée sont inscrites en espaces boisés classés au PLU, ce qui garantit leur préservation.
- L'espace boisé classé constitué d'un boisement de jeunes pins parasols et autres conifères, à l'Ouest de la commune est conservé.
- L'entrée de ville par la RD615 au Nord de la commune offrira un front boisé situé entre le paysage viticole et le début de l'urbanisation.

## Les incidences du PLU sur les espaces naturels sensibles

Les orientations du PLU n'ont pas d'incidence sur les 2 ZNIEFF répertoriées sur la commune et situées tout à fait à l'Ouest de celle-ci. Ces deux ZNIEFF sont incluses dans une zone naturelle.

Les boisements spontanés ou plantés de longue date et présents sur les flancs pentus de la Canterrane ou de ses ravins adjacents ainsi que le jeune boisement de pins parasols situé à la limite Ouest de la commune sont inscrits en espaces boisés classés au PLU et seront préservés

## Les incidences du PLU sur les espaces agricoles

- Le PLU préserve l'espace agricole tant comme activité économique que comme patrimoine paysager. La disposition

parcellaire est en effet remarquable et s'organise par rapport à la topographie du site (vallée de la Canterrane). L'histoire locale avec la répartition par tirage au sort de parcelles de terrains appartenant à la commune dans les années 50 (les « vacants communaux ») est également à intégrer dans le patrimoine agricole et paysager local.

- Le domaine viticole de la commune est préservé, y compris au Nord où la surface constructible a été rapprochée de l'urbanisation actuelle par rapport à l'ancien zonage du POS.
- Les jardins attenants au vieux village de Terrats (zone Aj sur le plan de zonage) sont préservés et leur valorisation fait partie des orientations du PADD.

## Les incidences du PLU sur la ressource en eau potable

Les deux forages situés sur la commune de Terrats (Terrats-Canterrane et Terrats-village) ainsi que leurs périmètres de protection sont repérés sur le plan des servitudes du PLU.

Bien que la commune de Terrats ne soit pas désignée en zone vulnérable dans le cadre de l'application de la directive européenne « nitrates » par l'arrêté préfectoral du 21 septembre 1994, les orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) seront respectées et en particulier :

- le contrôle de la pollution chimique et bactériologique par l'usage plus limité des produits agricoles polluants
- le respect du fonctionnement des milieux naturels et des eaux souterraines
- l'investissement local dans la gestion des risques et la restauration des milieux dégradés.

La seule incidence mesurable du PLU sur la ressource en eau potable est l'augmentation de la population. La ressource en eau potable peut permettre, tant en qualité qu'en quantité, d'assurer l'alimentation de la population supplémentaire prévue.

Le choix opérationnel de la ZAC permettra une réflexion globale sur l'alimentation en eau potable sur plus de la moitié de la surface totale urbanisable de la commune.

### **Les incidences du PLU sur l'hydraulique et la prise en compte des risques d'inondation.**

Le PLU reste conforme à l'implantation historique du village de Terrats sur le haut des falaises de la Canterrane, à l'abri des crues, précisément.

Au Nord de la commune, la limite de l'urbanisation est calée sur la limite de la zone inondable déterminée par le PPR en vigueur.

Les aménagements prévus dans la partie inondable sont compatibles avec le règlement du PPR et ne nécessitent de modification du terrain naturel ni en déblai ni en remblai : équipements de loisir, de sport, plantations et jardins. Les boisements prévus, outre le fait de constituer une limite visuelle à l'urbanisation, contribueront à l'assainissement des terrains humides.

D'une manière générale, les dispositifs de rétention des eaux pluviales seront prévus sur l'ensemble des zones à urbaniser conformément aux dispositifs de la Loi sur l'Eau.

Dans le cadre de l'urbanisation des zones AUO sous forme de ZAC ou autre projet global, les interventions techniques sur les questions hydrauliques veilleront à associer leur réflexion au projet général. En d'autres termes, les réserves hydrauliques ne constitueront pas des délaissés mais seront aménagés, dans la mesure du possible, en des espaces publics.

Compte tenu de la topographie de la commune, il n'existe pas de construction dans la partie inondable de la vallée de la Canterrane. Conformément au règlement du PPR, toute construction y est interdite également dans le cadre du PLU.

### **Les incidences du PLU sur la prise en compte des risques d'incendie**

Les orientations du Plan Local d'Urbanisme n'ont pas d'incidence sur les risques d'incendie les zones à urbaniser étant très éloignées des zones comportant des risques d'incendie. Par ailleurs ces zones situées à l'Ouest de la commune sont très limitées et comportent un risque faible.

Le secteur est situé en zone N (zone naturelle) qui en interdit la constructibilité.

Les orientations du PLU ne font pas obstacle à la réalisation des aménagements destinés à l'exploitation de la forêt et à la lutte contre les incendies de forêt tels que demandés par le Porter à Connaissance de l'Etat.

Les constructions situées à proximité d'une zone boisée soumise à l'obligation de débroussaillage au titre des articles L322-3 et suivants du code forestier, sont soumises aux exigences de l'arrêté préfectoral du 13 avril 2004 modifié le 7 mars 2005.

### **Les incidences du PLU sur la prise en compte des risques sismiques**

La commune de Terrats est soumise à un risque sismique considéré comme faible (zone Ib).

Toutes les constructions respecteront les règles définies (règles PS92, Fasc3325. Règles PS-MI 89 révisées 92) par l'arrêté du 29 mai 1997 relatif à la classification des constructions parasismiques.

Les règles parasismiques applicables aux nouvelles constructions sont obligatoires depuis le 1<sup>er</sup> août 1993 pour les constructions publiques et depuis le 1<sup>er</sup> août 1994 pour les maisons individuelles.

La construction parasismique doit garantir que les constructions résisteront à un séisme d'intensité 7 à 8 pour les bâtiments à risque normal.

### **Les incidences du PLU sur les sites archéologiques**

Il existe sur la commune de Terrats plusieurs sites archéologiques répertoriés dans le diagnostic. Sur ces secteurs, toute demande de construire, de lotir, de démolir ainsi que les installations, travaux divers et certificats d'urbanisme, sont susceptibles d'être soumises à des prescriptions visant à la protection du patrimoine archéologique.

Le service Régional de l'Archéologie exerce sa mission de conservation du patrimoine archéologique dans le cadre de la loi du 27 septembre 1941 validée par l'ordonnance N°45-2092 du 13 septembre 1945, de l'article R 111-3-2 du code de l'urbanisme, de la loi N°2001-44 du 17 janvier 2001, décret 2002-89 du 16 janvier 2002 et décret N° 93-245 du 25 février 1993.

Les orientations du Plan Local d'urbanisme n'ont pas d'incidence nouvelle sur ces sites archéologiques dont la majorité se situe à l'extérieur de la zone urbanisable.

### **Les incidences du PLU sur le réseau routier et le trafic**

Compte tenu de la morphologie du village (un centre médiéval et des extensions plus récentes) et de sa topographie, les nuisances liées aux infrastructures sont importantes.

**Au Nord de la commune**, la RD 615 dite avenue des Corbières, constitue un réel danger pour la vie du centre-bourg de Terrats. Son profil en travers étroit débouche sur la Place Saint Julien par un étranglement qui empêche toute visibilité.

Les orientations du Plan Local d'Urbanisme prévoient plusieurs dispositifs pour enrayer cette nuisance :

- un emplacement réservé situé en bordure de la zone inondable pour créer un contournement par les quartiers Est du village. Plusieurs dessertes des nouveaux quartiers viendront se brancher sur cette voirie principale limitant l'avenue des Corbières au simple trafic local.
- Un emplacement réservé destiné à créer une voirie pour rejoindre la route de Sainte Colombe et relier les quartiers amenés à se développer à l'Ouest du village. La zone AU2, dite secteur d'activité et susceptible de générer du bruit lié à la circulation est bien groupé au Nord des quartiers d'habitat et accessible sans passer par ceux-ci.

Les orientations d'aménagements des zones AU prévoient par ailleurs des dispositifs de voiries qui n'engagent pas à la vitesse : tracés courbes, rues relativement étroites, quartiers animés par des espaces verts et comprenant des zones de stationnement bien identifiées.

**A l'Est de la commune**, la rue des Muscats permet de rejoindre Thuir sans passer par Lluçà ou Perpignan sans passer par Thuir. Elle est donc très empruntée. Le Plan Local d'Urbanisme choisissant de concentrer l'urbanisation et de lui donner des limites franches, il n'y aura pas d'effilochage de bâti le long de cette voie d'accès.

Bien que la loi Barnier ne s'applique pas sur la commune, les orientations du PLU répondent aux exigences en vigueur en matière de sécurité publique aux abords des voiries. Les orientations d'aménagement font état de l'exigence du Plan Local d'urbanisme quant à l'image d'entrée de ville que Terrats offre sur son côté Nord et sur son côté Est.

Les incidences du PLU sur les équipements sanitaires

La Communauté de Communes des Aspres est en charge de la gestion de l'assainissement.

Un Schéma Directeur d'Assainissement est en cours d'élaboration. Il prévoit notamment la modernisation et la mise à niveau de la station d'épuration commune. A terme, cet équipement correspondra aux augmentations de population que la commune envisage d'accueillir dans les années à venir.

Les évolutions des zones urbaines sont limitées puisque le projet de la commune est surtout de revoir la stratégie de développement (spatialisation et fonction) tout en maîtrisant strictement la consommation de l'espace.

Ces choix permettent ainsi de limiter les volumes supplémentaires à traiter.

La station d'épuration et l'ensemble du réseau sont suffisamment dimensionnés pour accueillir le développement urbain de la commune. Pour les zones d'extension urbaine, les réseaux existents à proximité immédiate des zones AU1. Pour les zones AUO, la desserte des réseaux, bien qu'à proximité, ne sont pas suffisamment dimensionnées pour accepter une urbanisation en l'état. Cette caractéristique a été prise en compte dans la programmation urbaine et a justifié son classement en « zone bloquée ». Une opération de type Z.A.C. pourra permettre la réalisation des travaux mais également son financement.

La commune dispose d'un réseau en séparatif collectant les eaux du village pour les rejeter dans la Canterrane.