

DECLARATION DE PROJET
EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE N° 3



COMMUNE D'ELNE



3

MISE EN COMPATIBILITÉ

Projet – Décembre 2021

1. OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU.....	3
2. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	4
3. LA NATURE DES MODIFICATIONS ET LES JUSTIFICATIONS ...	17
4. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE PROJETE	17
5. TABLE DES MATIERES	28

1. OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

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

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

L'objet de la Déclaration de Projet et la nature même de ce projet urbain relèvent d'un intérêt général car ils consistent en la finalisation d'un projet global initié en 2006 lors de la création de la ZAC « Las Closes », permettant entre autres la production de logements dont une part de logements locatifs sociaux, répondant à une demande de logements sur la commune.

2. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

2.1. COMPATIBILITE AU REGARD DU RISQUE INONDATION

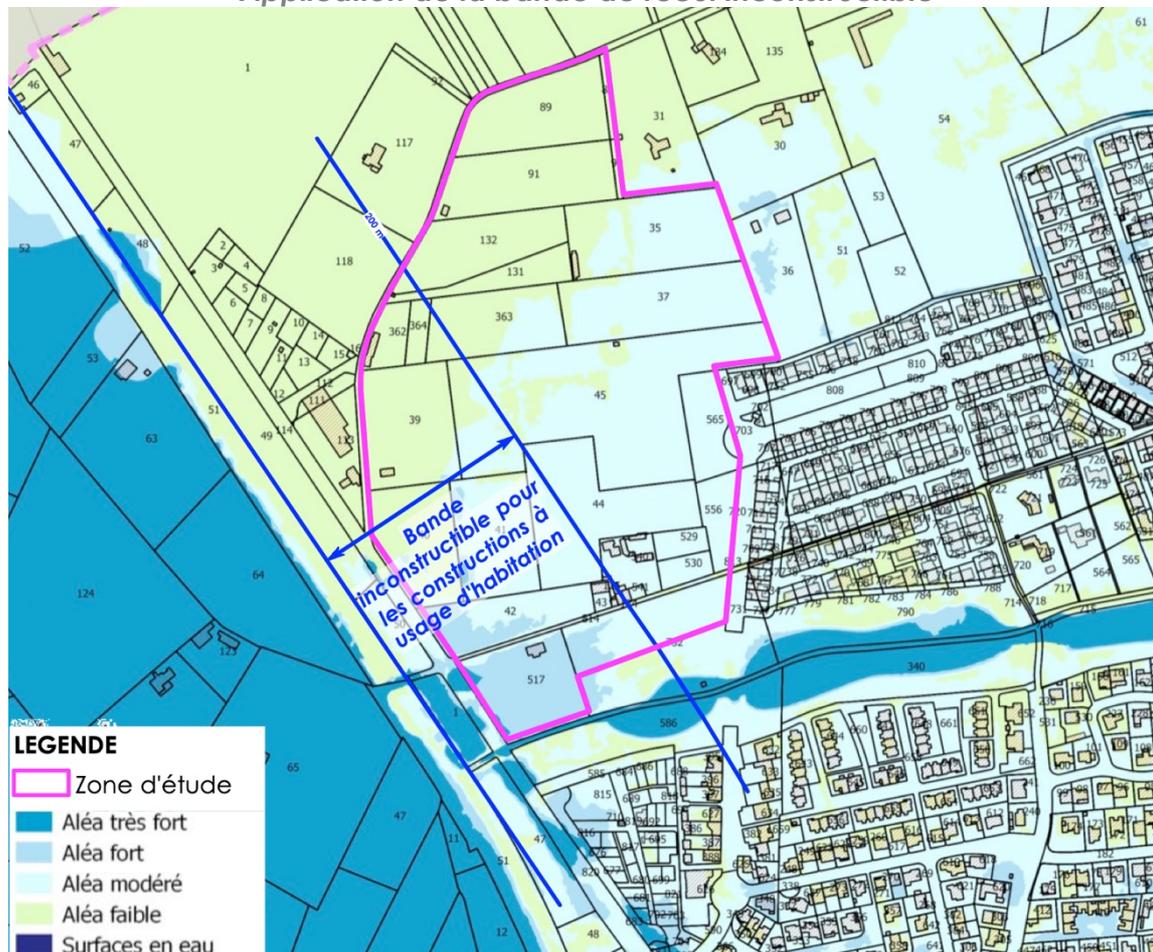
Au regard de la dernière cartographie du risque inondation de juillet 2019, le périmètre de la tranche 3 de la ZAC est concerné par des secteurs identifiés en partie :

- En aléa fort, à l'extrémité Sud du périmètre d'étude : sur parcelle occupée par une construction à usage d'habitation existante, préservée telle qu'elle dans le cadre du projet.
- En aléa modéré et faible.

D'après cette même cartographie, en cas de crue centennale, une zone d'aléa très fort est identifiée à l'Ouest de la voie ferrée liée à une accumulation des eaux en arrière de cet ouvrage SNCF. En application de la circulaire du 27 juillet 2011 et de la disposition D.1-6 du PGRI, les services de l'Etat ont informé la commune au respect d'une bande de retrait inconstructible de 200 mètres derrière la voie ferrée, afin de limiter les risques en cas de rupture de l'ouvrage SNCF.

A la suite d'échanges avec les services de l'Etat, la bande de recul inconstructible de 200 mètres a été pris en compte dans l'aménagement de cette troisième et dernière tranche de la ZAC.

Application de la bande de recul inconstructible



2.2. COMPATIBILITE AU REGARD DU SCOT LITTORAL SUD

2.2.1. Les objectifs énoncés dans le SCOT Littoral Sud approuvé

La commune d'Elne est intégrée au SCOT Littoral Sud depuis sa fusion avec la Communauté de Communes Albères Côte Vermeille Illibéris au 1^{er} janvier 2014. Le SCOT littoral Sud a fait l'objet d'une Révision approuvée le 2 mars 2020.

Le SCOT Littoral Sud prévoit pour la commune d'Elne, pôle structurant de la Communauté de Communes Albères-Côte Vermeille-Illibéris, les objectifs suivant en matière d'organisation et de structuration des zones d'habitat :

- Objectif de production de logements : 556 logements pour la période 2019-2028.
- Objectif de consommation d'espace à vocation d'habitats, commerces, artisanats et équipements : 16 hectares pour la période 2019-2028.
- Objectif de densité à appliquer pour les constructions en extension urbaine : 30 log./Ha et 3000 m² de SDP/Ha minimum.
- Objectif de production en logements collectif : 30% de collectif dans la programmation communale.
- Objectif en matière d'équilibre social de l'habitat : Intégrer 20% de logements locatifs sociaux par opération et au moins 15% de logements en accession aidée dans la programmation communale.

En matière d'organisation et de structuration des zones urbaines, les objectifs poursuivies par le SCOT Littoral Sud préconisent un développement urbain prioritairement dans les secteurs desservis par les transports collectifs existants ou envisageables à terme.

Le SCOT Littoral Sud, affirme également la volonté de développer des infrastructures privilégiant les modes de déplacements doux par la réalisation de pistes cyclables interurbaines, d'entrée de village ou de ville, de voies vertes, avec une attention particulière à porter lors de l'extension de l'urbanisation à proximité immédiate de ces voies routières.

De plus, le SCOT Littoral Sud a identifié l'ensemble du secteur situé entre la ZAC « Las Closes » et la RD 914, lieu-dit « Les Mousseillous », en Secteur de Projet Urbain Stratégique (SPUS), au regard notamment de la desserte directe depuis la RD et de sa localisation à proximité d'équipements collectifs structurants tel que le collège. Ce secteur est identifié pour accueillir des constructions à dominante d'habitat et éventuellement d'activités économiques et commerciales de proximité. L'objectif dans ce secteur est d'atteindre une densité résidentielle au moins égale à 35 logements à l'hectare, de permettre la mixité des fonctions, des formes urbaines, de garantir la diversité de l'offre en logements et la mixité sociale, de rechercher la sobriété énergétique et de favoriser l'intégration de la nature en ville. Sur ce secteur, le DOO du SCOT indique que le développement de l'urbanisation s'y déroulera en plusieurs phases.

SPUS « Les Mousseilous » - DOO SCOT Littoral Sud Approuvé



2.2.2. Compatibilité au regard des objectifs énoncés du SCOT Littoral Sud

L'ouverture à l'urbanisation de la tranche 3 de la ZAC « Las Closes » s'intègre dans un projet d'aménagement global, initié depuis la création de la ZAC en 2006. Dans le cadre de l'analyse de la compatibilité du PLU au regard des objectifs du SCOT, il est nécessaire de prendre en compte la globalité du projet et d'intégrer la programmation envisagée par l'ouverture à l'urbanisation de la 3^{ème} tranche de la ZAC à celle déjà réalisée dans les deux premières tranches.

Le programme de logements réalisé en Tranche 1 et 2, représente 593 logements dont 68 logements locatifs sociaux réalisés sous la forme de maisons de ville (43) et de collectifs (25). Ainsi, sur les 593 logements réalisés, 11% correspondent à des logements locatifs sociaux.

Le projet envisagé dans le cadre de la réalisation de la 3^{ème} tranche prévoit la création d'environ 265 logements, soit 583 habitants supplémentaires, réalisés sous la forme de lots individuels et collectifs. Cette programmation engendre une densité d'environ 35 log/Ha. En matière de logements sociaux, 53 logements sont prévus, réalisés sous la forme de collectifs, et de logements individuels en accession social (24) représentant une part de 29% logements locatifs sociaux répondant aux objectifs du SCOT Littoral Sud.

Dans cette programmation, 36 logements seront réalisés en collectif privé représentant 14 % de la programmation globale. La part de logements réalisée sous forme de collectif représente 34 %, nettement supérieur aux objectifs énoncés par le SCOT Littoral Sud.

Ainsi, le projet d'urbanisation de la tranche 3 de la ZAC, propose une diversification de l'offre de logement et une part de logements locatifs sociaux.

Au regard des dernières dispositions relatives au risque inondation et de la dernière cartographie réalisée dans le cadre du porter à connaissance de juillet 2019, un recul de 200 mètres a été appliqué à l'opération dans un objectif de réduction la vulnérabilité des futures populations face au risque. Ces dernières préconisations ont eu un impact sur l'aménagement de ce futur quartier, en permettant notamment la création d'une frange végétalisée plus importante en bordure de la RD permettant notamment une gestion intégrée du stationnement, la création de jardins familiaux et d'une aire de covoiturage.

2.3. COMPATIBILITE AU REGARD DU PLH

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

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

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

Engagement de production de logements 2015-2017		Localisation cartographique
41	logements locatifs aidés en résidence	4-6
12	logements locatifs aidés pavillonnaires	2
16	logements privés en résidence en accession aidée (PSLA)	4
30	logements privés pavillonnaires en accession aidée (ZAC prix maîtrisés)	2
25	logements privés en résidence (accession et/ou location)	4-5
208	logements privés pavillonnaires (accession et/ou location)	2-4-5
Engagement de production de logements 2018-2020		
34	logements locatifs aidés en résidence	3-6
9	logements locatifs aidés pavillonnaires	3
75	logements locatifs aidés en résidence « adapté 3 ^{ème} âge »	4
37	logements privés en résidence (accession et/ou location)	1-6
109	logements privés pavillonnaires (accession et/ou location)	3
±50	Places d'hébergement en résidence CROUS ou RHJ (sous réserves)	4



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

2.4. COMPATIBILITE AU REGARD DU PLU

Le projet d'aménagement de la tranche 3 de la ZAC, destiné à la création d'un nouveau quartier d'habitat dans la continuité des deux premières tranches, s'inscrit dans l'une des orientations du PADD réalisé dans le cadre de la révision générale du PLU de la commune d'Elne « accueillir de nouvelles populations par l'ouverture d'une urbanisation maîtrisée à la recherche d'un équilibre social ». Afin de disposer d'un schéma d'organisation cohérent pour développer la ville dans des nouveaux secteurs, le PADD recommande l'utilisation de l'outil ZAC et de phaser l'urbanisation. L'offre diversifiée en logements, en particulier le locatif social, ainsi que la diversité des typologies de logements, la prise en compte des quartiers existants et la mise en place systématique de voies cyclables et piétonnes sont également inscrites dans le PADD.

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

L'ouverture à l'urbanisation de la troisième tranche de la ZAC s'inscrit donc dans le projet de développement urbain édicté dans le PLU de la commune d'Elne approuvé en 2005. Dans l'objectif de disposer d'un aménagement cohérent et d'une diversité d'habitat, l'urbanisation de la ZAC est traduite sous la forme d'une orientation d'aménagement et de programmation.

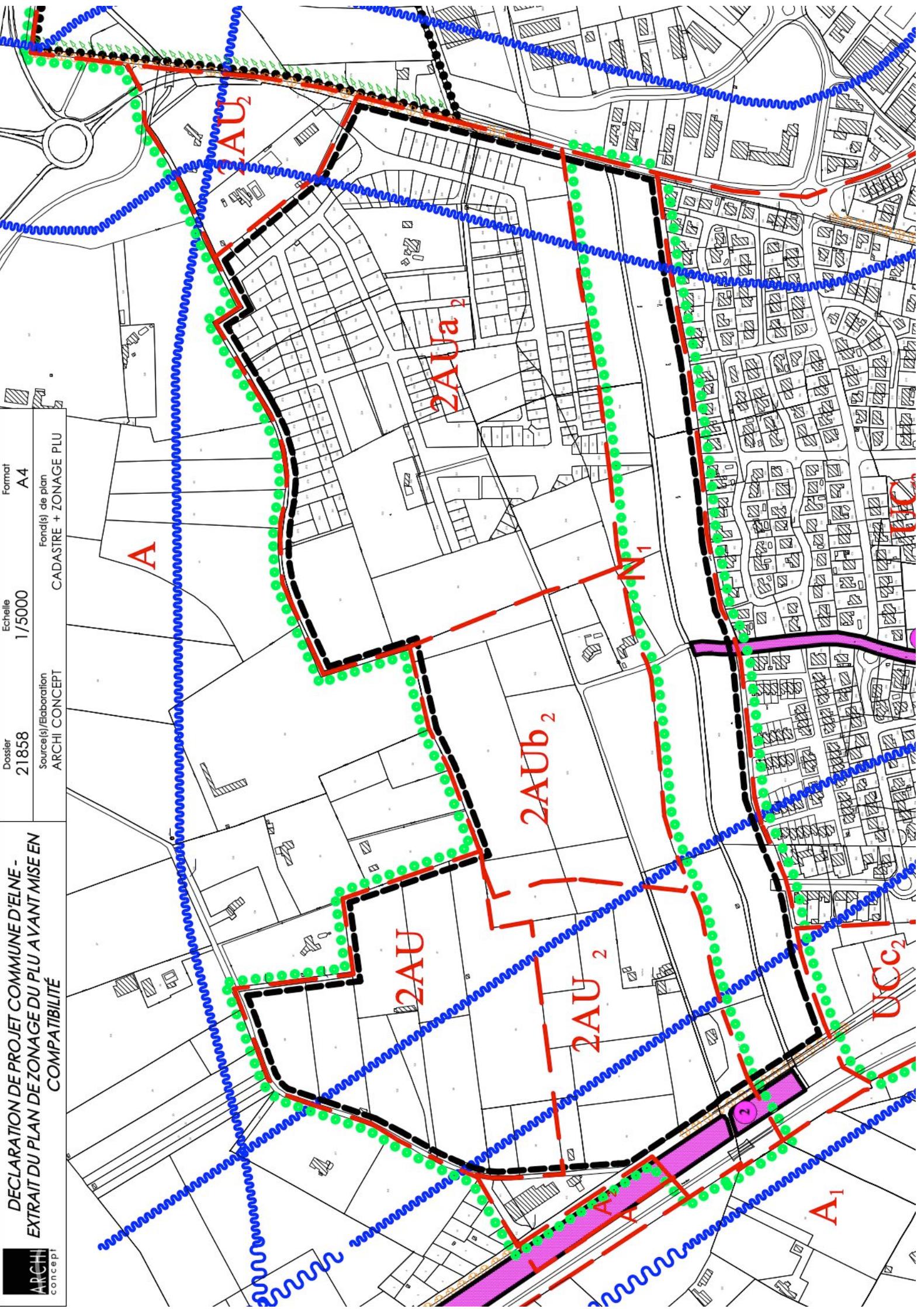
Dans le cadre des deux premières tranches de la ZAC, les secteurs 2AUa (tranche 1) et 2AUb (tranche 2) ont respectivement été ouverts à l'urbanisation.

La zone d'étude est classée en zone 2AU et 2AU2 du PLU (Cf. Extrait du plan de zonage du PLU avant mise en compatibilité). Ces zones ne sont actuellement pas ouvertes à l'urbanisation. D'après l'orientation d'aménagement et de programmation, cette troisième phase doit faire l'objet d'une modification lorsque la totalité des aménagements prévus dans la phase 2 sera réalisée et que 80% de constructions auront été autorisées. Ces seuils ayant été atteints, les zones 2AU et 2AU₂ peuvent désormais faire l'objet d'une modification afin d'être ouvertes à l'urbanisation.

Actuellement, les dispositions d'urbanisme qui s'appliquent à la zone 2AU sont les suivantes (Cf. pages suivantes – règlement de la zone 2AU).

DECLARATION DE PROJET COMMUNE D'ELNE -
EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU PLU AVANT MISE EN
COMPATIBILITE

Dossier 21858
Source(s)/Elaboration ARCHI CONCEPT
Echelle 1/5000
Fond(s) de plan CADASTRE + ZONAGE PLU
Format A4



ZONE 2AU

QUALIFICATION DE LA ZONE 2AU

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

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

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

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

Dans le cadre de la première phase, un secteur 2AUa est ouvert à l'urbanisation. Dans le cadre de la 2ème phase, un secteur 2AUb est ouvert à l'urbanisation.

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

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

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- par l'identification sur les documents graphiques d'éléments de paysage identifiés végétaux ou bâtis en application de l'article L. 151-9 du Code de l'urbanisme,
- par la présence de sites ou vestiges archéologiques, ces secteurs sont signifiés sur les documents graphiques par l'indice *. Ce repérage a une valeur informative et peut concerner plusieurs parcelles; pour une utilisation plus précise, il conviendra de se référer à l'annexe relative à l'archéologie figurant dans le dossier "Annexes".

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

1. Toute occupation ou utilisation du sol ne respectant pas les prescriptions afférentes aux risques naturels figurant en annexe au présent règlement.
2. Toute occupation ou utilisation du sol immédiate est interdite, sauf dans les secteurs 2AUa et 2AUb et à l'exception toutefois des occupations ou utilisations du sol indiquées à l'article 2AU2.
 3. Les constructions à vocation industrielle,
 4. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration sauf celles indiquées en 2AU 2.
 5. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.421-19 et R. 421-23 du Code de l'Urbanisme.
 6. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tels que prévu à l'article R.443-1 du Code de l'Urbanisme.

7. L'aménagement des terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

8. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue aux articles R.111-37 et suivants du Code de l'Urbanisme.

9. L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols, sauf dans le secteur 2AUa.

ARTICLE 2AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

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

Dans la zone 2AU, sont autorisés :

1. La restauration, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, si le niveau des équipements le permet et à condition que cela ne compromette pas l'aménagement ultérieur de la zone.
2. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
3. Les bâtiments et équipements publics, constructions, agrandissements, aménagements liés à des installations d'intérêt général, les ouvrages publics existants, ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou encore nécessités par le fonctionnement de la zone ou de la commune
4. Conformément à l'orientation d'aménagement, l'ouverture à l'urbanisation des phases successives est conditionnée par la réalisation de la totalité des équipements et des réseaux prévus et l'autorisation de 80% des constructions.

Dans les secteurs 2AUa et 2AUb

- Les constructions à vocation d'accueil habitat, d'activités tertiaires, services & activités commerciales, aménagements urbains et paysagers, équipements publics, culturels....
- Les remblais sont réduits au strict minimum, ceux indispensables pour assurer les accès des véhicules aux garages et les accès piétons et handicapés aux bâtiments. Seul un nivellement moyen sans apport de terre peut être admis.

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

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

1 - Voirie

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

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Ces voies doivent également être adaptées aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie, de la Protection civile ainsi qu'à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

2 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur un fonds voisin dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

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

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

1 - Eau potable

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

2 - Eaux usées

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

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

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

3 - Eaux pluviales

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

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

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

4 - Réseaux divers

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

5 - Forages privés

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

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

ARTICLE 2AU 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

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

Dans la zone 2AU :

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

Dans les secteurs 2AUa et 2AUb :

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

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

Dans la zone 2AU :

Néant

Dans les secteurs 2AUa et 2AUb :

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

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

Dans la zone 2AU :

Néant

Dans les secteurs 2AUa et 2AUb :

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

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

Néant

ARTICLE 2AU 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

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

Hauteur absolue

Dans la zone 2AU :

Néant

Dans les secteurs 2AUa et 2AUb :

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

Ces dispositions ne s'appliquent aux bâtiments publics.

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

Dans la zone 2AU :

Néant

Dans les secteurs 2AUa et 2AUb :

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

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

Dispositions particulières :

a) Formes :

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

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

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

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

b) Matériaux :

- La couverture sera réalisée en tuile canal rouge,.

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

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

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

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

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

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

Clôtures :

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

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

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

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

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

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

Dans la zone 2AU :

Néant

Dans les secteurs 2AUa et 2AUb :

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

Lors de l'aménagement de bâtiments existants, le stationnement existant ne pourra en aucun cas être supprimé.

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

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

Dans le cas de logements individuels : il sera exigé un minimum de 2 emplacements par logement créé ou rénové, dont un dans le bâti et les autres sur une partie du terrain même de l'opération.

Toutefois en cas de logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article L.151-34, L.151-35, L. 151-36 sont applicables et la création d'un bâti n'est pas obligatoire. L'aire de stationnement restera toutefois non close afin de garantir son bon fonctionnement.

Pour les constructions neuves ou rénovées à usage d'immeubles collectifs d'habitation, il sera exigé

1 place par logement de superficie inférieure ou égale à 60 m² surface de plancher ;

2 places par logement de superficie supérieure à 60 m² surface de plancher.

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

Toutefois pour les logements locatifs sociaux, les dispositions des articles L. 151-34, L. 151-35, L. 151-36 du Code de l'urbanisme sont applicables.

Pour les constructions neuves ou rénovées, à caractère d'activité, commercial, de service, administratif, équipement public, des surfaces suffisantes au regard de la capacité d'accueil doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service

- pour le stationnement des véhicules du personnel, des visiteurs ou des usagers.

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

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

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

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

Dans la zone 2AU :

Néant

Dans les secteurs 2AUa et 2AUb :

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

3. LA NATURE DES MODIFICATIONS ET LES JUSTIFICATIONS

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

La mise en compatibilité du PLU consiste donc à :

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

4. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE PROJETE

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

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

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

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

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

Ci-après, Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique à la tranche 3

Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique à la tranche 3

LÉGENDE SECTEUR 2AUc

COMPOSITION URBAINE

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

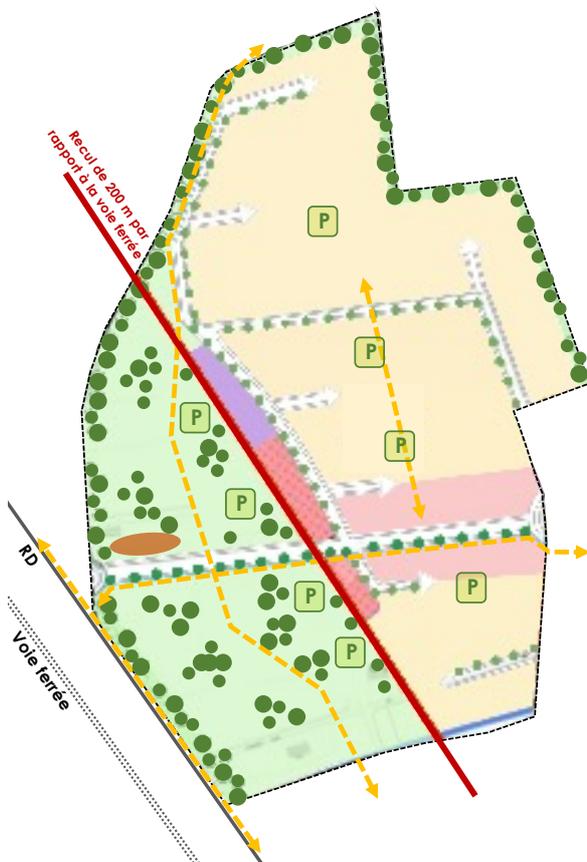
-  Maisons de ville en accession sociale (R+1).
Pas d'accès véhicules depuis la voie de desserte principale (Desserte par la voie de desserte secondaire au Sud).
Implantations des constructions : Alignement obligatoire sur la voie de desserte principale au Nord / En limite séparative : Implantation sur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

TRAITEMENT PAYSAGER

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

DÉPLACEMENTS

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



4.2. L'ADAPTATION DU REGLEMENT

4.2.1. L'adaptation du règlement graphique

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

DECLARATION DE PROJET COMMUNE D'ELNE -
EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU PLU APRES MISE EN
COMPATIBILITE

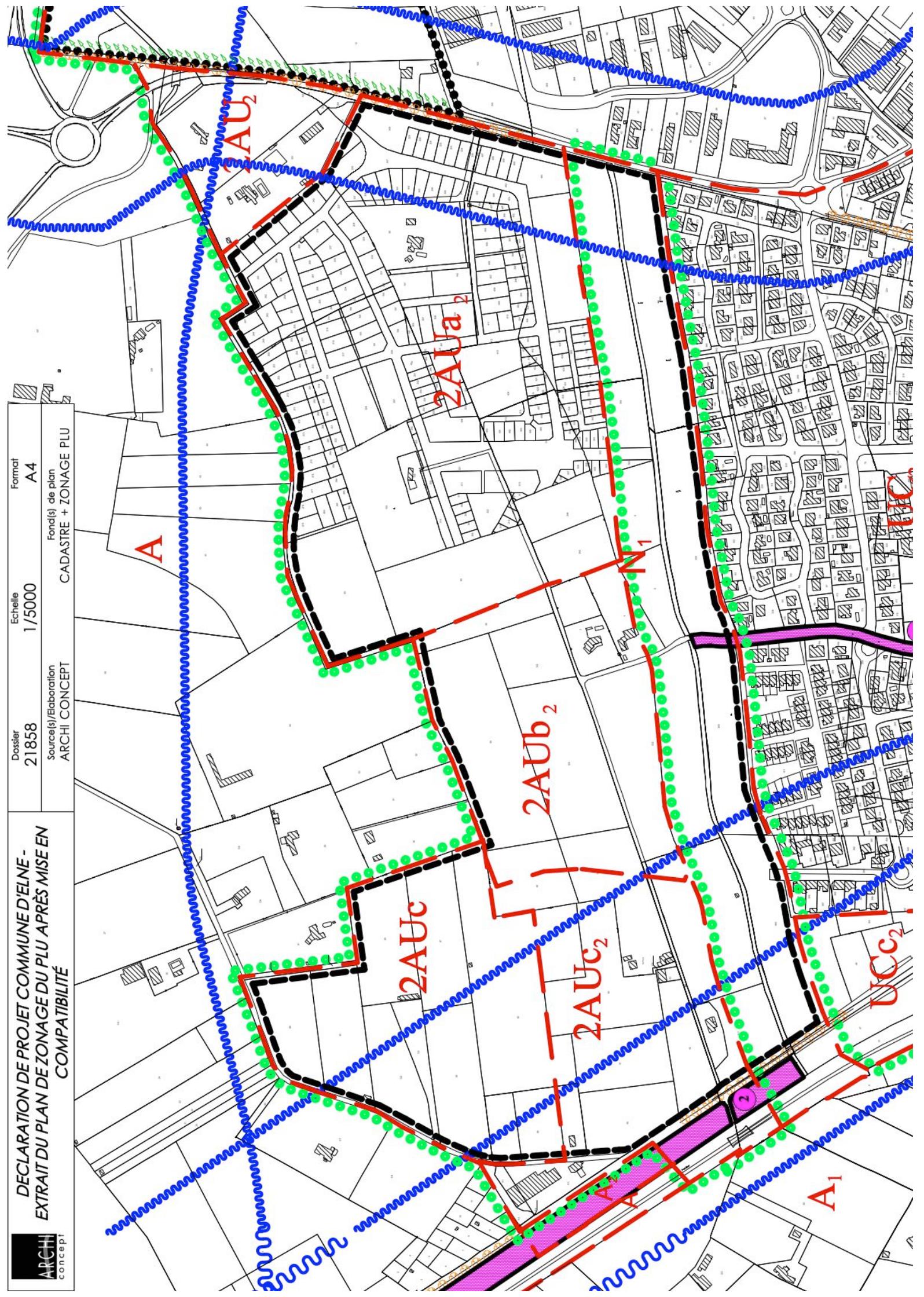
Dossier
21858

Echelle
1/5000

Format
A4

Fond(s) de plan
CADASTRE + ZONAGE PLU

Source(s)/Elaboration
ARCHI CONCEPT



4.2.2. L'adaptation du règlement écrit

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

ZONE 2AU

QUALIFICATION DE LA ZONE 2AU

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

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

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

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

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

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

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

La zone ou une partie de la zone est concernée :

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

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

1. Toute occupation ou utilisation du sol ne respectant pas les prescriptions afférentes aux risques naturels figurant en annexe au présent règlement.

~~2. Toute occupation ou utilisation du sol immédiate est interdite, sauf dans les secteurs 2AUa et 2AUb et à l'exception toutefois des occupations ou utilisations du sol indiquées à l'article 2AU2.~~

3. Les lotissements industriels.
4. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration sauf celles indiquées en 2AU 2.
5. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, tel qu'il résulte des articles R.442.1 et R.442-2 du Code de l'Urbanisme.
6. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tels que prévu à l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme.
7. L'aménagement des terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
8. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue aux articles R.444-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols, sauf dans le secteur 2AUa.
10. Dans le secteur 2AUc, les constructions à destination d'habitation, de commerce et d'activité de service, et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires dans une bande de 200 mètres par rapport à la voie ferrée.
11. Toutes activités polluantes, contraires à la zone de sauvegarde de type II du SAGE des Nappes de la Plaine du Roussillon.

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

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

Dans la zone 2AU, sont autorisés :

1. La restauration, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, si le niveau des équipements le permet et à condition que cela ne compromette pas l'aménagement ultérieur de la zone.
2. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
3. Les bâtiments et équipements publics, constructions, agrandissements, aménagements liés à des installations d'intérêt général, les ouvrages publics existants, ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou encore nécessités par le fonctionnement de la zone ou de la commune
4. Conformément à l'orientation d'aménagement, l'ouverture à l'urbanisation des phases successives est conditionnée par la réalisation de la totalité des équipements et des réseaux prévus et l'autorisation de 80% des constructions.

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

- Les constructions à vocation d'accueil habitat, d'activités tertiaires, services & activités commerciales, aménagements urbains et paysagers, équipements publics, culturels...
- Les remblais sont réduits au strict minimum, ceux indispensables pour assurer les accès des véhicules aux garages et les accès piétons et handicapés aux bâtiments. Seul un nivellement moyen sans apport de terre peut être admis.
- Toute urbanisation sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation définies sur la zone notamment en termes d'aménagement, d'habitat, de déplacement et de transports.

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

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

1 - Voirie

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

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

2 - Accès

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

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

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

1 - Eau potable

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

2 - Eaux usées

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

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

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

3 - Eaux pluviales

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

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

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

4 - Réseaux divers

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

5 - Forages privés

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

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

ARTICLE 2AU 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

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

Dans la zone 2AU :

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

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

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

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

Dans la zone 2AU :

Néant

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

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

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

Dans la zone 2AU :

Néant

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

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

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

Néant

ARTICLE 2AU 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

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

Hauteur absolue

Dans la zone 2AU :

Néant

Dans les secteurs 2AUa et 2AUb :

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

Dans le secteur 2AUc :

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

Elle ne pourra excéder :

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

Ces dispositions ne s'appliquent aux bâtiments publics.

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

Dans la zone 2AU :

Néant

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

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

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

Dispositions particulières :

a) Formes :

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

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

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

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

b) Matériaux :

- La couverture sera réalisée en tuile canal rouge.

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

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

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

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

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

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

Clôtures :

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

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

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

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

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

Constructions annexes

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

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

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

Dans la zone 2AU :

Néant

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

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

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

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

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

Dans le cas de logements individuels : il sera exigé un minimum de 2 emplacements par logement créé ou rénové, dont un dans le bâti et les autres sur une partie du terrain même de l'opération. Pour les constructions neuves ou rénovées à usage d'immeubles collectifs d'habitation, il sera exigé 1 place par logement de superficie inférieure ou égale à 60 m² SHON ; 2 places par logement de superficie supérieure à 60 m² SHON.

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

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

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

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

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

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

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

Dans la zone 2AU :

Néant

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

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

5. TABLE DES MATIERES

SOMMAIRE	2
1. OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU.....	3
2. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	4
2.1. COMPATIBILITE AU REGARD DU RISQUE INONDATION.....	4
2.2. COMPATIBILITE AU REGARD DU SCOT LITTORAL SUD	5
2.2.1. Les objectifs énoncés dans le SCOT Littoral Sud approuvé.....	5
2.2.2. La compatibilité du PLU au regard des objectifs énoncés du SCOT Littoral Sud ..	6
2.3. COMPATIBILITE AU REGARD DU PLH.....	7
2.4. COMPATIBILITE AU REGARD DU PLU.....	8
3. LA NATURE DES MODIFICATIONS ET LES JUSTIFICATIONS ...	17
4. LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE PROJETE	17
4.1. L'ADAPTATION DE L'OAP	17
4.2. L'ADAPTATION DU REGLEMENT	18
4.2.1. L'adaptation du règlement graphique	18
4.2.2. L'adaptation du règlement écrit.....	20
5. TABLE DES MATIERES	28