Commune de CANOHES

Plan Local d'Urbanisme

-

Modification Simplifiée n°7

RAPPORT DE PRESENTATION

Table des matières

1. - CONTEXTE ET DEROULEMENT DE LA PROCÉDURE 3

A – Contexte de la procédure 3

B – Déroulement de la procédure 3

2 - LE CADRE JURIDIQUE DE LA MODIFICATION 4

A- La Modification simplifiée 4

B- Evaluation environnementale et présente modification du PLU 6

3- EXPOSE DES MOTIFS ET NATURE DES CHANGEMENTS APPORTES 7

A- Objets de la modification du PLU 7

B- Justification des choix sur les changements apportés au PLU 9

C- Résumé des changements apportés au PLU et pièces modifiées 10

4- EXTRAIT DES PIECES MODIFIEES 11

A. Les changements apportés au plan de zonage 11

B. Les changements apportés à la liste des Emplacements Réservés 13

C. Les changements apportés aux Orientations d'Aménagement 15

D- Changements apportés au règlement 18

5- ANALYSE DE L'INCIDENCE DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 38

6- COMPATIBILITE ET PRISE EN COMPTE DES MODIFICATIONS PROJETEES AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET LES PLANS OU PROGRAMMES 38

1. - CONTEXTE ET DEROULEMENT DE LA PROCÉDURE

A – Contexte de la procédure

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Canohès a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 14 juin 2010.

Ce PLU a fait l'objet de plusieurs évolutions règlementaires à travers des modifications (dont certaines simplifiées) et des révisions allégées.
La dernière procédure en date est une modification n°6 approuvée par le conseil de communauté de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine du 27 juin 2022.

Par arrêté du président de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine en date du 13 juin 2023, une nouvelle procédure de modification du PLU est prescrite. Il s'agit de la modification simplifiée n°7.

Le présent dossier porte sur une modification simplifiée dont les objets sont de supprimer des emplacements réservés et de modifier certaines dispositions du règlement (écrit et graphique).

B – Déroulement de la procédure

La modification simplifiée est prescrite conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent (Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine).

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

L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent (Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine) fixe par délibération les modalités de mise à disposition des éléments de la modification simplifiée au public. Il publie un avis dans la presse au moins 8 jours avant l'ouverture de la mise à disposition du dossier en Mairie et au siège de la communauté urbaine.

La mise à disposition du public dure 1 mois. Le dossier comprend le projet de modification simplifiée, ainsi que, le cas échéant, les avis émis par les Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme (Préfecture, Chambre de Commerce et de l'Industrie, Chambre des métiers et de l'artisanat, Conseil Départemental, Conseil Régional, Chambre d'Agriculture, SCoT Plaine du Roussillon).

A l'issue de la mise à disposition, le président de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine présente le bilan devant l'organe délibérant de l'EPCI qui en délibère et adopte le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Cette approbation intervient après avis rendu par délibération du conseil municipal de la commune de Canohès sur le fondement de l'article L5211-57 du code général des collectivités territoriales.

2 - LE CADRE JURIDIQUE DE LA MODIFICATION

A- La Modification simplifiée

L'arrêté du Président de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine en date du 13 juin 2023 prescrit une modification simplifiée n°7 du Plan Local d'Urbanisme de Canohès. Cette procédure a pour objets de supprimer des emplacements réservés et de modifier certaines dispositions du règlement.

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

« 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable ;

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. »

L'ordonnance N°2012-11 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme a créé une procédure de modification simplifiée du PLU, dispensée d'enquête publique. Cette procédure comprend une mise à disposition du projet de modification comme évoqué supra.

Cette modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour conséquence (Articles L. 153-41 et L153-45 du Code de l'Urbanisme) :
1° « Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° soit d'appliquer l'article L132-9 du présent code ».

Cette procédure est règlementée par les articles L153-45 et suivants du Code de l'urbanisme :

> *Article L153-45*
> *Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*

Article L153-46
Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.
La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L153-47
Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.
Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.
Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.
A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée

Article L153-48
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- 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 l'absence de site Natura 2000 sur le territoire communal, un cas par cas réalisé par la personne publique responsable, dit « ad hoc », en application des articles R104-33 à R104-37 du code de l'urbanisme, est la procédure adaptée. Ainsi une demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale est en cours d'instruction.

3- EXPOSE DES MOTIFS ET NATURE DES CHANGEMENTS APPORTES

Conformément à l'article R151-5 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- Objets de la modification du PLU

La modification simplifiée n°7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'inscrit dans l'histoire de ce document approuvé en 2010.

Elle porte sur la levée d'emplacements réservés (ER) :

- Emplacement réservé n°7 relatif à un programme de logements ;
- Emplacement réservé n°8 relatif à la création d'espaces publics, d'équipements publics ;
- Emplacement réservé n°9 relatif à la création d'un espace de stationnement ;
- Emplacement réservé n°23 relatif à la création d'une maison de retraite ou autre équipement social pour les personnes âgées.

La modification simplifiée porte également sur des modifications réglementaires :

- Apport de modifications relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, articles 1AUe5 et 1AUa5 ;
- Apport de modifications relatives à l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, articles 1AUe10 et 1AUa10 ;
- Apport de modifications relatives aux obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations, article 1AUe12.

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

- ➢ Ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

La modification simplifiée n°7 du PLU de Canohès s'inscrit dans le cadre des choix retenus pour établir le PADD structuré autour des 10 grandes orientations et axes d'action suivants :

- Maîtriser l'évolution de la démographie et de la forme urbaine
- S'inscrire dans une démarche de mixité sociale et intergénérationnelle
- Renforcer l'identité et l'attractivité du centre du village
- Impulser le développement d'une nouvelle offre économique

- Prévoir une répartition équilibrée des équipements et services
- Assurer la pérennité et le développement de l'activité agricole
- Organiser les déplacements
- Préserver la richesse patrimoniale canouharde
- Mettre en valeur le territoire de Canohès
- Préserver l'environnement, le cadre de vie

Les évolutions envisagées ne sont donc pas de nature à remettre en question les orientations définies par le PADD.

Au contraire, la levée de certains emplacements réservés permettra de renforcer la traduction règlementaire du PADD : en accompagnant le développement équipementiel de la commune, en renforçant l'attractivité du centre…

- 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.

- Ne comporte pas d'évolution susceptible d'induire de graves risques de nuisance.

Les modifications projetées ne sont pas de nature à générer de graves risques de nuisance.

- 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 des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) 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.

Ainsi, le choix de la procédure de modification simplifiée est donc adapté aux évolutions envisagées.

B- Justification des choix sur les changements apportés au PLU

Suppression d'emplacements réservés :

La présente modification simplifiée du PLU s'intègre dans un contexte marqué par :

- Une volonté de renforcer l'identité et l'attractivité du centre du village.

En effet, la parcelle AN-214 fait l'objet d'une inscription des **emplacements réservés n° 7, 8 et 9** correspondants à la création d'un programme de logements, à la création d'espaces publics et d'équipements publics ainsi qu'à la création d'un espace de stationnement en centre ancien.

L'EPF d'Occitanie assure le portage foncier pour le compte de la commune dans l'optique de la réalisation d'un nouveau quartier sur cette dent creuse. Le projet arrive aujourd'hui à maturité mais cette séparation géographique des fonctions ne correspond pas aux partis pris du projet comme décidé par la commune et ses partenaires à l'issue d'une approche plus concrète en phase pré-opérationnelle.

Si les équipements visés par les emplacements réservés ou l'orientation d'aménagement demeurent utiles, leur localisation n'est plus pertinente. L'objectif étant alors de mettre en adéquation le document d'urbanisme et le projet communal.

Conjointement à la suppression des Emplacements Réservés n°7, 8 et 9, la commune entend profiter de la procédure de modification simplifiée afin de supprimer un emplacement réservé devenu obsolète. En effet, l'**emplacement réservé n°23**, sis sur la parcelle cadastrée AE-26, correspond à la création d'une Maison de Retraite ou un autre équipement social pour personnes âgées.
La commune ayant accueilli un EHPAD sur un autre secteur géographique de son territoire, il n'y a plus de raison de maintenir cet emplacement réservé. Le maintien de ce dernier ferait peser un risque financier inutile sur le budget communal en cas d'activation du droit de délaissement par le propriétaire.

Ajustement de dispositions règlementaires en zones 1AUe et 1AUa :

En parallèle de la levée des Emplacements Réservés, la commune mettra à jour certains articles des zones 1AUe et 1AUa.

La zone 1AUe est une zone essentiellement à vocation de services, artisanale ou industrielle. La zone 1AUa est, quant à elle, une zone mixte à vocation d'accueil d'habitat individuel et d'équipements publics.

Dans le règlement actuel, il n'existe sur ces secteurs aucune exception pour les constructions et installations nécessaires aux « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».
L'objectif étant d'adapter le règlement afin d'y introduire des dérogations quant à la distance d'implantation à respecter par rapport aux voies et emprises publiques, quant à l'aspect extérieur des constructions et notamment les toitures et les clôtures.

Enfin, le changement portera également sur les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations.

C- Résumé des changements apportés au PLU et pièces modifiées

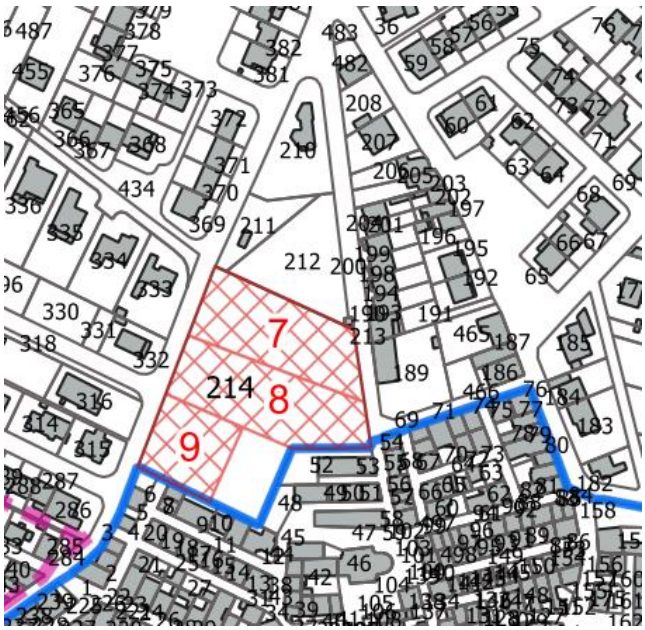
		Résumé des changements apportés au PLU
Orientations d'Aménagement	Actualisation des OAP du secteur « Mas Gaffard » Suppression de la référence au projet de création d'une maison de retraite ou autre équipement social pour les personnes âgées	
Plan de Zonage	Suppression des Emplacements Réservés : ER n°7 ER n°8 Er n°9 ER n°23	
Liste des Emplacements Réservés	Actualisation de la liste des Emplacements Réservés Suppression des ER suivants : ER n°7 ER n°8 Er n°9 ER n°23	
Règlement écrit	1AUa	1AUa 5 / Evolution du règlement quant aux règles d'implantation dans le secteur
	1AUa	1AUa 10 / Evolution du règlement quant aux règles relatives - Aux formes de toiture - Aux matériaux des toitures terrasses
	1AUe	1AUe 5 / Evolution du règlement quant aux règles d'implantation dans le secteur
	1AUe	1AUe 10 / Evolution du règlement quant aux règles relatives - Aux formes de toiture - Aux matériaux des toitures terrasses - A l'édification de clôtures
	1AUe	1AUe 12 / Evolution du règlement quant aux obligations de plantations de haies.
Rapport de présentation	Présent mémoire explicatif de la modification simplifiée. Justification des évolutions apportées au document d'urbanisme.	

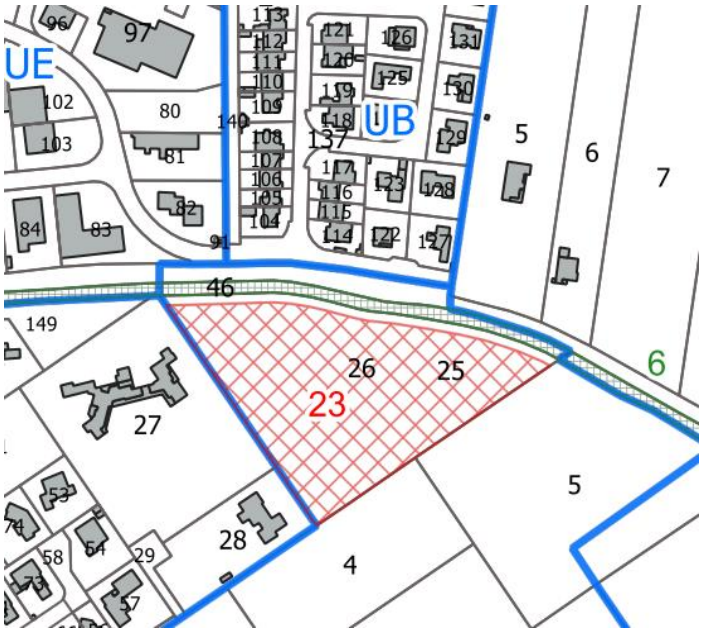
4- EXTRAIT DES PIECES MODIFIEES

Outre l'adjonction de la présente notice au rapport de présentation, l'actualisation des emplacements réservés nécessite la modification des Orientations d'Aménagement, de la représentation graphique ainsi que de la liste associée des Emplacements Réservés. Ces modifications s'avèrent nécessaires afin de supprimer les ER qui ne sont plus d'actualité.

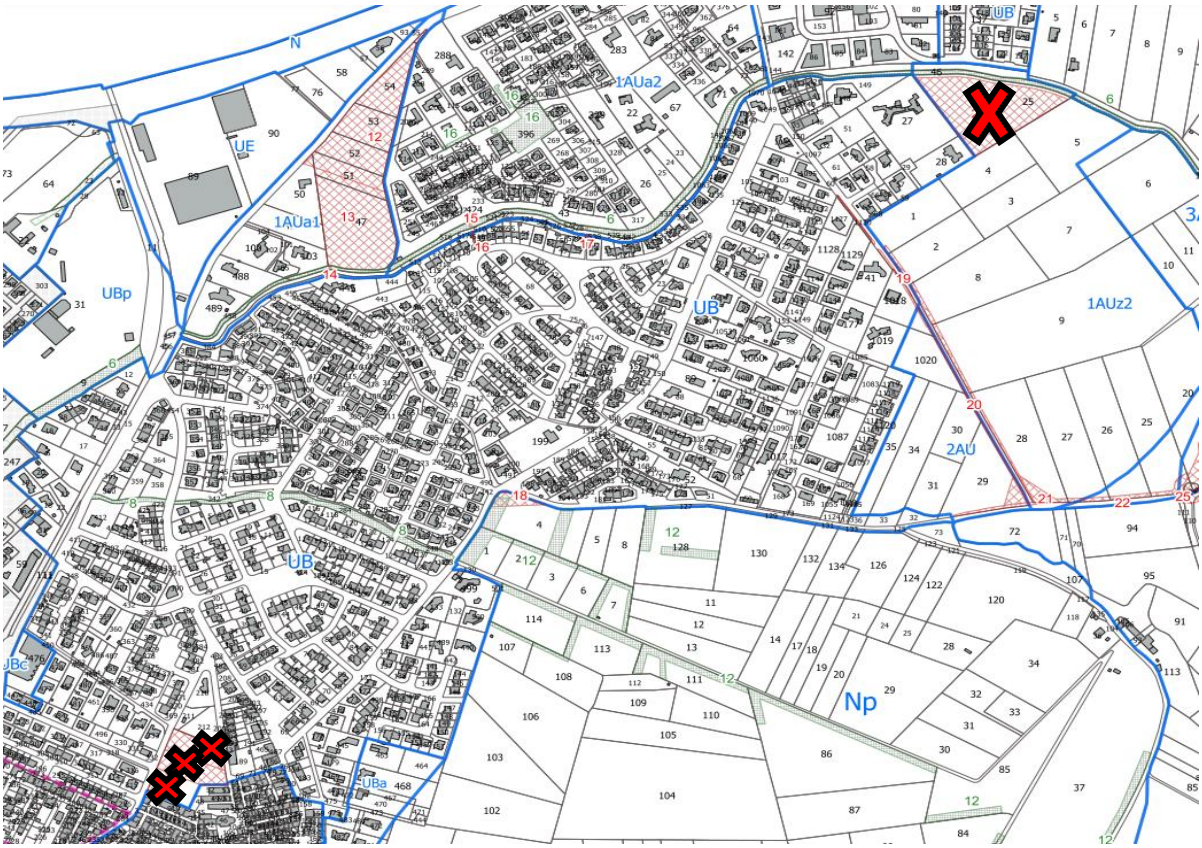
Il en résulte la suppression de 4 emplacements réservés : ER 7, ER8, ER9 et ER23.

A. Les changements apportés au plan de zonage

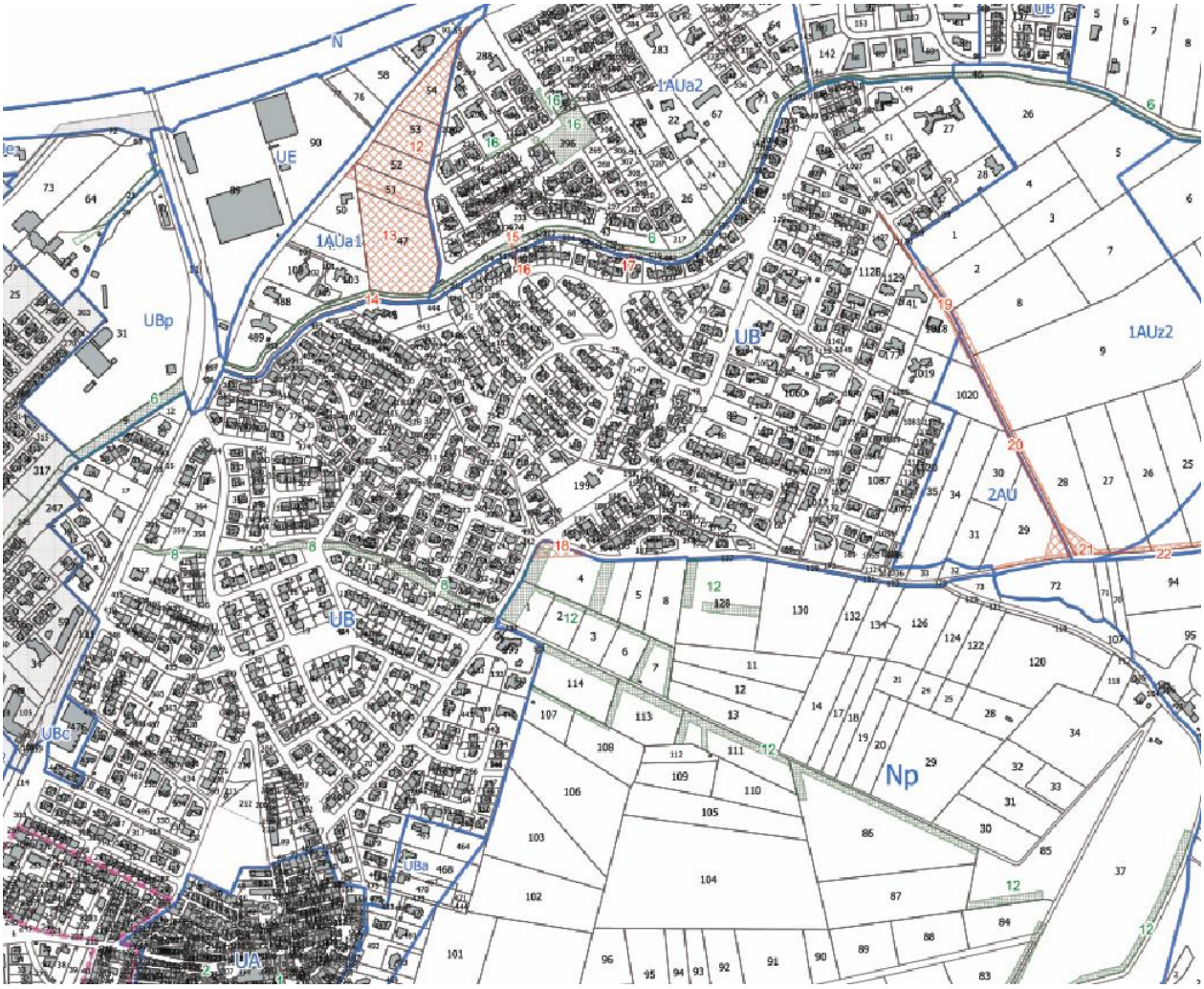




- Les emplacements réservés 7, 8 et 9, destinés à la création d'un programme de logements, à la création d'espaces publics et d'équipements publics ainsi qu'à la création d'un espace de stationnement, seront supprimés car la répartition géographique des fonctions ne correspond pas au projet de la commune.
- Le projet lié à l'Emplacement Réservé 23 est abandonné compte tenu de sa réalisation dans un autre secteur de la commune.



Extrait cartographique suppression des emplacements réservés



Extrait cartographique après suppression des emplacements réservés

B. Les changements apportés à la liste des Emplacements Réservés

En plus des évolutions graphiques engendrées par cette actualisation des emplacements réservés, la liste des ER a été actualisée.

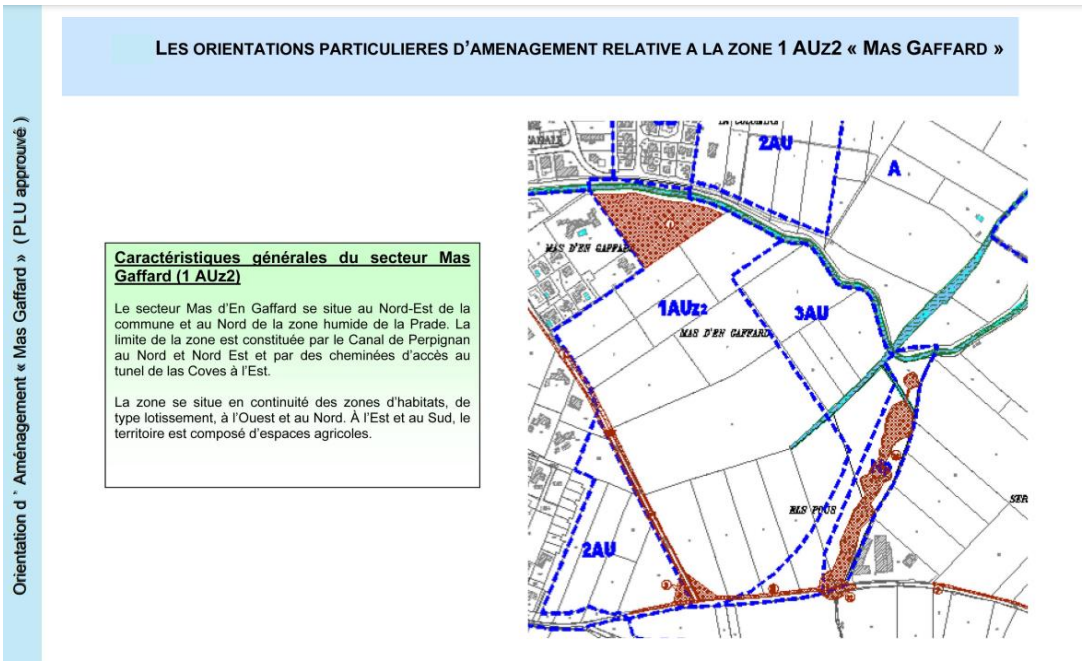
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	Destination	Localisation (Section cadastrale & n° de parcelles)	Superficie (m²)
1	Equipements sportifs, de loisirs, culturels, socio culturels, ou autres équipements publics	Section AY (parcelles 34b), 35, 36)	71424
2	Création cimetière	Section AX (parcelles n°38, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189)	32047
3	Elargissement d'une voie avec rectification du tracé au lieu dit Camp d'al Roure	Section AX (parcelles n°22b), 112, 116)	628
4	Création voirie	Section AM (parcelle n°32)	254
5	Aménagement d'un carrefour et d'une piste cyclable	Section AW (parcelle n°57a) et AX (parcelle n°173)	365
6	Aménagement d'un carrefour et d'entrée de ville	Section AW (parcelle n°59)	3181
~~7~~	~~Programme de logements~~	~~Section AN (parcelle n°214)~~	~~2269~~
~~8~~	~~Création d'espaces publics, d'équipements publics~~	~~Section AN (parcelle n°214)~~	~~2444~~
~~9~~	~~Création d'un espace de stationnement~~	~~Section AN (parcelle n°214)~~	~~1270~~
10	Création de voirie	Section AV	223
11	Création de voirie	Section AR (parcelle n°62) et AV (parcelle n°59 et 61)	733
12	Dépendance groupe scolaire (stationnement,...)	Section AH (parcelle n°50 à 55)	11912
13	Création groupe scolaire	Section AH (parcelle n°47 et 51)	11933
14	Ouvrage de franchissement doux du canal	Section AH (parcelle n°43)	10
15	Ouvrage de franchissement doux du canal	Section AH (parcelle n°43)	19
16	Création d'une voie piétonne	Section AI (parcelle n°518)	51
17	Ouvrage de franchissement doux du canal	Section AI (parcelle n° 544) et AH (parcelle n°43)	27
18	Aménagement d'un carrefour	Section AB (parcelle n°4)	864
19	Elargissement du chemin du Mas Las Cobas	Section AD (parcelles n°1, 2, 8, 41, 1018, 1127, 1128, 1129, 1130)	1166
20	Agrandissement du chemin des mûriers	Section AD (parcelles n°9, 28, 29, 30, 1018 et 1020)	1370
21	Aménagement d'un carrefour	Section AD (parcelles n°28 et 29)	1194
22	Elargissement de la voie	Section AD (parcelles n°25, 26, 27, 28, 29)	1122
~~23~~	~~Création d'une maison de retraite ou autre équipement social pour les personnes âgées~~	~~Section AE (parcelle n°26)~~	~~11961~~
24	Entretien, mise en valeur et protection des cheminées liées à la Prade et accès au canal souterrain	Section AD (parcelles n°13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25)	7449
25	Aménagement d'un carrefour	Section AB (parcelles n°22 et 25) et AC (parcelles 24, 50 et 96)	1038
26	Elargissement de la voie communale Las Cobas	Section AC (parcelles n°7, 8, 9, 10, 25, 26, 27, 28, 29)	2895
27	Elargissement de la voie communale de Nyls	Section AA (parcelles n°1, 7, 9, 12, 13, 14, 15, 18,19, 119, 120, 121, 176, 193, 22, 250, 262)	2895
28	Redressement virage et agrandissement voirie	Section AA (parcelle n°122)	409
29	Agrandissement de la voie communale n°107	Section AA (parcelles n°7, 8, 39, 40, 205 et 206)	2788

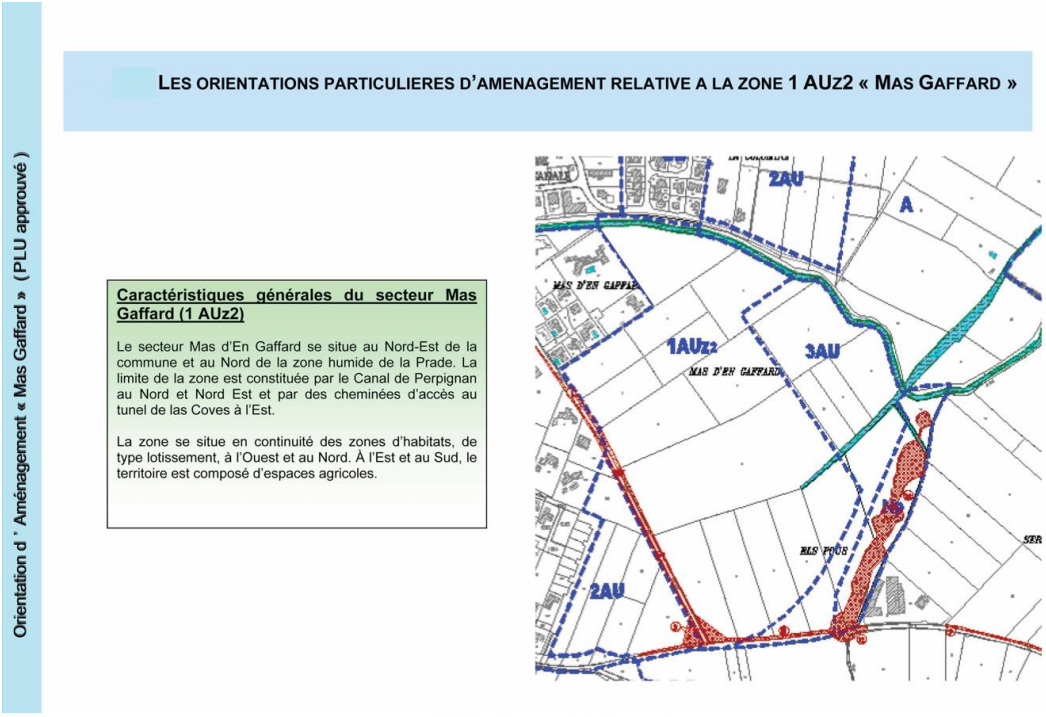
La Commune est bénéficiaire de l'ensemble de ces Emplacements Réservés

C. Les changements apportés aux Orientations d'Aménagement

En plus des évolutions de la liste des ER ainsi que du plan de zonage engendrées par cette actualisation des emplacements réservés, il est nécessaire de prévoir la modification de l'Orientation d'Aménagement Programmée du secteur « Mas Gaffard » relative à l'ER n°23 « création d'une maison de retraite ou autre équipement social pour les personnes âgées ».



Orientation d'Aménagement actuelle



Orientation d'Aménagement après Modification Simplifiée n°7

Orientation d ' Aménagement « Mas Gaffard » (PLU approuvé)

LES ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT RELATIVE A LA ZONE 1 AUZ2 « MAS GAFFARD »

1 - LA TRAME VERTE

Le poumon vert que constitue la cuvette naturelle est le point de départ de tous les cheminements doux, vers l'urbanisation existante, mais également vers les zones naturelles et le canal de Perpignan qui devront être mis en valeur.

Le principe poursuivi dans le système de cheminement doux retenu, est la volonté de valoriser le patrimoine naturel en l'insérant dans les nouvelles formes de déplacement.

Les cheminements doux devront permettre une connexion aux zones urbanisées existantes. Un cheminement doux longeant le canal est préconisé.

Les orientations préconisent également un renforcement paysager sur les extérieurs de la zone pour assurer une transition entre espace urbain et espace naturel, notamment au Sud-Est en préservant un espace vert à aménager.

2 - LE BATI

Le bâti existant à proximité, sur lequel s'attache le quartier, est de type villa sur des parcelles relativement grandes.

L'objectif de ce secteur est de proposer une mixité dans les formes d'habitats, en offrant : des collectifs, des maisons en bande donnant sur la cuvette naturelle aménagée en cœur de quartier et également des maisons individuelles sur des parcelles plus ou moins grandes. La volonté est de répondre à l'ensemble de la demande et de permettre l'accueil de populations diverses.
Il sera prévu un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux sur l'ensemble des logements créés, et une densité minimale de 27 logements à l'hectare.

La densité sera décroissante du cœur de quartier (espace central) vers les extérieurs, pour permettre une connexion cohérente avec les quartiers existants à proximité.

Au Nord du secteur, il est réservé une parcelle destinée à recevoir un équipement de type maison de retraite.

L'implantation du bâti tiendra compte des zones inondables d'aléas forts connues.

Orientation d'Aménagement actuelle

Orientation d ' Aménagement « Mas Gaffard » (PLU approuvé)

LES ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT RELATIVE A LA ZONE 1 AUZ2 « MAS GAFFARD »

1 - LA TRAME VERTE

Le poumon vert que constitue la cuvette naturelle est le point de départ de tous les cheminements doux, vers l'urbanisation existante, mais également vers les zones naturelles et le canal de Perpignan qui devront être mis en valeur.

Le principe poursuivi dans le système de cheminement doux retenu, est la volonté de valoriser le patrimoine naturel en l'insérant dans les nouvelles formes de déplacement.

Les cheminements doux devront permettre une connexion aux zones urbanisées existantes. Un cheminement doux longeant le canal est préconisé.

Les orientations préconisent également un renforcement paysager sur les extérieurs de la zone pour assurer une transition entre espace urbain et espace naturel, notamment au Sud-Est en préservant un espace vert à aménager.

2 - LE BATI

Le bâti existant à proximité, sur lequel s'attache le quartier, est de type villa sur des parcelles relativement grandes.

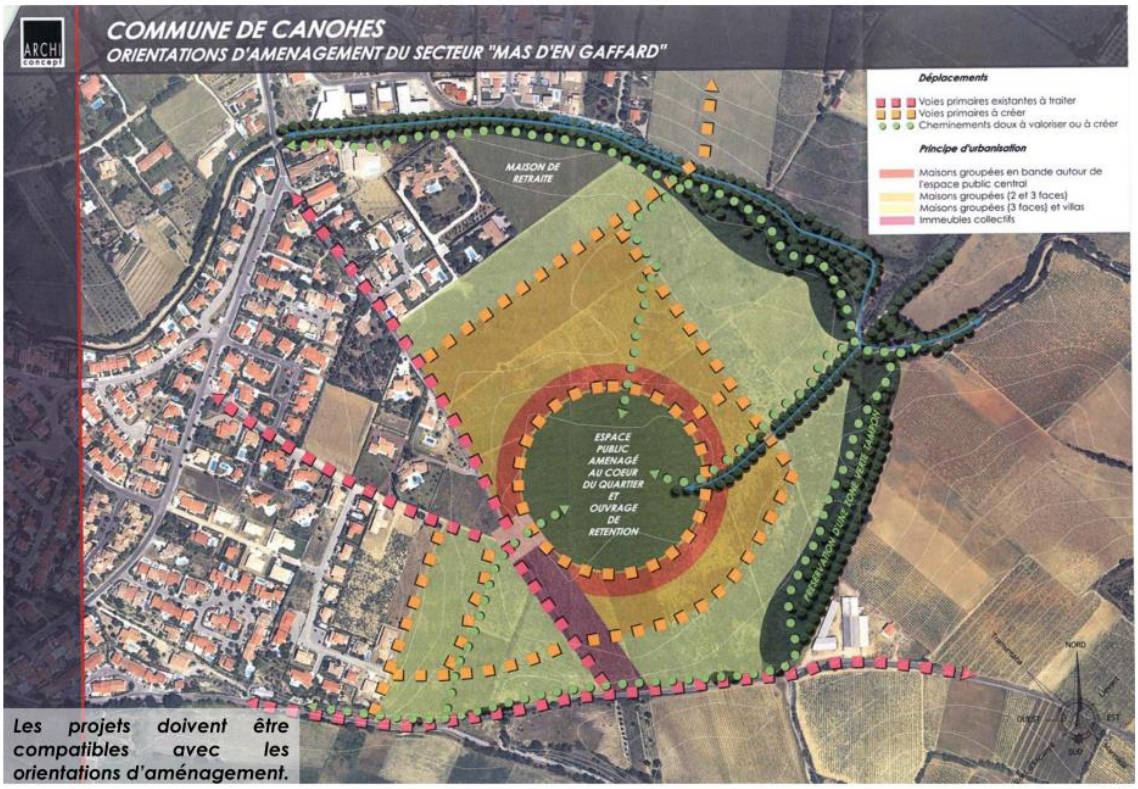
L'objectif de ce secteur est de proposer une mixité dans les formes d'habitats, en offrant : des collectifs, des maisons en bande donnant sur la cuvette naturelle aménagée en cœur de quartier et également des maisons individuelles sur des parcelles plus ou moins grandes. La volonté est de répondre à l'ensemble de la demande et de permettre l'accueil de populations diverses.
Il sera prévu un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux sur l'ensemble des logements créés, et une densité minimale de 27 logements à l'hectare.

La densité sera décroissante du cœur de quartier (espace central) vers les extérieurs, pour permettre une connexion cohérente avec les quartiers existants à proximité.

L'implantation du bâti tiendra compte des zones inondables d'aléas forts connues.

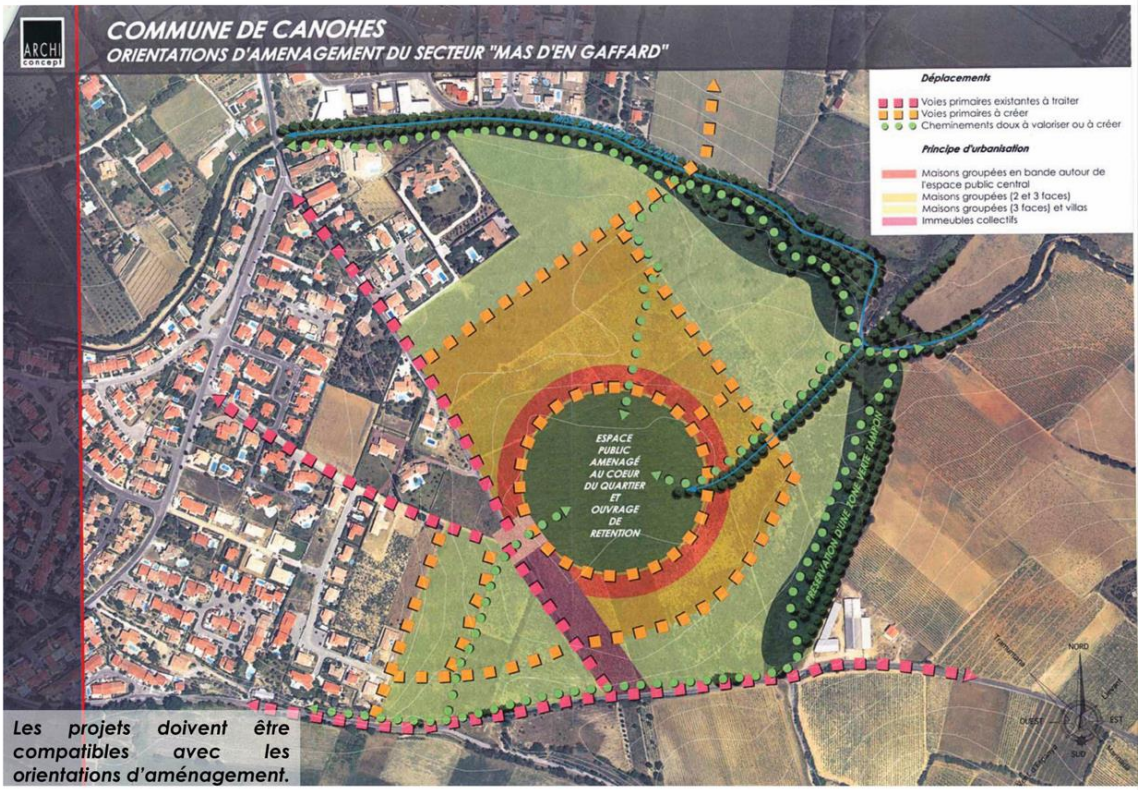
Orientation d'Aménagement après Modification Simplifiée n°7

Orientation d ' Aménagement « Mas Gaffard » (PLU approuvé)



Orientation d'Aménagement actuelle

Orientation d ' Aménagement « Mas Gaffard » (PLU approuvé)



Orientation d'Aménagement après Modification Simplifiée n°7

D- Changements apportés au règlement

Dans un souci de lisibilité, le règlement du PLU 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 1 : Dispositions applicables à la zone 1AUa

Qualification de la zone 1AUa lieu-dit La Coba :

La zone 1AUa correspond à une zone mixte à vocation d'accueil d'habitat individuel et d'équipements publics, présentant des intérêts paysagers.

Elle comprend deux sous-secteurs :

Le sous-secteur 1AUa1 qui peut accueillir des constructions* individuelles

Le sous-secteur 1AUa2 dont l'aménagement est soumis à une ou plusieurs opérations d'aménagement.

Rappels :

Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon la connaissance actualisée des aléas, notamment dans le cadre de l'élaboration du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation) en cours.*

La zone ou une partie de la zone est également concernée :

Par l'identification sur les documents graphiques d'éléments identifiés de paysages ou bâtis en application de l'article L. 123-1-5, III, 2 ° du code de l'urbanisme.

Par la présence de sites ou vestiges archéologiques dont la localisation est précisé dans la cartographique annexe relative à la localisation des sites archéologiques.

Par des emplacements réservés d'intérêt public dont la localisation et l'emprise sont intégrés dans le plan de zonage règlementaire du PLU.

ARTICLE 1 1AUa Occupations et utilisations du sol interdites

toute construction*, installation, ou clôture* à moins de 10 mètres des berges du canal* de Perpignan, à moins de 5 mètres des abords des cheminements doux (voir article 6);

les établissements soumis à déclaration ou à autorisation au titre de législations indépendantes du droit de l'urbanisme, sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone ;

les installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite des cas mentionnés à l'article 2 du présent chapitre ;

l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et caravanes, les campings, les caravanages, le stationnement et le gardiennage des caravanes tels qu'ils sont définis par les articles du Code de l'urbanisme ;

les habitations légères de loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'urbanisme ;

les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion et les garages collectifs de caravanes ;

l'ouverture et l'exploitation de carrières ;

les bâtiments nouveaux à usage industriel ou agricole ;

les constructions* à destination d'entrepôts accessoires aux locaux commerciaux les constructions* à destination d'artisanat provoquant des nuisances avec les résidences voisines ;

les dépôts de ferrailles et de véhicules désaffectés, les matériaux de démolition.

les terrains abandonnés, non entretenus, sujets à dépôt d'ordures.

ARTICLE 1AUa 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans le sous-secteur 1AUa1 :

Les constructions* destinées à l'habitat sont autorisées sous la forme d'opérations individuelles à la condition de réaliser les équipements nécessaires.

Dans le sous-secteur 1AUa2 :

Les constructions* destinées à l'habitat sont autorisées à la condition de recourir à une ou plusieurs opérations d'aménagement et d'être compatibles avec les principes et le schéma d'aménagement de l'Orientation d'Aménagement du secteur de « la Coba ».

Tout programme de logement supérieur ou égal à 3 logements devra comporter un minimum de 10 % de logements locatifs sociaux.

Dans l'ensemble de la zone 1AUa :

la modernisation des installations classées existantes sous réserve que les travaux entrepris aient pour objet de réduire quantitativement et qualitativement les nuisances émises ;

les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration 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 de leur installation ;

les voies nouvelles de desserte devant présenter des caractéristiques techniques suffisantes ;

Par unité foncière, sont autorisés sous réserve de respecter les définitions précisées dans le lexique du règlement :

- une annexe*
- un local technique* piscine
- un abri voiture / carport*

Au sens du présent règlement, il est rappelé :

- *Que les annexes présentent une surface maximale de 15.00 mètres carrés et une hauteur* maximale de 3.00m*
- *Que les abris voiture/carports sont considérés comme des extensions. A ce titre ils doivent respecter l'ensemble des règles de gabarit s'imposant aux constructions principales.*

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions* neuves, en fonctions des caractéristiques de ces constructions*, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Rappel :

Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon la connaissance actualisée des aléas, notamment dans le cadre de l'élaboration du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation) en cours.*

ARTICLE 1AUa 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées* et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les bâtiments et installations doivent être desservis par des voies publiques ou privées* dont les caractéristiques répondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée conventionnellement par acte authentique ou par voie judiciaire, conformément au code civil.

La servitude de passage doit dans ce cas être aménagée de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des personnes utilisant cet accès et ne pouvant être inférieur à 4.5 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une des deux voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Si les accès sont munis d'un système de fermeture, celui-ci doit être situé en retrait* de l'alignement* et l'ouverture du système doit s'effectuer vers l'intérieur de la parcelle.

Si les bâtiments projetés – publics ou privés – sont destinés à recevoir du public, ils doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès réservés aux véhicules, et qui devront être adaptés à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Dans tous les cas, les chaussées devront comporter des trottoirs sur leurs deux côtés latéraux. Les voies nouvelles spécifiées sur les orientations particulières d'aménagement de la zone devront comporter des cheminements doux piétons et cyclistes sur au moins un des deux côtés latéraux.

Les voies nouvelles doivent être aménagées, à la charge des constructeurs, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour et d'assurer la continuité des circulations douces.

Tout chemin privé nouvellement aménagé ou existant devra être entretenu et ne pas perturber l'écoulement des eaux pluviales.

Les voies de circulation desservant les établissements (bâtiments recevant du public...) doivent permettre l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie et être conformes aux différents textes en vigueur.

ARTICLE 1AUa 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Alimentation en eau potable

Tout bâtiment ou installation nouveau doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve :

pour les constructions* à usage unifamilial, la ressource privée devra être établie en respectant les dispositions du code de la santé publique et de du code général des

collectivités territoriales et par ailleurs l'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne.

pour les autres bâtiments à usage privé ou public, d'obtenir l'autorisation préfectorale prévue dans le Code de la Santé Publique.

Tout prélèvement, puits, forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau doit être déclaré au Maire (art. L.2224-9 du CGCT).

2. Assainissement

En référence à la zone délimitée, tout bâtiment ou installation nouveau doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes, ou, à défaut, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

Les eaux usées non domestiques et les eaux de lavage des filtres des piscines feront l'objet d'un prétraitement adapté à leur nature et au degré de pollution qu'elles présentent avant tout rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application du Code de la Santé Publique.

Le rejet des eaux de piscines est interdit dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

3. Eaux pluviales

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

En l'absence de ce réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux limitant les débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'en assurer l'entretien régulier pour un maintient d'état de fonctionnement.

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

Les eaux de vidange des piscines doivent être collectées par le réseau d'eaux pluviales.

4. Electricité – Telecom

Pour les bâtiments nouveaux, les réseaux de distribution électrique et télécom doivent être établis en souterrain. Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements particuliers doivent l'être également.

ARTICLE 1AUa 5 Implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions* à usage d'habitation devront respecter la distance de recul* règlementaire par rapport à la RD 612a (arrêté préfectoral du 9 août 2012).

Les bâtiments doivent être édifiés en arrière de l'alignement* des voies publiques ou privées* à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres des voies et pistes cyclables, exception faite des constructions et installations nécessaires aux « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » lesquelles peuvent s'implanter en alignement* de voie et emprises publiques ou en alignement* des constructions limitrophes ou attenantes.

Principe de justification de l'évolution de la règle

La commune souhaite apporter des modifications réglementaires pour les constructions spécifiques à caractères techniques, notamment celles relatives à la distribution électrique, nécessitant des caractéristiques architecturales et d'implantation spécifiques.

Des conditions différentes peuvent être acceptées en fonction du projet :

le long des voies intérieures, lors de travaux mesurés de restauration et de rénovation et dans le cas où des de façade feraient l'objet d'un arrêté municipal d'alignement*. réalignements

dans le cadre de projets d'aménagement d'ensemble à l'intérieur de l'opération d'aménagement d'ensemble afin d'améliorer l'intégration dans le site de la dite opération et sa composition générale.

Les bords francs des piscines doivent être édifiés en arrière de l'alignement* des voies publiques ou privées* à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 1 mètre.
Les voies de circulation desservant les établissements (bâtiments recevant du public...) doivent permettre l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie et être conformes aux différents textes en vigueur.

Dispositions particulières aux éléments du paysage :

Le canal* de Perpignan :

Dans le sous-secteur 1AUa2 : les constructions* et les clôtures* doivent respecter un retrait* de 10 mètres minimum par rapport au bas du talus du canal*. De plus elles doivent respecter un retrait* supplémentaire, conformément au recul* imposé sur le schéma d'organisation figurant dans l'Orientation d'Aménagement du secteur de « la Coba » pour la partie représentée concernant la création du parc linéaire.

Dans le sous-secteur 1AUa1 : Les constructions* et les clôtures* doivent respecter un retrait* de 10 mètres minimum par rapport au bas du talus du canal*.

Les canaux* et ruisseaux* :

Les constructions* et les clôtures* doivent respecter un retrait* de 6 mètres minimum par rapport aux berges des canaux* et ruisseaux* notamment concernant le canal* d'orientation N-S qui matérialise la limite entre les sous-secteurs 1AUa1 et 1AUa2. (Cf Orientation d'Aménagement du secteur de la « Coba »)

Les agouilles* :

Les constructions* et installations doivent respecter un retrait* de 3 mètres minimum par rapport aux berges des agouilles*.

Ripisylves* :

Les constructions* et installations doivent respecter un retrait* par rapport à l'alignement de la ripisylve au moins égal à 5 mètres.

Cheminements doux :

Les constructions* et installations doivent respecter un retrait* de 3 mètres minimum par rapport aux abords des cheminements doux.

Elément du patrimoine bâti (élément ponctuel ou secteur...) ou paysager (haie, chemin,...) référencé comme tel aux documents graphiques au titre de l'article *L. 123-1-5, III, 2 °* du Code de l'Urbanisme :

Les constructions* et installations doivent respecter un retrait* par rapport à l'élément concerné d'au moins égal à 5 mètres.

ARTICLE 1AUa 6 Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

1. Si le bâtiment ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de 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 4,00 mètres (L=H/2).

2. Des bâtiments jointifs peuvent s'implanter sur les limites séparatives* aboutissant aux voies. Un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble afin d'améliorer l'intégration dans le site de ladite opération et sa composition générale.

3. Des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de parcelles où la largeur est inférieure à 12 mètres.

4. Les constructions annexes* peuvent être édifiées en limites séparatives* à condition de ne pas excéder 5 m de long sur une limite séparative.

Si les constructions annexes* ne sont pas édifiées en limites séparatives*, celles-ci ne pourront être édifiées à moins de trois mètres de cette limite.

Les pergolas* ne sont pas soumises aux règles d'implantation précédentes.

5. Les bords francs des piscines doivent être édifiés à 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives*.

ARTICLE 1AUa 7 Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux bâtiments, à usage d'habitation, doivent être implantés sur un même fonds à une distance, l'une de l'autre, au moins égale à la moyenne des hauteurs* des deux bâtiments.

Cette distance ne peut jamais être inférieure à 4,00 mètres, à l'exception des bâtiments en vis à vis pourvus d'ouvertures donnant sur des locaux non affectés à l'habitation, pour lesquels elle ne pourra être inférieure à 2 mètres.

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de travaux de restauration ou de rénovation de bâtiments existants.

ARTICLE 1AUa 8 Emprise au sol des constructions*

Néant.

ARTICLE 1AUa 9 Hauteur* maximale des constructions*

1. Définition de la hauteur*

La hauteur* des constructions* est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage*, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures* exclus.

2. Hauteur* absolue

La hauteur* des constructions* ne peut excéder 9,00 mètres, à l'exception des logements collectifs et des logements locatifs sociaux (sans toutefois excéder 11,5 mètres soit R + 2).

Un dépassement peut être admis après avis architectural motivé des services instructeurs consultés :

dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants ayant une hauteur* déjà supérieure à celle fixée ci-dessus : la hauteur* est alors limitée à celle du bâtiment existant.

dans le cas d'améliorations apportées à l'aspect architectural des façades.

La hauteur des annexes* est limitée à 3.00 mètres. Cette hauteur* est limitée à 2.00 mètres pour les locaux techniques de piscines.

ARTICLE 1AUa 10 Aspect extérieur des constructions* et aménagement de leurs abords

Les constructions* ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leurs aspects extérieurs, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains.

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec le style architectural environnant.

NB : Les concepteurs pourront utilement consulter les architectes conseils mis à leur disposition : CAUE, UDAP, architecte consultant de la DDTM, etc ...

1. Formes

a) Toitures :

Les toitures suivront l'inclinaison des pentes traditionnelles de 30 à 33%. Pour les constructions annexes*, la pente pourra être ramenée à 20 %.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles ne représentent pas plus de 30% de la surface couverte, et qu'elles ne favorisent pas la stagnation d'eau, exception faite des constructions et installations nécessaires aux « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » pour lesquelles les toitures terrasses sur l'intégralité du bâtiment sont autorisées.

Principe de justification de l'évolution de la règle

La commune souhaite apporter des modifications réglementaires pour les constructions spécifiques à caractères techniques, notamment celles relatives à la distribution électrique, nécessitant des caractéristiques architecturales et d'implantation spécifiques.

Les terrasses couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites excepté pour les annexes* à la construction.

Pour les immeubles collectifs présentant au moins deux étages (R + 2) les toitures terrasses végétalisées sur l'intégralité du bâtiment sont autorisées.

b) Fenêtres de toits : les fenêtres de toit sont autorisées mais dans la limite d'une seule par pan de toiture. Elles seront encastrées dans la couverture et non en saillie. Chaque fenêtre de toit ne pourra représenter plus d'un tiers de la longueur du toit.

c) Vérandas : Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles complètent harmonieusement l'architecture de la maison sans en perturber l'ordonnancement.

2. Matériaux

a) Façades :

Les enduits des façades seront teintés dans la masse.

Dans le cas d'enduits extérieurs dits monocouches, des échantillons devront être soumis pour avis en mairie, après y avoir consulté le nuancier, et avant toute exécution.

Dans le cas de maçonneries en pierres locales apparentes et de rejointoiement des maçonneries existantes, les rejointements seront réalisés au mortier de chaux grasse qui viendra affleurer le nu des pierres.

Toutes les façades d'une même continuation doivent être traitées avec le même soin, y compris les murs pignons.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) ne peuvent être laissés apparents. Les arêtes des murs pleins doivent être couronnés par des faîtières ou chaperons en brique rouge, caïroux ou tuiles canal.

Les imitations de matériaux (appareillages de fausses pierres, faux bois etc...) pour le placage, pour le bardage, pour la vêture, ainsi que les bacs aciers, les peintures et les dessins, sont interdits sur les façades, les murs de soutènement et les clôtures*.

b) Toitures :

Pour les dispositions les plus courantes, les toitures pourront être réalisées en tuile canal ou mécaniques de dimensions d'onde similaire, de teinte naturelle rouge.

c) Toitures terrasses :

Elles pourront être recouvertes de gravillons de teinte rouge, grise ou être végétalisées. L'aluminium brillant est interdit. Le vert est interdit, exception faite des constructions et installations nécessaires aux « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »

Principe de justification de l'évolution de la règle

La commune souhaite apporter des modifications réglementaires pour les constructions spécifiques à caractères techniques, notamment celles relatives à la distribution électrique, nécessitant des caractéristiques architecturales et d'implantation spécifiques.

d) Vérandas : Les matériaux utilisés doivent s'harmonier à ceux de la construction. Dans le cas où la véranda est en structure intégralement vitrée, elle doit s'intégrer aux menuiseries de la maison.

Dans le cas où la véranda est composée de plein maçonnés et de baies vitrées, elle doit s'intégrer aux façades et menuiseries de la maison tel que le stipule le règlement de la

zone. Le bois est proscrit au bénéfice de l'aluminium. Les caissons des volets rouleaux doivent être encastrés dans le bâti ou disposés à l'intérieur de la structure.

3. Couleurs

Pour les menuiseries, ouvertures, volets, façades, ferronneries : le blanc cru, couleurs primaires et criardes sont interdits. Nuancier(s) à consulter en Mairie.

Dans tous les cas, il conviendra de rechercher une harmonie de couleurs avec les façades.

Les menuiseries et les ferronneries devront être coordonnées dans une même tonalité de couleurs.

4. Clôtures*

L'édification de clôtures* est soumise à déclaration en application de la délibération prise en conseil municipal.

La hauteur totale des clôtures* en bordure des voies publiques ou privées* et sur les limites séparatives* ne peut excéder 1,80 mètre. Les dispositifs végétaux sont admis dans la limite de 1,80 mètre de haut.

Les clôtures* maçonnées devront s'intégrer au bâti existant avec un aspect et une teinte identiques aux façades. Les murs de clôtures* devront être traités en harmonie et avec le même soin que les façades, utilisant les mêmes matériaux de maçonneries.

Dans tous les cas et afin d'éviter l'effet de masse de murs pleins, il conviendra d'en rompre la monotonie: mur en retrait*, redans, alternance de hauteur....

Les matériaux prévus pour être recouverts d'un parement ou d'enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...) ne peuvent être laissés apparents. Les arrêtes des murs pleins doivent être couronnées par des faîtières ou chaperons en brique rouge, caïroux ou tuiles canal.

5. Energie renouvelable, HQE, Développement Durable

Les pentes de toits peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur* absolue fixée à l'article 10. Les panneaux solaires seront soit intégrés dans le pan de la toiture soit accolés à celle-ci. Dans tous les cas ils devront présenter une pente similaire à celle de la toiture.

6. Enseignes et préenseignes :

Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret du 24 février 1982), et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant. Les dispositions particulières à la zone communale de publicité restreinte ou autorisée sont également applicables.

7. Antennes et paraboles :

Elles sont soumises à une réglementation spécifique (décret du 24 février 1982), et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

Les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions*, elles sont interdites en saillie sur les façades visibles depuis le domaine public ou ouvert au public. Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul* par rapport aux bords des toitures et des balcons.

8. Climatiseurs :

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la

façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

ARTICLE 1AUa 11 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Dispositions générales

Le stationnement est régit par le Code de l'Urbanisme.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces constructions* ou établissements sont le plus directement assimilables.*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être réalisé conformément aux prescriptions règlementaires relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes à mobilité réduite.

Le stationnement devra, en toutes hypothèses, être assuré en dehors de l'emprise des voies publiques.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations en matière de réalisation de places de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 mètres, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.(Art. L. 123-1-12)

Pour les constructions* et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, le nombre de place de stationnement à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires et à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, au nombre et au type d'utilisateurs et à sa localisation dans la commune.

Il doit être réalisé une aire de stationnement réservée aux deux-roues matérialisée et signalée.

Constructions* à usage d'habitation individuelles et collective

Pour les constructions* à destination d'habitation, il doit être réalisé une place de stationnement pour 80 m2 de surface de plancher.

Le Code de l'Urbanisme spécifie notamment qu'*il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.*

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Pour les immeubles à usage d'habitation, il doit être aménagé un emplacement sécurisé pour les vélos d'une superficie de 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m² par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3m².

Bureaux et services

Pour les constructions* à destination industrielle, artisanales ou commerciales, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 50 m^2 de surface de plancher de vente, de services, d'atelier.

Pour les constructions* à usage de bureaux ou de service du secteur tertiaire, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 100 m^2 de surface de plancher de bureaux.

Pour les constructions* commerciales, les bureaux et les services, il doit être réalisé un emplacement sécurisé des vélos représentant 1,5% de la surface de plancher.

Pour les constructions* commerciales, les bureaux et les services, il doit être réalisé un emplacement sécurisé des vélos représentant 1,5% de la surface de plancher.

ARTICLE 1AUa 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière de circulations douces, d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

Les surfaces non construites, les espaces verts communs, les abords des bâtiments, les espaces piétonniers, et les aires de stationnement doivent être plantées d'essences végétales locales en harmonie avec le site concerné. Les végétaux seront des essences méditerranéennes rustiques, adaptées au site et à la ressource en eau qui viseront à préserver une ambiance champêtre : micocouliers, chêne vert, olivier, laurier noble,....

La composition des espaces verts sera définie en accord avec la Mairie.

La surface plantée ne peut être inférieure à 10 % de la parcelle, à l'exception des constructions* et installations nécessaires à des services publics. Les espaces libres de construction* doivent être entretenus.

Les voies nouvelles spécifiées dans les orientations particulières d'aménagement de la zone devront comporter des cheminements doux piétons et cyclistes sur au moins un des deux côtés latéraux.

Les pyracanthas et autres essences épineuses sont interdits en bordure de voirie et dans les espaces publics et recevant du public.

Dispositions relatives aux éléments particuliers du paysage :

Tout arbre abattu ou tombé doit être remplacé par un nouveau sujet de même essence ou de l'essence dominante locale de l' « alignement d'arbres à protéger ou conserver ».

Ces arbres pourront être enlevés ou déplacés pour des raisons d'ordre techniques notamment hydrauliques ou sanitaires. (ils devront en effet garantir le libre écoulement des eaux pluviales), de sécurité routière, de création d'un accès.

Cheminements doux :

Tout arbre abattu ou tombé doit être remplacé par un sujet de même essence ou similaire locale le long du cheminement doux.

Des conditions différentes pourront être autorisées pour des raisons d'ordre techniques notamment hydrauliques (ils devront en effet garantir le libre écoulement des eaux pluviales), de sécurité routière, de création d'accès, ou sanitaires.

Chapitre 6 : Dispositions applicables à la zone 1AUe

Qualification de la zone 1AUe :

La zone 1AUe est une zone : essentiellement à vocation de services, artisanale ou industrielle, en grande partie construite sur sa partie Est et à urbaniser et ouverte à l'urbanisation à l'Ouest.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUe est conditionnée par le recours à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble devant être compatibles avec les orientations particulières d'aménagement définies et annexées au présent dossier de PLU (pièce n°3 du dossier de PLU).

Compte tenu de l'insertion urbaine de la zone, localisée à proximité immédiate de la zone d'habitat et en vitrine depuis la RD 612a, les projets devront, par leur nature, leur implantation et leurs qualités architecturales, contribuer à la valorisation du site et des espaces urbains mixtes limitrophes.

Rappels :

Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon la connaissance actualisée des aléas, notamment dans le cadre de l'élaboration du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation) en cours.*

La zone ou une partie de la zone est également concernée :

Par l'identification sur les documents graphiques d'éléments identifiés de paysages ou bâtis en application de l'article L. 123-1-5, III, 2 ° du code de l'urbanisme.

Par la présence de sites ou vestiges archéologiques dont la localisation est précisé dans la cartographique annexe relative à la localisation des sites archéologiques.

Par des emplacements réservés d'intérêt public dont la localisation et l'emprise sont intégrés dans le plan de zonage règlementaire du PLU.

ARTICLE 1AUe 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

toute construction* nouvelle destinées à l'habitation, à l'hébergement; au commerce, à l'exploitation agricole ou forestière.

les établissements soumis à déclaration ou à autorisation au titre de législations indépendantes du droit de l'urbanisme, sauf ceux dont les activités sont liées à la destination de la zone ;

les installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite des cas mentionnés à l'article 2 du présent chapitre

toute construction*, installation, ou clôture* à moins de 10 mètres du bas du talus du Canal* de Perpignan, 3 mètres des berges des canaux* d'arrosage ou « agouilles* », temporaires ou non à ciel ouvert (voir article 6);

toute construction*, installation, ou clôture* à moins de 5 mètres des abords des cheminements doux ;

l'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et caravanes

les villages de vacances et les gîtes ruraux ;

les habitations légères de loisirs telles qu'elles sont définies par les articles du Code de l'urbanisme ;

les piscines ;

l'ouverture et l'exploitation de carrières ;

les bâtiments nouveaux à usage agricole ;

les dépôts de ferrailles et de véhicules désaffectés, les matériaux de démolition ;

les terrains abandonnés, non entretenus, sujets à dépôt d'ordures.

ARTICLE 1AUe 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés avec conditions :

L'ouverture à l'urbanisation sous réserve de recourir à une ou plusieurs opérations d'aménagement.

les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ou leur modernisation sous réserve :

- qu'elles soient indispensable au fonctionnement du quartier ou lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif de leur installation ;
- que les travaux entrepris aient pour objet de réduire quantitativement et qualitativement les nuisances émises ;

les extensions* mesurées des bâtiments existants sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère architectural du bâtiment.

l'aménagement des bâtiments existants sous réserve d'être intégrés dans les volumes existants et de ne pas porter atteinte au caractère architectural des bâtiments.

ARTICLE 1AUe 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées* et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les bâtiments et installations doivent être desservis par des voies publiques ou privées* dont les caractéristiques répondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la Sécurité publique, de la Défense contre l'incendie et de la Protection Civile.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée conventionnellement par acte authentique ou par voie judiciaire, conformément du code civil. La servitude de passage doit dans ce cas être aménagée de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des personnes utilisant cet accès et ne pouvant être inférieur à 4.5 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une des deux voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

Si les accès sont munis d'un système de fermeture, celui-ci doit être situé en retrait* de l'alignement* et l'ouverture du système doit s'effectuer vers l'intérieur de la parcelle.

Si les bâtiments projetés – publics ou privés – sont destinés à recevoir du public, ils doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès réservés

aux véhicules, et qui devront être adaptés à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Dans tous les cas, les chaussées devront comporter des trottoirs sur leurs deux côtés latéraux. Les voies nouvelles spécifiées sur les orientations particulières d'aménagement de la zone devront comporter des cheminements doux piétons et cyclistes sur au moins un des deux côtés latéraux.

Les voies nouvelles doivent être aménagées, à la charge des constructeurs, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour et d'assurer la continuité des circulations douces.

Tout chemin privé nouvellement aménagé ou existant devra être entretenu et ne pas perturber l'écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE 1AUe 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

1. Alimentation en eau potable

Tout bâtiment ou installation nouveau doit être raccordé au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

En référence à la zone délimitée, tout bâtiment ou installation nouveau doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et au degré de pollution qu'elles peuvent présenter, avant rejet dans le réseau public.

3. Eaux pluviales

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

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

En l'absence de ce réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux limitant les débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'en assurer l'entretien régulier pour un maintien d'état de fonctionnement.

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

4. Electricité – Telecom

Pour les bâtiments nouveaux, les réseaux de distribution électrique et télécom doivent être établis en souterrain.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements particuliers doivent l'être également.

ARTICLE 1AUe 5 Implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent être édifiés en arrière de l'alignement* des voies et pistes cyclables, publiques ou privées* à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 10,00 mètres, exception faite des constructions et installations nécessaires aux « locaux techniques et industriels des administrations

publiques et assimilés » lesquelles peuvent s'implanter en alignement* de voie et emprises publiques ou en alignement* des constructions limitrophes ou attenantes.

Principe de justification de l'évolution de la règle

La commune souhaite apporter des modifications réglementaires pour les constructions spécifiques à caractères techniques, notamment celles relatives à la distribution électrique, nécessitant des caractéristiques architecturales et d'implantation spécifiques.

Les voies de circulation desservant les établissements (bâtiments recevant du public...) doivent permettre l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie et être conformes aux différents textes en vigueur.

Dispositions particulières aux éléments du paysage :

Le canal* de Perpignan :

Les constructions*, les clôtures* et tout aménagement ou équipement doivent respecter un retrait* de 10 mètres minimum par rapport au bas du talus du canal*.

Les canaux* et ruisseaux* :

Les constructions* et installations doivent respecter un retrait* de 6 mètres minimum par rapport aux berges des canaux* et ruisseaux*.

Les agouilles* :

Les constructions* et installations doivent respecter un retrait* de 3 mètres minimum par rapport aux berges des agouilles*.

Ripisylves* :

Les constructions* et installations doivent respecter un retrait* par rapport à l'alignement de la ripisylve au moins égal à 5 mètres.

Cheminements doux :

Les constructions* et installations doivent respecter un retrait* de 5 mètres minimum par rapport aux abords des cheminements doux.

Elément du patrimoine bâti (élément ponctuel ou secteur...) ou paysager (haie, chemin,...) référencé comme tel aux documents graphiques au titre de l'article *L. 123-1-5, III, 2* ° du Code de l'Urbanisme :

Les constructions* et installations doivent respecter un retrait* par rapport à l'élément concerné d'au moins égal à 5 mètres.

ARTICLE 1AUe 6 Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*

1. Si le bâtiment ne joint pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de 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 4,00 mètres (L=H/2).

2. Des bâtiments jointifs peuvent s'implanter sur les limites séparatives* aboutissant aux voies. Un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.

ARTICLE 1AUe 7 Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux bâtiments doivent être implantés sur un même fonds à une distance, l'un de l'autre, au moins égale à la moyenne des hauteurs* des deux bâtiments.

Cette distance ne peut jamais être inférieure à 4,00 mètres, à l'exception des bâtiments en vis à vis pourvus d'ouvertures donnant sur des locaux non affectés à l'habitation, pour lesquels elle ne pourra être inférieure à 2 mètres.

Des conditions différentes pourront être admises dans le cadre de projets d'aménagement d'ensemble à l'intérieur de l'opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE 1AUe 8 Emprise au sol des constructions*

Néant.

ARTICLE 1AUe 9 Hauteur* maximale des constructions*

1. Définition de la hauteur*

La hauteur* des constructions* est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage*, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures* exclus.

2. Hauteur* absolue

La hauteur* des constructions* ne peut excéder 12,00 mètres.

Un dépassement peut être admis après avis architectural motivé des services instructeurs consultés :

dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants ayant une hauteur* déjà supérieure à celle fixée ci-dessus : la hauteur* est alors limitée à celle du bâtiment existant.

ARTICLE 1AUe 10 Aspect extérieur des constructions* et aménagement de leurs abords

Les constructions* ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leurs aspects extérieurs, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales notamment vers les Mas et bâtisses au caractère architectural notable.

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec le style architectural environnant.

NB : Les concepteurs pourront utilement consulter les architectes conseils mis à leur disposition : CAUE, UDAP, architecte consultant de la DDTM, etc ...

1. Toitures :

Les toitures auront une pente pouvant être comprise entre 15% et 33%.

2. Terrasses :

Les toitures terrasses sont autorisées si elles ne représentent pas plus de 30% de la surface couverte et qu'elles ne favorisent pas la stagnation d'eau, exception faite des constructions et installations nécessaires aux « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » pour lesquelles les toitures terrasses sur l'intégralité du bâtiment sont autorisées.

Principe de justification de l'évolution de la règle

La commune souhaite apporter des modifications réglementaires pour les constructions spécifiques à caractères techniques, notamment celles relatives à la distribution électrique, nécessitant des caractéristiques architecturales et d'implantation spécifiques.

3. Façades :

Tous les éléments d'un même bâtiment doivent s'harmoniser entre eux et être traités avec le même soin (façades, annexes*, pignons, etc...).

Les imitations de matériaux sont interdites, de même que les bardages non colorés, les maçonneries brutes (sauf si elles sont le résultat d'une recherche architecturale particulière).

Le blanc cru, couleurs primaires et criardes sont interdits. Le nuancier est à consulter en Mairie.

4. Couvertures :

Les couvertures peuvent être soit en tuiles canal de teinte naturelle homogène, soit en panneaux de couverture adaptés : bacs acier ou aluminium laqués, panneaux ondulés, etc...de teinte naturelle homogène, exception faite des constructions et installations nécessaires aux « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »

Principe de justification de l'évolution de la règle

La commune souhaite apporter des modifications réglementaires pour les constructions spécifiques à caractères techniques, notamment celles relatives à la distribution électrique, nécessitant des caractéristiques architecturales et d'implantation spécifiques.

5. Couleurs

Le blanc cru, les couleurs primaires et criardes sont interdits. Nuancier(s) à consulter en Mairie.

6. Clôtures*

L'édification de clôtures* est soumise à déclaration en application de la délibération prise en conseil municipal. La hauteur totale des clôtures* en bordure des voies publiques ou privées* et sur les limites séparatives* ne peut excéder 2 mètres. Si la clôture* est établie sur un mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,20 mètre au-dessus du sol et doit être surmonté d'un système non maçonné perméable à 80%.

La plantation de haies vives en limite parcellaire est obligatoire, exception faite des constructions et installations nécessaires aux « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »

Principe de justification de l'évolution de la règle

La commune souhaite apporter des modifications réglementaires pour les constructions spécifiques à caractères techniques, notamment celles relatives à la distribution électrique, nécessitant des caractéristiques architecturales et d'implantation spécifiques.

7. Energie renouvelable

Les pentes de toits peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

Les panneaux solaires seront soit intégrés dans le pan de la toiture soit accolés à celle-ci. Dans tous les cas ils devront présenter une pente similaire à celle de la toiture.

ARTICLE 1AUe 11 Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être réalisé en dehors de l'emprise des voies publiques ou privées* existantes ou à créer.

Le stationnement doit être aménagé à l'intérieur de l'opération d'aménagement d'ensemble.

Pour les constructions* les professions libérales, les bureaux et les services il doit être réalisé au moins une place de stationnement ou de garage pour 30 m^2 de surface.

Pour les entreprises il doit être réalisé au moins une place de stationnement ou de garage pour 50 m^2 de surface de vente ou d'atelier.

Pour les constructions* et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, le nombre de place doit correspondre à la destination du bâtiment, et il doit être réalisé une aire de stationnement réservée aux deux-roues matérialisée et signalée.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions* ou établissements sont le plus directement assimilables.*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être réalisé conformément aux prescriptions règlementaires relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes à mobilité réduite. De plus, pour les constructions* et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics et pour les activités de toutes sortes, il doit être aménagé des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite.

Pour les immeubles à usage d'habitation, il doit être aménagé un emplacement sécurisé pour les vélos d'une superficie de 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m² par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3m².

Pour les constructions* commerciales, les bureaux et les services, il doit être réalisé un emplacement sécurisé des vélos représentant 1,5% de la surface de plancher.

ARTICLE 1AUe 12 Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations

Les surfaces non construites, les espaces verts communs, les abords des bâtiments, les espaces piétonniers, et les aires de stationnement doivent être plantées d'essences végétales locales en harmonie avec le site concerné. Les végétaux seront des essences méditerranéennes rustiques, adaptées au site et à la ressource en eau qui viseront à préserver une ambiance champêtre : micocouliers, chêne vert, olivier, laurier noble,.... La composition des espaces verts sera définie en accord avec la Mairie.

La surface plantée ne peut être inférieure à 10 % de la parcelle, exception faite des constructions et installations nécessaires aux « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »

Principe de justification de l'évolution de la règle

La commune souhaite apporter des modifications réglementaires pour les constructions spécifiques à caractères techniques, notamment celles relatives à la distribution électrique, nécessitant des caractéristiques architecturales et d'implantation spécifiques.

Les espaces libres de construction doivent être entretenus.

Les voies nouvelles de la zone devront comporter des cheminements doux piétons et cyclistes sur au moins l'un des deux côtés latéraux.

Les pyracanthas et autres essences épineuses sont interdits en bordure de voirie et dans les espaces publics et recevant du public.

Dispositions relatives aux éléments particuliers du paysage :

Cheminements doux :

Tout arbre abattu ou tombé doit être remplacé par un sujet de même essence ou similaire locale le long du cheminement doux.

Des conditions différentes pourront être autorisées pour des raisons d'ordre techniques notamment hydrauliques (ils devront en effet garantir le libre écoulement des eaux pluviales), de sécurité routière, de création d'accès, ou sanitaires.

5- ANALYSE DE L'INCIDENCE DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Comme cela a été indiqué précédemment (A.3 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.

Ainsi, la présente modification simplifiée visant à supprimer certains Emplacements Réservés et à modifier certains articles du règlement 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.

Ainsi une demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale est en cours d'instruction.

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

Canohès intègre le périmètre couvert par le SCoT Plaine du Roussillon qui a été approuvé en 2013 puis modifié le 07 juillet 2016 (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) : 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 SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) : SAGE Nappes plio-quaternaires de la Plaine du Roussillon en cours d'élaboration –
- 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 19.04.2013

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 supérieurs listés ci-dessus ne sont pas encore opposables.

Les changements portés 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 ils ne concernent que la levée d'Emplacement Réservés et des modifications réglementaires mineures qui n'influent pas sur les grandes orientations ou les grands objectifs de ces documents supérieurs, dont le SCoT, lesquels conservent pleinement leur perspectives de mise en œuvre, notamment par le PLU de Canohès.
Ainsi, les évolutions projetées dans le cadre de la présente modification respectent les dispositions des documents d'ordre supérieur.