



PLU

Plan Local d'Urbanisme
Modification simplifiée n°3

COMMUNE DE ESTAGEL



Rapport de présentation / Modification Simplifiée n°3

PLU approuvé le 20/03/2013

Modification n°1 approuvée le 15/12/2016

Modification n°2 approuvée le 21/02/2019

Modification simplifiée n°3 approuvée par DCC le 27/06/2022

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



SOMMAIRE

I. PREAMBULE	4
A. L’encadrement législatif de la procédure	4
B. Le PLU en vigueur et le projet de 3 ^{ème} modification simplifiée	6
C. Evaluation environnementale et présente modification du PLU	9
II. EXPOSE DES MOTIFS ET NATURE DES CHANGEMENTS APPORTES.....	10
III. CHANGEMENTS APPORTES AU DOSSIER DE PLU.....	13
A. Liste des pièces modifiées	13
B. Les changements apportés aux Orientations d’Aménagement et de Programmation	13
C. Les changements apportés au règlement.....	17
D. Les changements apportés à la liste des emplacements réservés.....	19
E. Les changements apportés au plan de zonage	23
IV. COMPATIBILITE ET PRISE EN COMPTE DES MODIFICATIONS PROJETEES AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D’URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES	24
V. ANALYSE DES INCIDENCES DES MODIFICATIONS PROJETEES SUR L’ENVIRONNEMENT	27

I. PREAMBULE

A. L'encadrement législatif de la procédure

Article L153-31 Code de l'urbanisme

Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 – art. 199 (V)

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Article L153-36 Code de l'urbanisme

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

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

Article L153-37 Code de l'urbanisme

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

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

Article L153-40 Code de l'urbanisme

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

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

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

Article L153-41 Code de l'urbanisme

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

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L153-45 Code de l'urbanisme

Modifié par LOI n°2019-1461 du 27 décembre 2019 - art. 17

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Article L153-47 Code de l'urbanisme

Modifié par LOI n°2019-1461 du 27 décembre 2019 - art. 17

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

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

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

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

Article L153-48 Code de l'urbanisme

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

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

B. Le PLU en vigueur et le projet de 3^{ème} modification simplifiée

La modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'inscrit dans l'évolution du document d'urbanisme approuvé par le Conseil Municipal d'Estagel le 20 mars 2013, et qui a fait l'objet de deux modifications, approuvées par le Conseil de communauté de la Communauté Urbaine Perpignan Méditerranée Métropole en 2016 et 2019.

Elle porte sur des **évolutions réglementaires** permettant de préciser la politique urbanistique sur le territoire communal.

Il s'agit notamment :

- D'ajuster l'encadrement de la zone 1AUd (Orientations d'Aménagement, Règlement, Emplacements Réservés, Zonage), afin de permettre une meilleure composition urbaine répondant aux besoins sur ce secteur stratégique (entrée de ville, fin d'urbanisation,...) ;
- De corriger / faire évoluer à la marge certaines dispositions réglementaires afin d'uniformiser le PLU.

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

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

La modification simplifiée n°3 du PLU d'Estagel s'inscrit dans le cadre des choix retenus pour établir le PADD, structuré autour des 5 orientations générales suivantes, et contribue à les renforcer :

1/ MAINTENIR ESTAGEL VIVANT ET A LA TAILLE D'UN VILLAGE

- Objectif n°1 : Maintenir une vie de village à Estagel
- Objectif n°2 : Reconquérir les dents creuses
- Objectif n°3 : Prévoir des capacités d'accueil suffisantes avec un objectif de modération de la consommation d'espace
- Objectif n°4 : Développer les activités économiques et l'emploi
- Objectif n°5 : Développer et prévoir les équipements collectifs publics
- Objectif n°6 : Développer les communications numériques

2/ PREVENIR ET REDUIRE LES RISQUES D'INONDATION SUR LE VILLAGE

- Objectif n°1 : Maitriser les eaux de débordement du Linas
- Objectif n°2 : Améliorer l'écoulement de la Grave dans le village
- Objectif n°3 : Maitriser les eaux pluviales dans le secteur du Fournalau
- Objectif n°4 : Gérer le ruissellement pluvial sur la dent creuse entre le cimetière et la route de Montner

3/ AMELIORER LES DEPLACEMENTS ET LES TRANSPORTS

- Objectif n°1 : Apaiser la vie du village en créant une déviation de la RD117
- Objectif n°2 : Faciliter la circulation et le stationnement dans le village

- Objectif n°3 : Améliorer les liaisons piétonnes
- Objectif n°4 : Développer les transports collectifs

4/ DEVELOPPER LES ENERGIES RENOUVELABLES

- Objectif n°1 : La zone de développement de l'éolien (ZDE)
- Objectif n°2 : Développer l'énergie solaire

5/ PRESERVER L'ENVIRONNEMENT ET L'ESPACE AGRICOLE

- Objectif n°1 : Limiter l'incidence du plan sur les secteurs naturels sensibles
- Objectif n°2 : Faciliter l'installation d'exploitations agricoles

La zone 1AUd ouverte à l'urbanisation est un secteur de développement de la commune identifié dans le PADD. L'objet de la présente modification simplifiée n'est pas de le remettre en cause mais de venir affiner son encadrement afin notamment de mieux répondre aux autres objectifs du PADD (rationalisation de l'espace et des ressources, diversité de l'offre en logements, réduction des surfaces imperméabilisées, gestion des eaux pluviales, organisation des déplacements motorisés et doux, durabilité des aménagements,...).

A noter que les autres évolutions, non associées directement aux orientations générales du PADD, concernent des évolutions réglementaires venant ajuster à la marge l'encadrement existant. Elles ne sont alors pas de nature à remettre en question la ligne directrice fixée.

Ainsi, les changements apportés au règlement du PLU via cette procédure de modification simplifiée ne sont pas en contradiction avec les orientations définies par le PADD, et/ou viennent au contraire les conforter.

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

Les modifications envisagées ne concernent pas l'évolution du périmètre d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière.

Elles n'ont pas vocation à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, mais tendent au contraire à renforcer l'engagement vers un développement urbain qualitatif et durable.

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

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

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

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

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

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

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

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

Les modifications projetées ne sont pas de nature à majorer les possibilités de construction de plus de 20% puisque seul un assouplissement quant aux règles de hauteur, limité et justifié, est prévu en zone 1AUd pour les constructions comprenant des logements sociaux.

- **De diminuer ces possibilités de construire ;**

Les possibilités de construire ne sont pas diminuées par les évolutions projetées, qui ne traitent que de l'encadrement des possibilités de construire justement.

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

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

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

La commune n'est pas concernée par ces dispositions.

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

La Communauté Urbaine Perpignan Méditerranée Métropole a décidé, par arrêté du Président en date du 11 février 2022, d'engager une procédure de modification simplifiée du PLU d'Estagel.

C. Evaluation environnementale et présente modification du PLU

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

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

L'article R104-12 du Code de l'urbanisme prévoit quant à lui que « les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

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

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

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

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

En l'espèce, compte tenu notamment de la nature des évolutions envisagées et de la présence de site Natura 2000 sur le territoire communal, une demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une nouvelle évaluation environnementale ou à l'actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de l'élaboration du PLU semble adaptée.

La MRAe s'est prononcée quant à une dispense d'évaluation environnementale.

II. EXPOSE DES MOTIFS ET NATURE DES CHANGEMENTS APPORTES

Résumé des changements apportés au PLU (détail dans la partie suivante)		Motifs principaux des changements apportés
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	<p>ZONE 1AUd – OAP « Route de Montner »</p> <ul style="list-style-type: none"> - Redéfinition de l'OAP initialement prévue sur le secteur 	La réflexion entreprise concernant le parti d'aménagement de la zone 1AUd, et son évolution, pour permettre une meilleure composition urbaine répondant aux besoins sur ce secteur stratégique, est traduite dans l'OAP.
<p>REGLEMENT</p> <p><i>Modification de l'encadrement des zones UA, UB, 1AU et 2AU</i></p>	<p>UA6 – UB6 – 1AU6 – 2AU6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <ul style="list-style-type: none"> - Adaptation et harmonisation des règles d'implantation des piscines 	Eu égard aux caractéristiques des parcelles (taille, forme,...) et à leurs évolutions (division,...), la commune souhaite réduire le recul des piscines vis-à-vis des emprises publiques, harmonisant ainsi les différentes règles d'implantation des piscines.
<p>REGLEMENT</p> <p><i>Modification de l'encadrement des zones UB, 1AU et 2AU</i></p>	<p>UB7 – 1AU7 – 2AU7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <ul style="list-style-type: none"> - Correction d'une erreur de rédaction quant aux règles d'implantation des piscines 	La commune souhaite corriger une erreur matérielle de rédaction : l'article concerne l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et non par rapport aux limites des voies et emprises publiques.
<p>REGLEMENT</p> <p><i>Modification de l'encadrement de la zone 1AU</i></p>	<p>1AU6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p>	L'évolution du parti d'aménagement prévu sur la zone 1AUd, avec notamment l'intégration du reprofilage de la RD pour permettre l'aménagement du carrefour de desserte du secteur et l'instauration d'un espace tampon

	<ul style="list-style-type: none"> - Ajustement du recul des constructions par rapport à la route départementale 	paysager planté entre l'espace voirie et l'espace bâti, permet de réduire le recul imposé par rapport à la RD tout en prenant en compte les impératifs de sécurité et de traitement paysager.
	<p>1AU10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <ul style="list-style-type: none"> - Assouplissement de l'encadrement de la hauteur pour les constructions comprenant des logements locatifs sociaux 	Afin de faciliter/favoriser la réalisation de logements locatifs sociaux, l'encadrement de la hauteur est assoupli pour les constructions comprenant des logements sociaux.
	<p>1AU11 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <ul style="list-style-type: none"> - Adaptation de l'encadrement des ouvertures 	Afin de permettre des ouvertures adaptées à des conceptions architecturales modernes, la commune souhaite autoriser les ouvertures à tendance horizontale.
	<p>1AU13 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <ul style="list-style-type: none"> - Précision quant à la gestion du pluvial 	Afin d'améliorer la gestion pluviale à la parcelle, la commune souhaite inciter au maintien de superficie perméable minimale (pleine terre ou toute autre solution technique garantissant la perméabilité du sol). Elle incite également les porteurs de projet à travailler des principes d'aménagement rationalisant l'imperméabilisation des sols et favorisant l'infiltration des eaux de pluie.
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	<p>Suppression des emplacements réservés n°19 et 20</p> <p><i>Cf. Evolution des PLANS DE ZONAGE</i></p>	Suite à l'évolution du parti d'aménagement sur la zone 1AUd, les emplacements réservés initialement prévus pour la desserte de la zone ne s'avèrent plus nécessaires.
PLANS DE ZONAGE	Suppression des emplacements réservés n°19 et 20	

	(liste et zonage) <i>Cf. Evolution de la LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES</i>	
RAPPORT DE PRESENTATION	Mémoire explicatif de la présente modification simplifiée	Justification des évolutions apportées au document d’urbanisme

III. CHANGEMENTS APPORTES AU DOSSIER DE PLU

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

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

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

2° Modifié ;

3° Mis en compatibilité. »

A. Liste des pièces modifiées

La présente procédure de modification simplifiée emporte des évolutions portant sur :

- ✓ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3),
- ✓ Le Règlement écrit (pièce 4),
- ✓ La Liste des Emplacements Réservés (pièce 6.3),
- ✓ Les Plans de zonage (pièces 5.1).

B. Les changements apportés aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

1. OAP avant modification

Le PLU d'Estagel comprend une pièce intitulée « Orientations d'Aménagement et de Programmation », contenant :

- Des dispositions générales thématiques visant à articuler les secteurs de développement avec l'existant (paysage, desserte, gestion des eaux pluviales,...)
- Des dispositions par secteurs de développement :
 - Secteur 1AUa
 - Secteur 1AUb
 - Secteur 1AUC
 - Secteur 1AUD
 - Secteur 1AUe
 - Secteur 1AUf
 - Secteur 3AUa
 - Secteur 3AUb

2. OAP après modification

La réflexion entreprise quant à l'aménagement de la zone 1AUD a permis de questionner les principes initialement posés sur ce secteur.

Comme évoqué précédemment, il s'agit de permettre une meilleure composition urbaine, répondant aux besoins, sur ce secteur stratégique.

Cela s'est traduit par la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation actualisée, qui a été intégrée au sein de la pièce « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

Le parti d'aménagement retenu sur ce secteur de développement à vocation résidentielle est structuré autour de trois thèmes contenant les dispositions suivantes :

- AMENAGEMENT / HABITAT – Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Structurer la zone autour d'une opération d'aménagement d'ensemble

Garantir la mixité des formes urbaines et la diversité de l'offre en logements (a minima 20% de logements aidés)

Assurer une greffe à l'existant et une transition qualitative avec l'espace agri-naturel via notamment :

- Le respect du principe de continuité de l'urbanisation
- La mise en place d'une densité dégressive Est / Ouest
- La valorisation de la proximité aux équipements et à l'espace agri-naturel (Cf. TRANSPORTS / DEPLACEMENTS)

Affirmer une urbanisation qualitative avec notamment :

- La gestion paysagère des vues depuis les principaux axes de communication
- Le traitement paysager des espaces publics et de l'interface public/privé
- L'accompagnement végétalisé des voiries et aménagements (noues plantées,...)
- La préservation de l'intimité de chaque logement

Traiter spécifiquement la relation à la RD612 et gérer l'entrée de ville / de quartier avec notamment :

- Une lisière végétale généreuse le long de l'axe
- Des aménagements routiers lisibles et sécurisés

Rendre discrets dans le paysage les raccordements aux réseaux (réseaux souterrains à privilégier)

- TRANSPORTS / DEPLACEMENTS – Desserte et besoins en matière de stationnements

Accès au secteur

Prévoir l'accès principal du secteur par un carrefour à aménager au droit de l'intersection entre la RD612 et la voie communale Route de Montner

Interdire les accès directs aux constructions depuis la RD612

Anticiper des accès secondaires permettant la liaison entre le secteur et :

- Les équipements au Nord Est
- La RD117 au Nord

Desserte interne

Structurer le secteur autour :

- D'un système de bouclage rationalisé, dont le tronçon Nord/ Sud devra être traité en voie principale et en double sens (gestion des flux et fonctionnement avec l'existant)
- De voies de desserte secondaires dont les caractéristiques permettent une fluidité d'usages (espaces de retournement,...)
- D'un maillage doux irriguant le secteur, favorisant des pratiques villageoises apaisées (équipements, centralité,...) et offrant une ouverture vers l'espace agri-naturel

Traiter les voies intégrées au périmètre d'OAP, ou le desservant, de manière adaptée (dimensionnement, structure et matériaux) aux flux prévisionnels, ainsi qu'aux caractéristiques du site, notamment en matière de desserte potentielle par les transports en commun (permettre une desserte en transports collectifs accessible et suffisante)

Concevoir les voiries comme de véritables espaces publics agréables à pratiquer

Intégrer l'ensemble des problématiques associées à l'accessibilité du site aux personnes à mobilité réduite

Stationnement

Prévoir une capacité de stationnement adaptée aux besoins à venir, sans majorer les emprises dédiées à la voiture (stationnements groupés,...)

- ENVIRONNEMENT – Qualité environnementale et prévention des risques

Intégrer la présence du lézard ocellé dans l'aménagement en veillant à mettre en œuvre des mesures permettant :

- D'éviter les risques de destruction directe d'individus lors de la phase travaux ;
- De préserver l'espèce au-delà des travaux : conservation et/ou déplacement adapté le cas échéant des murets existants,...

Limiter et/ou compenser les débits générés par l'artificialisation des sols dans les conditions suivantes, avec, par ordre préférentiel :

- Une limitation du ruissellement urbain à la source par la réduction des surfaces imperméabilisées (rechercher la neutralité hydraulique des nouveaux aménagements) ;
- Un traitement des eaux pluviales au plus proche des surfaces imperméabilisées pour en éviter les pollutions (gestion à la parcelle / toitures végétalisées ou stockantes / citernes ou cuves de stockage enterrées dont l'eau peut être réutilisée / réservoirs paysagers situés au niveau des tours d'arbres ou des haies,...) ;
- La mise en œuvre de solutions d'infiltration associées à une végétation de préférence herbacée ou arbustive (réservoirs ou noues infiltrants,...) ;
- Une intégration paysagère des dispositifs de compensation hydraulique mis en œuvre (bassins, noues, réservoirs paysagers,...).

Traiter les espaces publics en assurant une intégration optimale dans le site : le choix des matériaux, du mobilier urbain et de la végétalisation devra être en relation avec la géographie du site et privilégier des éléments sobres, nobles et durables.

Accorder une attention particulière à la rationalisation de la ressource en eau :

- Eviter l'utilisation d'eau potable pour les usages autres qu'alimentaires
- Favoriser les plantations d'essences locales, résistantes et peu consommatrices d'eau
- Limiter le linéaire du réseau d'adduction en eau potable
- Optimiser le rendement du réseau d'eau potable

Préserver les populations des nuisances et risques sanitaires

Intégrer les énergies renouvelables dans les nouvelles constructions et privilégier les orientations les plus favorables à l'ensoleillement

Un **schéma d'aménagement** vient compléter ces orientations et principes d'aménagements :



A noter qu'une urbanisation progressive respectant une croissance acceptable pour la commune et son niveau d'équipement est prévue.

C. Les changements apportés au règlement

Dans un souci de lisibilité, le règlement du PLU (extraits des parties faisant l'objet d'évolutions : UA, UB, 1AU et 2AU) est repris ci-après et les modifications apportées dans le cadre de la présente procédure sont présentées de la manière suivante :

- **En rouge** : modification du règlement par suppression
- **En vert** : modification du règlement par ajout
- **En bleu** : justification des changements

[...]

CHAPITRE I – LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

Il s'agit de la partie dense agglomérée au caractère ancien et édifiée de manière générale en ordre continu, et dont il convient de préserver et de prolonger les caractéristiques.

Cette zone à vocation principale d'habitat, regroupe également des fonctions de services et d'activités commerciales.

Cette zone est partiellement couverte par la servitude **PM1** résultant des plans de prévention des risques naturels prévisibles (*PPR – approuvé le 25/08/2004*) en application des lois n°87-565 du 22 juillet 1987 et n°95-101 du 02 février 1995 et du décret n°95-1089 du 5 octobre 1995 (*arrêté préfectoral du 07 février 2006*). Les prescriptions applicables aux zones de risques sont détaillées dans le PPR annexé au PLU.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 – UA : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Tous dépôts, constructions, installations ou aménagement dans le lit des cours d'eau et ravins, à l'exception des travaux d'entretien ou de gestion normaux, ainsi que des équipements publics existants ou prévus, sous réserve d'une étude préalable concernant les risques, après avis motivé de services compétents.
2. Les lotissements industriels et les constructions à vocation industrielle.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles indiquées à l'article 2.
4. Les dépôts de véhicules,
5. Les garages collectifs de caravanes,
6. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés,
7. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
8. L'implantation d'habitations légères de loisirs,
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 2 – UA : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserves expresses des dispositions prévues au PPR :

1. Dans les secteurs concernés par l'existence du risque inondation, les occupations et utilisations des sols admises doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques, annexé au présent PLU.
2. Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'alinéa 3 suivant et à l'article 1,
3. Toutefois sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :
 - a) La modernisation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
 - b) Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
 - c) Les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
 - d) Les affouillements et exhaussements de sol visés au paragraphe f de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1 ACCES

- a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc....
- c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

2 VOIRIE

- a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- b) 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.
- c) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE 4 – UA : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

2 ASSAINISSEMENT

- a) Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b) Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.1331-10 du code de la santé publique.
- c) Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

3 Eaux Pluviales

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- b) 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.
- c) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

ARTICLE 5 – UA : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU A LA PRESERVATION DE L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU DE L'INTERET PAYSAGER

Néant.

ARTICLE 6 – UA : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 1. Les constructions et installations doivent s'implanter à l'alignement des voies et des emprises publiques. Cependant, des règles d'implantation différentes peuvent être admises dans les cas suivants :
 - En cas de constructions sur les terrains attenants : à la moyenne de l'alignement de ces constructions ;
 - En cas de construction sur un seul terrain attenant : à l'alignement de cette construction.
 - Lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- 2. Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale par rapport aux limites des voies et emprises publiques de 2 4 mètres.

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

Le recul des piscines vis-à-vis des emprises publiques est réduit à 2 mètres pour prendre en compte les caractéristiques des parcelles (taille, forme,...) et leurs évolutions (division,...). Il est dès lors harmonisé avec le recul des piscines par rapport aux limites séparatives.

3. Des conditions différentes peuvent être acceptées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 7 – UA : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Sur une profondeur maximum de 15 mètres, à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue :
 - a) Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.
 - b) La création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies ne peut être autorisée que dans deux cas :
 - Le terrain voisin n'est pas construit.
 - Il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative.

La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit alors être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L > H/3$).

2. Au-delà de la bande des 15 mètres : si la construction n'est pas implantée sur une limite séparative latérale, la distance horizontale de tout point d'une construction ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit alors être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L > H/3$).
3. Des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition de ne pas dépasser 5m de longueur, 3,50 m de hauteur hors-tout, de ne pas excéder 20 m² de surface de plancher et de ne pas servir d'habitation.
4. Des conditions différentes peuvent être acceptées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
5. Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale par rapport aux limites séparatives de 2 mètres.

ARTICLE 8 – UA : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE 9 – UA : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, se reporter aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (Risque d'inondation) – servitude PM1.

ARTICLE 10 – UA : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 DEFINITION DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tous points de la construction à édifier (défini par un plan altimétrique détaillé) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 HAUTEUR RELATIVE

- a) La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas une fois et demie la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H < 3/2 L$).
- b) Toutefois, si dans la même rue, les deux immeubles immédiatement voisins dépassent tous deux la hauteur ci-dessus définie, l'immeuble à construire peut atteindre la hauteur moyenne de ses voisins.
- c) Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.
- d) Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des limites de retrait obligatoire.
- e) Entre deux voies d'inégale largeur ou de niveaux différents, lorsque la distance est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

3 HAUTEUR ABSOLUE

- a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors-tout 13,5 mètres.
- b) Enfin, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

ARTICLE 11 – UA : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 GENERALITES

- a) Les constructions doivent présenter une unité d'aspect de matériaux en harmonie avec les constructions existantes. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.
- b) L'autorisation de construire ou d'aménager 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...

- c) 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....
- d) Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de l'architecture solaire ou bioclimatique, de la qualité environnementale des constructions, de l'utilisation d'énergie renouvelable, ou de la performance énergétique du bâtiment, est admis en dérogation des paragraphes suivants, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

2 FAÇADES

- a) Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans la gamme de teintes du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine. Les couleurs violentes ou criardes sont interdites.
- b) Les faux matériaux tels que faux marbres, faux pans de bois, fausses briques sont interdits.
- c) Les conduits de fumée ne doivent pas être en applique sur les murs de façade.
- d) Toutes les façades d'une même construction, notamment les murs séparatifs et les murs aveugles, doivent être traités avec le même soin.

3 COUVERTURES

- a) Les toits pentés sont obligatoirement couverts en tuile canal de teinte rouge, ou tuile canal à emboîtement, grande onde, en terre cuite de teinte rouge. Ils pourront être partiellement couverts par des éléments producteurs d'énergies renouvelables (photovoltaïques ou solaires). Les équipements publics pourront être intégralement couverts par des éléments producteurs d'énergies renouvelables (photovoltaïques ou solaires).
- b) Leurs pentes sont de 30 à 33%.
- c) Les éléments producteurs d'énergies renouvelables (photovoltaïques ou solaires) doivent, en cas de toiture pentée, suivre l'inclinaison de celle-ci de façon à s'intégrer dans le volume bâti. Sur toiture terrasse, ils devront être invisibles depuis la rue et ne pas déroger à l'article 10.

4 TERRASSES

- a) Les toitures terrasses partielles sont autorisées, à la condition d'être accessibles et sous réserve de s'intégrer au bâti environnant, et à condition que leur surface ne dépasse pas la moitié de la surface couverte de la construction. Le traitement des toitures terrasses avec un matériau de revêtement sous forme d'une simple protection d'étanchéité est interdit.
- b) Les toitures terrasses pourront être végétalisées.

5 OUVERTURES ET PERCEMENTS

Ils doivent être à tendance verticale.

6 CLOTURES

- a) Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, se reporter aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (Risque d'inondation) – servitude **PM1**.

- b) Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe « façades ».
- c) La hauteur des clôtures sur voies sera limitée à 1,60 mètre. La partie pleine des clôtures ne doit pas dépasser 0,25 mètre.
- d) La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètres.

7 CLIMATISEURS :

Les climatiseurs devront être installés sur une façade ne donnant pas sur la voie, ou à défaut en toiture.

ARTICLE 12 – UA : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 DISPOSITIONS GENERALES

- a) Les aires de stationnement doivent de manière générale prendre en compte les personnes à mobilité réduite. Un nombre suffisant de stationnements dédiés aux personnes handicapées doit être prévu au regard de la législation en vigueur.
- b) Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé la réalisation d'une aire de stationnement ou d'un garage par logement.
- c) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur le terrain objet de la demande de construire ou d'aménager.

2 IL DOIT ETRE AMENAGE

- a) Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement ou de garage par logement.
- b) Pour les constructions à usage de bureaux ou de services du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 100 m² de surface de plancher. Au-delà de 100 m², il sera exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- c) Pour les restaurants : une place de stationnement ou de garage pour 100 m² de surface de salle de restaurant. Au-delà de 100 m², il sera exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de salle de restaurant.
- d) Pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel. Dans le cas d'hôtels-restaurants, le nombre de places à aménager est décompté comme en matière d'hôtels.
- e) Pour les entreprises artisanales ou commerciales : une place de stationnement ou de garage pour 100 m² de surface de vente ou d'atelier. Au-delà de 100 m², il sera exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente ou d'atelier. En outre, les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que des véhicules de la clientèle.
- f) En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou pour des motifs d'architecture et d'urbanisme de réaliser sur le terrain propre à l'opération les places de stationnement requises, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une

participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 13 – UA : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Les espaces libres (espaces verts et espaces piétonniers) et les aires de stationnement doivent être plantés, à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de surface libre.
2. Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 – UA : COEFFICIENT D' OCCUPATION DU SOL

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

CHAPITRE II – LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat, de densité moyenne.

Dans cette zone, la mixité des fonctions urbaines : habitat, commerces, équipements publics,... doit être maintenue, développée ou créée.

Division en secteurs :

La zone **UB** comprend :

- Un secteur **UBa**, correspondant à un tissu bâti plus aéré ;
- Un secteur **UBb**, accueillant des équipements collectifs : le collège, le groupe scolaire, et le terrain de sports.
- Des secteurs **UBc**, correspondant à une urbanisation récente avec des règles spécifiques (stationnement notamment).
- Un secteur **UBd**, correspondant à une urbanisation récente avec des règles spécifiques (stationnement notamment).
- Un secteur **UBe**, correspondant à une urbanisation récente avec des règles spécifiques (hauteur notamment).

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 – UB : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à vocation industrielle.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exclusion de celles visées à l'article 2.
3. Les dépôts de véhicules.
4. Les garages collectifs de caravanes.
5. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.
6. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

Sous réserves expresses des dispositions prévues au PPR :

1. Dans les secteurs concernés par l'existence du risque inondation, les occupations et utilisations des sols admises doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques, annexé au présent PLU.

2. Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'alinéa 3 suivant et à l'article 1,
3. Toutefois sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :
 - a) La modernisation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
 - b) Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
 - c) Les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
 - d) Les affouillements et exhaussements de sol visés au paragraphe f de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1 ACCES

- a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc ...
- c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

2 VOIRIE

- a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- b) 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.
- c) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE 4 – UB : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET LES DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

2 ASSAINISSEMENT

- a) Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b) Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.1331-10 du code de la santé publique.
- c) Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

3 EAUX PLUVIALES

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- b) 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.
- c) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

4 RESEAUX DIVERS

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

ARTICLE 5 – UB : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU A LA PRESERVATION DE L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU DE L'INTERET PAYSAGER

Néant.

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

- 1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres. Ces règles ne s'appliquent pas aux terrasses, rampes d'accès et dispositifs d'accès aux bâtiments, abris réservés aux conteneurs d'ordures ménagères. Toutefois, pour les constructions existantes non implantées au reculement imposé, l'aménagement et l'extension dans le prolongement de cette construction est admis.
- 2. Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie :
 - a) Lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées : la nouvelle construction pourra alors s'implanter soit au même alignement que l'une des constructions soit à la moyenne des alignements des constructions voisines.
 - b) Lors de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

3. Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale par rapport aux limites des voies et emprises publiques de 4 2 mètres.

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

Le recul des piscines vis-à-vis des emprises publiques est réduit à 2 mètres pour prendre en compte les caractéristiques des parcelles (taille, forme,...) et leurs évolutions (division,...). Il est dès lors harmonisé avec le recul des piscines par rapport aux limites séparatives.

4. Des conditions différentes peuvent être acceptées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
5. Toute construction devra respecter un recul de 6,00 m. minimum par rapport au sommet de la berge du ravin du Fournalau.

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

1. A moins qu'elle ne jouxte la limite séparative latérale, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L > H/2$).
2. Un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin, à la condition d'être de hauteur égale.
3. Des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives, à condition de ne pas dépasser 5 mètres de longueur, 3,50 mètres de hauteur et de ne pas excéder 20 m² de surface hors-œuvre nette et de ne pas servir d'habitation.
4. Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale par rapport aux limites ~~des voies et emprises publiques~~ séparatives de 2 mètres.

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

Correction d'une erreur matérielle. La rédaction de la règle fait référence aux limites par rapport aux voies et emprises publiques alors qu'il s'agit du chapitre dédié au recul vis-à-vis des limites séparatives.

5. Des conditions différentes peuvent être acceptées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 8 – UB : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Deux constructions à vocation d'habitat 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 façades (égouts de toiture) des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres ($L > (H+H')/2$).
2. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
3. Des conditions différentes peuvent être acceptées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 9 – UB : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, se reporter aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (Risque d'inondation) – servitude PM1.

ARTICLE 10 – UB : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 DEFINITION DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tous points de la construction à édifier (défini par un plan altimétrique détaillé) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 HAUTEUR RELATIVE

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H < L$).

3 HAUTEUR ABSOLUE

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

- 9 mètres dans les secteurs **UB**, **UBa**, **UBc** et **UBd**.
- 13 mètres dans le secteur **UBb**.
- 6 mètres dans le secteur **UBe**.

ARTICLE 11 – UB : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 GENERALITES

- a) Les constructions doivent présenter une unité d'aspect de matériaux en harmonie avec les constructions existantes. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.
- b) L'autorisation de construire ou d'aménager 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...
- c) 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....
- d) Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de l'architecture solaire ou bioclimatique, de la qualité environnementale des constructions, de l'utilisation d'énergie renouvelable, ou de la performance énergétique du bâtiment, est admis en dérogation des paragraphes suivants, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

2 FAÇADES

- a) Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans la gamme de teintes du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine. Les couleurs violentes ou criardes sont interdites.
- b) Les faux matériaux tels que faux marbres, faux pans de bois, fausses briques sont interdits.
- c) Les conduits de fumée ne doivent pas être en applique sur les murs de façade.
- d) Toutes les façades d'une même construction, notamment les murs séparatifs et les murs aveugles, doivent être traités avec le même soin.

3 COUVERTURES ET TERRASSES

- a) Pour les habitations :
 - Les toits pentés sont obligatoirement couverts en tuile canal de teinte rouge, ou tuile canal à emboîtement, grande onde, en terre cuite de teinte rouge. Leurs pentes sont de 30 à 33%. Ils pourront être partiellement couverts par des éléments producteurs d'énergies renouvelables (photovoltaïques ou solaires).
 - Les toitures terrasses partielles sont autorisées sous réserve : d'être accessibles, de s'intégrer au bâti environnant, et que leur surface ne dépasse pas la moitié de la surface couverte de la construction. Le traitement des toitures terrasses avec un matériau de revêtement sous forme d'une simple protection d'étanchéité est interdit.
- b) Pour autres bâtiments :
 - Les toitures pentées devront être de teinte rouge (à l'exclusion des éléments producteurs d'énergies renouvelables).
 - Les toitures terrasses intégrales ou partielles sont autorisées.
- c) Les toitures terrasses pourront être végétalisées.
- d) Les éléments producteurs d'énergies renouvelables (photovoltaïques ou solaires) doivent, en cas de toiture pentée, suivre l'inclinaison de celle-ci de façon à s'intégrer dans le volume bâti. Sur toiture terrasse, ils devront être invisibles depuis la rue et ne pas déroger à l'article 10.

4 OUVERTURES ET PERCEMENTS

Ils doivent être à tendance verticale.

5 CLOTURES

- a) Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, se reporter aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (Risque d'inondation) – servitude **PM1**.
- b) Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe « façades ».
- c) La hauteur des clôtures sur voies sera limitée à 1,60 mètre. La partie pleine des clôtures ne doit pas dépasser 0,25 mètre.
- d) La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètres.

6 CLIMATISEURS :

Les climatiseurs devront être installés sur une façade ne donnant pas sur la voie, ou à défaut en toiture.

ARTICLE 12 – UB : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 DISPOSITIONS GENERALES

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public sur le terrain objet de la demande de construire ou d'aménager.
- b) Les aires de stationnement doivent de manière générale prendre en compte les personnes à mobilité réduite. Un nombre suffisant de stationnements dédiés aux personnes handicapées doit être prévu au regard de la législation en vigueur.
- c) Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé la réalisation d'une aire de stationnement ou d'un garage par logement.

2 IL DOIT ETRE AMENAGE

- a) Pour les constructions à usage d'habitation :
 - Dans la zone **UB**, les secteurs **UBa**, **UBb** et **UBc** : Une place de stationnement ou de garage par logement.
 - Dans les secteurs **UBc** : Pour les opérations groupées, il sera prévu en plus une place de stationnement pour deux logements.
 - Dans le secteur **UBd** : deux places de stationnement par logement sur chaque parcelle privative et une place de stationnement pour deux logements pour les visiteurs en ce qui concerne les opérations groupées comprenant plus de cinq logements (individuels ou collectifs).
 - Il est rappelé que suivant la législation en vigueur, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne pourra être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.
- b) Pour les constructions à usage de bureaux ou de services du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 100 m² de surface de plancher. Au-delà de 100 m², il sera exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- c) Pour les restaurants : une place de stationnement ou de garage pour 100 m² de surface de salle de restaurant. Au-delà de 100 m², il sera exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de salle de restaurant.
- d) Pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel. Dans le cas d'hôtels-restaurants, le nombre de places à aménager est décompté comme en matière d'hôtels.
- e) Pour les entreprises artisanales ou commerciales : une place de stationnement ou de garage pour 100 m² de surface de vente ou d'atelier. Au-delà de 100 m², il sera exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher. En outre, les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que des véhicules de la clientèle.
- f) En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou pour des motifs d'architecture et d'urbanisme de réaliser sur le terrain propre à l'opération les places de stationnement requises, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 13 – UB : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Les espaces libres (espaces verts et espaces piétonniers) et les aires de stationnement doivent être plantés, à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de surface libre.
2. Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 – UB : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Le C.O.S. applicable à la zone **UB** est fixé à 0,50.
2. Le C.O.S. applicable dans le secteur **UBa** est fixé à 0,40.
3. Il n'est pas fixé de C.O.S. dans le secteur **UBb**. Les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol sont celles résultant des contraintes d'emprise, d'implantation et de hauteur précisées aux articles précédents.
4. Le C.O.S. applicable aux secteurs **UBc**, **UBd** et **UBe** est fixé à 0,30.
5. Il n'est pas fixé de C.O.S. en cas de restauration de bâtiments existants antérieurement à la date d'approbation du présent PLU lorsque ces restaurations sont destinées à permettre l'aménagement de commerces ou de bureaux.
6. Pour les terrains issus de lotissements approuvés depuis plus de 10 ans et présentant une superficie inférieure à 250 m², il n'est pas fixé de C.O.S. Les possibilités d'occupation du sol sont alors celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13 précédents ;
7. Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

La zone **1AU** est destinée principalement à recevoir à court terme l'implantation d'une urbanisation à caractère résidentiel et les équipements nécessaires à leur fonctionnement.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'opération(s) d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Chaque opération d'aménagement d'ensemble devra garantir la **cohérence de l'aménagement**, tant du point de vue des équipements d'infrastructure (voirie et réseaux divers) et de superstructure, que de la qualité du cadre de vie créé (composition urbaine, articulation des opérations entre elles, prise en compte de la mixité sociale et de la diversité de l'habitat).

L'aménagement de la zone devra être réalisé en compatibilité avec les principes d'organisation et les équipements mentionnés dans les **orientations d'aménagement et de programmation** du PLU.

Cette zone est partiellement couverte par la servitude **PM1** résultant des plans de prévention des risques naturels prévisibles (*PPR – approuvé le 25/08/2004*) en application des lois n°87-565 du 22 juillet 1987 et n°95-101 du 02 février 1995 et du décret n°95-1089 du 5 octobre 1995 (*arrêté préfectoral du 07 février 2006*). Les prescriptions applicables aux zones de risques sont détaillées dans le PPR annexé au PLU.

DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone **1AU** est divisée en secteurs :

- Le secteur **1AUa** correspond à un ensemble de terrains cernés par du bâti et desservi par les réseaux publics, situés à proximité du cimetière.
- Le secteur **1AUb** correspond à une bande de terrains le long de la rue de Belfort. Le secteur **1AUc** correspond à des terrains situés entre le cimetière et le secteur de *Las Toumbes*. Celui-ci est concerné par un ruissellement pluvial susceptible d'inonder les terrains à l'aval, et comporte des règles spécifiques. L'urbanisation de ce secteur est liée à la maîtrise du ruissellement pluvial par la création de dispositif(s) de rétention (bassin de rétention,...).
- Le secteur **1AUd** correspond à des terrains situés le long de la RD612, à proximité du secteur de *Las Toumbes*. Urbanisation conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Le secteur **1AUe** correspond à une dent creuse le long du chemin de l'Agouille.
- Le secteur **1AUf** au lieu-dit de *las Toumbes*
- L'urbanisation des secteurs **1AUb**, **1AUc**, **1AUd**, **1AUf** est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur la totalité du secteur.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 – 1AU : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à vocation industrielle.
2. Les constructions à vocation agricole, hors cas prévu à l'article 2.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement, hors cas prévu à l'article 2.
4. Les dépôts de véhicules.
5. Les garages collectifs de caravanes.
6. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés.
7. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
8. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 2 – 1AU : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserves expresses des dispositions prévues au PPR :

1. Dans les secteurs concernés par l'existence du risque inondation, les occupations et utilisations des sols admises doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques, annexé au présent PLU.
 2. Sont admises les occupations et utilisations du sol non expressément mentionnées à l'alinéa 3 suivant et à l'article 1,
 3. Toutefois sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :
Rappel : Les équipements publics nécessaires à la desserte directe des opérations susceptibles d'être admises, doivent être effectivement réalisés.
- a) Dans l'ensemble de la zone **1AU**, y compris les secteurs **1AUa**, **1AUb**, **1AUc**, **1AUd**, et **1AUe** :
- La modernisation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
 - Les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
 - Les affouillements et exhaussements de sol visés au paragraphe f de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils ne

compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

- b) L'aménagement de la zone devra être réalisé en compatibilité avec les principes d'organisation et les équipements mentionnés dans les **orientations d'aménagement et de programmation du PLU**.
- c) Dans le secteur **1AUa** : L'aménagement **des constructions** à vocation **résidentielles et des équipements et constructions d'intérêt public et collectif** devront être conformes aux principes mentionnés dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.
- d) Dans les secteurs **1AUb, 1AUc, 1AUd, et 1AUf** : pour les opérations de construction (opération groupées ou lotissement) de plus de 10 logements, il est exigé un minimum de 20% de logements locatifs sociaux, à l'exclusion des opérations comprises dans un projet d'aménagement dont la programmation a fait l'objet d'une délibération communale ou communautaire et des emplacements réservés destinés à des programmes de logements favorisant la mixité sociale (L.123-2 b) du CU).
- e) Dans le secteur **1AUe**, les constructions à vocation agricole sont autorisées.
- f) Dans les secteurs **1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUf** : l'urbanisation est conditionnée à la réalisation **d'une seule opération d'ensemble sur la totalité du secteur**.
- g) Dans le secteur **1AUc** : l'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la réalisation de dispositif(s) de rétention des eaux pluviales (bassin de rétention ou rétention à la parcelle) pour réduire le ruissellement pluvial en aval de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 – 1AU : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 ACCES

- a) Pour être constructible un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.
- c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée.

2 VOIRIE

- a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui sont édifiées.
- b) 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.
- c) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE 4 – 1AU : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 ASSAINISSEMENT

- a) Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b) Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article L.1331-10 du code de la santé publique.
- c) Les eaux de vidange des piscines doivent être collectées par le réseau d'eaux pluviales.

3 Eaux Pluviales

- a) Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- b) 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.
- c) Dans tous les cas, le débit de fuite après aménagement ne devra pas être supérieur à celui avant aménagement.
- d) Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

4 RESEAUX DIVERS

- a) Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.
- b) Des adaptations peuvent toutefois être admises après avis des services compétents.

ARTICLE 5 – 1AU : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU A LA PRESERVATION DE L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU DE L'INTERET PAYSAGER

Néant.

ARTICLE 6 – 1AU : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 1. Dans la zone **1AU** et les secteurs **1AUa**, **1AUc**, **1AUd**, **1AUe**, **1AUf** : les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques

existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres, et pour les surfaces non closes de rez-de-chaussée (porches, vérandas, loggias...), cette distance est ramenée à 2,50 m. Cette distance est portée à 15 mètres de l'alignement des routes départementales. Elle est réduite à 8 mètres dans le secteur 1AUd.

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

En considérant :

- Le reprofilage de la route départementale pour permettre l'aménagement du carrefour de desserte du secteur 1AUd
- La mise en œuvre d'un espace tampon paysager planté d'arbres d'alignement permettant l'interface entre l'espace voirie et l'espace bâti

Il est apparu utile de réduire la distance de recul des constructions tout en prenant en compte les impératifs de sécurité et de traitement paysager. Cette réduction du recul permet in fine une rationalisation de l'espace.

2. Dans le secteur **1AUB** : les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres, et pour les surfaces non closes de rez-de-chaussée (porches, vérandas...), cette distance est ramenée à 2,00 m.
3. Ces règles ne s'appliquent pas aux terrasses, rampes d'accès et dispositifs d'accès aux bâtiments, abris réservés aux conteneurs d'ordures ménagères.
4. Toutefois, afin d'améliorer leur composition générale, cette distance peut être ramenée à 3 mètres le long des voies internes lors de la création d'opération d'aménagement d'ensemble. Avec cependant, la possibilité d'implanter les constructions à l'alignement lorsque celui-ci se fait sur le côté Sud d'une voie orientée selon un axe Ouest-Est. Quelque soit le parti d'aménagement choisi, il devra dans tous les cas respecter les dispositions relatives au stationnement des véhicules mentionnées dans l'article 12 suivant.
5. Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale par rapport aux limites des voies et emprises publiques de 4 2 mètres.

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

Le recul des piscines vis-à-vis des emprises publiques est réduit à 2 mètres pour prendre en compte la diminution de la taille des parcelles. Il est dès lors harmonisé avec le recul des piscines par rapport aux limites séparatives.

6. Des conditions différentes peuvent être acceptées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 7 – 1AU : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins qu'elle ne jouxte la limite séparative latérale, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L > H/2$).
2. Toutefois, cette distance peut être ramenée à 3 mètres lors de la création d'opération d'ensemble, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.

3. Un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin, à la condition d'être de hauteur égale.
4. Des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives, à condition de ne pas dépasser 5 mètres de longueur, 3,50 mètres de hauteur hors-tout, de ne pas excéder 20 m² de surface hors-œuvre nette et de ne pas servir d'habitation.
5. Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale par rapport aux limites ~~des voies et emprises publiques~~ **séparatives** de 2 mètres.

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

Correction d'une erreur matérielle. La rédaction de la règle fait référence aux limites par rapport aux voies et emprises publiques alors qu'il s'agit du chapitre dédié au recul vis-à-vis des limites séparatives.

6. Des conditions différentes peuvent être acceptées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 8 – 1AU : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Deux constructions à vocation d'habitat 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 façades (égouts de toiture) des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres ($L > (H + H')/2$).
2. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE 9 – 1AU : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, se reporter aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (Risque d'inondation) – servitude **PM1**.
2. Pour l'application du coefficient d'emprise au sol, l'emprise au sol des constructions est calculée au niveau du rez-de-chaussée.

ARTICLE 10 – 1AU : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 DEFINITION DE LA HAUTEUR :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tous points de la construction à édifier (défini par un plan altimétrique détaillé) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2 HAUTEUR RELATIVE

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H < L$).

3 HAUTEUR ABSOLUE

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

- 9,00 m dans les secteurs **1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUe, 1AUf**.

Cette hauteur peut être portée à 12,00m dans le secteur 1AUd pour les constructions comprenant des logements locatifs sociaux.

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

Afin de faciliter/favoriser la réalisation de logements locatifs sociaux, la hauteur des bâtiments est portée à 12m pour cette destination de construction.

- 13,00 m dans les secteurs **1AUa et 1AUb**, limitée à un rez-de-chaussée et deux niveaux (R+2)
- b) Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation (*Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles – servitude PM1*) : un dépassement de hauteur de la construction sera admis, correspondant à la hauteur imposée de mise hors d'eau des planchers habitables.
- c) A l'exclusion de l'alinéa précédent, aucune construction ne peut dépasser les hauteurs imposées mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel. Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains au relief très tourmenté.

ARTICLE 11 – 1AU : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 GENERALITES :

- a) Les constructions doivent présenter une unité d'aspect de matériaux en harmonie avec les constructions existantes.
- b) L'architecture des constructions, ainsi que le traitement des espaces libres doivent être particulièrement soignés.
- c) Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.
- d) L'autorisation de construire ou d'aménager 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...
- e) 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....
- f) Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de l'architecture solaire ou bioclimatique, de la qualité environnementale des constructions, de l'utilisation d'énergie renouvelable, ou de la performance énergétique du bâtiment, est admis en dérogation des paragraphes suivants, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

2 FAÇADES :

- a) Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans la gamme de teintes du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine. Les couleurs violentes ou criardes sont interdites.
- b) Les faux matériaux tels que les faux marbres, faux pans de bois, fausses briques sont interdits.
- c) Les conduits de fumée ne doivent pas être en applique sur les murs des façades.
- d) Toutes les façades d'une même construction, notamment les murs séparatifs et les murs aveugles, doivent être traités avec le même soin.

3 COUVERTURES ET TERRASSES :

- a) Pour les habitations :
 - Les toits pentés sont obligatoirement couverts en tuile canal de teinte rouge, ou tuile canal à emboîtement, grande onde, en terre cuite de teinte rouge. Leurs pentes sont de 30 à 33%. Ils pourront être partiellement couverts par des éléments producteurs d'énergies renouvelables (photovoltaïques ou solaires).
 - Les toitures terrasses partielles sont autorisées sous réserve : d'être accessibles, de s'intégrer au bâti environnant, et que leur surface ne dépasse pas la moitié de la surface couverte de la construction. Le traitement des toitures terrasses avec un matériau de revêtement sous forme d'une simple protection d'étanchéité est interdit.
- b) Pour autres bâtiments :
 - Les toitures pentées devront être de teinte rouge (à l'exclusion des éléments producteurs d'énergies renouvelables).
 - Les toitures terrasses intégrales ou partielles sont autorisées.
- c) Les toitures terrasses pourront être végétalisées.
- d) Les éléments producteurs d'énergies renouvelables (photovoltaïques ou solaires) doivent, en cas de toiture pentée, suivre l'inclinaison de celle-ci de façon à s'intégrer dans le volume bâti. Sur toiture terrasse, ils devront être invisibles depuis la rue et ne pas déroger à l'article 10.

4 OUVERTURES ET PERCEMENTS :

Ils doivent être à tendance verticale ou horizontale.

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

Afin de permettre des ouvertures adaptées à des conceptions architecturales modernes, la commune souhaite également autoriser les ouvertures à tendance horizontale.

5 CLOTURES :

- a) Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, se reporter aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (Risque d'inondation) – servitude **PM1**.
- b) Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe « façades ».
- c) La hauteur des clôtures sur voies sera limitée à 1,60 mètre. La partie pleine des clôtures ne doit pas dépasser 0,25 mètre.
- d) La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètre.

6 CLIMATISEURS :

Les climatiseurs devront être installés sur une façade ne donnant pas sur la voie, ou à défaut en toiture.

ARTICLE 12 – 1AU : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 DISPOSITIONS GENERALES

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur le terrain objet de la demande de construire ou d'aménager.
- b) Les aires de stationnement doivent de manière générale prendre en compte les personnes à mobilité réduite. Un nombre suffisant de stationnements dédiés aux personnes handicapées doit être prévu au regard de la législation en vigueur.
- c) Il est rappelé que suivant la législation en vigueur, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé la réalisation d'une aire de stationnement ou d'un garage par logement.

2 IL DOIT ETRE AMENAGE :

- a) Pour les constructions à usage d'habitation :
 - Deux places de stationnement par logement sur chaque parcelle privative.
 - Lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble comprenant plus de cinq logements (individuels ou collectifs) : il sera exigé en supplément une place de stationnement visiteur pour deux logements.
- b) Pour les constructions à usage de bureaux ou de services du secteur tertiaire :

Une place de stationnement ou de garage pour 100 m² de surface de plancher. Au-delà de 100 m², il sera exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- c) Pour les restaurants : une place de stationnement ou de garage pour 100 m² de surface de salle de restaurant. Au-delà de 100 m², il sera exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de salle de restaurant.
- d) Pour les hôtels : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel. Dans le cas d'hôtels-restaurants, le nombre de places à aménager est décompté comme en matière d'hôtels.
- e) Pour les entreprises artisanales ou commerciales : une place de stationnement ou de garage pour 100 m² de surface de vente ou d'atelier. Au-delà de 100 m², il sera exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher. En outre, les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que des véhicules de la clientèle.
- f) En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire sera quitte de ses obligations lorsqu'il sera fait application des articles L.123-1-2, L.332-7-1, et R.332-17 et suivants du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 13 – 1AU : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Les espaces libres (espaces verts et espaces piétonniers) et les aires de stationnement doivent être plantés, à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de surface libre.
2. Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.
3. Les espaces boisés classés figurés au plan sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants et R130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

4. Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment).

Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres. Lorsque les caractéristiques du terrain le permettent, l'infiltration doit être privilégiée.

Il est imposé à chaque unité foncière de maintenir a minima 15% de surfaces non imperméabilisées pour les nouvelles habitations. Cette surface pourra être obtenue à l'aide d'espaces en pleine terre et/ou de matériaux perméables.

Principe justificatif/explicatif d'évolution de la règle

Afin d'améliorer la gestion pluviale à la parcelle, la commune souhaite inciter au maintien de superficie perméable minimale (pleine terre ou toute autre solution technique garantissant la perméabilité du sol). Elle incite également les porteurs de projet à travailler des principes d'aménagement rationalisant l'imperméabilisation des sols et favorisant l'infiltration des eaux de pluie.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 – 1AU : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. Le COS applicable aux secteurs **1AUa**, **1AUc**, **1AUd**, **1AUe**, **1AUf** est fixé à **0,50**.
2. Dans le secteur **1AUb**, il n'est pas de fixé de COS. Les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol sont celles résultant des contraintes d'emprise, d'implantation et de hauteur précisées aux articles précédents
3. Dans la totalité de la zone **1AU**, il n'est pas fixé de C.O.S. en cas de restauration de bâtiments existants antérieurement à la date d'approbation du présent PLU lorsque ces restaurations sont destinées à permettre l'aménagement de commerces ou de bureaux.
4. Il n'est pas fixé de COS pour les constructions et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics.

LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

Cette zone est destinée à être équipée à court terme dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble réalisée sous la forme d'une **Zone d'Aménagement Concerté (ZAC « Chemin de l'Agouille » créée par délibération du 15/11/2007)** à vocation principale d'habitat individuel, incluant notamment des espaces verts et de loisirs et des bassins de rétention hydraulique.

DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone **2AU** comprend trois secteurs :

- Le secteur **2AUa** est destiné à des logements sociaux qui pourront être réalisés en individuels groupés verticaux, sous la forme d'habitat intermédiaire, dont les logements sont dotés d'entrées individuelles et ne comportent aucune partie commune.
- Le secteur **2AUb** est destiné à des logements sociaux individuels groupés horizontaux.
- Le secteur **2AUc** est destiné à des habitations individuelles.

Cette zone est partiellement couverte par la servitude **PM1** résultant des plans de prévention des risques naturels prévisibles (*PPR – approuvé le 25/08/2004*) en application des lois n°87-565 du 22 juillet 1987 et n°95-101 du 02 février 1995 et du décret n°95-1089 du 5 octobre 1995 (*arrêté préfectoral du 07 février 2006*). Les prescriptions applicables aux zones de risques sont détaillées dans le PPR annexé au PLU.

Les constructions, installations, aménagements sont soumis aux dispositions du plan de prévention des risques « inondation » de la commune d'Estagel (Zones 9.1 et 10.3) approuvé le 25 août 2004.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

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

1. Les constructions à usage industriel, artisanal, agricole.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement, hormis celles mentionnées à l'article 2.
3. Le stationnement isolé de caravanes en dehors des terrains aménagés.
4. Le camping isolé en dehors des terrains aménagés.
5. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

6. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
7. Les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion.
8. Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

ARTICLE 2 – 2AU : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sous réserves expresses des dispositions prévues au PPR :

1. Dans les secteurs concernés par l'existence du risque inondation, les occupations et utilisations des sols admises doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques, annexé au présent PLU.
2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes par secteur :
 - Le secteur **2AUa** est destiné à des logements sociaux qui pourront être réalisés en individuels groupés verticaux, sous la forme d'habitat intermédiaire, dont les logements sont dotés d'entrées individuelles et ne comportent aucune partie commune.
 - Le secteur **2AUb** est destiné à des logements sociaux individuels groupés horizontaux.
 - Le secteur **2AUc** est destiné à des habitations individuelles.
3. Toutefois sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :
 - a) La modernisation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
 - b) Les installations classées pour la protection de l'environnement (quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises), à condition qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier, et sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
 - c) Les constructions envisagées dans la zone **2AU** et les secteurs **2AUa**, **2AUb** et **2AUc**, font partie d'une opération d'aménagement d'ensemble.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1 ACCES

- a) Pour être constructible un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

- c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée.

2 VOIRIE

- a) Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées viabilisées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et raccordées à des voies publiques ou privées aménagées.
- b) Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- c) Les voies nouvelles carrossables, en impasse, doivent comporter à leur extrémité une palette de retournement.
- d) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.
- e) Les voies nouvelles carrossables (*définies dans le dossier de création de la ZAC Chemin de l'Agouille*) doivent satisfaire aux dispositions suivantes :
- voies secondaires de circulation : 10 mètres de largeur minimum.
 - voie tertiaire de circulation : 6,50 mètres de largeur minimum. (*Section AB repérée sur le plan page 61*).

ARTICLE 4 – 2AU : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

1 RESEAUX HUMIDES

- a) Alimentation en eau potable
- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par des canalisations dont les caractéristiques seront suffisantes.
- b) Assainissement
- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
 - Les eaux usées non domestiques doivent être, si nécessaire, soumises à un prétraitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation de la commune 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.
- c) Eaux pluviales
- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
 - Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.
 - Les eaux de vidange des piscines doivent être collectées par le réseau d'eaux pluviales.

2 RESEAUX SECS (ECLAIRAGE, ELECTRICITE, TELEPHONE..).

Les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE 5 – 2AU : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU A LA PRESERVATION DE L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU DE L'INTERET PAYSAGER

Néant.

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

1. Dans la zone 2AU, à l'exclusion des secteurs 2AUa, 2AUb et 2AUc, les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres. Cette distance est portée à 2,50 m pour les surfaces non closes de rez-de-chaussée (porches, vérandas, loggias...).
2. Dans le secteur **2AUa** et **2AUc** :
Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres minimum de l'alignement des voies, et à 5 mètres minimum de l'alignement du mail piétonnier.
3. Dans le secteur **2AUb** :
Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies à une distance comprise entre 5 et 8 mètres, et à une distance minimale de 8 mètres en arrière de l'alignement du mail piétonnier.
4. Dans les secteurs **2AUa**, **2AUb** et **2AUc**, les règles de l'article 6 s'appliquent au corps principal de la construction, les saillies de toiture, balcons, motifs de façades, oriels, éléments de superstructures liés à l'utilisation des énergies renouvelables, dispositifs d'isolations externes n'étant pas pris en compte dans la limite de 0.80m de profondeur.
5. Ces règles ne s'appliquent pas aux terrasses, rampes d'accès et dispositifs d'accès aux bâtiments, abris réservés aux conteneurs d'ordures ménagères.
6. Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale par rapport aux limites des voies et emprises publiques de 2 4 mètres.

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

Le recul des piscines vis-à-vis des emprises publiques est réduit à 2 mètres pour prendre en compte la diminution de la taille des parcelles. Il est dès lors harmonisé avec le recul des piscines par rapport aux limites séparatives.

7. Des conditions différentes peuvent être acceptées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
8. Les règles de prospect ne s'appliquent pas aux postes de relevage de transformation HT/BT.

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

1. S'il n'est pas implanté sur une des limites séparatives aboutissant aux voies, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L = H/2$).
2. Des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives, à condition de ne pas dépasser 5 mètres de longueur, 3,50 mètres de hauteur hors-tout, de ne pas excéder 20 m² de surface hors-œuvre nette et de ne pas servir d'habitation.
3. Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale par rapport aux limites ~~des voies et emprises publiques~~ séparatives de 2 mètres.

Principe justificatif de l'évolution de la règle :

Correction d'une erreur matérielle. La rédaction de la règle fait référence aux limites par rapport aux voies et emprises publiques alors qu'il s'agit du chapitre dédié au recul vis-à-vis des limites séparatives.

4. Les postes de transformation HT/BT doivent s'implanter à une distance minimale de 0,80 m par rapport aux limites séparatives.
5. Des conditions différentes peuvent être acceptées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
6. Dans les secteurs **2AUa**, **2AUb** et **2AUc**, les règles de l'article 7 s'appliquent au corps principal de la construction, les saillies de toiture, balcons, motifs de façades, oriels, éléments de superstructures liés à l'utilisation des énergies renouvelables, dispositifs d'isolations externes n'étant pas pris en compte dans la limite de 0.80m de profondeur.

ARTICLE 8 – 2AU : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions à vocation d'habitat 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 façades (égouts de toiture) des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres.

Dans les secteurs **2AUa** et **2AUb** la distance entre deux constructions est de 5 mètres minimum.

ARTICLE 9 – 2AU : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S) applicable en zone 10.3 du plan de prévention des risques « inondation » d'Estagel est 0,20.
2. Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S) applicable en zone 9.1 du plan de prévention des risques « inondation » d'Estagel est 0,30.

ARTICLE 10 – 2AU : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tous points de la construction à édifier (défini par un plan altimétrique détaillé) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Elle ne peut excéder 9,50 mètres.

Rappel : Les hauteurs de mise hors d'eau imposées¹ par le règlement du plan de prévention des risques inondation sont les suivantes :

Zonage PPR	Hauteur de mise hors d'eau des planchers habitables
Zone 9.1	+ 1,20 m par rapport au terrain naturel
Zone 10.3	+ 0,80 m par rapport au terrain naturel

ARTICLE 11 – 2AU : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 GENERALITES :

- L'architecture des constructions, ainsi que le traitement des espaces libres doivent être particulièrement soignés.
- Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.
- L'autorisation de construire ou d'aménager 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...
- 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....
- Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de l'architecture solaire ou bioclimatique, de la qualité environnementale des constructions, de l'utilisation d'énergie renouvelable, ou de la performance énergétique du bâtiment, est admis en dérogation des paragraphes suivants, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

2 FAÇADES

- Toutes les façades d'une même construction, notamment les murs séparatifs et les murs aveugles, doivent être traités avec le même soin.
- Sont interdits :
 - les imitations de matériaux telles que : fausses pierres, faux moellons, fausses briques...

¹ Sauf révision ou modification du règlement du PPR.

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que : briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment non teintés...
- c) Les couleurs des façades seront choisies dans le nuancier déposé en Mairie.
- d) Sont autorisées les enduits et partiellement les briques de parement, les bardages en bois et les pierres.

3 TOITURES

- a) Les toitures pentées seront recouvertes de tuiles canal de couleur rouge. Ils pourront être partiellement couverts par des éléments producteurs d'énergies renouvelables (photovoltaïques ou solaires). Les équipements publics pourront être intégralement couverts par des éléments producteurs d'énergies renouvelables (photovoltaïques ou solaires).
- b) Les pentes de ces toitures formeront avec l'horizontale une pente comprise entre 30 et 33%.
- c) Les éléments producteurs d'énergies renouvelables (photovoltaïques ou solaires) doivent, en cas de toiture pentée, suivre l'inclinaison de celle-ci de façon à s'intégrer dans le volume bâti. Sur toiture terrasse, ils devront être invisibles depuis la rue et ne pas déroger à l'article 10.
- d) Les toitures en verre partielles et les toitures terrasses partielles sont autorisées.
- e) Le traitement des toitures terrasses avec un matériaux de revêtement sous forme d'une simple protection d'étanchéité est interdit.
- f) Les toitures terrasses pourront être végétalisées.
- g) Pour les constructions autres que l'habitation : les toitures terrasses intégrales ou partielles sont autorisées.

4 ENSEIGNES

Néant.

5 MENUISERIES

Bois, métal, PVC avec un seul matériau par bâtiment et une seule couleur par bâtiment.

6 CLOTURES

- a) Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, se reporter aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (Risque d'inondation) – servitude **PM1**.
- b) Rappel : Conformément aux dispositions de l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme les clôtures situées dans le champ de visibilité d'un monument historique sont soumises à déclaration préalable. C'est le cas de celles qui seront construites dans une partie de la zone **2AU**.
- c) Sur les limites longeant les voies et sur les limites séparatives n'aboutissant pas aux voies : Seuls sont autorisés les grillages à maille rectangulaire horizontale plastifiée vert, d'une hauteur ne pouvant excéder 1,60 mètre par rapport au terrain naturel et dont la partie pleine ne doit pas excéder 0,25 m de haut.

7 PORTAILS - PORTILLONS

Les portails et les portillons seront couleur bois et ne doivent pas s'ouvrir sur la voie.

8 CLIMATISEURS :

Les climatiseurs devront être installés sur une façade ne donnant pas sur la voie, ou à défaut en toiture.

ARTICLE 12 – 2AU : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 DISPOSITIONS GENERALES

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur le terrain objet de la demande de construire ou d'aménager.
- b) Les aires de stationnement doivent de manière générale prendre en compte les personnes à mobilité réduite. Un nombre suffisant de stationnements dédiés aux personnes handicapées doit être prévu au regard de la législation en vigueur.
- c) Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé la réalisation d'une aire de stationnement ou d'un garage par logement.

2 IL DOIT ETRE AMENAGE :

- a) Pour les constructions à usage d'habitation :
Deux places de stationnement par logement sur chaque parcelle privative, et une place de stationnement visiteurs pour deux logements.
- b) Pour les constructions à usage de bureaux ou de services du secteur tertiaire :
Une place de stationnement ou de garage pour 100 m² de surface de plancher. Au-delà de 100 m², il sera exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- c) Pour les restaurants : une place de stationnement ou de garage pour 100 m² de surface de salle de restaurant. Au-delà de 100 m², il sera exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de salle de restaurant.
- d) En cas d'impossibilité pour des raisons techniques ou des motifs d'architecture ou d'urbanisme d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le pétitionnaire sera quitte de ses obligations lorsqu'il sera fait application des articles L.123-1-2, L.332-7-1, et R.332-17 et suivants du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 13 – 2AU : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- 1. Les espaces libres (espaces verts, espaces piétonniers et les aires de stationnement), hors ceux nécessaires à la circulation des véhicules et des piétons doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 50 m² de surface libre.
- 2. Les voies doivent être plantées d'arbres d'alignement.
- 3. Les bassins de rétention seront accessibles aux piétons, et traités en espaces plantés d'arbres et en aire de loisirs.
- 4. Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au regard du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

La surface de plancher est de 14 000 m² répartie sur la totalité de la zone.

[...]

D. Les changements apportés à la liste des emplacements réservés

Les emplacements réservés n°19 et n°20, qui avaient été mis en place pour la desserte future de la zone 1AUd, sont supprimés suite à l'évolution du parti d'aménagement de la zone 1AUd (Cf. III.B. *Les changements apportés aux OAP*)

La liste des Emplacements Réservés est donc mise à jour.

1. Liste des Emplacements Réservés avec suivi des évolutions

- En noir ER maintenus
- ~~En rouge~~ ER supprimés

N°	REF. CAD.	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
1	B544, B4375	Création d'un espace public et d'un parking	Commune	811 m ²
2	B3482	Prolongement de la rue PASCOT dans sa largeur actuelle	Commune	157 m ²
3	B118 B3882 B3883 B3820 B3819 B3793	Prolongement de l'impasse des Champs dans sa largeur actuelle	Commune	611 m ²
4	B105 B96 B94	Redressement et élargissement à 6,00 m de la V.C.10 dite de l'Agouille	Commune	178 m ²
5		Elargissement de la rue G.MOQUET à 8m	Commune	2140 m ²
6	B236 B237 B238	Stationnement de la mairie et de la poste	Commune	1165 m ²
7	B4139	Création d'un parking	Commune	400 m ²
8	B493 B499 B500 B201 B502	Création d'un parking	Commune	1355 m ²
9	B484 B923	Ouverture de la rue Camille Desmoulins sur la Grave, avec création d'espace public et parking de part et d'autre	Commune	732 m ²
10	B1011 B1012 B1013	Création d'un parking (rue Louis Torcatis)	Commune	101 m ²

11	B1203	Amélioration d'un carrefour (rue de la Grave et rue Camille Desmoulins)	Commune	51 m ²
12	B1117	Elargissement de la rue Lamartine	Commune	30 m ²
13	B1129	Amélioration d'un carrefour (rue Robespierre et rue Lamartine)	Commune	27 m ²
14	B3654	Création d'un parking (rue Marceau et avenue Pierre Brossolette)	Commune	317 m ²
15	B1398 B1399	Extension du cimetière	Commune	2394 m ²
16	B190 B197	Création d'un parking (rue de la Révolution et impasse Soubielle)	Commune	822 m ²
17	B3628	Création d'un parking (rue Etienne Arago)	Commune	362 m ²
18	B261	Amélioration d'un carrefour (avenue Dr Toreilles et rue de Belfort)	Commune	67 m ²
19	B2675 B2672 B2677 B2669 B2665 B2666 B4516b B2636 B2637 B3840	Création d'une voie de 8m en zone d'extension Sud	Commune	2355 m²
20	B2625 B2627 B2628 B4467	Voie de desserte de la zone 1AUd	Commune	568 m²
21	B2690 B3777 B4446 B4447	Elargissement à 6,00 m du chemin vicinal dans le prolongement de la V.C. n°8	Commune	264 m ²
22		Création de la déviation de la D117	Conseil Général 66	2,58 ha

Suite à l'évolution du parti d'aménagement sur la zone 1AUd, les emplacements réservés initialement prévus pour la desserte de la zone ne s'avèrent plus nécessaires.

2. Liste des Emplacements Réservés après modification

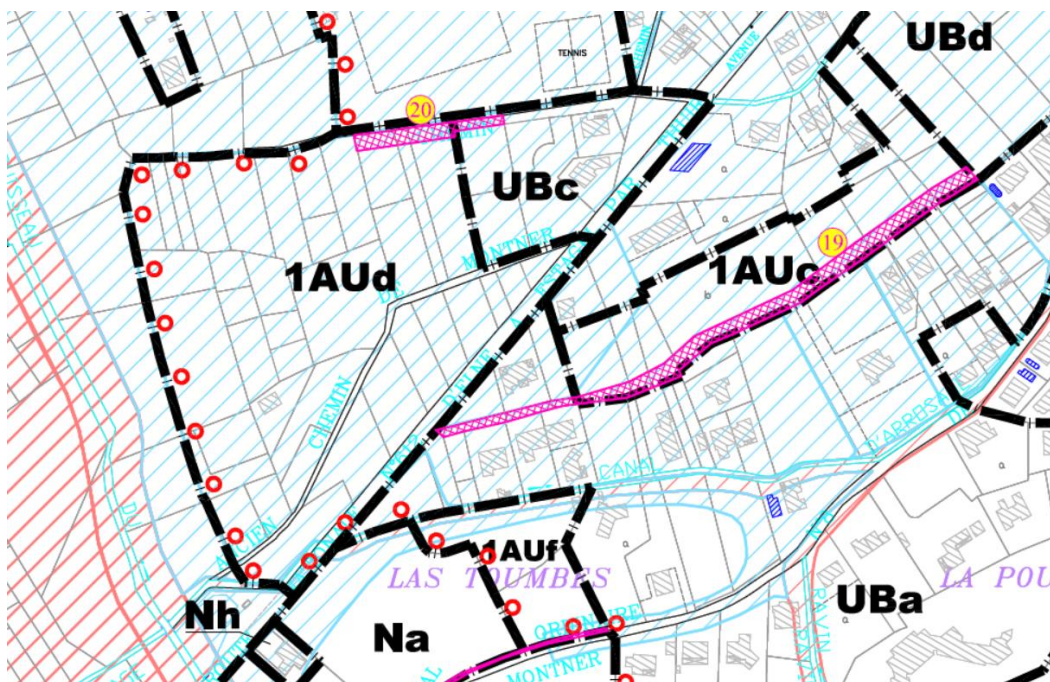
N°	REF. CAD.	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE
1	B544, B4375	Création d'un espace public et d'un parking	Commune	811 m ²
2	B3482	Prolongement de la rue PASCOT dans sa largeur actuelle	Commune	157 m ²
3	B118 B3882 B3883 B3820 B3819 B3793	Prolongement de l'impasse des Champs dans sa largeur actuelle	Commune	611 m ²
4	B105 B96 B94	Redressement et élargissement à 6,00 m de la V.C.10 dite de l'Agouille	Commune	178 m ²
5		Elargissement de la rue G.MOQUET à 8m	Commune	2140 m ²
6	B236 B237 B238	Stationnement de la mairie et de la poste	Commune	1165 m ²
7	B4139	Création d'un parking	Commune	400 m ²
8	B493 B499 B500 B201 B502	Création d'un parking	Commune	1355 m ²
9	B484 B923	Ouverture de la rue Camille Desmoulins sur la Grave, avec création d'espace public et parking de part et d'autre	Commune	732 m ²
10	B1011 B1012 B1013	Création d'un parking (rue Louis Torcatis)	Commune	101 m ²
11	B1203	Amélioration d'un carrefour (rue de la Grave et rue Camille Desmoulins)	Commune	51 m ²
12	B1117	Elargissement de la rue Lamartine	Commune	30 m ²
13	B1129	Amélioration d'un carrefour (rue Robespierre et rue Lamartine)	Commune	27 m ²
14	B3654	Création d'un parking (rue Marceau et avenue Pierre Brossolette)	Commune	317 m ²
15	B1398 B1399	Extension du cimetière	Commune	2394 m ²
16	B190 B197	Création d'un parking (rue de la Révolution et impasse Soubielle)	Commune	822 m ²

17	B3628	Création d'un parking (rue Etienne Arago)	Commune	362 m ²
18	B261	Amélioration d'un carrefour (avenue Dr Toreilles et rue de Belfort)	Commune	67 m ²
21	B2690 B3777 B4446 B4447	Elargissement à 6,00 m du chemin vicinal dans le prolongement de la V.C. n°8	Commune	264 m ²
22		Création de la déviation de la D117	Conseil Général 66	2,58 ha

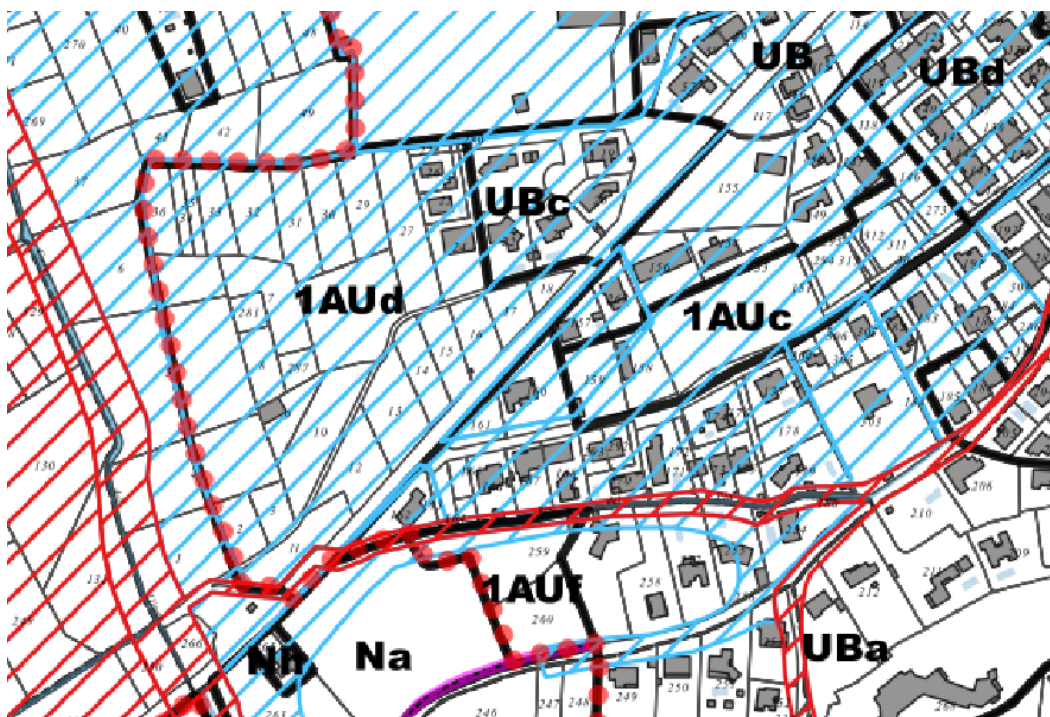
E. Les changements apportés au plan de zonage

La suppression des emplacements réservés n°19 et n°20 (Cf. III.D. Les changements apportés à la liste des ER) entraîne l'actualisation associée des documents graphiques du PLU : la pièce 5.1 est modifiée (les 4 plans de secteurs).

1. Extrait du zonage avant modification



2. Extrait du zonage après modification



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

Le tableau ci-dessous récapitule les obligations de compatibilité et de prise en compte du PLU.

CODE DE L'URBANISME	DOCUMENTS CONCERNES	DOCUMENTS EXISTANTS
Le PLU doit être compatible avec (L131-4 et L131-5) :	Schéma de Cohérence Territoriale	SCoT Plaine du Roussillon approuvé en 2013 et actuellement en cours de révision
	Schéma de mise en valeur de la mer	/
	Plan de mobilité	PDU de l'Agglomération perpignanaise
	Programme Local de l'Habitat	PLH de l'agglomération de Perpignan
	Plan Climat Air Energie Territorial	Programme Objectifs de Développement Durable 2018-2024 (fusion PCAET et Agenda 21 Local France)
Présence d'un SCoT (L131-1), compatibilité du SCoT et donc du PLU avec :	Dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne	/
	Règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires	SRADDET en cours d'élaboration à l'échelle de la région Occitanie (projet arrêté le 19 décembre 2019)
	Chartes des Parcs Naturels Régionaux	/
	Chartes des Parcs Nationaux	/
	Orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux	SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée arrêté le 3 décembre 2015
	Objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux	SAGE Agly : élaboration abandonnée Démarche de restructuration du bassin versant de l'Agly en cours
	Objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation, et avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans	PGRI 2016-2021 + Stratégie Régionale de gestion des risques d'inondation (SRGRI) Agly
	Dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports	/
	Schéma régional des carrières	/

	Objectifs et dispositions des documents stratégiques de façade ou de bassin maritime	/
	Schéma régional de cohérence écologique	SRCE Languedoc-Roussillon (2015)
	Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement	/
	Directives de protection et de mise en valeur des paysages	/
Présence d'un SCoT (L131-2), prise en compte par le SCoT et donc par le PLU :	Objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires	SRADDET en cours d'élaboration à l'échelle de la région Occitanie (projet arrêté le 19 décembre 2019)
	Programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics	/

Estagel intègre le périmètre couvert par le **SCoT Plaine du Roussillon** qui a été approuvé en 2013 (il est aujourd'hui en cours de révision).

Le PLU de la commune se doit d'être compatible avec ce document qui doit lui-même être compatible avec plusieurs documents d'ordre supérieur, dont :

- le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires) : SRADDET Occitanie en cours d'élaboration
- le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) : SDAGE 2016-2021 Rhône Méditerranée adopté le 20/11/15
- le PGRI (Plan de Gestion du Risque Inondation) : PGRI 2016-2021 Rhône Méditerranée arrêté le 07/12/15
- le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) : SRCE Languedoc Roussillon approuvé le 20/11/15
- le SRCAE (Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie) : SRCAE du Languedoc Roussillon approuvé le 19/04/13

Conformément à l'article L131-1 du Code de l'Urbanisme, la compatibilité avec ces documents d'ordre supérieur doit être assurée par le SCoT Plaine du Roussillon. Celui-ci est en cours de révision notamment dans cet objectif. Il est à noter que certains documents d'ordre supérieur listés ci-dessus ne sont pas encore opposables.

Le présent dossier s'attache à démontrer la compatibilité des évolutions portées dans le cadre de la modification simplifiée n°3 du PLU de Estagel avec le SCoT approuvé, mais s'intéresse également à la relation avec les autres documents d'ordre supérieur.

Le PLU de la commune d'Estagel disposera d'un délai d'un à trois ans pour se mettre en compatibilité une fois le SCoT révisé.

La plupart des évolutions portées dans le cadre de la présente modification simplifiée ne sont pas de nature à s'opposer aux dispositions du SCoT et des autres documents d'ordre supérieur, dans la mesure où elles ne concernent que certains points règlementaires précis, propres à la commune d'Estagel, permettant de corriger, préciser, harmoniser et/ou améliorer le cas échéant la politique urbanistique locale.

Toutefois, certains changements, liés notamment à l'évolution de l'encadrement de la zone 1AUd, viennent directement s'inscrire dans l'esprit du SCoT.

Citons en ce sens :

- Un renforcement des exigences concernant la production de logements sociaux, concourant à la diversification de l'offre en logements ;
- Une attention particulière portée au traitement de l'entrée de ville / de quartier et de la relation avec la RD612 ;
- Une affirmation de l'engagement en faveur d'un développement urbain qualitatif et durable via notamment : la rationalisation de l'espace et des ressources, la réduction des surfaces imperméabilisées, la gestion des eaux pluviales, la mise en place d'un maillage doux, la durabilité et l'intégration des aménagements, ... ;
- ...

Autant d'éléments qui répondent aussi à la logique impulsée notamment par le PCAET, le PGRI et le SDAGE.

Ainsi, les évolutions projetées dans le cadre de la présente modification simplifiée respectent les dispositions des documents d'ordre supérieur.

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

Comme cela a été indiqué précédemment (*I.C. Evaluation environnementale et présente modification du PLU*), les procédures d'évolution des documents d'urbanisme donnent lieu à évaluation environnementale, sauf si elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement (L.104-3 du Code de l'urbanisme).

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

Toutefois, eu égard à leur nature, les évolutions envisagées ne semblent pas avoir d'effets notables sur l'environnement, ou des effets positifs le cas échéant. Il s'agit en effet :

- De corriger, préciser, harmoniser et/ou améliorer la politique urbanistique locale via l'ajustement de certains paramètres réglementaires en zones urbanisées ou à urbaniser ;
- D'accompagner un développement plus durable et répondant aux besoins sur le secteur 1AUd.

Ainsi, la présente modification simplifiée n'emporte a priori pas de conséquences manifestes sur l'environnement.

Dans un tel contexte, la réalisation d'une évaluation environnementale ne semble pas s'imposer.

➔ La MRAe s'est prononcée quant à une dispense d'évaluation environnementale.