

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE N° 3



COMMUNE D'ELNE



3

MISE EN COMPATIBILITÉ

PLU approuvé par DCM - 28 juillet 2005

Modification n°1 et Révision simplifiée n°1 approuvées par DCM - 26 octobre 2006

Révision simplifiée n°2 approuvée par DCM - 20 décembre 2007

Modification n°2 et Révision simplifiée n°3 approuvées par DCM - 31 juillet 2008

Modification simplifiée n°1 approuvée par DCM - 27 octobre 2010

Modification simplifiée n°2 approuvée par DCM - 2 mars 2011

Modification n°3 approuvée par DCM - 13 avril 2011

Modification n°4 approuvée par DCM - 3 août 2011

Modification n°5 approuvée par DCM - 25 juillet 2012

Modification n°6 approuvée par DCM - 11 mars 2014

Modification simplifiée n°3 approuvée par DCM - 22 juillet 2015

Modification simplifiée n°4 approuvée par DCM - 15 décembre 2015

Modification n°7 et 8 approuvées par DCM - 20 juillet 2016

Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité n°1 approuvée par DCM - 6 février 2019

Modification simplifiée n°5 approuvée par DCM - 5 juin 2019

Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité n°2 approuvée par DCM - 11 septembre 2019

Modification n°9 approuvée par DCM - 30 mars 2022

Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité n°3 approuvée par DCM - 14 décembre 2022

SOMMAIRE2

1. OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU.....3

2. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU4

3. LA NATURE DES MODIFICATIONS ET LES JUSTIFICATIONS ...24

4. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE PROJETE24

5. TABLE DES MATIERES39

1. OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Le projet porte sur la tranche 3 de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Las Closes », située sur la commune d'Elne dans le département des Pyrénées-Orientales (66). La tranche 3 d'une superficie d'environ 14 hectares est la dernière tranche de la ZAC « Las Closes » d'une superficie globale de 50 hectares. Sur les 14 hectares, 5 hectares sont inconstructibles au regard du risque lié à la rupture de la voie ferrée en cas de crue centennale, délimité par une bande de recul de 200 mètres justifiée par un retrait de 100 fois la hauteur de protection de l'ouvrage SNCF (mode de calcul basé sur la circulaire du 27 juillet 2011).

Aujourd'hui, au regard du Plan Local d'Urbanisme applicable, ce projet urbain ne peut se réaliser car la troisième tranche de la ZAC doit faire l'objet d'une modification pour son ouverture à l'urbanisation lorsque la totalité des aménagements prévus dans la phase 2 sera réalisée et que 80% des constructions auront été autorisées, conformément à l'orientation d'aménagement. Ces seuils ont été atteints. Afin de permettre la réalisation de ce projet d'intérêt général, il est donc nécessaire de mener une procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU pour ouvrir à l'urbanisation la zone.

Il s'agit de la procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité n°3 du PLU de la commune d'Elne.

L'objet de la Déclaration de Projet et la nature même de ce projet urbain relèvent d'un intérêt général largement démontré dans le cadre du présent document. Ils consistent en la finalisation d'un projet global initié en 2006 lors de la création de la ZAC « Las Closes », permettant notamment la production de logements dont une part de logements locatifs sociaux, répondant à une demande de logements sur la commune, prenant en compte le risque inondation, intégrant une dimension environnementale et paysagère au projet, et s'appuyant sur la morphologie urbaine existante, et en pensant les liaisons avec la trame urbaine en présence, les quartiers périphériques drainant par là-même les populations, au-delà, vers les centralités de la commune et le centre historique.

2. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

2.1. COMPATIBILITE AU REGARD DU SCOT LITTORAL SUD

Le SCOT est un document de planification territoriale à l'échelle d'un bassin de vie. Il mutualise les connaissances dans un diagnostic du territoire et définit les orientations par secteurs dans la logique d'un développement harmonieux et cohérent des territoires. Il intervient dans des domaines tels que le développement économique, l'aménagement de l'espace, l'environnement, l'équilibre social et l'habitat, les transports et les services. Il fixe les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés.

Le PLU de la Ville d'Elne a été approuvé le 28 juillet 2005. Les différentes dispositions de la Révision du SCOT littoral Sud, approuvé le 2 mars 2020, n'ont pas été intégrées.

Cette partie a pour objectif de justifier de la compatibilité du projet au regard du SCOT Littoral Sud.

Tel qu'il ressort des différents documents composant le SCOT Littoral Sud :

L'obligation de conformité est une obligation de stricte identité de la décision ou de la règle inférieure à la règle supérieure.

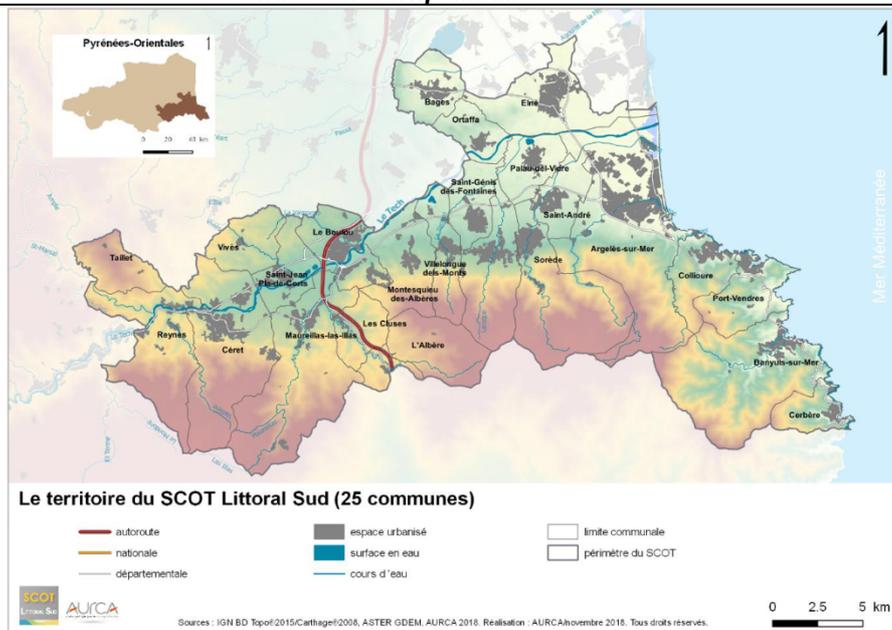
L'obligation de compatibilité est une exigence de non-contrariété. C'est-à-dire que la norme inférieure ne doit pas faire obstacle à la norme supérieure. Ainsi, la règle subordonnée ne devra pas se conformer scrupuleusement à la règle supérieure mais ne pas empêcher sa mise en œuvre.

La prise en compte est une exigence de considération, c'est-à-dire que la règle inférieure ne doit pas méconnaître les principes de la règle supérieure.

À défaut de définitions légales, les notions de compatibilité et de conformité ont été définies par la doctrine administrative indiquant que « *la compatibilité se distingue de la conformité. Un document ou une opération est compatible avec une règle d'urbanisme dans la mesure où cette règle ne l'interdit pas. En revanche, la conformité exige le respect d'une disposition de la règle d'urbanisme supérieure* ».

L'exigence de compatibilité recouvre une notion beaucoup plus souple qui implique seulement qu'il n'y ait pas de contrariété entre la norme supérieure et la mesure d'application.

Il a été ainsi jugé que « *l'exigence d'une compatibilité d'un plan local d'urbanisme avec les orientations définies par un schéma directeur n'implique pas que les auteurs dudit plan soient tenus de se conformer strictement aux orientations en question* ».



Sur l'attractivité de la commune d'Elne

Tel qu'il ressort des différents documents composant le SCOT Littoral Sud :

- La Ville **d'Elne est une Ville attractive et dynamique.**
- **Un dynamisme démographique de 2.21 % d'évolution annuelle, quand la moyenne sur le SCOT Littoral Sud est de 0.9 %.**
- **Plus fort taux de croissance sur le territoire du SCOT Littoral Sud.**
- Elne peu impactée par les bouleversements négatifs liés à la période estivale, aux variations de populations notamment.
- Elne se distingue par son faible indice de vieillissement (le plus faible de tout le territoire du SCOT).
- Elne expose un marché immobilier et un foncier plus accessibles.
- Une offre en équipements scolaires satisfaisante : un collège, 2 crèches.
- Un très bon niveau d'équipements et de services de santé, d'autant plus depuis la création du centre municipal de santé avec le plus fort nombre de médecins spécialistes.
- Elne se distingue également par l'accueil des seniors, avec le nombre le plus important de lits dans un EPHAD (Coste Baills) : elle propose 124 places pour 1 000 personnes âgées de 75 ans et plus, et concentre la totalité de l'offre du secteur de la Basse plaine du Tech. Elle accueille aussi une résidence intergénérationnelle d'une centaine de logements (l'Hacienda).
- En matière d'équipements sportifs, outre une offre qui se muscle (pitch'one, espace salitar, futur pump track etc.) Elne se distingue avec une offre relativement équilibrée entre les différents types d'équipements, et de forts potentiels d'équipements à fort rayonnement (espace Salitar notamment).
- Un bon niveau d'équipements culturels et historiques (espace Gavroche, Musée Terrus, Maternité Suisse, Cloître/Cathédrale...).
- Elne a le plus faible taux de résidences secondaires, et le plus fort taux de résidences principales.
- **Elne a une position géographique privilégiée au regard de Perpignan et de l'Espagne :**
 - o en matière d'axe routier : elle est traversée par deux axes majeurs à savoir la RD 914 et la RD612 ,
 - o en matière d'axe ferroviaire avec la Gare d'Elne ;

- en matière autoroutière : l'A9 est facilement et rapidement accessible ;
- Perpignan est facilement et rapidement accessible, avec notamment la gare LGV Perpignan / Barcelone.
Elne constitue d'ailleurs un pôle d'équilibre sur l'ancien périmètre du SCOT Plaine du Roussillon. Aujourd'hui, Elne est en périphérie et dans la couronne de l'aire d'attraction de Perpignan, et se retrouve aujourd'hui en tant que Pôle Structurant dans le SCOT « Littoral Sud ».
- Une frange littorale naturelle, protégée et préservée de toute artificialisation.

Au final, Elne se distingue dans ces composantes.

A l'échelle du territoire de la Ville d'Elne, de nombreux projets vertueux voient le jour, parmi lesquels la tranche 3 de la ZAC :

La commune d'Elne connaît un dynamisme qui n'est plus à prouver, présente de multiples facteurs d'attractivité, et met en œuvre différents projets vertueux qui voient le jour progressivement sur son territoire.

- Reconquête du site de l'ancien marché de gros, intégrant renouvellement urbain, mixité des fonctions, désimperméabilisation et désartificialisation.
- Création du centre municipal de Santé en 2021 : qui permet l'accès aux soins pour tous, qui vient combler la carence de médecins de manière globale.
- Espace Salitar (14 hectares) : site lauréat dans le cadre de l'appel à projet de la reconquête des friches en Occitanie, basée sur le thème sport/santé/loisirs/formation.
- La mise en place du PAEN, qui vient par ailleurs réduire l'emprise du SPUS Mousseillous mentionné dans le SCOT Littoral Sud, et figer les terres agricoles.
- La mise en place de la remise en culture des friches et des terres manifestement à l'abandon ou sous-exploitées (CIAF).
- Des projets agro-écologiques, avec notamment un Projet Alimentaire de Territoire (PAT).
- La promotion des mobilités douces.
- La promotion de la biodiversité communale, avec la mise en place d'un Atlas de la Biodiversité communal.
- La valorisation d'équipements structurants moteurs dans le centre ancien (salle Helena, etc.).
- Commune Bourg Centre Occitanie.
- Commune Petite Ville de Demain.
- Etc.

La réalisation de la tranche 3 de la ZAC constitue, tel qu'indiqué supra, un véritable projet structurant à l'échelle de la commune d'Elne, inscrit et planifié depuis fort longtemps.

Les éléments qui permettent de qualifier l'intérêt général de cette opération concourent à assurer la compatibilité de cette dernière avec le SCOT Littoral Sud.

Corrélativement, la Ville d'Elne, véritable pôle structurant, dispose de tous les équipements lui permettant d'accueillir une population nouvelle, dans toutes ses tranches d'âges et de tout profil.

Des limites physiques et naturelles identifiées, aucune pression de l'urbanisation sur les terres agricoles, un projet connu et planifié depuis fort longtemps, un tissu urbain existant et à venir contenu :

La tranche 3 de la ZAC constitue la fin de l'urbanisation de la ZAC, dont la création a eu lieu le 18 décembre 2006. La réalisation de la tranche 3 de la ZAC « Las Closes » est intimement liée à l'échéancier prévisionnel du traité de concession qui prévoit la fin de l'opération en juillet 2022. Par avenant n°8 du 24 juin 2022, il a été prorogé jusqu'au 6 juillet 2027. Affichée comme zone AU dans le PLU approuvé et actuellement applicable sur le territoire de la commune d'Elne, la délimitation de cette tranche 3 est connue depuis fort longtemps.

Autrement dit, la présente procédure de Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité n°3 du PLU ne constitue qu'un outil juridique pour sa mise en œuvre à l'échelle de la planification. Mieux encore, à travers cette procédure, le parti d'aménagement retenu vise à optimiser le recul de 200 mètres depuis l'axe de la voie ferrée aussi à des fins paysagères et écologiques.

In fine, la Ville d'Elne ne connaît aucune pression de l'urbanisation sur les terres à fort potentiel agricole car, au cumul :

- Le tissu urbain et existant de la commune est clairement identifié, identifiable et contenu par :
 - o Les limites physiques et géographiques en présence : Voie ferrée à l'Ouest, RD 914 au Nord et à l'Est, espaces inondables et agri-naturels au Sud, identifiant clairement les limites physiques au développement de l'urbanisation, et exposant le tissu urbain contenu sur le territoire.
 - o Le SPUS identifié au Nord (secteur les Mousseillous) par le SCOT Littoral Sud, identifié et identifiable (par ailleurs réduit dans son emprise avec le PAEN).
 - o **La tranche 3 de la ZAC connue depuis fort longtemps.**
- Au-delà du tissu urbanisé existant et à venir, le territoire est concerné par l'application de la loi Littoral, limitant règlementairement et par nature le développement de l'urbanisation.
- Les espaces agri-naturels sont concernés par un PAEN et une procédure de reconquête et de mise en valeur des friches agricoles (CIAF), reconnaissant la forte valeur agronomique des terres et les richesses agricoles notamment dans la Plaine alluviale du Tech.
- La ZPPAUP/SPR délimitée aussi sur les espaces agri-naturels du territoire vient clairement les préserver.

2.1.1. Le projet au regard de la consommation de l'Espace

• RAPPEL DES OBJECTIFS DEFINIS DANS LE SCOT LITTORAL SUD

Les objectifs chiffrés de consommation de l'espace sont fixés par le Document d'Orientation et d'Objectif (DOO) du SCOT Littoral Sud. Pour le pôle structurant d'Elne, cet objectif a été fixé à 16 Hectares pour la période 2019-2028.

Il précise également les points suivants :

- *Sont réunis sous l'appellation « extension urbaine » les projets de développement urbain qui ont pour conséquence d'étendre la surface urbanisée au détriment des*

espaces agricoles ou naturels. Plus spécifiquement, ces extensions sont définies comme les emprises foncières encore non bâties, qui ne sont pas situées en zone urbaine au sens de l'article R151-18 du Code de l'Urbanisme (« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »).

- Les secteurs à aménager faisant l'objet de règles particulières inhérentes aux Plans de Gestion ou de Prévention des Risques (PGRI, PPR) se voient dégagés de cet objectif de densité, tout comme les projets justifiant de critères patrimoniaux, esthétiques ou techniques liées au site ou à la configuration des lieux.
- La priorisation du développement de l'urbanisation à proximité des secteurs déjà structurés en termes de fonctions résidentielles, économiques, d'équipements et de services, doit permettre le rapprochement des différentes fonctions urbaines et favoriser la mise en place de transports collectifs, dans une logique de formes urbaines moins consommatrices d'espaces et moins génératrices de nuisances et de pollutions.

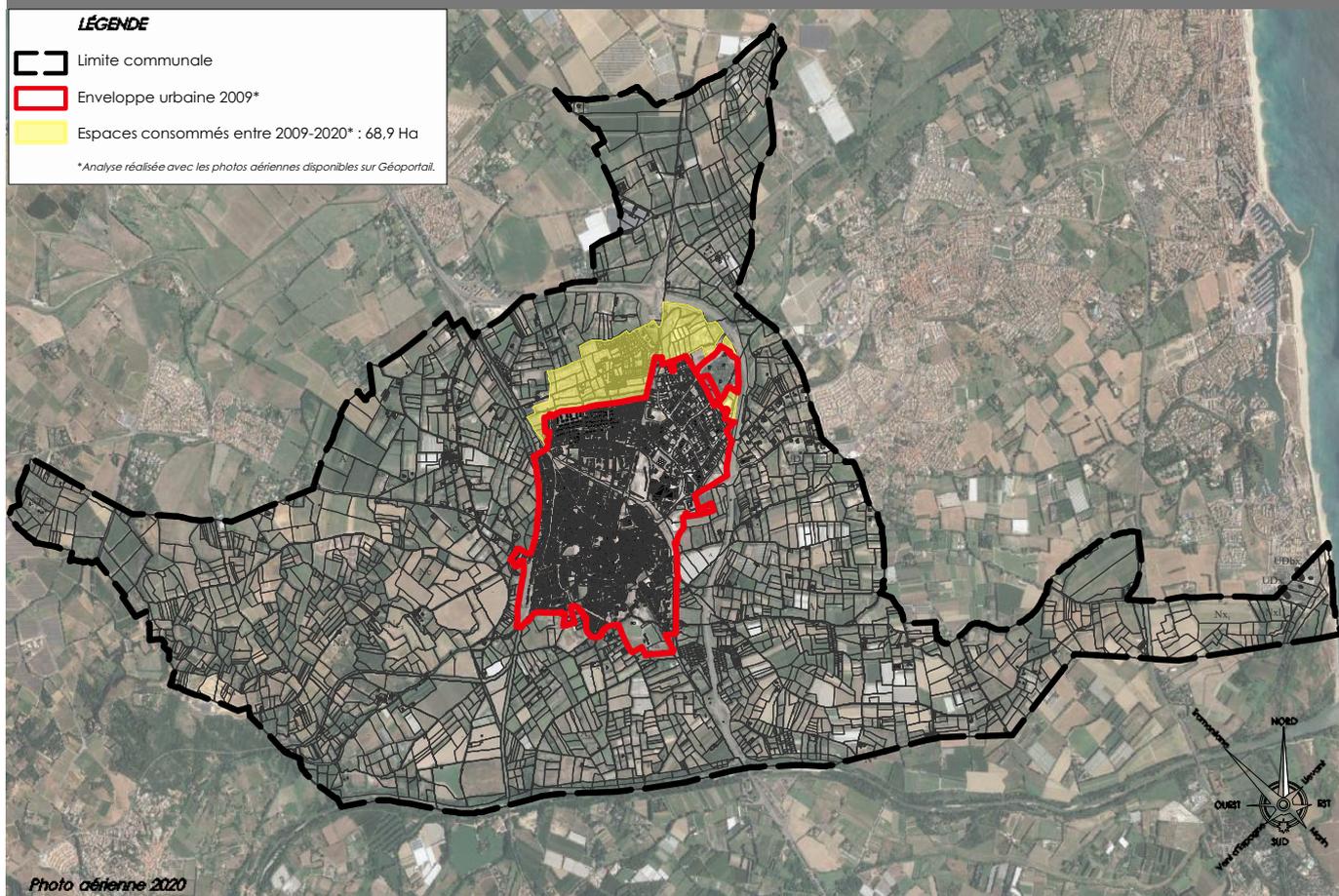
• LE PROJET AU REGARD DE CES OBJECTIFS

Depuis le début des années 2000, le développement urbain de la commune d'Elne, se localise au Nord de la ville, en raison des différentes contraintes présentes sur le territoire. Ces extensions coïncident avec l'augmentation de la population sur la même période (2008-2015). Comme pour de nombreuses communes, cette urbanisation s'est traduite par une importante consommation d'espaces, que nous démontront les cartes réalisées ci-dessous.

Cette analyse de la consommation d'espace a été réalisée par photo aérienne sur une période de 10 ans, 2009-2020, la photo aérienne de 2019 n'étant pas disponible.

Carte de la consommation d'espace sur la période 2009 - 2020

ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ENTRE 2009 - 2020



Ainsi, d'après cette cartographie, sur les dix dernières années, l'enveloppe urbaine a augmenté de 68,9 ha, soit 6,89 ha par an. Cette consommation d'espace comprend les Tranches 1 et 2 ainsi que les ouvrages de rétention de la ZAC Las Closes, le collège et l'extension de la zone d'activités économiques (6^{ème} tranche et fin de 5^{ème} tranche).

La tranche 3 de la ZAC possède une emprise de 14 ha, dont 5 ha inconstructible (prise en compte de la bande inconstructible de 200 mètres) mais à considérer comme artificialisé (voie de desserte, aires de stationnement, aire de covoiturage...). Dans cette bande de 200 mètres, les fonctions écologiques, biologiques, agro-écologiques, etc. seront altérées, du fait de la création de voies douces et aires de co-voiturage.

Cette 3^{ème} tranche s'inscrit dans un projet global initié depuis 2006, suite à la création de la ZAC « Las Closes » d'une emprise totale de 45 Ha. Cette 3^{ème} et dernière phase de la ZAC se situe donc dans la **continuité de secteurs déjà structurés en termes de fonctions résidentielles, d'équipements** (Voies en attentes existantes en Tranche 2, Désenclavement des deux premières tranches...) **et vient, de ce fait, finaliser ce projet urbain et amener une cohérence d'ensemble sur ce secteur.**

Ce secteur constitue le dernier potentiel urbanisable sur le territoire communal d'Elne. Le classement en SPUS du secteur Les Mousseillous par le SCOT dépasse aujourd'hui les besoins du territoire à l'échéance 2028. Une révision générale du PLU de la commune devra être menée pour pouvoir intégrer et définir le périmètre urbanisable de ce quartier pilote au regard notamment des enjeux environnementaux.

La 3^{ème} tranche de la ZAC « Las Closes » porte sur une emprise opérationnelle de **14 hectares réduite à 9 Ha constructible au regard du risque inondation lié à la rupture de la voie ferrée (bande de 200 mètres).**

Ainsi, **l'aménagement de cette 3^{ème} tranche de la ZAC portera sur une emprise constructible de 9 Ha, réduite à environ 7,5 Ha au regard des parcelles construites déjà existantes.** Les 5 Ha inconstructibles seront aménagés pour être intégrés dans l'opération, apportant une véritable plus-value à cette troisième tranche (espace vert, frange paysagère retenant les eaux).

Cette 3^{ème} tranche sera réalisée en plusieurs phases de travaux engendrant de ce fait un temps de réalisation assez long.

En dehors du projet lié à la tranche 3 de la ZAC, il est nécessaire de prendre en compte les projets en cours par la municipalité susceptibles de consommer de l'espace, à savoir la surface du SPUS des Mousseillous, prenant en compte la nouvelle emprise du PAEN, de 16 ha à phaser dans le temps et au-delà de 2028.

2.1.2. Le projet au regard de l'objectif de production de logements sur le territoire

• LES OBJECTIFS DEFINIS DANS LE SCOT LITTORAL SUD APPROUVE LE 02 MARS 2020

Au sein du DOO du SCOT, l'objectif de construction pour le pôle structurant d'Elne est de **556 logements sur la période 2019 – 2028.** Le DOO précise que ce nombre de logements devra être réparti entre le réinvestissement urbain, le secteur de « Las Closes » et le SPUS « Les Mousseillous » (P.154 du DOO).

De manière générale, des solutions d'habitat adaptées aux revenus et à la taille des ménages doivent être proposées, à savoir :

- L'habitat individuel groupé ou superposé.
- Le logement collectif.

Ces formes d'habitat offrent une réponse aux besoins des jeunes ménages qui débutent leur parcours résidentiel, aux ménages modestes qui souhaitent accéder à la propriété ou encore aux besoins spécifiques des séniors qui ne peuvent se maintenir dans leur maison.

Ainsi le SCOT affiche des objectifs minimaux à atteindre en matière de constructions de logements en collectif. Pour le pôle structurant d'Elne, cet objectif est de 30% minimum.

Toujours dans un souci de développer une offre à même de dynamiser le territoire et d'y retenir les ménages jeunes et actifs, le SCOT énonce un objectif de **20% de logements locatifs sociaux par opération pour les pôles structurants.**

Le DOO du SCOT Littoral Sud fixe une densité pour les extensions urbaines, dans un objectif d'urbanisation économe en espace, à **30 logements par Hectare et 3000 m2 de surface de plancher par hectare** minimum pour le pôle structurant d'Elne.

• LE PROJET AU REGARD DE CES OBJECTIFS

Tranche 3 de la ZAC : La réalisation de la tranche 3 de la ZAC « Las Closes » est intimement liée à l'échéancier prévisionnel du traité de concession qui prévoit la fin de l'opération en juillet

2027. A l'horizon 2027, elle devra donc être achevée ce qui sous-entend la réalisation effective de 270 logements sur une superficie de 9 hectares.

Secteur du Marché de Gros : comme évoqué à l'occasion de la modification n°9 du PLU, il est envisagé la création d'environ 170 logements, afin de répondre aux projets immobiliers en cours et dans une logique de reconquête de friche urbaine ou la volonté de refaire la ville sur elle-même en désimperméabilisant et en réintroduisant la nature, doit primer sur la production limitée de logements.

Programmes diffus :

La production ne peut être limitée à des chiffres précis compte tenu que le PLU approuvé s'applique, et que la phase opérationnelle (divisions, dépôts de permis, etc.) est intimement liée mais totalement dissociée de la phase de planification, d'une part car la planification met en œuvre des enjeux globaux et transversaux à l'échelle de tout le territoire, et d'autre part car la phase plus opérationnelle est majoritairement d'initiative privée, et le PLU s'appliquant, la commune ne peut intervenir en blocage de projets qui pourraient voir le jour.

L'analyse de l'échelle de planification ne saurait donc trouver de réponse évidente et cohérente à une comparaison à l'échelle opérationnelle d'initiative privée pour des motifs de respect d'objectifs de production de logements. Si une comparaison entre ces deux échelles devait être faite, elle trouverait davantage de cohérence à l'échelle des indicateurs de suivis qui pourraient conclure à un objectif de production de logements définis trop bas pour la Ville d'Elne (qui ne dispose par ailleurs pas, en tant que pôle structurant, de variante haute) qui se veut, dans les faits et la réalité, bien plus dynamique et attractive que les chiffres énoncés, constat par ailleurs largement confirmé depuis l'application de la loi climat et résilience du 22 août 2021.

Aujourd'hui, les tendances actuelles font que la densification du tissu urbanisé se fait de manière spontanée et non maîtrisée par la commune, via l'initiative privée, par le dépôt de nombreux permis de construire y compris pour des collectifs. Et ce constat est particulièrement vrai à la lumière du contexte global tant réglementaire (loi climat et résilience notamment), que sanitaire (Covid), que national et supranational (plan de relance...).

Aujourd'hui plus qu'avant, les populations cherchent à se rapprocher de leurs lieux de travail, de vie, de consommation, etc., et Elne, outre sa localisation géographique privilégiée, dispose de toutes les infrastructures adéquates.

Avec une application purement mathématique de l'objectif de production de logements avec un décompte au chiffre près, la part allouée à Elne et ce de manière quasi quotidienne, la commune est pénalisée dans ses propres projets, tout comme toute personne qui souhaiterait s'installer sur Elne. L'application stricte de ces chiffres ne correspond plus à la réalité du marché immobilier à l'heure actuelle, et vient contrarier les tendances observées jusqu'alors.

Notons aussi à toutes fins utiles que la planification constitue une démarche de prospective qui ne prédit pas l'avenir, mais qui propose une vision d'avenir parmi tant d'autres, et dans le cadre de laquelle la production de logement constitue une composante parmi d'autres. La réalité d'un territoire, son évolution, sa vie quotidienne, ne se résume pas à cette seule composante. S'arrêter à ce seul paramètre viendrait à occulter tous les autres (agricultures, environnement, économie, mobilités...) qui ont pourtant contribué à la définition du projet de territoire dans son ensemble.

Ainsi, limiter la production de logements à un chiffre maximum (alors qu'il s'agit d'un objectif à atteindre), revient à admettre en cette période tendue, que des friches resteront en l'état dans la ville, sans pouvoir évoluer vers du logement neuf de qualité ou de standing, occultant par là-même d'autres composantes de la Ville.

En d'autres termes, en atteignant cet objectif, la Ville d'Elne s'inscrit en compatibilité avec le SCOT Littoral Sud.

Notons par ailleurs que celui-ci a été fixé trop bas et est en totale inadéquation avec la réalité du territoire d'hier, d'aujourd'hui et de demain.

La faiblesse du chiffre alloué à la Ville d'Elne vient casser une dynamique de développement, en cassant le caractère de pôle structurant, et en cassant une attractivité naturelle qui se confirme.

Ce constat fragilise l'équilibre même de la Ville d'Elne qui s'en trouve pénalisée, handicapée voire discriminée.

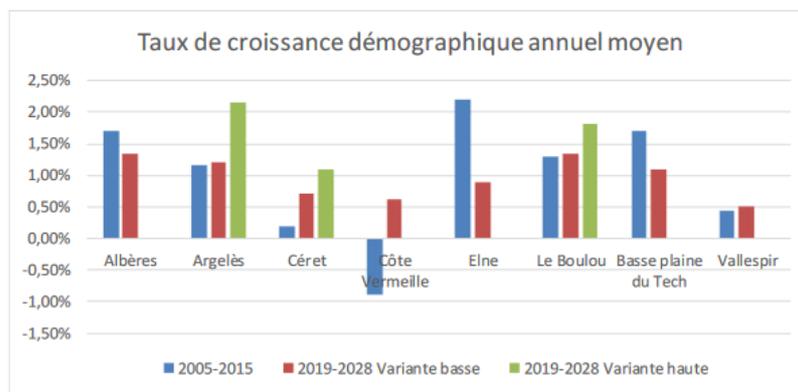


Figure 1. Taux de variation démographique annuel moyen (fendanciel, scénarii SCOT)

Alors que les enjeux du diagnostic insistent sur le maintien des principales polarités, du dynamisme démographique notamment, à la lecture du graphique inséré ci-avant, il est aisé de comprendre que la commune est clairement pénalisée du fait de sa croissance démographique annuelle moyenne supérieure aux autres.

Non seulement les trois autres pôles structurants bénéficient d'une variante basse supérieure à la nôtre, mais de plus, ces trois pôles disposent d'une variante haute qui leur permet de déroger à la production maximale de logements.

La commune d'Elne supporte à elle seule le rééquilibrage territorial de la croissance démographique, au détriment de son propre équilibre et donc, *in fine*, de l'équilibre de l'armature territoriale même du SCOT.

Cette situation est d'autant plus handicapante que l'application qui est faite des chiffres de production de logements / de démographie est aujourd'hui purement mathématique, au nombre près, alors que : cette composante (démographique et des logements) est une composante parmi d'autres du projet de territoire, et un projet de territoire, par définition transversal, ne peut se résumer à cette seule composante.

A plus d'un titre, le chiffre de production de logements ne peut être pris comme limite maximale à ne pas dépasser ; ce qui reviendrait à occulter l'attractivité et le dynamisme naturel de la commune d'une part, et d'autre part, constituerait un danger pour le maintien de l'équilibre territorial tant de la Ville que du SCOT Littoral Sud.

En parallèle, des outils sont déjà mis en place et mobilisés pour ce qui relève de la vacance des logements, du PPPI (Parc Privé Potentiellement Indigne) et du parc privé existant :

- OPAH
- PIG Habiter Mieux

- Opération façade
- QPV et Contrat de Ville
- Mise en place du permis de louer
- Veille sur les DIA, partenariat avec l'EPF Occitanie
- La mise en place d'un service Politique de la Ville, qui constitue un véritable outil de suivi avec la commission de la cellule habitat.
- Réflexion sur le renouvellement urbain en centre ancien.

En parallèle, il convient de rappeler que la Ville d'Elne est lauréate de l'AAP Friches Occitanie à hauteur du site de l'ancien collège, est Petites Villes de Demain, et s'inscrit dans le dispositif Bourg Centre Occitanie.

Ces différents éléments sont autant de leviers en faveur de l'habitat privé, tant directement qu'indirectement (outils incitatifs).

Notons aussi que ces outils dépassent le seul cadre de la planification.

En d'autres termes, au cumul, et au regard des éléments ci-avant exposés, le projet de Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité n°3 du PLU s'inscrit en compatibilité avec le SCOT Littoral Sud, et ne vient ni contrarier ni déstabiliser les objectifs du SCOT dans leur ensemble, et respecte des tendances naturelles qui se confirment (ces tendances sont exposées dans les éléments constitutifs et préparatoires du SCOT Littoral Sud, diagnostic etc. notamment).

Le projet de la troisième de la ZAC « Las Closes » porte sur la réalisation d'environ 265 logements.

De manière globale sur la commune d'Elne, au 1^{er} janvier 2022 le SCOT fixait un reste à réaliser de logements à 468 à répartir comme suit (indicateurs de suivi) :

- **265 logements** au maximum réalisés dans le cadre de la 3^{ème} de la ZAC « Las Closes »
- **150 logements** environ dans le diffus (eco lotissement, autres programmes...)
- **172 logements** dans le secteur du marché de gros.

Ainsi, sur la période 2019-2028, l'objectif de constructions pour le pôle structurant d'Elne ne contrarie pas les objectifs énoncés par le SCOT Littoral Sud, sans toutefois appliquer de manière mathématique un nombre à répartir mais en prévoyant une répartition juste et équilibrée de logements sur le territoire (extension et reconquête des dents creuses) :

265 + 172 + 150 (environ) = 587 logements au total pour 468 restants (environ 90 logements).

Sur la Tranche 3, en termes de programmation, l'objectif est de garantir une offre variée en adéquation avec les objectifs énoncés dans le cadre du dossier Réalisation de la ZAC.

Ainsi, sur la tranche 3, la répartition des logements est la suivante (Cf. Plan page suivante):

- Nombre de logements pavillonnaires en terrain à bâtir : 152 logements soit 57 % de la programmation globale.
- Nombre de logements en accession sociale à la propriété (au regard du nombre de logements en prix maîtrisés) : 24 logements soit 9 % de la programmation globale.
- Nombre de logements locatifs sociaux en collectifs (R+1 - R+2 - R+3 partiel) : 53 logements soit 20 % de la programmation globale.
- Nombre de logements en collectif privée (R+3 - R+3 partiel) : 36 logements soit 14 % de la programmation globale.

Situation de la typologie de logements



2.1.3. Le projet au regard de l'offre de transport collectif et durable (au cœur d'un système de déplacements organisé)

- **LES OBJECTIFS DEFINIS DANS LE SCOT LITTORAL SUD APPROUVE LE 02 MARS 2020**

Transports en commun / Covoiturage

Le SCOT préconise un développement urbain, par extension ou renouvellement, en priorité dans les secteurs desservis par les transports collectifs existants ou envisageable à terme.

La ligne express vers Perpignan depuis Argelès-sur-Mer, via Elne, fait partie des lignes identifiées comme structurantes. Ces lignes s'appuient sur un réseau de liaisons secondaires qui permet le cabotage entre communes limitrophes du territoire. Ce réseau nécessite néanmoins d'être amélioré dans la Basse Plaine du Tech en maintenant et valorisant l'offre interurbaine des bus du réseau Lio. Le SCOT indique également que la connexion d'Elne avec ses communes limitrophes, les Albères et le Vallespir paraît indispensable pour consolider les logiques d'intégration de ce pôle au sein du territoire du SCOT.

Le SCOT préconise en termes d'usages partagés de la voiture d'aménager de nouvelles aires de covoiturage sur des territoires où les besoins sont avérés en particulier à Céret et à Elne. Ces sites doivent se situer à proximité des axes routiers majeurs et dans la mesure du possible être reliés à une offre en transport en commun.

En matière de transports collectifs, il est intéressant aussi de rappeler que la Ville d'Elne est desservie et accessible par le **réseau ferroviaire SCNF avec une Gare en site propre** ouverte tous les jours. Elne est desservie par des trains du réseau TER Occitanie qui circulent entre Perpignan et Cerbère. Certains trains sont prolongés au-delà de Perpignan vers Narbonne, puis Toulouse-Matabiau ou Nîmes et Avignon-Centre, tandis que d'autres sont prolongés au-delà de Cerbère vers Portbou.

La présence de cette Gare dans l'empreinte bâtie communale, de laquelle un vaste parking est attenant, constitue, outre une desserte supplémentaire de transports collectifs, un facteur d'attractivité supplémentaire notamment pour les actifs. Et ce d'autant plus que la commune met aujourd'hui l'accent sur la promotion des mobilités douces et le maillage sur son territoire.

Déplacements doux

Le DOO du SCOT affirme l'objectif de développer les modes doux de déplacements à vélo dans le but de relier toutes les communes du territoire communautaire entre elles et avec leur territoire voisin. Il est indiqué qu'un effort doit être réalisé le long des principales routes communales, communautaires ou départementales pour prévoir les emprises nécessaires à la réalisation de pistes cyclables interurbaines, d'entrée de village ou de ville, de voies vertes, avec une attention particulière à porter lors de l'extension de l'urbanisation à proximité immédiate de ces voies routières.

- **LE PROJET AU REGARD DE CES OBJECTIFS**

Situation de l'aire de covoiturage potentielle

Le projet se situe en bordure de la RD 914, constituant une entrée de ville d'importance pour la commune identifiée comme porte d'entrée du territoire du SCOT. Ce positionnement permet un accès rapide à la Départementale 914 (entrée située à 700 m environ de l'échangeur), voie de desserte structurante à l'échelle du Département. **Au regard de ces éléments, le projet d'aménagement de la Tranche 3 répond aux objectifs énoncés par le SCOT.**

Le projet d'aménagement envisagé projette la **création d'une aire de covoiturage en entrée Ouest du futur quartier**. Ce positionnement permet un accès rapide à la D 914. **Cet aménagement répond pleinement aux objectifs énoncés par le SCOT.**

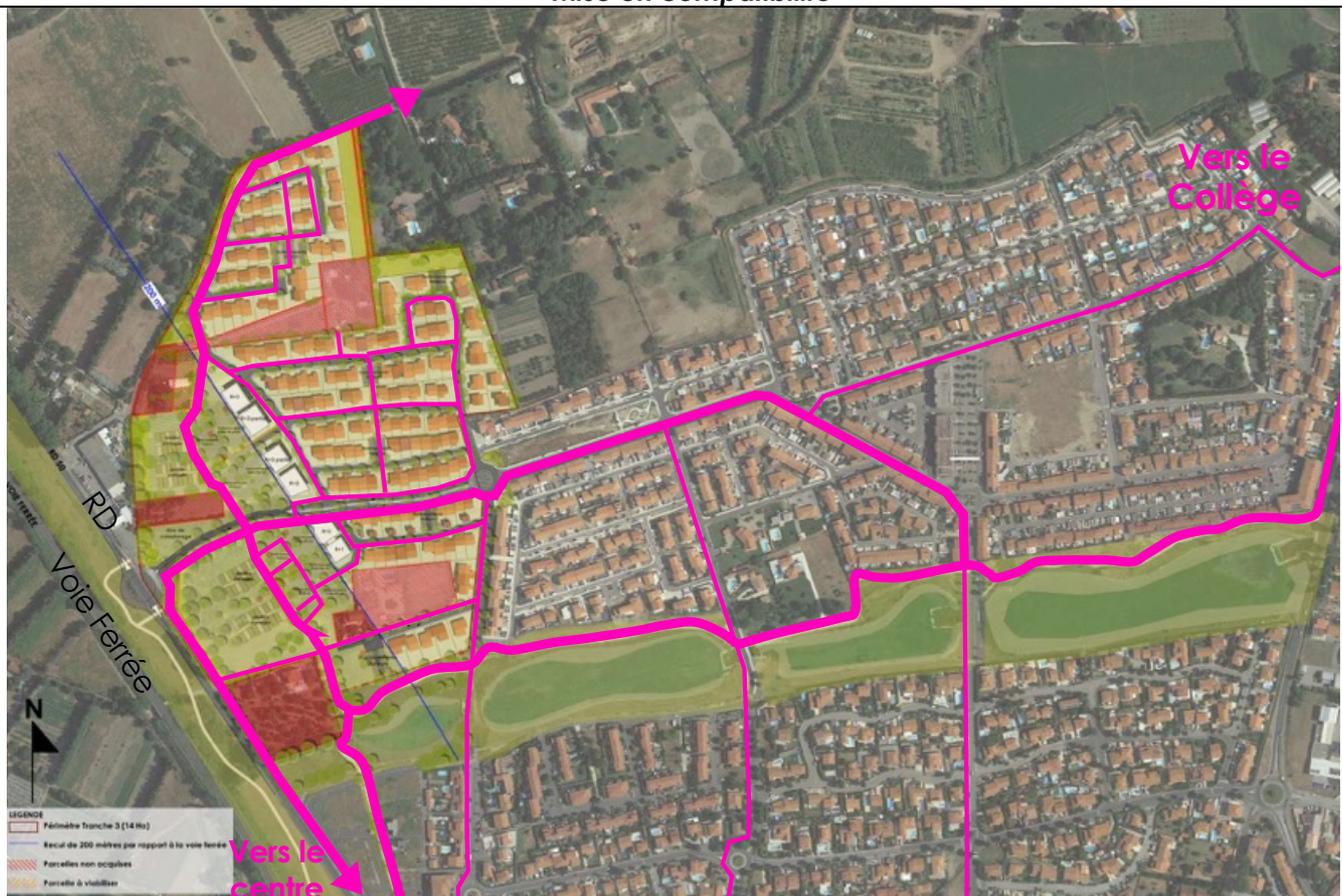


Au regard de son positionnement en entrée de Ville, la commune dans le cadre de la réalisation de cette troisième Tranche envisage la requalification de la RD 914. Il est ainsi projeté la réalisation d'une piste cyclable se raccordant à celle déjà existante au Sud, donnant aujourd'hui un accès au centre ancien et aux équipements structurants de la commune (Ecole, gare...).

L'aménagement de la troisième tranche permettra également la création d'une piste cyclable, dans la continuité de celle réalisée en Tranche 1 et 2. Au total, cet axe de circulation douce traversera l'ensemble de la ZAC et permettra un accès sécurisé à la zone économique et au collège situé à l'Est du village.

D'autres liaisons douces permettent aujourd'hui de connecter la Tranche 1 et 2 de la ZAC aux lotissements situés en partie Sud des ouvrages de rétention. La troisième tranche de la ZAC permettra également de créer de nouvelles connexions avec les quartiers existants, renforçant ainsi le réseau cyclable et piéton de la commune.

Vue d'ensemble du maillage en liaisons douces de la ZAC « Las Closes »



2.1.4. Intégration de la nature dans le projet

• LES OBJECTIFS DEFINIS DANS LE SCOT LITTORAL SUD APPROUVE LE 02 MARS 2020

En matière d'orientations et d'objectifs en faveur de la qualité paysagère, le DOO du SCOT Littoral Sud préconise en particulier pour les projets d'urbanisation :

- De préserver les éléments végétaux remarquables,
- De favoriser le végétal sous toutes ses formes dans le tissu urbain,
- De hiérarchiser qualitativement le réseau viaire par un traitement paysager,
- De favoriser la création d'espaces publics et leur mise en réseau dans la trame urbaine.
- De créer des franges urbaines valorisantes en définissant l'épaisseur et les vocations des franges dans le cadre des projets urbains, en qualifiant par des aménagements paysagers les franges, en promouvant les usages collectifs de ces espaces.

Le SCOT souhaite également encourager la mise en scène des entrées du territoire et des entrées de ville par une requalification paysagère : accompagnement végétal, récupération des délaissés routiers et des espaces libres pour favoriser les circulations douces...

• LE PROJET AU REGARD DE CES OBJECTIFS

Le projet prévoit de préserver de nombreux éléments végétaux, en particulier les alignements situés en bordure de la RD 914, ceux situés dans la bande inconstructible et ceux présents le long du chemin rural dit de Mossellons en limite Ouest et Nord composé de feuillus et de cyprès. Dans la bande inconstructible, les arbres existants seront préservés et seront intégrés dans la composition d'ensemble pour créer un poumon vert dans la continuité des ouvrages de rétention situés en partie Sud et des espaces agricoles en partie Nord de la ZAC.

La préservation de l'ensemble de ces boisements permet de traiter la frange urbaine marquant ainsi la transition entre urbanisation et milieux agricoles et participe au traitement et à la mise en valeur de l'entrée de ville.

Le projet prévoit également la plantation de nombreux alignements d'arbres en accompagnement de l'ensemble des voies de desserte et poches de stationnements, ainsi qu'en accompagnement des liaisons douces sous forme de strates arbustives. Ces éléments paysagers participent au maintien de la nature en ville et participe à la lutte contre les îlots de chaleur en offrant un confort thermique aux futurs habitants.

Dans cet objectif de limiter les îlots de chaleur, il est envisagé un traitement de sol de teinte claire au niveau des poches de stationnements ainsi que la mise en place, dans une certaine proportion, de pergolas permettant de réduire la rétention de chaleur. Sur la partie inconstructible, le traitement des voies de circulations (hors voie de desserte principale), des stationnements et des cheminements doux seront traités en matériaux perméables.

La trame verte du projet Tranche 3



Le projet d'ouverture à l'urbanisation de la troisième tranche de la ZAC « Las Closes », relevant d'un intérêt général est compatible avec les orientations du SCOT Littoral Sud, en matière d'urbanisme plus performant, moins consommateur, adapté au changement climatique et réduisant l'impact des déplacements en voiture. Les pergolas sur les places de stationnement pourront être équipées d'ombrières pour une production d'énergie solaire. Le règlement du PLU permettra également l'installation de panneaux photovoltaïques et toits végétalisés ainsi que des récupérations d'eau de pluie.

2.2. COMPATIBILITE AU REGARD PCAET DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ALBERES COTE VERMEILLE ILLIBERIS

Les PLU doivent être compatibles avec le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) prévu à l'article L.229-26 du code de l'environnement.

Pour la commune d'Elne, le PCAET est porté par le Pays Pyrénées-Méditerranée. La Loi n°2015-992 relative à la Transition Énergétique pour la croissance verte a élargi les obligations fixées par la loi Grenelle 2, en étendant l'obligation d'élaborer un PCAET aux Communauté de communes de plus de 20 000 habitants.

Le PCAET a été approuvé par la Communauté de Communes « Albères-Côte Vermeille-Illibéris pour la période 2019-2025. Ce dernier fait état d'un territoire très impacté par les déplacements. Le secteur du transport est le 1er émetteur de Gaz à Effet de Serre (GES). La fréquentation de la D914 constitue la source de pollution locale la plus importante. La zone de projet est éloignée de cette dernière et ne se trouve pas sous le vent dominant qui est la Tramontane. De plus, La création d'une aire de covoiturage située à proximité du projet de giratoire d'entrée, au niveau de la Route départementale répond aux objectifs de réduction des émissions de GES. Le projet prévoit également la création d'un réseau en liaisons douces, en connexion avec le reste de la commune, avec notamment le projet de requalification de la RD 914 et la création d'une piste cyclable se raccordant à la piste cyclable déjà existante au Sud, donnant aujourd'hui un accès au centre ancien et aux équipements structurants de la commune (Ecole, gare...), participant au développement d'offre alternatives de transport.

La tranche 3 de la ZAC répond aux objectifs du PCAET.

Le projet d'ouverture à l'urbanisation de la troisième tranche de la ZAC « Las Closes », relevant d'un intérêt général est compatible avec les axes du PCAET.

2.3. COMPATIBILITE AU REGARD DU PGRI

Le PLU doit être compatible avec le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) Rhône Méditerranée. Le PGRI 2016-2021 a été approuvé par arrêté du 7 Décembre 2015 et est entré en vigueur le 23 décembre 2015. Un PGRI élaboré pour la période 2022-2027, a été approuvé en mars 2022.

Les modifications apportées par rapport au PGRI 2016-2021 ont pour but de renforcer sa portée sur les territoires, sans en modifier sa structure et en particulier ses 5 grands objectifs (GO), à savoir :

- Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation.
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.
- Améliorer la résilience des territoires exposés.
- Organiser les acteurs et les compétences.
- Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation.

Tout projet doit donc prendre en compte les orientations et les dispositions du PGRI notamment :

- **D1-5 - Renforcer la prise en compte du risque dans les projets d'aménagement.**
 - C'est précisément ce qui a été fait pour la ZAC et qui sera fait pour cette dernière tranche. A noter que cette prise en compte du risque a été complétée par un retrait de 200m depuis la voie ferrée, retrait qui n'était pas imposé par le service des risques lors de la création de la ZAC. Ce retrait va dans le sens de la sécurité et de la prise en compte du risque dans l'aménagement

Application de la bande de recul inconstructible



- **D2-4 - Limiter le ruissellement à la source.**
 - Cette disposition est respectée par la mise en place de revêtements perméables autant que possible dans la conception de cette dernière tranche. Ceci permet de limiter les ruissellements en favorisant l'infiltration. Les surfaces imperméabilisées sont aussi fortement limitées, donnant lieu à une diminution des volumes de rétention nécessaires pour limiter l'impact de l'aménagement sur les débits.

- **D2-5 - Favoriser la rétention dynamique des écoulements.**
 - Des vastes dispositifs de collecte et de rétention des eaux ont été mis en place au sein de la ZAC pour compenser l'imperméabilisation et limiter les débits rejetés. Ceci permet de retarder le transfert des eaux vers le milieu récepteur et évite des pics de ruissellement vers l'aval.

Dans ces conditions, le projet d'aménagement en cours de réalisation apparaît compatible avec les dispositions du PGRI mentionnées.

2.4. COMPATIBILITE AU REGARD DU PLH

La commune d'Elne fait partie de la Communauté de Communes Albères Côte Vermeille Illibérés depuis le 1^{er} janvier 2014. La Communauté de Communes Albères Côte Vermeille Illibérés possède un Programme Local de l'Habitat (PLH) exécutoire depuis le 1^{er} février 2016 et actuellement en cours de Révision. L'engagement a été pris sur la période 2015-2020. Ce document vient décliner les orientations et objectifs du SCOT Plaine du Roussillon en matière d'équilibre social de l'habitat.

En conformité avec la loi SRU qui fixe un objectif de 20% de logements sociaux aux communes de plus de 3500 habitants, le PLH détaille l'effort de production à réaliser sur l'ensemble du territoire. Il fixe également des objectifs en matière de densité de l'habitat sur tel ou tel espace et de mixité sociale : regrouper différents types de logement (collectif, individuel, location, accession) pour différents publics (jeunes ménages, personnes âgées, populations défavorisées...).

Le PLH a défini des objectifs quantifiés et territorialisés par secteur. Sur la commune d'Elne, les objectifs fixés sont les suivants :

Engagement de production de logements 2015-2017		Localisation cartographique
41	logements locatifs aidés en résidence	4-6
12	logements locatifs aidés pavillonnaires	2
16	logements privés en résidence en accession aidée (PSLA)	4
30	logements privés pavillonnaires en accession aidée (ZAC prix maîtrisés)	2
25	logements privés en résidence (accession et/ou location)	4-5
208	logements privés pavillonnaires (accession et/ou location)	2-4-5

Engagement de production de logements 2018-2020		
34	logements locatifs aidés en résidence	3-6
9	logements locatifs aidés pavillonnaires	3
75	logements locatifs aidés en résidence « adapté 3 ^{ème} âge »	4
37	logements privés en résidence (accession et/ou location)	1-6
109	logements privés pavillonnaires (accession et/ou location)	3
±50 Places d'hébergement en résidence CROUS ou RHJ (sous réserves)		4



En termes de production de logements sur la période 2015-2020, le PLH prévoit la réalisation de 540 logements pour une densité de 30 logements par hectare. Sur la tranche 3 de la ZAC, le PLH prévoit un engagement de 109 logements privés pavillonnaires, une trentaine de logements locatifs aidés en résidence et 9 logements locatifs aidés pavillonnaires.

En outre, tel qu'indiqué dans l'avis du PLH sur le dossier de modification n°9 du PLU, le PLH 1 est arrivé à échéance au 1^{er} février 2022. Arrivé à son terme, ce document n'est plus applicable aujourd'hui.

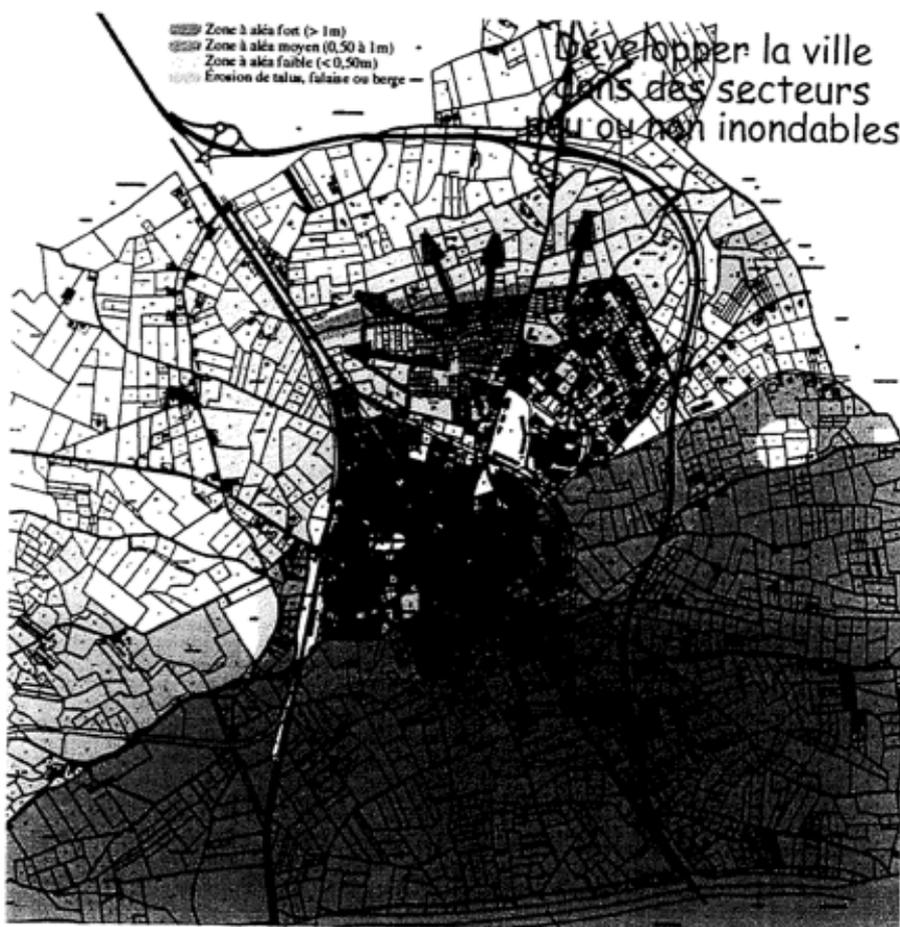
Le PLH 2 étant en cours d'élaboration, il n'est pas fait état ici de la compatibilité avec ce document compte tenu de son état d'acte préparatoire dont on ne connaît pas l'issue. D'ailleurs les documents transmis récemment dans le cadre de cette phase d'études indiquent que les informations sont fournies à titre indicatif, sont susceptibles de modifications et sont non opposables.

Il est à noter que les documents transmis dans cette phase préparatoire indiquent que les objectifs de production immobilière nouvelle s'entendent en seuil plancher et en accord avec les orientations du SCOT Littoral Sud. En sachant par ailleurs que la compatibilité avec le PLH, outre cette notion de seuil plancher, s'entend au moment de la livraison des constructions. Autrement dit, il va de soi qu'au cumul, la tranche 3 de la ZAC (par ailleurs inscrite dans les documents préparatoires comme engagements de production prévisionnels détaillés par programme), s'inscrira en compatibilité avec le projet de PLH 2.

2.5. COMPATIBILITE AU REGARD DU PLU

2.5.1. Compatibilité au regard du PADD

La réflexion communale menée dans le cadre de l'élaboration du PLU en 2005, en termes de développement de l'urbanisation prenait en compte les différentes contraintes du territoire, à savoir l'aléa inondation au Sud de la ville, la coupure liée à la voie ferrée à l'ouest et orientait ainsi « le développement de l'urbanisation dans les secteurs concernés par un aléa faible, à savoir vers le Nord ; » et envisageait ainsi de « ne pas étendre la ville au-delà de la voie ferrée vers l'Ouest ».



Le projet d'aménagement de la tranche 3 de la ZAC, s'inscrit dans l'une des orientations du PADD réalisé dans le cadre de la révision générale du PLU de la commune d'Elne, à savoir l'orientation n°3 « *accueillir de nouvelles populations par l'ouverture d'une urbanisation maîtrisée à la recherche d'un équilibre social* ». En effet, cette orientation identifie le projet d'aménagement de la ZAC Las Closes comme futur secteur de développement de la Ville.

Les objectifs recherchés sont ainsi de disposer d'un schéma d'organisation cohérent pour développer la ville dans des nouveaux secteurs, le PADD recommande ainsi l'utilisation de l'outil ZAC et le phasage de l'urbanisation. L'offre diversifiée en logements, en particulier le locatif social, ainsi que la diversité des typologies de logements, la prise en compte des quartiers existants et la mise en place systématique de voies cyclables et piétonnes sont également inscrites dans le PADD.

Le projet est donc compatible avec le PADD du PLU de la commune d'Elne.

2.5.2. Évolutions proposées en vue de la mise en compatibilité avec le PLU

La troisième tranche de la ZAC s'inscrit dans le projet de développement urbain édicté dans le PLU de la commune d'Elne approuvé en 2005. Les deux premières tranches de la ZAC, les secteurs 2AUa (tranche 1) et 2AUb (tranche 2), ont respectivement été ouverts à l'urbanisation.

La tranche 3 est inscrite en zone 2AU et 2AU₂ du PLU, correspondant à une zone à caractère naturel dont la vocation est de satisfaire les besoins à court et moyen terme en terrains urbanisables pour l'habitat, les activités et les équipements publics s'avérant nécessaires au bon fonctionnement de la zone. Son ouverture à l'urbanisation fera l'objet d'une modification lorsque, la totalité des aménagements prévus dans la phase 2 sera réalisée et que 80 % des constructions auront été autorisées (Extrait du règlement du PLU avant mise en compatibilité).

Ces seuils ayant été atteints, les zones 2AU et 2AU₂ peuvent désormais faire l'objet d'une procédure d'évolution du PLU afin d'être ouvertes à l'urbanisation.

Le PLU d'Elne ayant été approuvé le 28 juillet 2005, une déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU est nécessaire afin de permettre l'ouverture à l'Urbanisation de cette troisième et dernière tranche de la ZAC.

Plusieurs adaptations sont nécessaires :

- **Modifier l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation** relative la zone 2AU et en particulier l'OAP relative à la tranche 3 « Las Closes ».
- **Modifier le plan de zonage** pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU en créant un secteur 2AUc relatif à la tranche 3 de la ZAC.
- **Modifier le règlement** de la zone 2AU pour créer un secteur 2AUc et permettre l'ouverture à l'urbanisation de la tranche 3 de la ZAC.

3. LA NATURE DES MODIFICATIONS ET LES JUSTIFICATIONS

Pour permettre la réalisation de ce projet d'urbanisation, une mise en compatibilité du PLU est nécessaire.

La mise en compatibilité du PLU consiste donc à :

- Modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à l'ouverture à l'urbanisation de la tranche 3 « Las Closes ».
- Modifier le plan de zonage en créant un secteur 2AUc relatif à la tranche 3 de la ZAC.
- Modifier le règlement de la zone 2AU pour créer un secteur 2AUc et permettre l'ouverture à l'urbanisation de la tranche 3 de la ZAC.

4. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE PROJETE

4.1. L'ADAPTATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Des orientations d'aménagement ont été élaborées lors de la procédure de Révision n°2 du PLU approuvé en date du 20 décembre 2007. La modification n°5 du PLU est venue compléter ces Orientations d'Aménagement et de Programmation lors de l'ouverture à l'urbanisation de la Tranche 2 de la ZAC. C'est sur la base de ce document que les OAP ont été complétées et modifiées ceci afin de respecter le projet présenté dans le dossier de Déclaration de Projet.

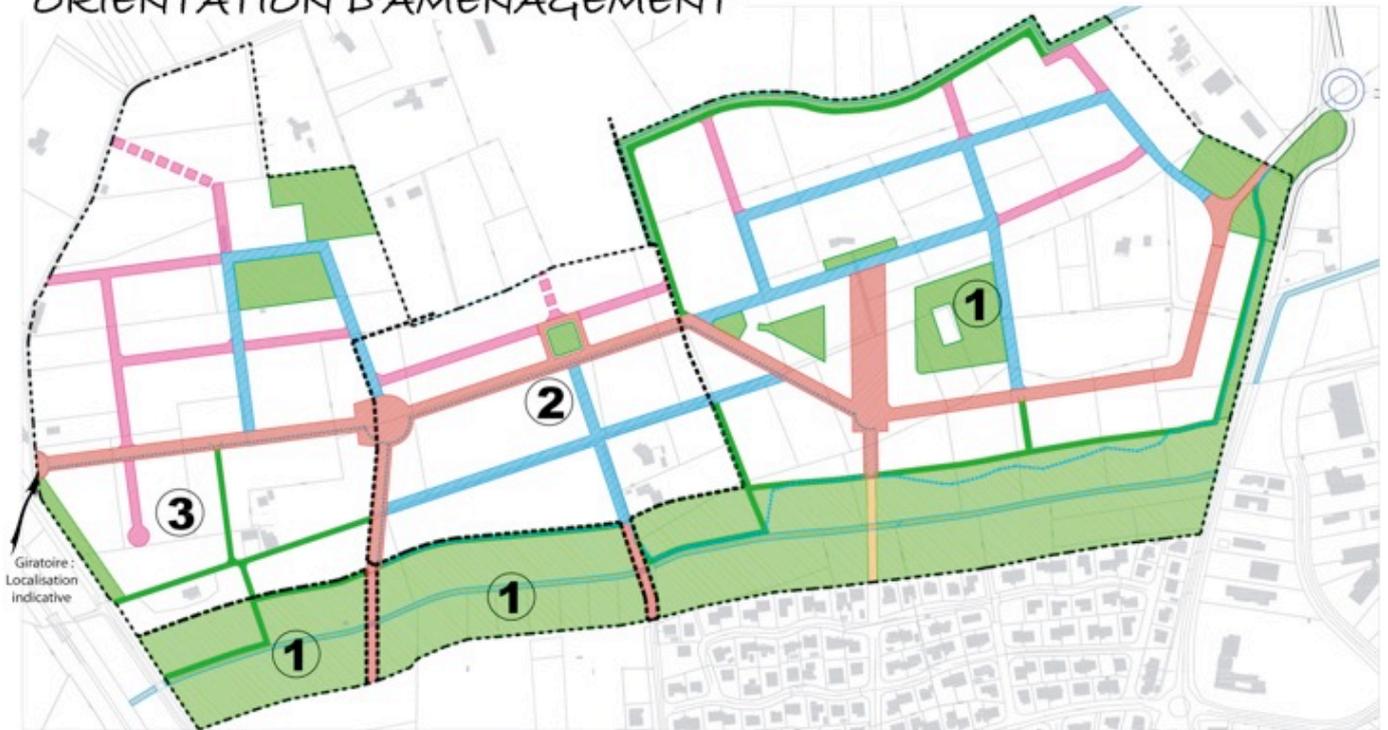
Ainsi sur le périmètre du secteur d'étude, l'ensemble des planches graphiques ont été modifiées : Ossature viaire, répartition indicative des logements, règles d'implantation particulières, ceci afin de prendre en compte le projet présenté.

Cf. Orientation d'Aménagement et de Programmation, Document n°7

Les planches graphiques **AVANT / APRES** modification sont identifiés ci-dessous.

Orientation d'aménagement – Ossature Viaire – **AVANT** mise en compatibilité

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT



- Voies principales structurantes (emprise mini 12m)
- Voies sur passerelle de type 1 (emprise environ 10,80m)
- Voie sur passerelle de type 2 (emprise environ 8,50m)
- Rues (emprise environ 10,50 m)
- Dessertes (emprise environ 9,00m)
- Tracé indicatif des voies secondaires de sortie de la zone
- Voies de service (emprise environ 5,00m)
- Piste cyclable (emprise environ 2 à 2,50 m)

OSSATURE VIAIRE

Tracé indicatif, adaptations possibles en cas de problèmes techniques (largeur de voies, rayon de giration, sens de circulation, voies supplémentaires...)

Orientation d'aménagement – Ossature Viaire – **APRES** mise en compatibilité

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

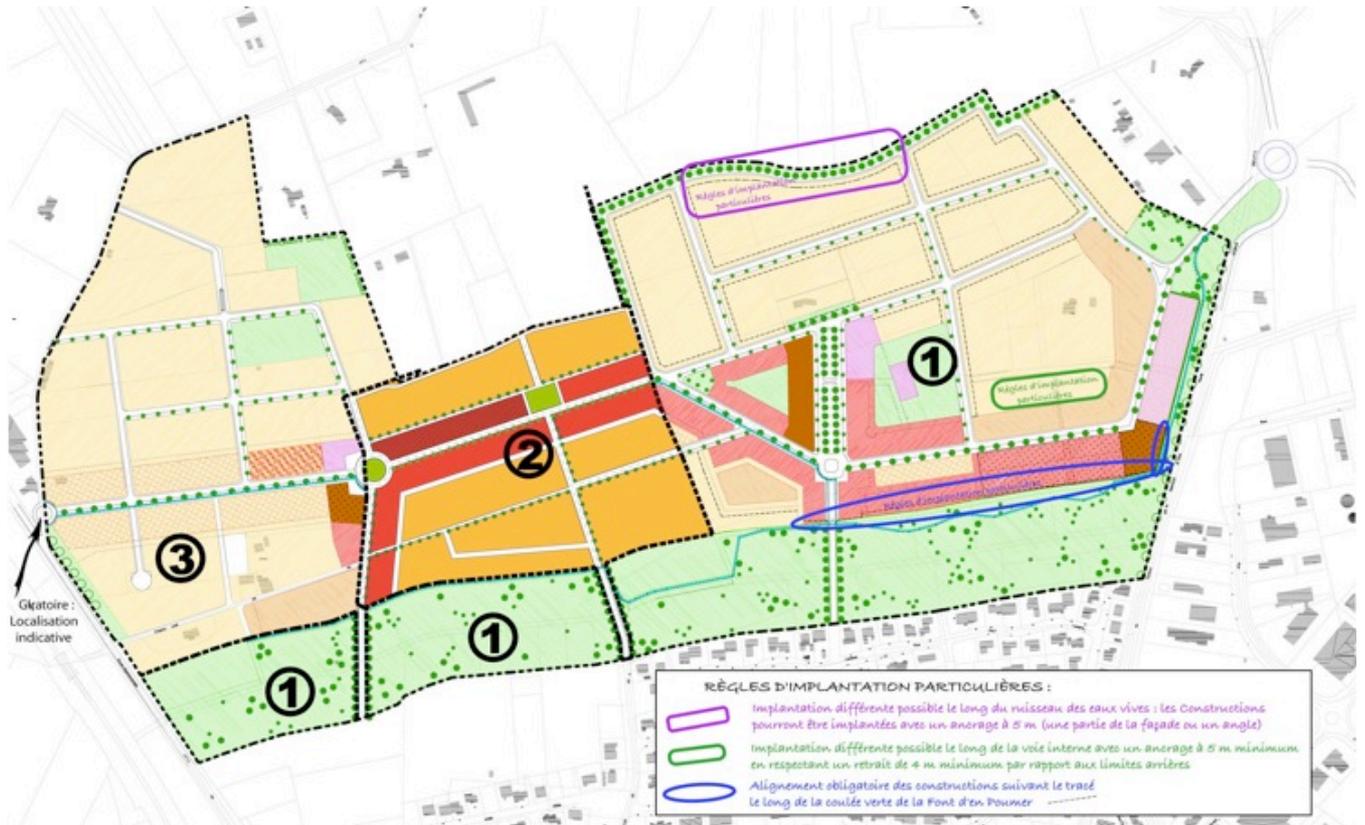


- Voies principales structurantes (emprise mini 12m)
- Voies sur passerelle de type 1 (emprise environ 10,80m)
- Voie sur passerelle de type 2 (emprise environ 8,50m)
- Rues (emprise environ 10,50 m)
- Dessertes (emprise environ 9,00m)
- Tracé indicatif des voies secondaires de sortie de la zone
- Voies de service (emprise environ 5,00m)
- Piste cyclable (emprise environ 2 à 2,50 m)

OSSATURE VIAIRE

Tracé indicatif, adaptations possibles en cas de problèmes techniques (largeur de voies, rayon de giration, sens de circulation, voies supplémentaires...)

Orientation d'aménagement – Règles d'implantation particulières – **AVANT** mise en compatibilité



Orientation d'aménagement – Règles d'implantation particulières – **APRES** mise en compatibilité

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT



A la fin du document, une planche graphique spécifique à la tranche 3 de la ZAC a été ajoutée.

Création d'une nouvelle orientation d'aménagement relative à la zone 2AUc – **APRES** mise en compatibilité

LÉGENDE SECTEUR 2AUc

COMPOSITION URBAINE

Proposer une forme et une composition urbaine tenant compte de l'ensoleillement, du vent dominant et de la topographie (conception bioclimatique).

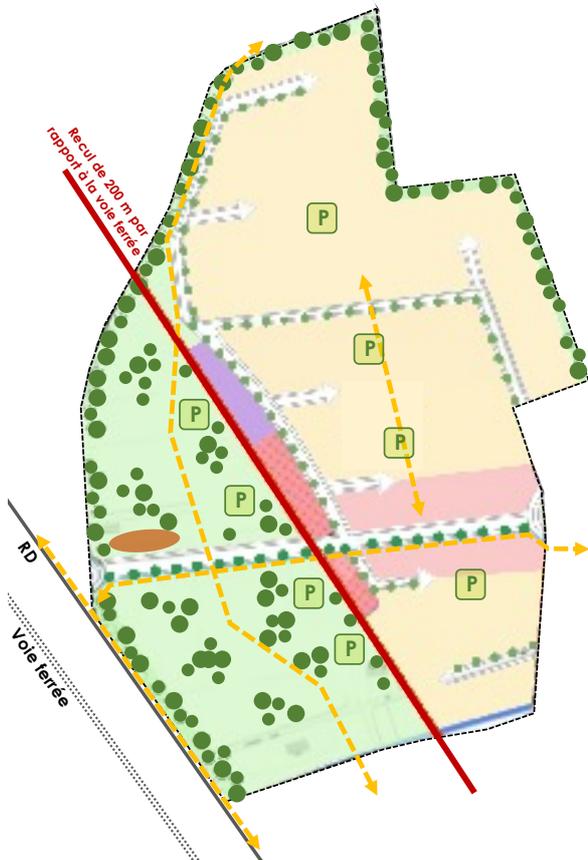
-  Maisons de ville en accession sociale (R+1). Pas d'accès véhicules depuis la voie de desserte principale (Accès par la voie de desserte secondaire au Sud ou au Nord). Implantations des constructions : Alignement obligatoire sur la voie de desserte principale / En limite séparative : Implantation sur limite ou recul de 3,00 mètres.
-  Logements sous forme de constructions individuelles (R+1). Implantations des constructions : à l'alignement des voies et emprises publiques ou recul de 3,00 mètres minimum / En limite séparative : Implantation sur limite séparative ou recul de 3,00 mètres.
-  Logements sous forme de constructions collectives (R+3 maximum). Construction possible à l'alignement des voies.
-  Logements sous forme de constructions collectives (R+3 maximum) destinés à la création de logements locatifs sociaux. Construction possible à l'alignement des voies.

TRAITEMENT PAYSAGER

-  Traitement paysager de la bande de recul inconstructible de 200 mètres par rapport à la voie ferrée. Ce secteur participe à la création d'espaces de biodiversité, d'îlots de fraîcheur... et permettra l'implantation de jardins partagés et d'aires de stationnements regroupées végétalisées et traitées avec des matériaux perméables.
-  Traitement paysager des axes de dessertes.

DÉPLACEMENTS

-  Créations d'îlots de stationnements ombragés regroupés dédiés aux visiteurs, à répartir au sein de l'opération (localisation indicative).
-  Secteur potentiel dédié à l'offre de transports collectifs et durables (localisation indicative).
-  Réseau de liaisons douces.

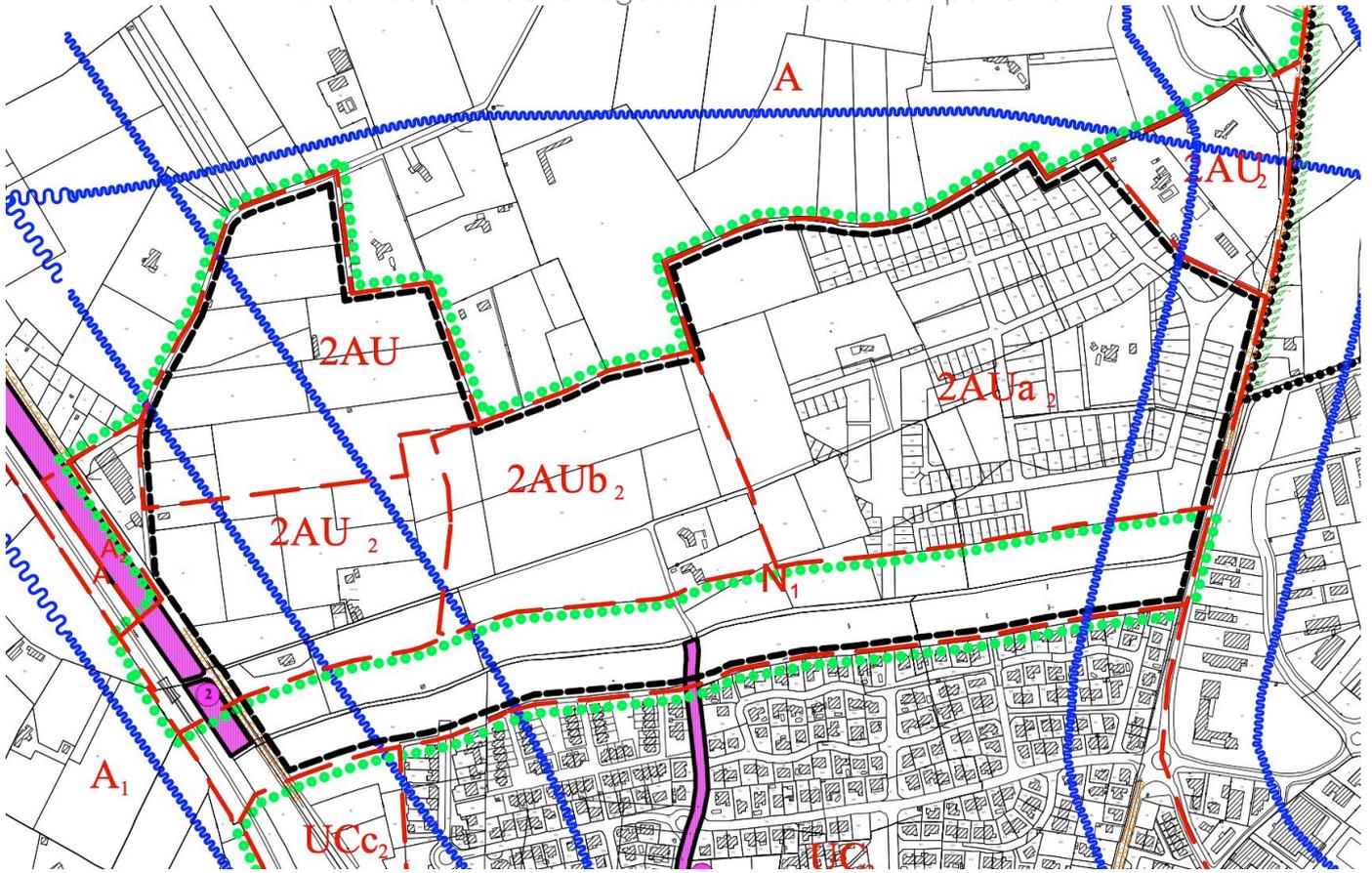


4.2. L'ADAPTATION DU REGLEMENT

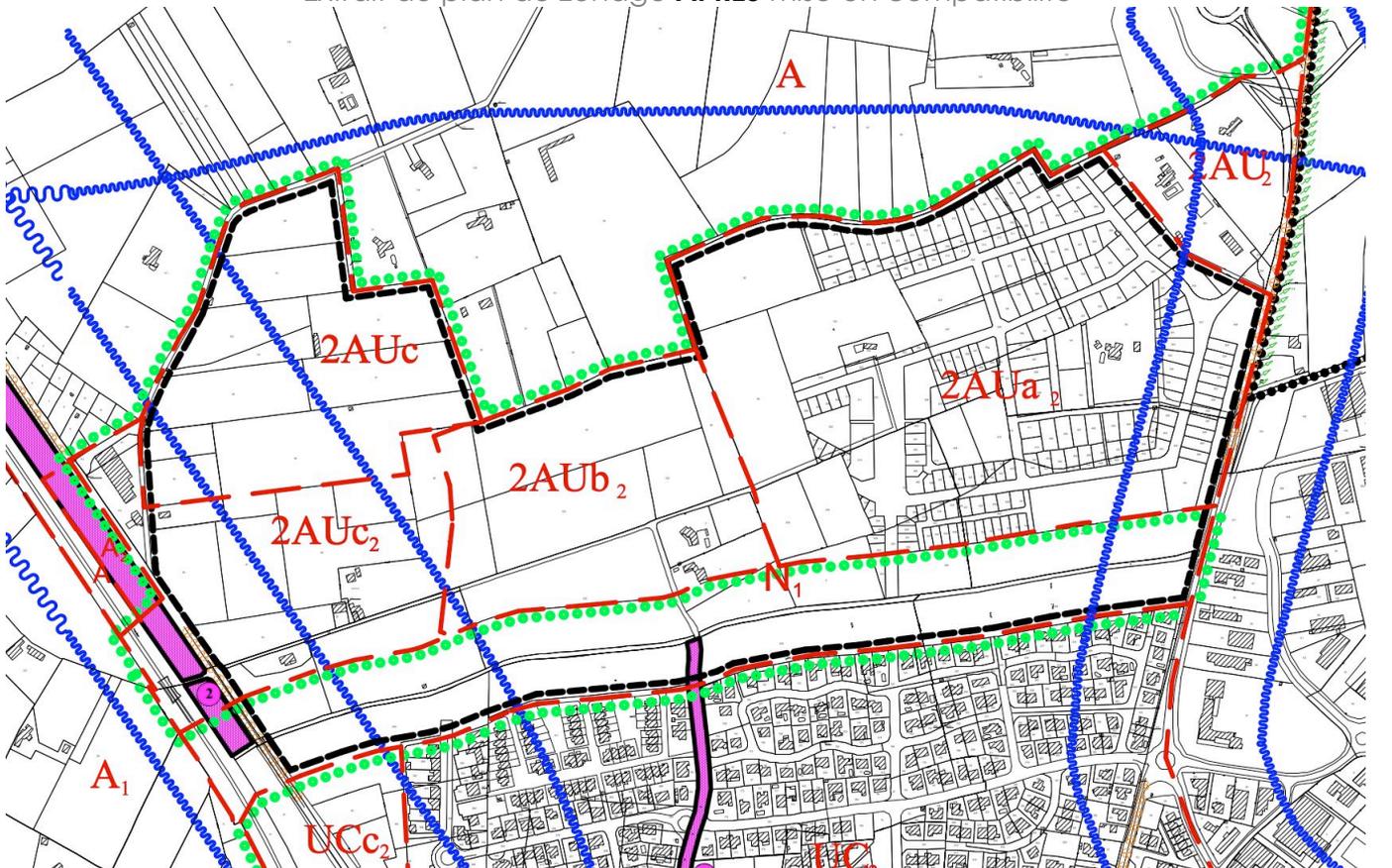
4.2.1. L'adaptation du règlement graphique

Le contexte réglementaire projeté a pour objectif d'intégrer le périmètre de la tranche 3 de la ZAC dans un nouveau secteur de la zone 2AU, identifié secteur 2AUc sur le plan de zonage après mise en compatibilité.

Extrait du plan de zonage **AVANT** mise en compatibilité



Extrait du plan de zonage **APRES** mise en compatibilité



4.2.2. L'adaptation du règlement écrit

L'adaptation du règlement écrit consiste à apporter des modifications au règlement de la zone 2AU. Les modifications vont porter sur le caractère de la zone, l'article 2, 6, 7, 8, 10, 11, 12 et 14 dans lesquels le secteur 2AUc est intégré.

EN VERT : compléments apportés

~~EN ROUGE~~ : éléments supprimés

ZONE 2AU

QUALIFICATION DE LA ZONE 2AU

La zone 2AU est une zone à caractère naturel dont la vocation est de satisfaire les besoins à court et moyen terme en terrains urbanisables pour l'habitat, les activités et les équipements publics s'avérant nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Son urbanisation est envisagée avec le recours à l'outil ZAC, le dossier de création de ZAC a été approuvé le 18 décembre 2006.

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

Celle-ci détermine les conditions de l'urbanisation de la zone en termes de schéma d'organisation des voiries, de phasage, d'équipements publics, de typologie de constructions et de prévisions de logements sociaux et fixe un développement en trois phases successives.

Dans le cadre de la première phase, un secteur 2AUa est ouvert à l'urbanisation. Dans le cadre de la 2ème phase, un secteur 2AUb est ouvert à l'urbanisation. **Dans le cadre de la 3ème phase, les secteurs 2AUc et 2AUc₂ sont ouverts à l'urbanisation sauf dans une bande de 200 mètres depuis la voie ferrée où les constructions à destination d'habitation, de commerce et d'activité de service, et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires sont interdites.**

~~Pour son ouverture à l'urbanisation, la 3ème phase fera l'objet d'une modification lorsque, la totalité des aménagements prévus dans la phase 2 sera réalisée et que 80% des constructions auront été autorisées, conformément à l'orientation d'aménagement.~~

La zone ou une partie de la zone est soumise au risque inondation selon la cartographie et les prescriptions figurant en annexe au présent règlement.

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- par l'identification sur les documents graphiques d'éléments de paysage identifiés végétaux ou bâtis en application de l'article L.123-1/7° du Code de l'urbanisme, en conséquence s'appliquent notamment les articles L.442-2, L.430-1 du Code de l'urbanisme.
- par la présence de sites ou vestiges archéologiques, ces secteurs sont signifiés sur les documents graphiques par l'indice *. Ce repérage a une valeur informative et peut concerner plusieurs parcelles ; pour une utilisation plus précise, il conviendra de se référer à l'annexe relative à l'archéologie figurant dans le dossier "Annexes".

ARTICLE 2AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Toute occupation ou utilisation du sol ne respectant pas les prescriptions afférentes aux risques naturels figurant en annexe au présent règlement.
- ~~2. Toute occupation ou utilisation du sol immédiate est interdite, sauf dans les secteurs 2AUa et 2AUb et à l'exception toutefois des occupations ou utilisations du sol indiquées à l'article 2AU2.~~
3. Les lotissements industriels.
4. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration sauf celles indiquées en 2AU 2.
5. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.442.1 et R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
6. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tels que prévu à l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme.
7. L'aménagement des terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
8. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue aux articles R.444-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols, sauf dans le secteur 2AUa.
- 10. Dans le secteur 2AUc, dans une bande de 200 mètres par rapport à la voie ferrée, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2AU 2.**
- 11. Toutes activités polluantes, contraires à la zone de sauvegarde de type II du SAGE des Nappes de la Plaine du Roussillon.**

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

Sous réserve du respect absolu des prescriptions relatives au risque "inondation" figurant en annexe au présent règlement :

Dans la zone 2AU, sont autorisés :

1. La restauration, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, si le niveau des équipements le permet et à condition que cela ne compromette pas l'aménagement ultérieur de la zone.
2. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
3. Les bâtiments et équipements publics, constructions, agrandissements, aménagements liés à des installations d'intérêt général, les ouvrages publics existants, ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou encore nécessités par le fonctionnement de la zone ou de la commune
4. Conformément à l'orientation d'aménagement, l'ouverture à l'urbanisation des phases successives est conditionnée par la réalisation de la totalité des équipements et des réseaux prévus et l'autorisation de 80% des constructions.
- 5. Dans les secteurs soumis au risque inondation, les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles d'inondation approuvées. Ainsi, la cote de référence des planchers est définie de la façon suivante :**
 - Terrain naturel + 0,70 m dans les zones où les hauteurs de submersion sont inférieures à 0,50 m.
 - Terrain naturel + 1,20 m dans les zones où les hauteurs de submersion sont comprises entre 0,50 m et 1,00 m.

Dans les secteurs 2AUa ~~et~~ 2AUb **et** 2AUc :

- Les constructions à vocation d'accueil habitat, d'activités tertiaires, services & activités commerciales, aménagements urbains et paysagers, équipements publics, culturels....
- Les remblais sont réduits au strict minimum, ceux indispensables pour assurer les accès des

véhicules aux garages et les accès piétons et handicapés aux bâtiments. Seul un nivellement moyen sans apport de terre peut être admis.

- Toute urbanisation sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation définies sur la zone notamment en termes d'aménagement, d'habitat, de déplacement et de transports.

- Dans le secteur 2AUc, dans une bande de 200 mètres par rapport à la voie ferrée, seuls sont autorisés l'aménagement de jardins partagés et leurs abris de jardins, d'une aire de covoiturage, d'aires de stationnement visiteurs et privatifs traitées de manière perméables, de clôtures, de voies d'accès au quartier, ainsi que d'éventuels éléments techniques nécessaires, de noues de rétention.

Dans toute la zone, les implantations d'antenne relais ou installations relevant de technologies type WIFI-WIMAX, 3G ou 4G, internet hertzienne... ne peuvent être autorisées qu'à une distance minimale de 100m de toute habitation.

ARTICLE 2AU 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - Voirie

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction. Ces voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil. Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

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

ARTICLE 2AU 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute autre occupation ou utilisation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes, en limite du domaine public.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé. Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

3 - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans occasionner de gêne pour le voisinage.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

4 - Réseaux divers

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

5 - Forages privés

- Toute demande de forage "non domestique" (+ de 1 000m³/an) sera soumise au préalable à la déclaration au titre de la police de l'eau.

- Tout autre forage (arrosage et jardins d'habitation) devra tenir compte des prescriptions réglementaires en vigueur ainsi que celles édictées par les DUP existantes.

ARTICLE 2AU 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

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

Dans la zone 2AU :

Le long de la route départementale RD11, en bordure des plantations d'alignement significatives, une interdiction de toute occupation devra être respectée sur une largeur de 10 m minimum.

Dans les secteurs 2AUa ~~et~~ 2AUb **et** 2AUc :

Les constructions doivent être édifiées en compatibilité avec l'orientation d'aménagement qui donne les principes d'implantation selon les voies.

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

Dans la zone 2AU :

Néant

Dans les secteurs 2AUa ~~et~~ 2AUb **et** 2AUc :

L'implantation des constructions doit respecter les principes établis dans le cadre de l'orientation d'aménagement.

ARTICLE 2AU 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Dans la zone 2AU :

Néant

Dans les secteurs 2AUa ~~et~~ 2AUB **et 2AUc** :

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 2AU 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE 2AU 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

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

Hauteur absolue

Dans la zone 2AU :

Néant

Dans les secteurs 2AUa ~~et~~ 2AUB :

La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques) sera établie en compatibilité avec les principes définis par l'orientation d'aménagement annexée au règlement ; non compris la cote des plus hautes eaux à respecter par rapport au terrain naturel en fonction du risque d'inondation.

Dans le secteur 2AUc :

La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques) sera établie en compatibilité avec les principes définis par l'orientation d'aménagement annexée au règlement ; non compris la cote des plus hautes eaux à respecter par rapport au terrain naturel en fonction du risque d'inondation.

Elle ne pourra excéder :

- **8,5 mètres pour les constructions individuelles.**
- **15 mètres pour les constructions collectives.**

Ces dispositions ne s'appliquent aux bâtiments publics.

ARTICLE 2AU 11 : L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans la zone 2AU :

Néant

Dans les secteurs 2AUa ~~e†~~ 2AUB et 2AUC :

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains...

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.

Dispositions particulières :

a) Formes :

- Les toitures terrasses partielles sont autorisées sous réserve que leur emprise reste inférieure à 25 % de la surface totale de la toiture.

Des dispositions ou adaptations particulières peuvent toutefois être prises en compte pour la réalisation ou la restauration de bâtiments publics, ainsi que pour les constructions à usage d'activités ou d'habitations dans le cadre de projets architecturaux de qualité et dès lors que le projet de terrasse s'intègre parfaitement dans les lieux et son environnement proche.

- Le pourcentage de la pente doit être compris, de préférence, entre 30 et 33 %.

- Toutes les façades des constructions d'angle, ainsi que les pignons de toutes les constructions doivent recevoir un traitement de qualité homogène.

b) Matériaux :

- La couverture sera réalisée en tuile canal rouge.

- Les enduits seront finement talochés ou projetés fin (enduit écrasé interdit), les couleurs seront choisies obligatoirement dans la palette de couleur consultable en Mairie. La pierre du type "schiste" ou "ardoise" de teinte beige à noire est interdite en parement de placage sur des surfaces autres qu'horizontales.

- Les façades peuvent être également laissées en pierres apparentes rejointoyées si nécessaire à la chaux grasse.

- Les appareillages de fausses pierres, peintes ou dessinées, sont interdits.

- Les climatiseurs devront être encastrés en totalité dans la façade et protégés par une grille de même couleur que celle-ci.

c) Antennes paraboliques et hertziennes : elles seront chaque fois que possible dissimulées dans les combles et non perceptibles depuis le domaine public.

d) Panneaux solaires : ils seront intégrés dans le pan de la toiture et peu saillants, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface de pan de toiture, sauf impératifs techniques de rendement solaire.

Clôtures :

- Dans le cas où les clôtures seraient réalisées, les matériaux et couleurs utilisés seront obligatoirement de la même nature que ceux de la construction principale, afin de constituer un ensemble architectural cohérent. Les parpaings seront obligatoirement enduits, les parties maçonnées ne pourront être laissées brutes et leur finition sera réalisée en crépi identique à la construction principale.

- Outre le respect des principes liés aux règles de l'aléa d'inondation, il est rappelé que le plan des clôtures doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

- Dans le cas où le mur bahut est surmonté d'un système à claire voie (grillage, fer forgé, lattes de bois...), celui-ci pourra être occulté par un système léger tel que canisse, filet coupe-vent...

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

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

Constructions annexes

Les constructions annexes sont autorisées à condition de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout, de ne pas excéder 20 m² de surface de plancher et de ne pas servir d'habitation. Pour les constructions annexes non démontables, elles devront présenter un aspect extérieur en harmonie avec la construction principale.

Une seule construction annexe est autorisée par parcelle (hors piscine).

ARTICLE 2AU 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans la zone 2AU :

Néant

Dans les secteurs 2AUa ~~et~~ 2AUb **et** 2AUc :

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même. Lors de l'aménagement de bâtiments existants, le stationnement existant ne pourra en aucun cas être supprimé.

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

- Pour les constructions à destination d'habitations neuves ou rénovées :

Dans le cas de logements individuels : il sera exigé un minimum de 2 emplacements par logement

créé ou rénové, dont un dans le bâti et les autres sur une partie du terrain même de l'opération. Pour les constructions neuves ou rénovées à usage d'immeubles collectifs d'habitation, il sera exigé **2 places de stationnement quel que soit le type de logement.** ~~1 place par logement de superficie inférieure ou égale à 60 m² SHON ; 2 places par logement de superficie supérieure à 60 m² SHON.~~

50% minimum des places de stationnement requises règlementairement, réalisées sur le terrain d'assiette, doivent être incluses dans une construction.

Toutefois pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme sont applicables.

- Pour les constructions neuves ou rénovées, à caractère d'activité, commercial, de service, administratif, équipement public, des surfaces suffisantes au regard de la capacité d'accueil doivent être réservées :
- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service.
- pour le stationnement des véhicules du personnel, des visiteurs ou des usagers.

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

ARTICLE 2AU 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

ARTICLE 2AU 14 : LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone 2AU :

Néant

Dans les secteurs 2AUa ~~et~~ 2AUb **et** 2AUc :

Sous réserve du respect des prescriptions relatives au risque "inondation" figurant en annexe au présent règlement, les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant des contraintes d'emprise, d'implantation et de hauteur précisées aux articles précédents.

5. TABLE DES MATIERES

SOMMAIRE	2
1. OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU.....	3
2. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	4
2.1. COMPATIBILITE AU REGARD DU SCOT LITTORAL SUD	4
2.1.1. Le projet au regard de la consommation de l'Espace	7
2.1.2. Le projet au regard de l'objectif de production de logements sur le territoire ...	10
2.1.3. Le projet au regard de l'offre de transport collectif et durable (au cœur d'un système de déplacements organisé)	15
2.1.4. Intégration de la nature dans le projet.....	17
2.2. COMPATIBILITE AU REGARD PCAET DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ALBERES COTE VERMEILLE ILLIBERIS	19
2.3. COMPATIBILITE AU REGARD DU PGRI.....	19
2.4. COMPATIBILITE AU REGARD DU PLH.....	21
2.5. COMPATIBILITE AU REGARD DU PLU.....	22
2.5.1. Compatibilité au regard du PADD	22
2.5.2. Évolutions proposées en vue de la mise en compatibilité avec le PLU	23
3. LA NATURE DES MODIFICATIONS ET LES JUSTIFICATIONS ...	24
4. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE PROJETE	24
4.1. L'ADAPTATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION...	24
4.2. L'ADAPTATION DU REGLEMENT	29
4.2.1. L'adaptation du règlement graphique	29
4.2.2. L'adaptation du règlement écrit.....	31
5. TABLE DES MATIERES	39