PLAN LOCAL D'URBANISME

PYRENEES ORIENTALES
le Département

PYRÉNÉES ORIENTALES AMÉNAGEMENT

PROVISOIRE

DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ N°1 AU TITRE DE L'ARTICLE L126-1 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

COMMUNE DE CLAIRA

PLU approuvé par délibération en date du 18 août 2017
PLU adapté suite aux demandes du Préfet sur le fondement de l'article L.153-25 du Code de l'Urbanisme - Délibération du CM en date du 06 Mars 2018
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU - PROJET Juin 2022

ARCHI concept

CRB environnement

PLAN LOCAL D'URBANISME

DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ N°1 AU TITRE DE L'ARTICLE L126-1 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

COMMUNE DE CLAIRA

LISTE DES PIÈCES

1. Notice explicative

2. Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU
   2.1. Déclaration de Projet
   2.2. Mise en compatibilité
   2.3. Évaluation Environnementale et Résumé Non technique de l'Évaluation Environnementale (en cours)

3. Orientation d'Aménagement de Programmation

4. Règlement graphique
   4.1. Territoire Communal Nord (Plan: 1/5000)

5. Règlement écrit

6. Pièces administratives et de procédure

PLAN LOCAL D'URBANISME

DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ N°1 AU TITRE DE L'ARTICLE L126-1 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

COMMUNE DE CLAIRA

PROVISOIRE

1

NOTICE EXPLICATIVE

PLU approuvé par délibération en date du 18 août 2017
PLU adapté suite aux demandes du Préfet sur le fondement de l'article L.153-25 du Code de l'Urbanisme - Délibération du CM en date du 06 Mars 2018
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU - PROJET Juin 2022

ARCHI concept

CRB

1. LE CONTEXTE LEGISLATIF

1.1. LA DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

La Déclaration de projet est un moyen de disposer d'une procédure accélérée de mise en compatibilité des Plans Locaux d'Urbanisme pour des opérations d'aménagement d'intérêt général.

Le décret n°2010-304 du 22 mars 2010 pris pour l'application de la loi mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 (loi Molle) apporte des clarifications. En outre, il étend la Déclaration de projet à des projets privés d'intérêt général.

Selon l'article L126-1, « lorsqu'un projet public de travaux, d'aménagements ou d'ouvrages a fait l'objet d'une enquête publique en application du chapitre III du présent titre, l'autorité de l'État ou l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public responsable du projet se prononce, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération projetée.

La déclaration de projet mentionne l'objet de l'opération tel qu'il figure dans le dossier soumis à l'enquête et comporte les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général. La déclaration de projet prend en considération l'étude d'impact, les avis de l'autorité environnementale et des collectivités territoriales et de leurs groupements consultés en application du V de l'article L. 122-1 et le résultat de la consultation du public. Elle indique, le cas échéant, la nature et les motifs des principales modifications qui, sans en altérer l'économie générale, sont apportées au projet au vu des résultats de l'enquête publique. En outre, elle comporte les éléments mentionnés au I de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement.

Si la déclaration de projet n'est pas intervenue dans le délai d'un an à compter de la clôture de l'enquête, l'opération ne peut être réalisée sans une nouvelle enquête.

En l'absence de déclaration de projet, aucune autorisation de travaux ne peut être délivrée.

Si les travaux n'ont pas reçu de commencement d'exécution dans un délai de cinq ans à compter de la publication de la déclaration de projet, la déclaration devient caduque. Toutefois, en l'absence de changement dans les circonstances de fait ou de droit, le délai peut être prorogé une fois pour la même durée, sans nouvelle enquête, par une déclaration de projet prise dans les mêmes formes que la déclaration initiale et intervenant avant l'expiration du délai de cinq ans.

La déclaration de projet est publiée dans des conditions définies par décret en Conseil d'État. »

Quant à la procédure de mise en compatibilité, elle demeure régie par les dispositions du code de l'urbanisme et obéit à l'article R153-16 du code de l'urbanisme qui stipule :

« Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

1° Soit lorsque cette opération est réalisée par un établissement public dépendant de l'État, une collectivité territoriale, un groupement de collectivités ou un établissement public dépendant d'une collectivité, autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent en

PROVISOIRE

matière de plan local d'urbanisme ou la commune, et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement ;

2° Soit lorsqu'un établissement public dépendant de l'État, une collectivité territoriale, un groupement de collectivités ou un établissement public dépendant d'une collectivité, autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune, a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

La procédure de mise en compatibilité est menée par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou du groupement de collectivités responsable du projet ou, lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant d'une collectivité ou d'un groupement de collectivités, par le président de l'organe délibérant de cette collectivité ou de ce groupement, ou lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant de l'État, par le président du conseil d'administration ou, lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant de l'État, par le président du conseil d'administration.

L'enquête publique est organisée par le préfet.

Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis par l'autorité chargée de la procédure à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal, qui dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête pour approuver la mise en compatibilité du plan.

En l'absence de délibération dans ce délai ou en cas de désaccord, le préfet approuve la mise en compatibilité du plan et notifie sa décision au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au maire dans les deux mois suivant la réception en préfecture de l'ensemble du dossier.

Le préfet notifie à la personne publique qui réalise l'opération la délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune ou la décision qu'il a prise. »

1.2. L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Les articles R. 104-8 à R. 104-14 du code de l'urbanisme précisent quant à eux dans quels cas la mise en compatibilité du PLU par la voie de la déclaration de projet doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, soit de manière systématique, soit après un examen au cas par cas.

L'article R.104-8 du code de l'urbanisme précise notamment que « Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :
1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement

PROVISOIRE

au sens 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 ; »

Selon l'article R104-23 du code de l'urbanisme, l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement doit être saisie par la personne publique responsable de la mise en compatibilité du document d'urbanisme d'un dossier comprenant le projet de document, le rapport environnemental lorsque le document ne comporte pas de rapport de présentation et les avis rendus sur le projet de document à la date de la saisine.

Ainsi que précisé à l'article R104-25 du code de l'urbanisme : « L'autorité environnementale formule un avis sur le rapport de présentation ou, à défaut, le rapport environnemental mentionné à l'article R. 104-18, et sur le projet de document dans les trois mois suivant la date de réception du dossier mentionné à l'article R. 104-23.

L'avis est, dès son adoption, mis en ligne et transmis à la personne publique responsable. Lorsqu'il est rendu par la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable, il est transmis pour information au préfet de région lorsque le périmètre du document d'urbanisme est régional ou aux préfets de départements concernés dans les autres cas. Il est joint au dossier d'enquête publique ou mis à la disposition du public.

A défaut de s'être prononcée dans le délai indiqué au premier alinéa, l'autorité environnementale est réputée n'avoir aucune observation à formuler. Une information sur cette absence d'avis figure sur son site internet. »

Le projet doit également être soumis, pour avis, à l'autorité environnementale. En effet, le dépôt du permis de construire du collège de Claira sera accompagné d'une étude d'impact exigée au titre du code de l'environnement.

Afin d'éviter un empilement de procédures, le Département des Pyrénées-Orientales a décidé de mettre en œuvre une procédure d'évaluation environnementale commune au projet et à la mise en compatibilité du PLU.

Cette procédure commune est rendue possible par l'article R104-38 du code de l'urbanisme, créé par le décret n°2021-1345 octobre 2021, qui est entré en vigueur le 16 octobre 2021.

En effet, aux termes de ces dispositions :

« Les documents soumis à évaluation environnementale en application des articles L. 104-1, L. 104-2 et L. 104-2-1 peuvent faire l'objet des procédures communes et coordonnées prévues aux articles R. 122-25, R. 122-26, R. 122-26-1 et R. 122-27 du code de l'environnement.

Pour l'application de la procédure commune prévue à l'article R. 122-27 du code de l'environnement, l'étude d'impact du projet comprend l'ensemble des éléments constitutifs du rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale ou du rapport environnemental prévu à l'article R. 104-18 lorsque le document ne comporte pas de rapport de présentation. »

L'évaluation environnementale de la déclaration de projet est réalisée par le bureau d'études CRBenvironnement.

L'article L103-2 du code de l'urbanisme dans sa version modifiée par la loi du 7 décembre 2020 prévoit que la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme soumise à évaluation environnementale doit faire l'objet d'une concertation associant les habitants, les associations

PROVISOIRE

locales et les autres personnes concernées, afin de faire participer le public dans le domaine de l'urbanisme.

La mise en compatibilité étant soumise à évaluation environnementale, elle est également soumise à concertation en application de l'article L103-2 1° c) du code de l'urbanisme.

2. L'OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Le projet objet de la procédure de déclaration de projet, porte sur la construction d'un nouveau collège sur le territoire communal de Claira.

Sa construction s'explique par la nécessité aujourd'hui de rééquilibrer le secteur du collège de Saint-Laurent-de-la-Salanque qui connait une situation de sureffectif chronique depuis une dizaine d'année.

Le PLU en vigueur, ne permet pas aujourd'hui la mise en œuvre de ce projet. Au regard des échéances et de l'urgence de ce projet, la procédure de déclaration de projet est la seule permettant une mise en compatibilité rapide des dispositions du document d'urbanisme avec le projet porté par le Conseil Départemental, compétent en matière d'enseignement secondaire.

L'objet de la Déclaration de Projet et la nature même de ce projet urbain relèvent d'un intérêt général.

3. DOCUMENTS CREES OU MODIFIES

Les pièces du PLU actuellement en vigueur qui sont alors modifiées ou les pièces complémentaires apportées, dans le cadre de cette procédure de déclaration de projet entrainant mise en compatibilité du PLU sont :

<u>Pièces du PLU en vigueurs modifiées :</u>

- Les orientations d'aménagement et de programmation.
- Le règlement écrit.
- Le règlement graphique.

<u>Pièces complémentaires apportées dans le cadre de cette procédure :</u>

- La présente notice explicative.
- La déclaration de projet, faisant état de l'intérêt général du projet.
- La mise en compatibilité du PLU, faisant état des modifications apportées et de leurs justifications.
- L'évaluation environnementale et son résumé non technique : *Ces pièces ne peuvent aujourd'hui être jointes au présent dossier. Elles sont en en attente de la finalisation de l'étude d'impact, réalisée dans le cadre du projet.*

PROVISOIRE

4. LA PROCEDURE

Engagement de la procédure et Concertation

Par délibération du 2 Juin 2022, le Département des Pyrénées-Orientales a approuvé le principe de la procédure de déclaration de projet qui emportera mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Claira

Les objectifs approuvés par la mise en compatibilité du PLU de Claira sont les suivants :

- Adapter les dispositions du plan local d'urbanisme de Claira en vue de la construction du collège, répondant à un objectif d'intérêt général, sur le territoire de la commune de Claira.
- Répondre, ce faisant, aux besoins de la population en matière déducation, au regard des fortes pressions démographiques s'exerçant sur le territoire du département des Pyrénées-Orientales ;

Par cette même délibération, le Département des Pyrénées-Orientales a également approuvé les modalités de la concertation relative à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Claira.

Transmission du dossier aux Personnes Publiques associées (PPA)

Le dossier doit être transmis aux personnes publiques associés au moins 3 semaines voire un mois avant l'examen conjoint.

Transmission du dossier à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

Le dossier doit être transmis à la CDPENAF. La commission aura 2 mois pour soumettre un avis.

Réunion d'examen conjoint

Un examen conjoint avec les personnes publiques associées, prévu par l'article L.153-54, doit être programmé une fois la concertation réalisée. Un procès-verbal de cette réunion sera établi et joint au dossier de l'enquête publique.

Évaluation environnementale

Le dossier doit être envoyé à autorité environnementale. La commission environnementale aura 3 mois pour soumettre un avis.

Enquête publique

Le Préfet et le Maire de la commune de Claira devront désigner, d'un commun accord, l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête.

A défaut, le Préfet sera compétent.

PROVISOIRE

Approbation de la procédure

Ainsi qu'en dispose l'article L. 126-1 du code de l'environnement :

« Lorsqu'un projet public de travaux, d'aménagements ou d'ouvrages a fait l'objet d'une enquête publique en application du chapitre III du présent titre, l'autorité de l'État ou l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public responsable du projet se prononce, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération projetée.

La déclaration de projet mentionne l'objet de l'opération tel qu'il figure dans le dossier soumis à l'enquête et comporte les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général. La déclaration de projet prend en considération l'étude d'impact, les avis de l'autorité environnementale et des collectivités territoriales et de leurs groupements consultés en application du V de l'article L. 122-1 et le résultat de la consultation du public. Elle indique, le cas échéant, la nature et les motifs des principales modifications qui, sans en altérer l'économie générale, sont apportées au projet au vu des résultats de l'enquête publique. En outre, elle comporte les éléments mentionnés au I de l'article. 122-1-1du code de l'environnement.

Si la déclaration de projet n'est pas intervenue dans le délai d'un an à compter de la clôture de l'enquête, l'opération ne peut être réalisée sans une nouvelle enquête.

En l'absence de déclaration de projet, aucune autorisation de travaux ne peut être délivrée.

Si les travaux n'ont pas reçu de commencement d'exécution dans un délai de cinq ans à compter de la publication de la déclaration de projet, la déclaration devient caduque. Toutefois, en l'absence de changement dans les circonstances de fait ou de droit, le délai peut être prorogé une fois pour la même durée, sans nouvelle enquête, par une déclaration de projet prise dans les mêmes formes que la déclaration initiale et intervenant avant l'expiration du délai de cinq ans.

La déclaration de projet est publiée dans des conditions définies par décret en Conseil d'État. »

Le dossier de mise en compatibilité du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint devront être soumis par la Présidente du Département au conseil municipal de la commune de CLAIRA, qui disposera d'un délai de 2 mois à compter de la réception de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête pour approuver la mise en compatibilité du PLU.

En l'absence de délibération dans le délai imparti, ou en cas de désaccord, il appartient au Préfet d'approuver la mise en compatibilité et de notifier sa décision au Maire dans les délais 2 mois suivant la réception en préfecture de l'ensemble du dossier.

Le Préfet notifie à la personne publique responsable du projet la délibération de la commune ou la décision qu'il a prise.

PROVISOIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME

DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ N°1 AU TITRE DE L'ARTICLE L126-1 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

COMMUNE DE CLAIRA

PROVISOIRE

2.1

DÉCLARATION DE PROJET

PLU approuvé par délibération en date du 18 août 2017
PLU adapté suite aux demandes du Préfet sur le fondement de l'article L.153-25 du Code de l'Urbanisme - Délibération du CM en date du 06 Mars 2018
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU - PROJET Juin 2022

SOMMAIRE

1. L'OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET 3

2. L'ETAT ACTUEL DE LA ZONE D'ETUDE ET DE SON ENVIRONNEMENT OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET 3

3. LA PRESENTATION DU PROJET 23

4. PRESENTATION DE L'INTERET GENERAL DU PROJET 29

5. ANNEXE 1 : ARRETE N°1459 DU 14 AVRIL 2008 RELATIF AUX MESURES DE PREVENTION DES INCENDIES DE FORETS ET MILIEUX NATURELS 32

6. TABLE DES MATIERES 40

PROVISOIRE

1. L'OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET

Le projet objet de la procédure de déclaration de projet, porte sur la construction d'un nouveau collège sur le territoire communal de Claira.

Sa construction s'explique par la nécessité aujourd'hui de rééquilibrer le secteur du collège de Saint-Laurent-de-la-Salanque qui connait une situation de sureffectif chronique depuis une dizaine d'année.

Le PLU en vigueur, ne permet pas aujourd'hui la mise en œuvre de ce projet. Au regard des échéances et de l'urgence de ce projet, la procédure de déclaration de projet est la seule permettant une mise en compatibilité rapide des dispositions du document d'urbanisme avec le projet porté par le Conseil Départemental, compétent en matière d'enseignement secondaire.

L'objet de la Déclaration de Projet et la nature même de ce projet urbain relèvent d'un intérêt général.

2. L'ETAT ACTUEL DE LA ZONE D'ETUDE ET DE SON ENVIRONNEMENT OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET

L'état actuel du site consiste à réaliser une description de la zone sur laquelle porte la déclaration de projet, afin d'en déterminer les principales caractéristiques. Il conviendra alors de définir le périmètre du projet puis de réaliser une analyse sur les thématiques suivantes :

- La situation et l'état actuel du site.
- Les risques majeurs auxquels la zone d'étude est soumise.
- Le contexte environnemental.
- Les servitudes d'utilité publique auxquels la zone d'étude est soumise.
- Les réseaux.

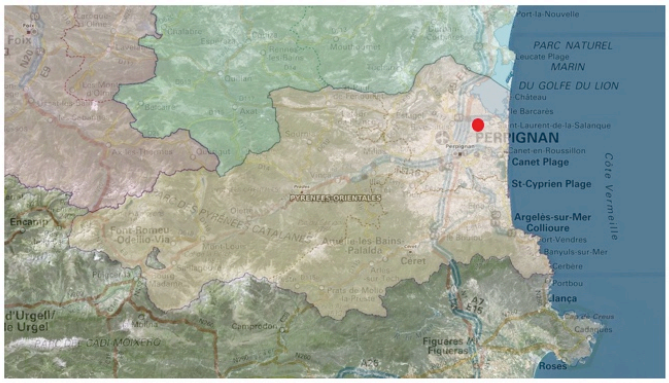
La commune de Claira se situe dans le département des Pyrénées-Orientales, en région Occitanie. Elle fait partie du canton de La Côte Salanquaise et rattachée à l'arrondissement de Perpignan. Sa population municipale est de 4 524 habitants en 2019 (source : INSEE).

2.1. LE SITE DU FUTUR COLLEGE

Le site dédié à ce projet d'équipement est localisé sur la partie Nord-Ouest de la commune de Claira. Il se situe à environ 3 km du centre-ville historique et à environ 1 km de la zone d'activités économiques « Espace Roussillon ».

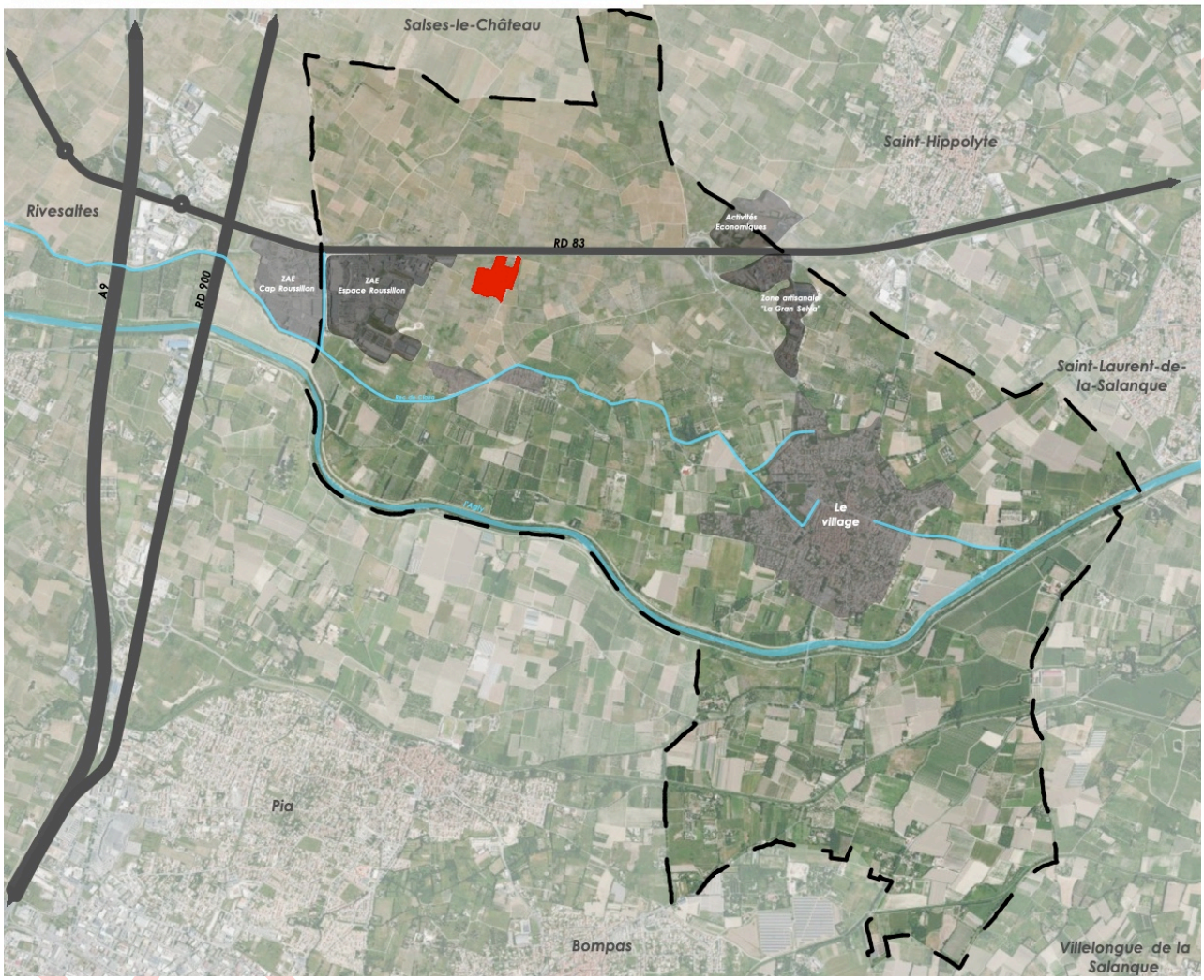
PROVISOIRE

Cartes de situation du site d'implantation du futur Collège



LÉGENDE

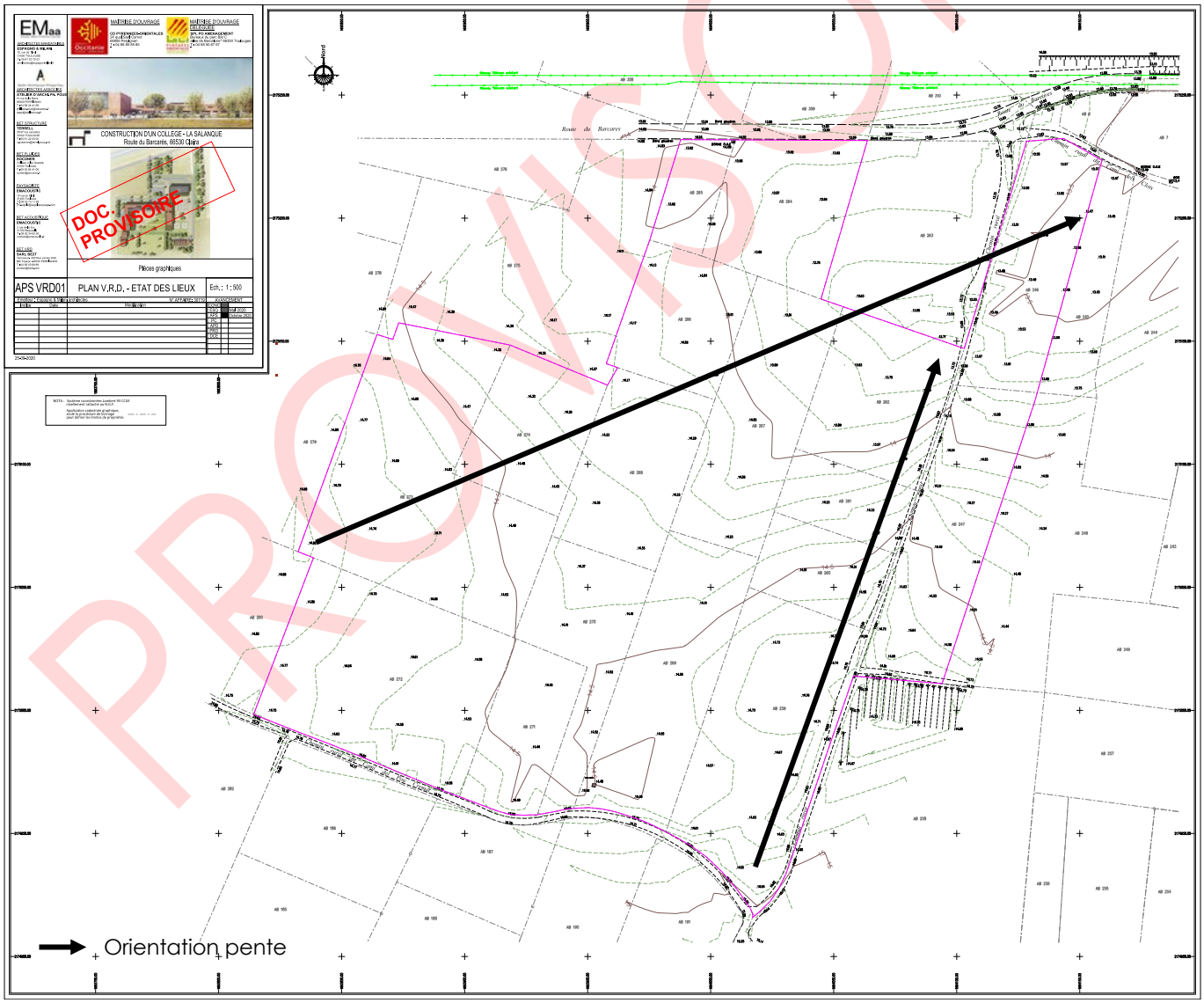
Site d'implantation du futur Collège



Le site du futur projet est entouré d'un tissu agricole et jouxte la contre-allée de la route départementale 83 sur sa limite Nord.

Vu sur les terrains du future Collège

Plan topographique du site



PROVISOIRE

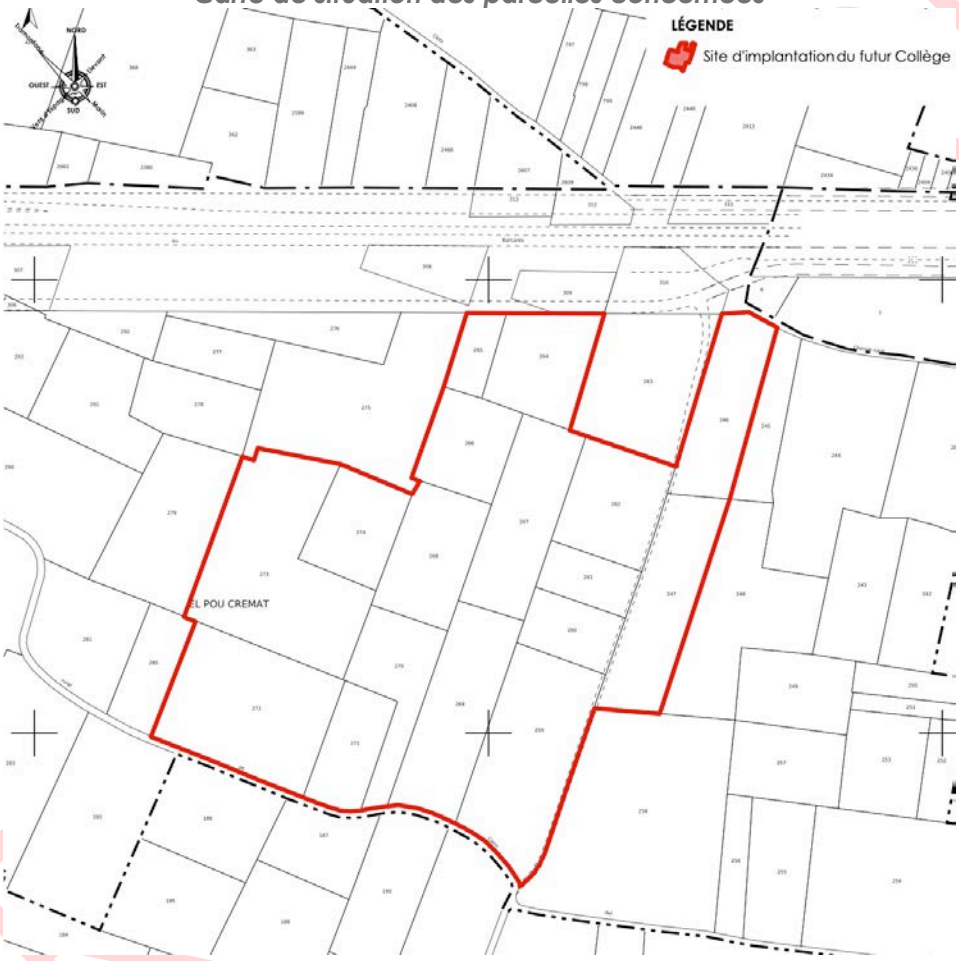
Le terrain présente une topographie très peu marquée. L'altitude moyenne du terrain naturel se situe entre 13,50 et 14,80 m NGF. La pente générale est donc principalement orientée dans le sens Sud-Nord.

2.1.1. Le Périmètre de la zone d'étude

L'emprise de la zone d'étude dédié au projet du futur collège comprend un ensemble de 17 parcelles :

- AA246, AA247, AA259, AA260, AA261, AA262, AA264, AA265, AA266, AA267, AA268, AA269, AA270, AA271, AA272, AA273, AA274

Carte de situation des parcelles concernées



L'assiette foncière nécessaire à la réalisation de ce futur collège est de 5,9 Ha.

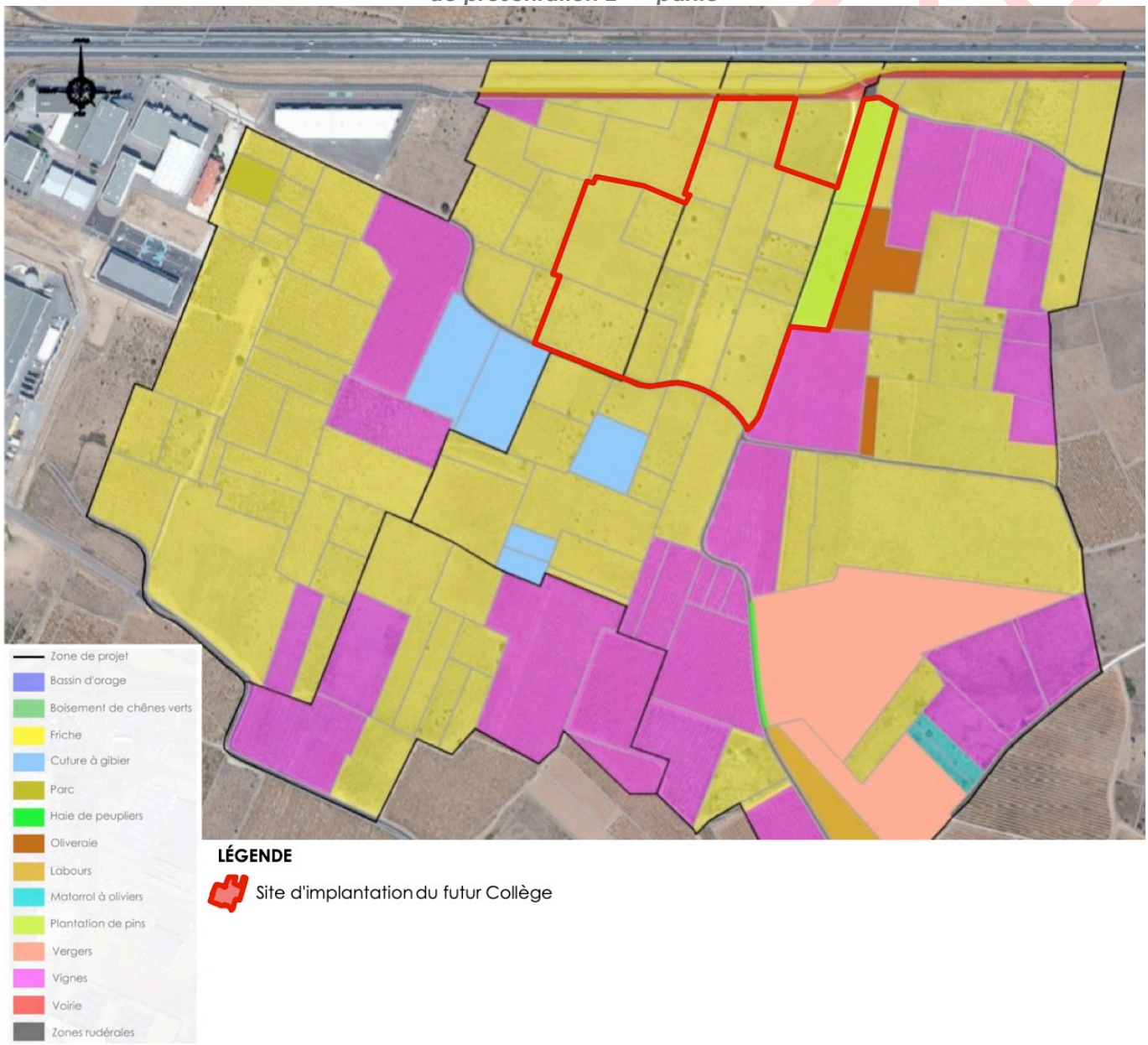
PRÉLIMINAIRE

2.1.2. L'Occupation des sols

Le site du futur collège est principalement occupé de friches plus ou moins en cours de fermeture agricoles. Les friches constituent l'essentiel de l'occupation des sols. Il est à noter la présence d'une plantation de jeunes pins à l'Est du secteur, de forme allongée orientée Nord-Sud.

Quelques rares petits arbres et arbustes émergent, ainsi que le reliquat d'une bordure de haie au Sud du site.

Carte d'analyse des habitats naturels de la zone d'étude. (Source : PLU Révision générale n°3 -Rapport de présentation 2ème partie



Vues sur le site du futur Collège

2.1.3. La Desserte de la zone d'étude

- **Desserte routière**

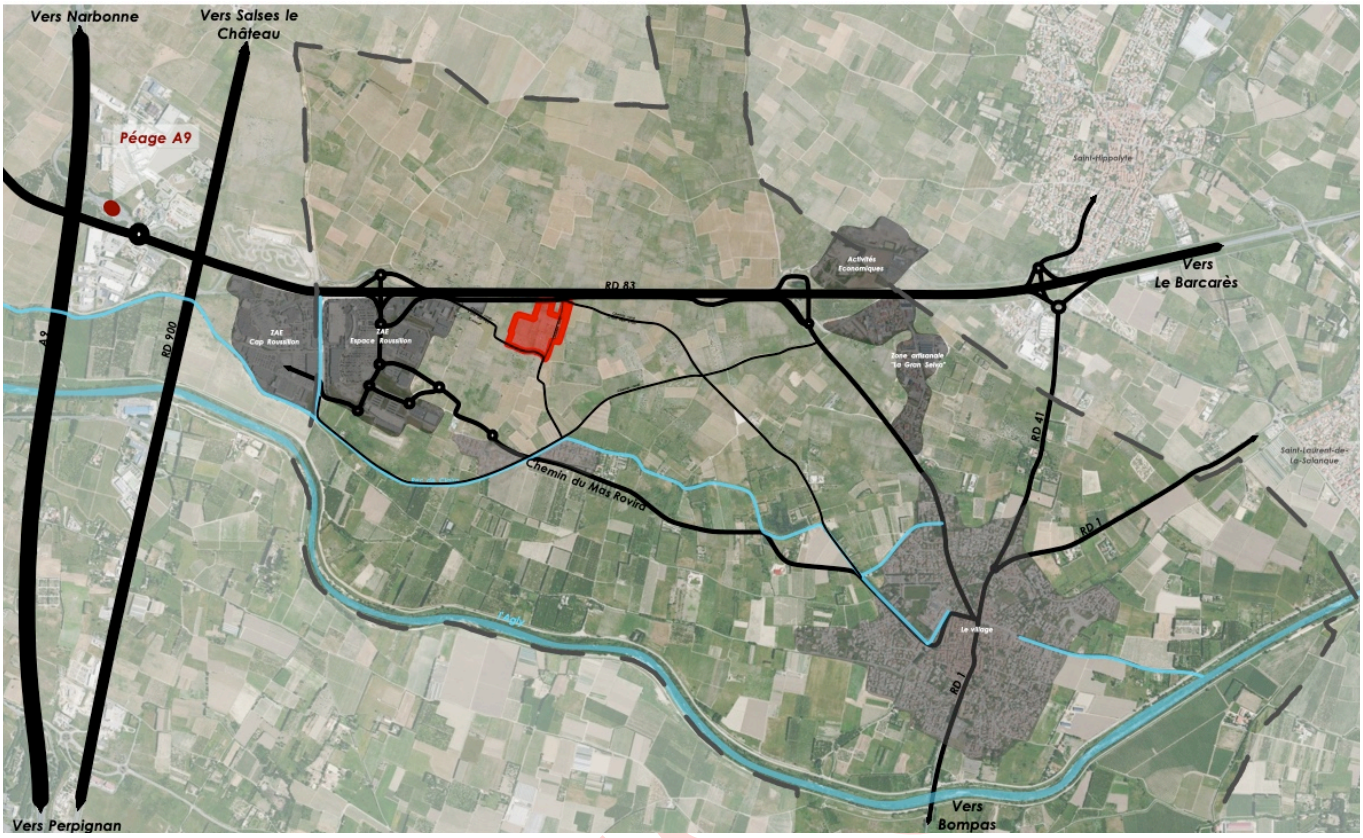
La zone d'étude est longée sur sa partie Nord par la contre-allée de la route départementale n°83.

Cette route départementale dessert à l'Est les communes littorales et à l'Ouest la RD 900, axe structurant du Nord du département des Pyrénées Orientales. La RD 83 donne également un accès direct au péage de l'Autoroute n°9.

La contre allée à la RD 83

PROVISOIRE

Carte de situation des dessertes



LÉGENDE

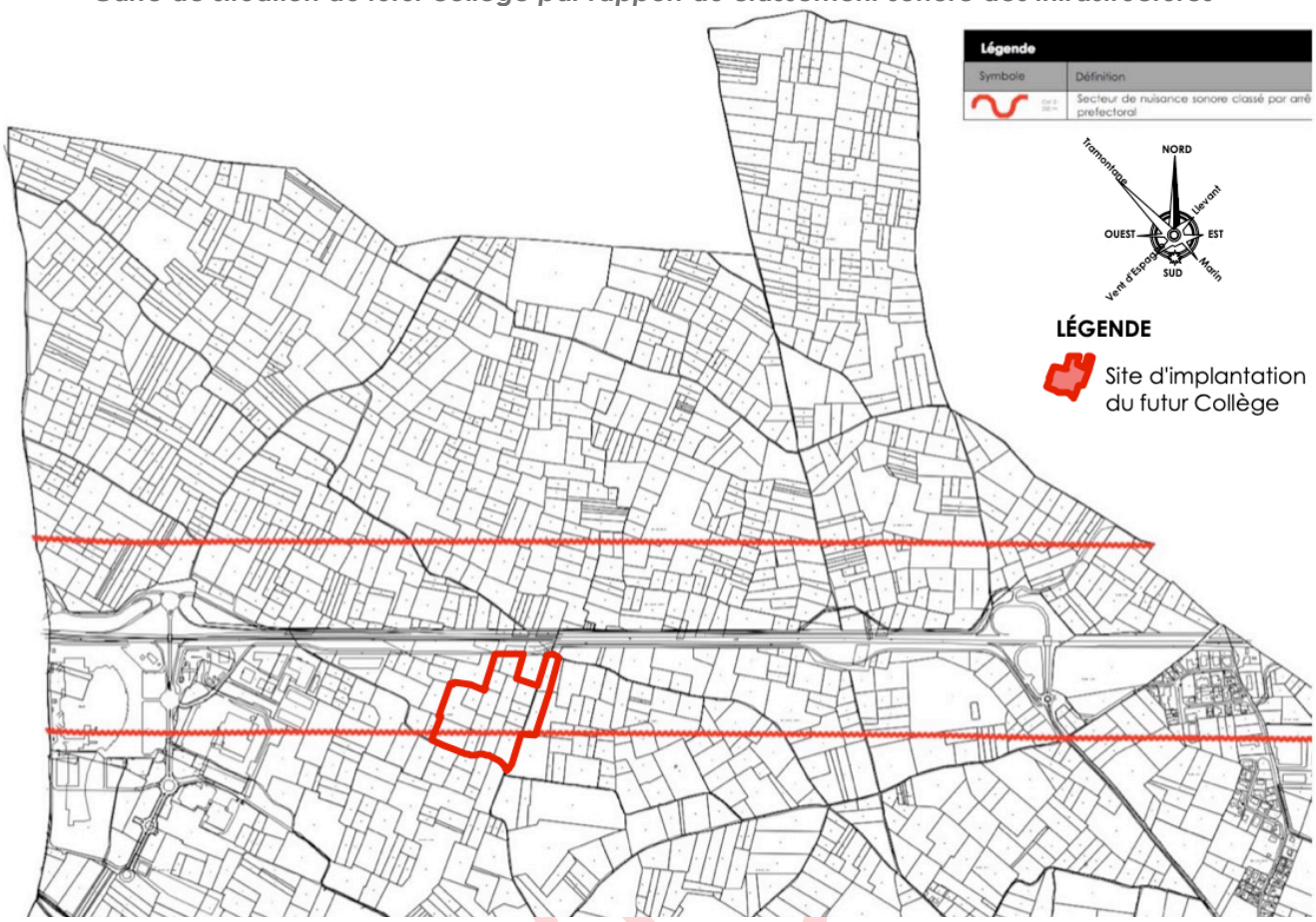
Site d'implantation du futur Collège

La RD83 est répertoriée au titre des nuisances sonores en catégorie 2. Ce classement résulte de l'arrêté Préfectoral du 26 décembre 2012 pris en application de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

Le périmètre d'étude du futur projet se situe à l'intérieur des couloirs définis, les bâtiments devront respecter un isolement acoustique.

PROVISOIRE

Carte de situation du futur collège par rapport au classement sonore des infrastructures



Le site du futur collège est donc desservi aujourd'hui par la contre-allée à la RD 83 accessible par deux échangeurs situés à l'Est (Zone artisanale « La Gran Selva ») et à l'ouest (ZAE Espace Roussillon) de la zone d'étude.

Localisation des échangeurs depuis la RD83

LÉGENDE

Site d'implantation du futur Collège

Localisation des échangeurs

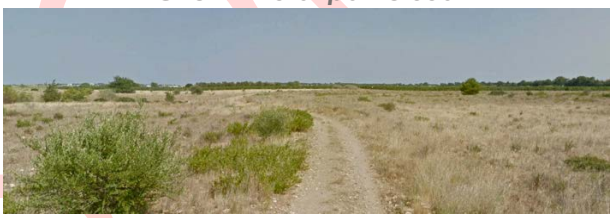
Il est également à noter la présence de deux chemins ruraux :

- Un chemin rural traverse et longe la partie Est du site d'étude. Ce chemin rural, d'orientation Nord/Sud, se raccorde au Nord à la Contre allée de la RD 83 et se poursuit vers le Sud en direction des quartiers d'habitat situés le long du Rec de Claira.

Chemin rural partie Est

- Un second chemin rural longe l'extrémité Sud des parcelles du site d'étude. Il se connecte à l'Ouest à la ZAE Espace Roussillon et à l'Est au chemin rural évoqué précédemment.

Chemin rural partie Sud



La commune de Claira n'est pas reliée au réseau ferré. Les gares les plus proches sont celles de Rivesaltes et de Perpignan, situées à environ 15 – 20 mn en voiture.

- **Desserte par les transports en commun**

La commune est desservie depuis Perpignan par la ligne de bus n°503 (Fitou – Perpignan) du réseau Lio de la Région ainsi que par les lignes n°10 (Barcarès – Perpignan) et 11 (Saint Laurent de la Salanque – Perpignan) du réseau Sankeo. Claira est reliée à la gare de Rivesaltes par la ligne de bus n°16 du réseau Sankeo.

PROVISOIRE

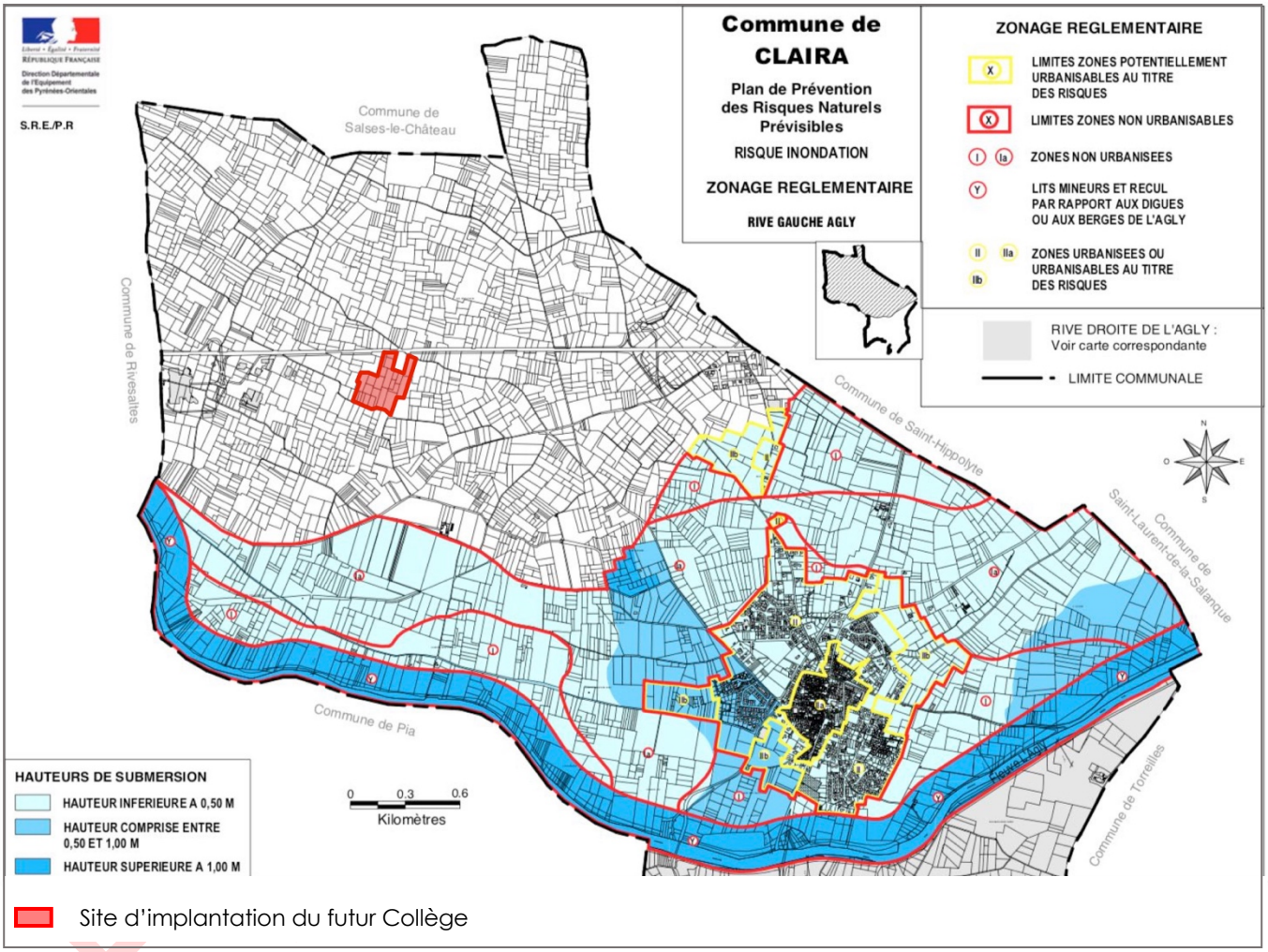
2.2. LES RISQUES MAJEURS

2.2.1. Les risques majeurs naturels

2.2.1.1. Le risque inondation

La grande partie du territoire de Claira est inondable par les débordements de la Têt. C'est ce constat qui a amené les services de l'État à réaliser un Plan de Prévention du Risque Inondation, opposable depuis le 11 juillet 2007.

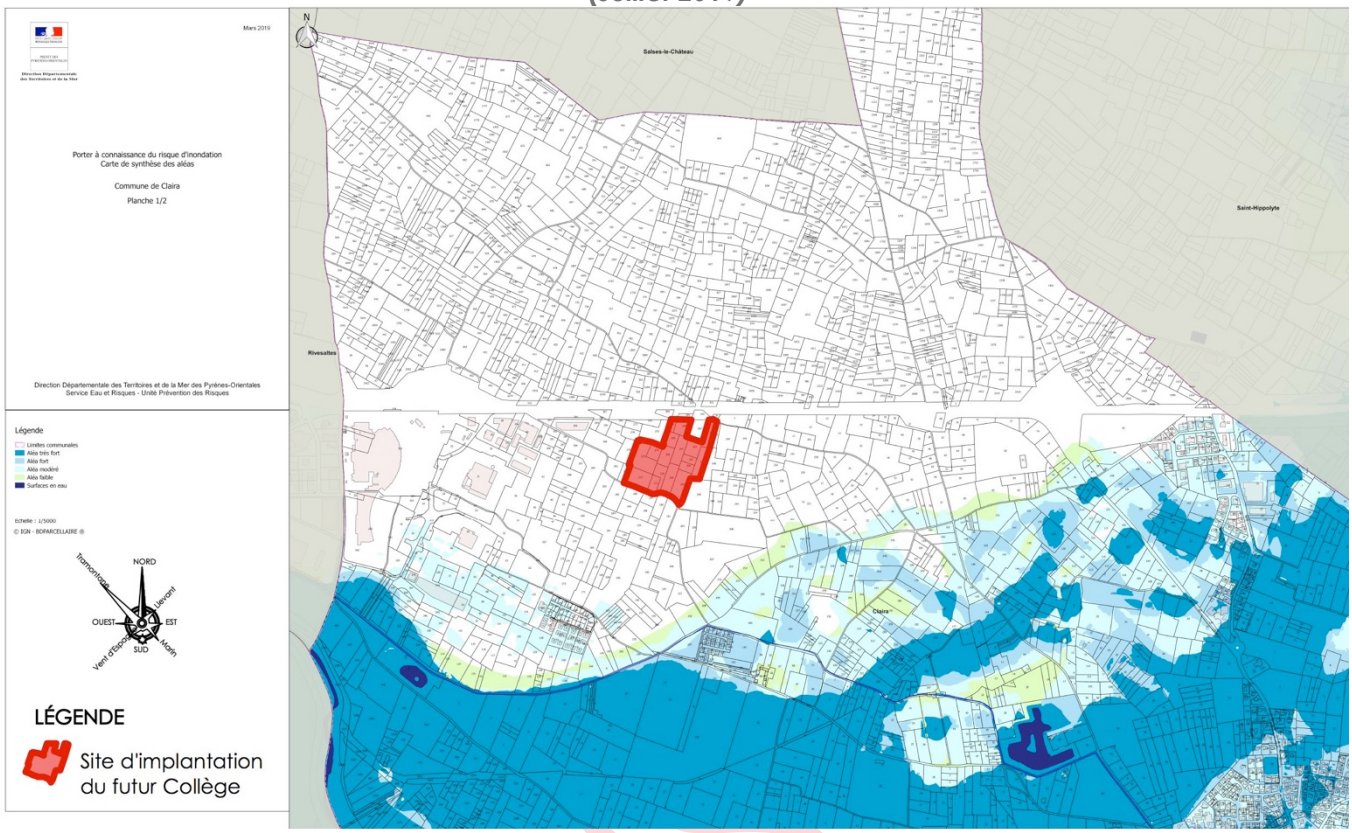
Carte de la zone d'étude au regard du PPRI



Au regard du zonage réglementaire du PPRI, la zone d'étude se situe hors zone inondable.

Depuis 2007, différentes études hydrauliques ont été menées, dont la dernière réalisée en avril 2015. En juillet 2019, les services de l'État ont mis à disposition des collectivités, un porter à connaissance, avec cette dernière cartographie du risque inondation. Cette cartographie est issue de l'agrégation et la superposition de différentes études hydrauliques dont la carte du risque inondation « Directive Inondation, Bassin Rhône-Méditerranée, Territoire à Risque Important d'Inondation (TRI) de Perpignan – Saint Cyprien (débordement de cours d'eau du Tech » approuvée par le Préfet coordonnateur de bassin le 1er Août 2014).

Carte de la zone d'étude par rapport à la cartographie du Porter à Connaissance des services de l'État (Juillet 2019)



Tout projet doit ainsi prendre en compte les orientations et les dispositions du PGRI et notamment le PGRI élaborée pour la période 2022-2027 approuvé en Mars 2022 dont les cinq grands objectifs sont les suivants :

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

La zone d'étude n'est pas concernée par un Aléa inondation recensé dans le cadre du porter à connaissance.

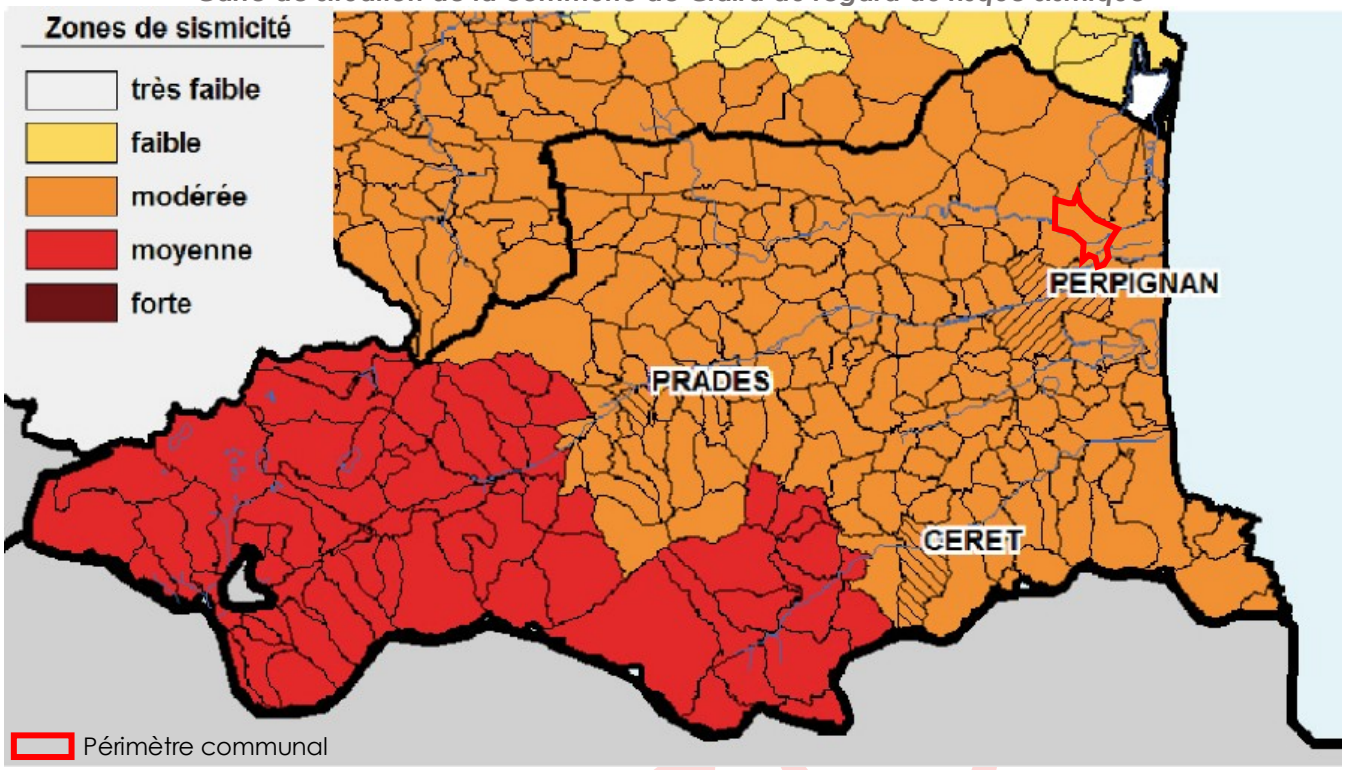
2.2.1.2. Le risque sismique

Depuis le 24 octobre 2010, la France dispose d'un nouveau zonage sismique dont l'application est entrée en vigueur le 1er mai 2011. L'évolution des connaissances scientifiques a en effet engendré une réévaluation de l'aléa sismique. Ce nouveau zonage permettra une harmonisation des normes françaises avec celles des autres pays européens, par l'application de règles de construction parasismiques dites règles Eurocode 8. Le territoire national est ainsi divisé en 5 zones de sismicité, allant de 1 (zone d'aléa très faible) à 5 (zone d'aléa très fort).

Au regard de cette dernière cartographie, la commune de Claira est classée en zone de risque sismique 3, correspondant à une sismicité modérée.

PROVISOIRE

Carte de situation de la commune de Claira au regard du risque sismique



Source : Ministère de la Transition écologique et solidaire

Les constructions liées au futur Collège devront appliquées les règles de construction parasismique dont l'application relève de la responsabilité des maîtres d'œuvres et maîtres d'ouvrages.

En zone de sismicité 3, l'intégration de normes de construction parasismique est obligatoire pour toutes les constructions nouvelles des catégories II,III et IV et des conditions particulières sont instaurées pour les bâtiments existants de ces trois catégories.

2.2.1.3. Le risque retrait/gonflement des argiles

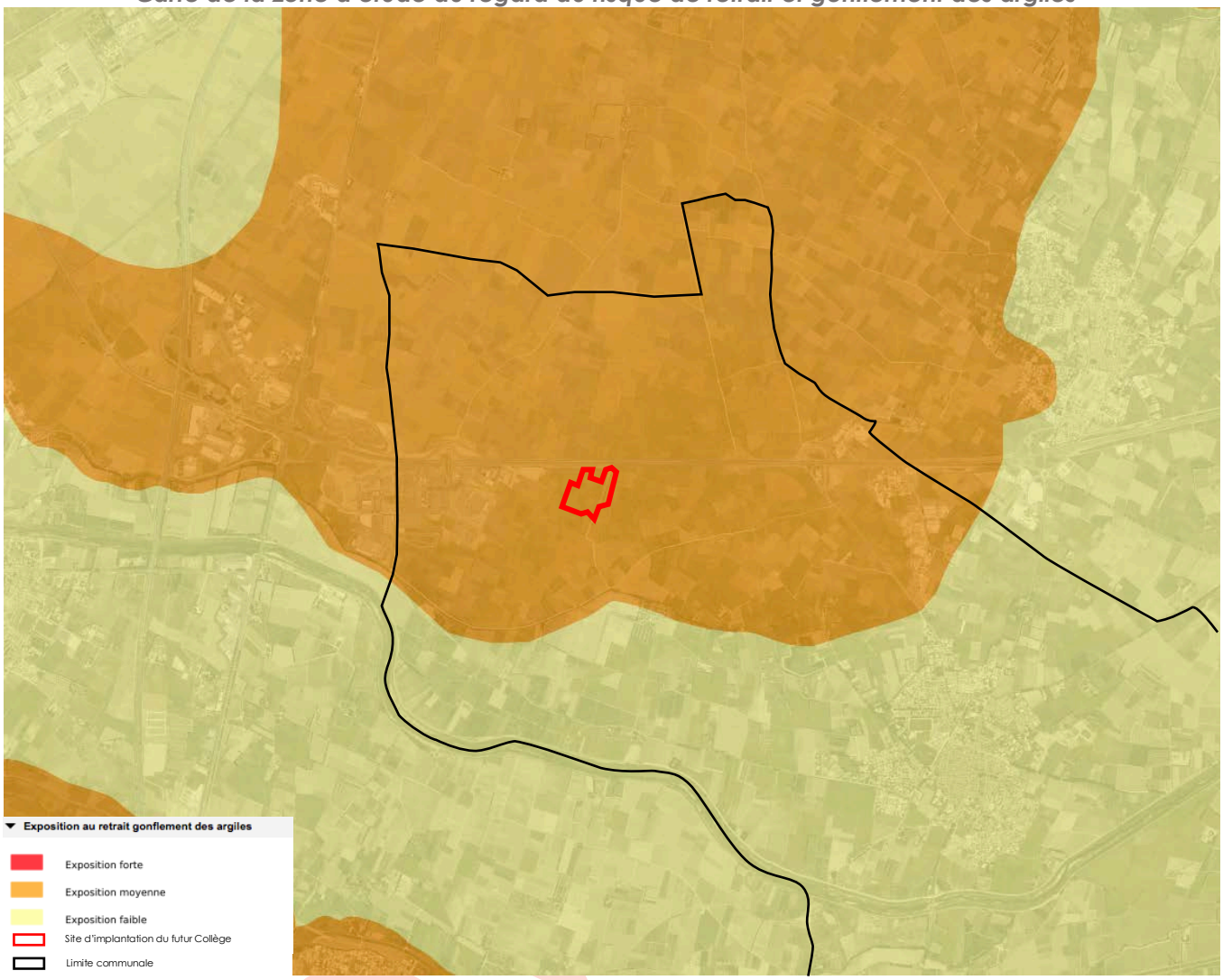
Les phénomènes de retrait/gonflement de certaines formations géologiques argileuses affleurantes provoquent des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel.

Le territoire clairanencs est concerné par un risque moyen et faible de retrait et gonflement des argiles. Quant à la zone d'implantation du futur Collège, elle est concernée par un risque moyen de retrait et gonflement des argiles.

Ce risque sera pris en compte dans le cadre des études géotechniques de fondations des constructions.

PROVISOIRE

Carte de la zone d'étude au regard du risque de retrait et gonflement des argiles



Source : BGRM

2.2.1.4. Le risque incendie

La commune de Claira, ne possède pas sur son territoire de bois classés et/ou de massifs forestiers au titre du code forestier. Elle ne relève donc pas des dispositions prévues par le code forestier dans le domaine de la prévention des incendies de forêt.

Toutefois, suite à la diminution récente de l'activité agricole, il est constaté une augmentation des surfaces en friches ce qui pourrait induire à plus ou moins long terme une augmentation du risque incendie. Ainsi, afin de prévenir le risque de départs de feux sur ces secteurs à forte vulnérabilité, certaines mesures, identifiées dans l'arrêté préfectoral n° 1459 du 14 Avril 2008 relatif au relatif aux mesures de prévention des incendies de forêts et milieux naturels (Cf Annexe 1), pour les communes ne relevant pas des dispositions prévues par le code forestier, sont à prendre en compte :

- Entretien et maintient en état débroussaillé par les propriétaires ou leurs ayant droit, des terrains non bâtis situés à l'intérieur d'une zone d'habitation ou à une distance maximum de 50 mètres des habitations, dépendances, chantier, ateliers ou usines.

En complément de ces mesures de prévention, la commune de Claira est déjà engagée depuis de nombreuses années dans la revalorisation des friches par la plantation de prairies fleuries, constituant une végétation entièrement contrôlée.

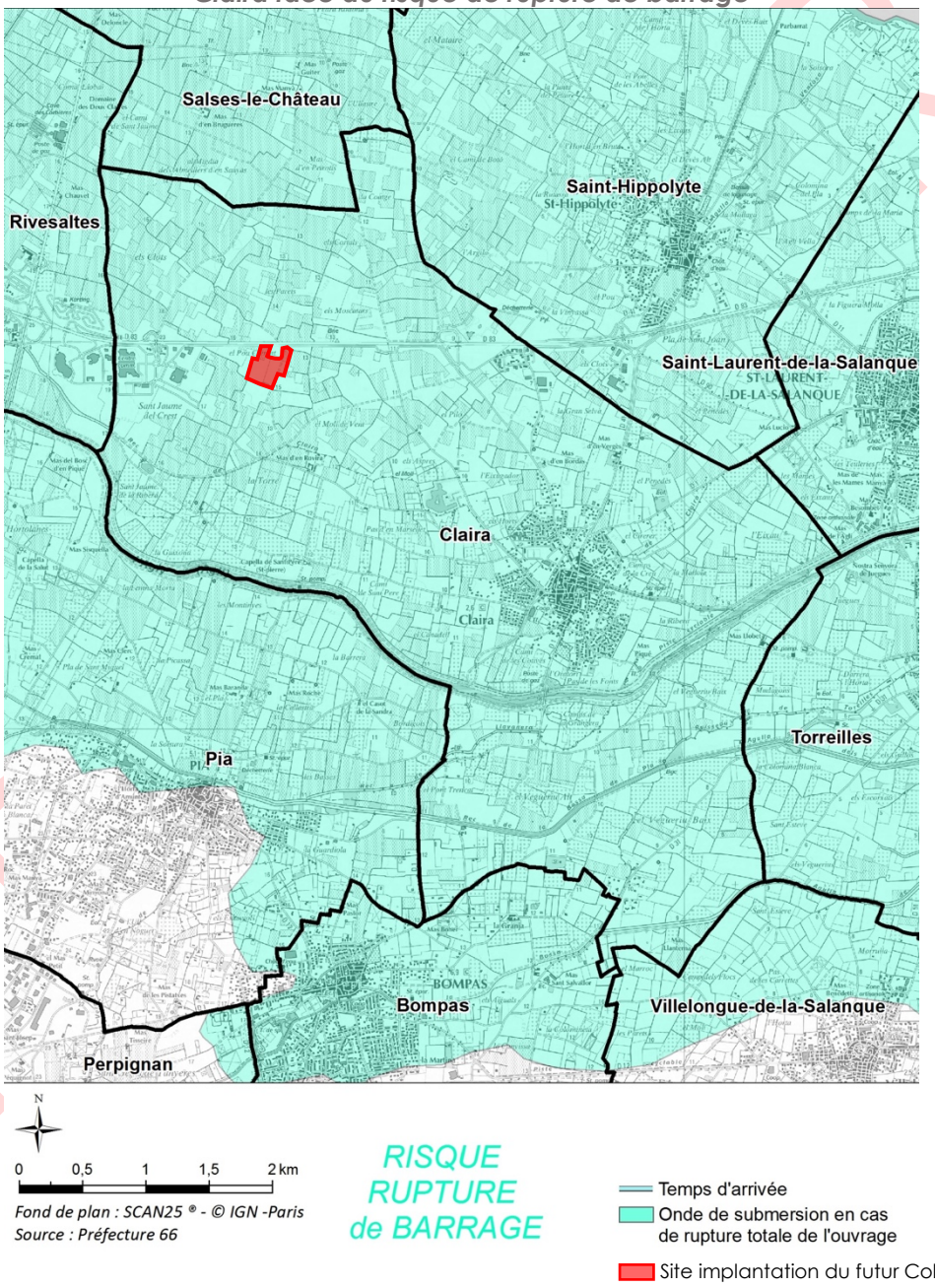
2.2.2. Les risques technologiques

2.2.2.1. Le risque de rupture de barrage

La commune de Claira se situe dans la zone qui serait inondée par l'onde de submersion du barrage de l'Agly. L'onde de submersion arriverait en 1h15 environ.

L'étendue et les hauteurs de submersion seraient inférieures à celles des évènements de référence (modélisation crue centennale pour l'Agly) qui sont affichées dans le PPR inondation approuvé.

Claira face au risque de rupture de barrage



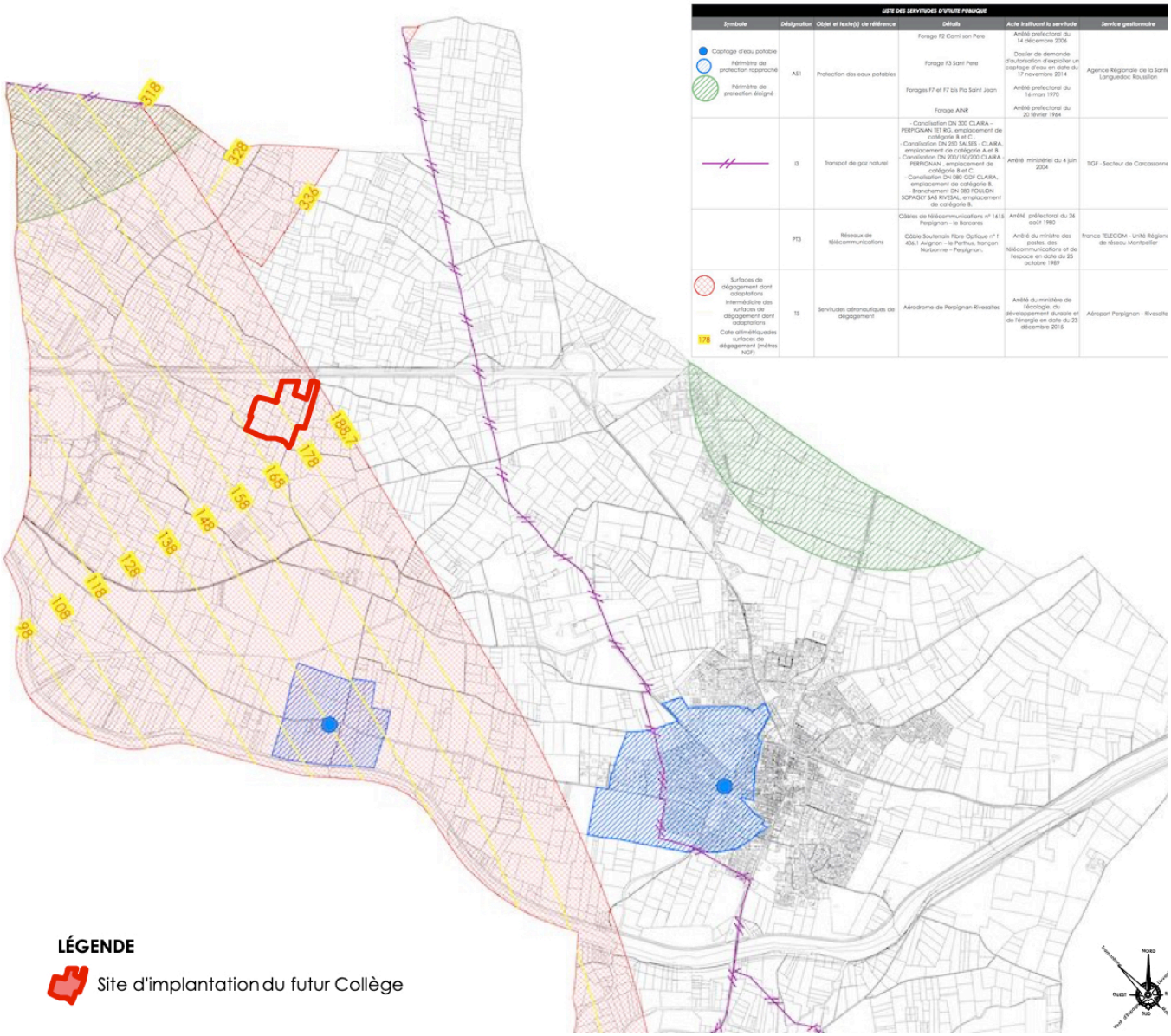
2.2.2.2. Le risque transport de matières dangereuses.

Le risque transport de marchandises dangereuses ou risque TMD, est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces marchandises par voie routière, ferroviaire, fluviale ou canalisation.

Claira est concernée par le risque de transport de matières dangereuses par la présence de conduite de gaz à haute pression.

La zone d'implantation du futur collège est éloignée des canalisations de gaz.

Carte situation de la zone d'étude par rapport aux canalisations de gaz présents sur le territoire communal (Source : PLU Révision générale n°3)



2.3. LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

La rédaction du contexte environnementale est basée sur les éléments issus de l'étude d'impact en cours de réalisation.

Les dossiers d'évaluation environnementale et le résumé non technique ne peuvent aujourd'hui être joints au présent dossier, ils sont en en attente de la finalisation de l'étude d'impact réalisée dans le cadre du projet.

2.3.1. État initial

La zone de projet est située dans une zone de plaine présentant une pente moyenne d'environ 0,5 % globalement orientée Ouest-Est. Elle ne présente aucun cours d'eau.

La zone d'étude se développe sur une zone d'aléa retrait-gonflement des sols argileux moyen.

La commune de Claira se situe dans la zone qui serait inondée par l'onde de submersion du barrage de l'Agly. Par conséquent, la zone d'étude est concernée par le risque de rupture du barrage de l'Agly. Toutefois, la zone de projet se développe sur une zone d'aléa inondation nul (PPR/Porter à connaissance des services de l'Etat).

Le territoire clairanencs est inclus au sein de la zone de sismicité « Modéré ». La zone de projet peut donc potentiellement subir les conséquences d'un séisme.

La zone d'étude n'est concernée par aucun site Natura 2000.

La zone d'étude est située dans le périmètre du Plan National d'Actions (PNA) en faveur du Lézard ocellé et des odonates.

La zone d'implantation du collège n'est concernée par aucune ZNIEFF, aucun périmètre de ZICO et Espaces Naturels Sensibles (ENS).

2.3.2. Impact et mesures préconisés au projet

- **Face aux risques naturels**

Le périmètre d'étude étant concerné par des aléas sismiques et de retraits-gonflements d'argiles modérés, ces risques seront pris en compte dans la construction du collège.

La zone d'étude a été implantée au Nord de la commune, qui n'est pas touché par le risque inondation. Les bassins de rétention permettront également de compenser les surfaces imperméabilisées créées par la création des secteurs d'habitats.

- **La préservation de la biodiversité**

Aucun périmètre de site Natura 2000 ou de zonage naturaliste d'inventaire ne concerne le site d'implantation du projet. Seuls les périmètres des PNA en faveur du Lézard ocellé et des

PROVISOIRE

Odonates, qui s'étendent sur l'ensemble de la commune de Claira, concerne le secteur. La biodiversité en place est caractéristique des espaces agricoles périurbains de la Plaine du Roussillon.

Un dossier de dérogation pour destruction d'espèces protégées est en cours de réalisation dans le cadre du projet en complément de l'étude d'impact.

- **La gestion des eaux pluviales**

Des espaces végétalisés seront préservés au sein de l'aménagement du futur collège, ce qui permet de réduire l'artificialisation du sol et de maintenir des espaces d'infiltration des eaux pluviales.

Par ailleurs, des mesures de rétention seront mises en place via des ouvrages permettant de ne pas aggraver le risque de débordement à l'aval. Les bassins seront enherbés, ce qui permettra dans une certaine mesure la dépollution des eaux de ruissellement par décantation des fines (support des pollutions).

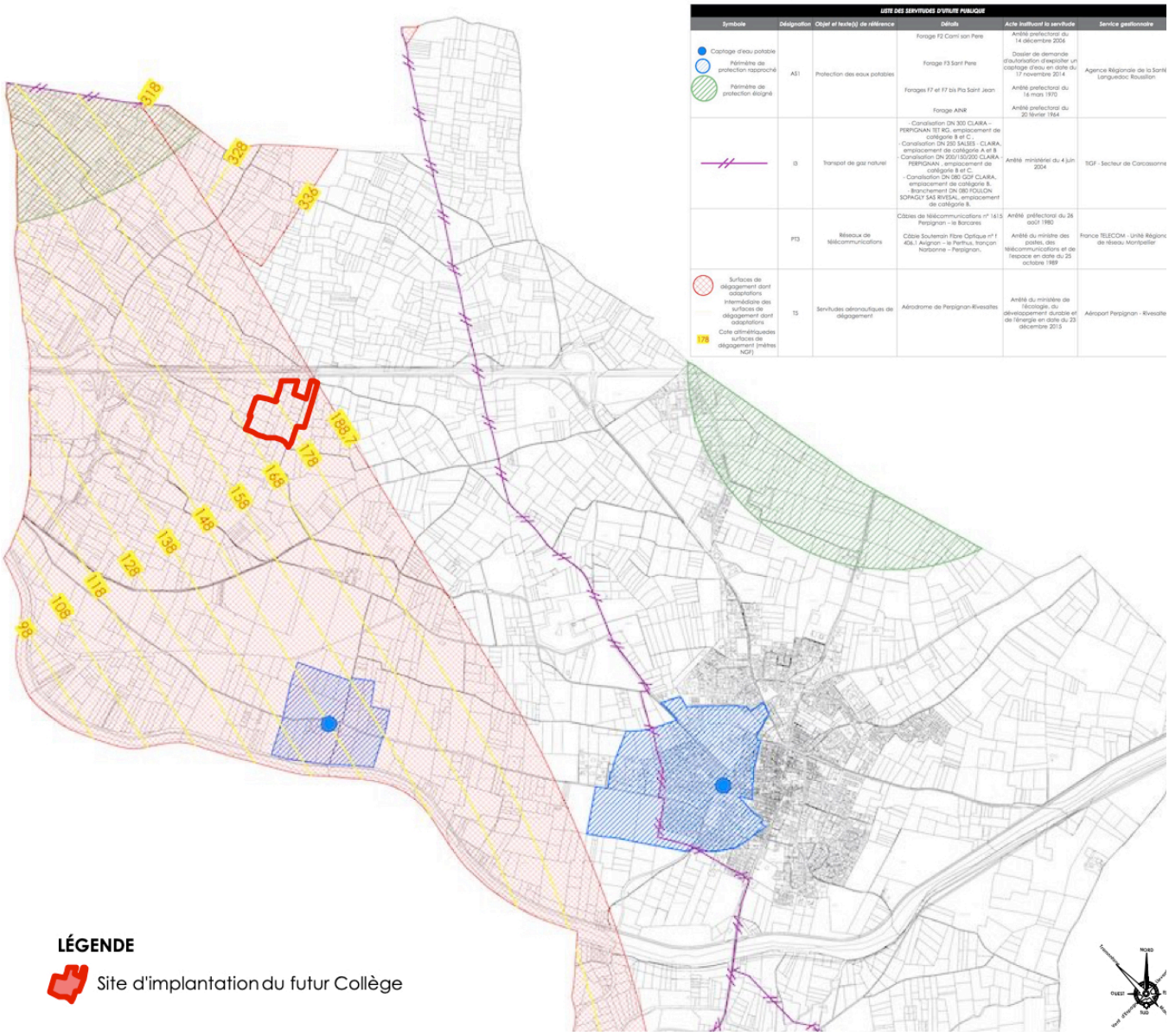
Une noue paysagère sera également creusée au Sud de la zone d'étude.

PROVISOIRE

2.4. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Le site du futur projet de Collège est concerné par la Servitude d'Utilité Publique T5 relative aux servitudes aéronautiques de dégagement lié à l'Aérodrome de Perpignan-Rivesaltes.

Carte de situation de la zone d'étude par rapport à la cartographie des Servitudes d'Utilités Publiques du PLU (Source : PLU Révision générale n°3)



2.5. LES RESEAUX

2.5.1. Adduction en eau potable

La commune de Claira est alimentée en eau potable par deux forages (Forage F3- San Père, Forage F2) qui captent la ressource du Pliocène.

Le projet n'est pas concerné par un périmètre de protection immédiate (PPI) ou périmètre de protection rapproché (PPR) d'un captage d'alimentation en eau potable.

Étant donné qu'il s'agit d'un établissement scolaire, la consommation d'eau sera inférieure à celle d'un lotissement possédant le même nombre d'habitants. La consommation d'eau la plus importante se fera par les résidents de l'internat et des logements de fonction.

Le collège sera raccordé au réseau AEP de la Communauté de communes de Perpignan Méditerranée Métropole. L'approvisionnement des communes est orienté vers les ressources du Pliocène principalement et du Quaternaire.

Le collège étant situé à proximité d'un conduit d'adduction en eau potable et de capacité suffisante peut facilement se raccorder au réseau communal.

En ce sens, l'ouverture de la zone est rendue possible.

Des études techniques pourront être réalisées lors de la phase opérationnelle afin de déterminer les raccordements et composantes véritablement nécessaire au projet.

2.5.2. Assainissement

La commune de Claira dispose de sa propre station d'épuration mise en service en mai 2009. Celle-ci présente une capacité de 4 750 E.H. (limitation en charge organique) avec une filière biologique de type boues activées aération prolongée, combinée en période estivale à un traitement tertiaire par ultraviolets. Les effluents traités sont rejetés au sein de l'Agly via la partie terminale du canal d'irrigation (en aval de tout usage pour l'irrigation).

L'établissement, une fois exploité entièrement, engendrera une pollution en eaux usées de **360 équivalents habitants (EH)**.

La commune de Claira nous a indiqué que la capacité actuelle de la STEU de Claira est de 4 750 EH.

Pour l'année 2021, la charge polluante entrante dans la STEU correspondait à 4 355 EH, soit une marge de 395 EH par rapport à sa capacité actuelle.

Cette marge est inférieure au surplus de charge épuratoire relative à l'exploitation du collège.

De plus, il faut préciser que l'exploitation totale du collège (élève + personnel) ne sera pas immédiate dès l'ouverture mais lissée sur plusieurs années comme suit :

- Année 1 – Prévisionnel Septembre 2025/Juillet 2026 : 90 EH ;

PROVISOIRE

- Année 2 – Prévisionnel Septembre 2026/Juillet 2027 : 180 EH ;
- Année 3 – Prévisionnel Septembre 2027/Juillet 2028 : 270 EH ;
- Année 4 – Prévisionnel Septembre 2028/Juillet 2029 : 360 EH.

Également, une grande part des futurs effectifs du collège de Claira habitent déjà sur la commune (environ 40%) et sont déjà comptés dans la charge journalière traitée par la station d'épuration. Nous pouvons donc introduire un coefficient (1 – 40% = 60% soit 0.6) afin de mieux considérer l'impact de la charge épuratoire du collège sur la STEU de Claira.

La charge polluante totale nouvellement crée correspondra donc à : 0.6 x 360 = 216 EH, charge polluante inférieure à la marge actuelle de la STEU de Claira.

Enfin, la commune de Claira s'engage à réserver cette marge disponible dans sa STEU (395 EH) à l'autorisation nécessaire au collège. Elle met donc en attente ces projets d'extension de son urbanisation qui nécessitent de nouvelles capacités de la STEU. La commune a par ailleurs engagé cette année une mise à jour de ces schémas directeurs Eau et Assainissement.

En conclusion, la pollution nouvelle engendrée par le futur collège de Claira est compatible avec la capacité actuelle de la STEU de Claira.

2.5.3. Eaux pluviales

Le territoire communal de Claira s'inscrit dans la Salanque, vaste plaine alluviale traversée par l'Agly. Le réseau hydraulique de la commune est plus particulièrement développé sur la partie Sud du territoire communal. Il présente une double vocation, celle historique d'irrigation et celle accompagnant la mutation des territoires, de gestion des eaux pluviales.

Les principaux cours d'eau du territoire communal sont, du Nord au Sud :

- le canal d'irrigation de Claira ou Rec de Claira, provenant d'une prise d'eau sur l'Agly au niveau de Rivesaltes et qui rejoint l'Agly au Sud de la commune ;

- l'Agly, au Sud du village ;

- le Rec de la Basse de Pia (ou Agouille d'en Cirerers) ;

- le Ruisseau de Torreilles, dérivant ses eaux du Rec de la Basse de Pia pour traverser T orreilles avant de rejoindre l'Agouille d'en Cirerers et former le Bourdigou ;

- la Basse de Bompas, dérivant ses eaux de l'Agouille de l'Auca et rejoignant le Rec de la Basse de Pia ;

- l'Agouille de l'Auca.

Tout comme la grande majorité des projets de développement urbain, l'urbanisation de la zone induira une imperméabilisation des sols et par la même occasion une augmentation des surfaces de ruissellement sur le territoire communal.

Cette opération fait l'objet d'un dossier de Déclaration au titre de la loi sur l'eau. Pour pallier ce phénomène, des dispositifs de types noues végétalisées, et/ou bassins de rétention paysagers seront proposés au sein de l'aménagement du site afin de temporiser les eaux avant

PROVISOIRE

leur rejet dans l'exutoire naturel (fossé à recalibrer au Nord-Est du secteur, entre la RD 83 et la route du Barcarès).

3. LA PRESENTATION DU PROJET

3.1. ENJEUX

Le projet est situé au Nord-Ouest de la commune de Claira, à environ 3 km du centre du village, dans la très vaste plaine agri-viticole de la Salanque, à proximité du lieu-dit el Pou Cremat.

Cette plaine est une vaste étendue plane, fortement marquée paysagèrement par les reliefs qui l'entourent sur trois cotés (Albères au Sud, massif du Canigou, Capcir, Cerdagne, et Corbières à l'Ouest et au Nord) et par l'horizontalité du paysage sur son coté Est qui annonce la méditerranée distante de seulement 9km.

Le terrain en lui-même est libre de toute construction existante. Il est relativement plat et peu arboré. On y trouve seulement quelques pins, de dimensions modestes, implantés principalement sur le coté Est de la parcelle.

Le site est fortement marqué par les infrastructures routières et notamment par la route départementale 83 qui dessert les communes du littoral.

Cette voie très passante borde le site au nord et a servi de support au développement de la zone commerciale et industrielle (ZAE « Espace Roussillon ») qui s'est construite autour du croisement avec la route départementale 900 et la sortie d'autoroute Perpignan Nord. Cette zone commerciale, qui se développe rapidement, s'étend sur tout le coté Ouest du terrain de l'opération.

La réalisation d'un nouveau collège sur le territoire de Claira doit permettre d'accompagner le développement du secteur de la Salanque et à désengorger le collège de Jean Mermoz à Saint Laurent de la Salanque qui arrive à saturation.

Le futur collège constituera un équipement « Bâtiment Durable Occitanie. » niveau argent.

Il misera sur sa sobriété et son efficience en vue d'être parfaitement écoresponsable.

3.2. LE PROGRAMME

Le projet prévoit de construire un collège d'une capacité de 28 divisions, correspondant à un maximum de 840 élèves. Par ailleurs, ce collège disposera de classes Section d'Enseignement Général et Professionnel Adapté (SEGPA) accueillant au total jusqu'à 64 élèves et une classe Unité Localisée d'Inclusion Scolaire (ULIS) de 12 élèves.

L'opération vise également à construire les équipements connexes au collège : une restauration scolaire, un internat de 60 lits, un gymnase (type B), une salle polyvalente, logements de fonction et des aménagements extérieurs (cours, plateau sportif, parkings….

PROVISOIRE

La superficie des terrains représente 5,9 ha et sont en cours d'acquisition par la commune.

L'objectif étant d'ouvrir le Collège pour la rentrée de Septembre 2025.

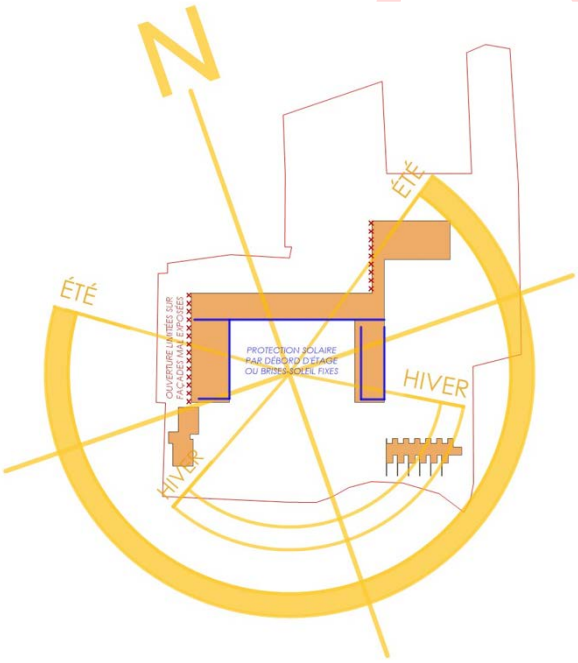
3.3. COMPOSITION ARCHITECTURALE

Le projet est organisé de manière à créer une limite nette entre les différents espaces fonctionnels.

Au Nord, au contact de la RD 83, se trouvera l'ensemble des parkings et aires de déposes de véhicules. Cette implantation permet de limiter la pénétration des véhicules dans la parcelle et de marquer une frontière nette entre l'espace de la voiture et celui du piéton.

Elle permet également de créer un espace tampon entre la route départementale et le collège.

L'opération composera avec les éléments naturels forts, comme la Tramontane, le soleil, et s'ouvrira sur le grand paysage.



D'un point de vu morphologique, le projet s'inscrira parfaitement dans le site.

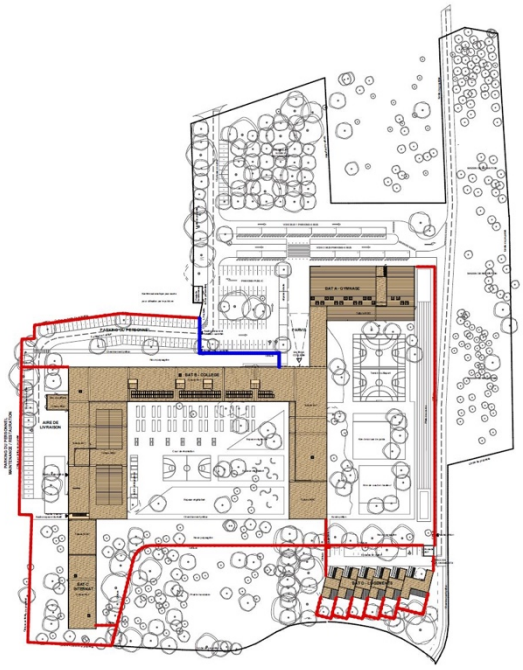
Au vu des contraintes liées au climat local, le collège sera éloigné de la route et de ses nuisances, pour venir se positionner vers le centre de la parcelle. Il sera en forme de U avec :

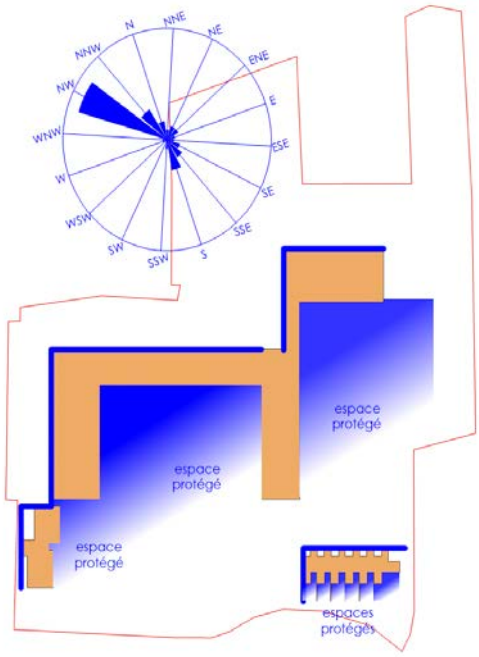
- Une partie centrale contenant les espaces d'enseignement ;
- Une aile coté Est abritant l'administration, la zone des enseignant et le centre de connaissance du collège ;
- une aile coté Ouest contenant la restauration, différents locaux de services et les locaux d'enseignement artistiques à l'étage.

Cette forme en U autour de la cour de récréation permet de créer une protection vis-à-vis des nuisances environnantes : vents, bruit de la route départementale... Elle ménage au niveau de la cour de récréation un espace calme et abrité bénéficiant d'une belle vue sur les montagnes et la chaîne des Albères.

PROJET

Schémas de principe d'implantation et d'organisation du projet





Le collège sera de couleur ocre pour faire écho à la « première pierre » d'un site en urbanisation, tout en faisant un clin d'œil à l'architecture traditionnel de brique, aux camaïeux de la région, et au château de Salses.

Les matériaux seront laissés bruts afin d'en assurer la pérennité, et éviter toute forme d'entretien et de mise en œuvre de produit chimique.

Quant aux annexes du collège, tel que le gymnase, il viendra se démarquer par un grand pignon de béton teinté, dans le but d'agir commune une stèle dans un paysage aride aux teintes ocres.

Le gymnase se positionnera dans la partie Nord-Est du site, afin de pouvoir être utilisé par les associations locales en dehors des heures d'ouverture du collège. Son implantation dans le site lui permettra de fonctionner de manière totalement autonome.

Un internat sera aménagé dans l'enceinte du collège. Il constituera un bâtiment indépendant, qui sera positionné dans le prolongement de l'aile Ouest afin d'être proche de la zone de restauration et bénéficier d'espaces extérieurs protégés venant en continuité de la cour de récréation.

Des logements de fonctions sera également construit dans l'enceinte du collège. Ils seront situés dans l'angle Sud-Est du site afin d'être suffisamment isolés du collège, tout en restant à proximité. Ils bénéficieront d'un accès indépendant pour les familles par le biais d'une voie créée dans le cadre du projet et destinée, à terme, à être reliée au village de Claira.

De manière générale, les flux internes au projet sont optimisés.

PROVISOIRE

D'un point de vue structurelle, le projet se veut rationnel, par nécessité économique d'une part, mais aussi pour favoriser la modularité et la réversibilité du bâtiment.

Le collège sera donc construit de manière simple et logique. Toutefois, pour dynamiser les façades, un jeu entre les différents niveaux rez-de-chaussée et premier étage aura lieu, cela permettra de donner une forme de musicalité au bâtiment.

Insertions du projet dans son environnement

Vue depuis la RD 83

Vue depuis l'espace récréatif du collège

3.4. ACCES

Pour permettre l'accès au futur collège des aménagements routiers sont prévus sur la RD83, sur des parcelles actuellement acquises par le Département.

L'accès principale du site se trouve au Nord-Ouest de la parcelle en raccordement avec le futur projet routier. L'ensemble des flux accède au site par cette entrée puis s'organise distinctement sur la parcelle.

Les bus trouvent leur parking par deux voies attitrées afin que les élèves descendent systématiquement dans le sens de la marche et puissent cheminer en toute sécurité sur le parvis à l'abri des voitures. Afin d'éviter des manœuvres compliquées et dangereuses, les bus pourront

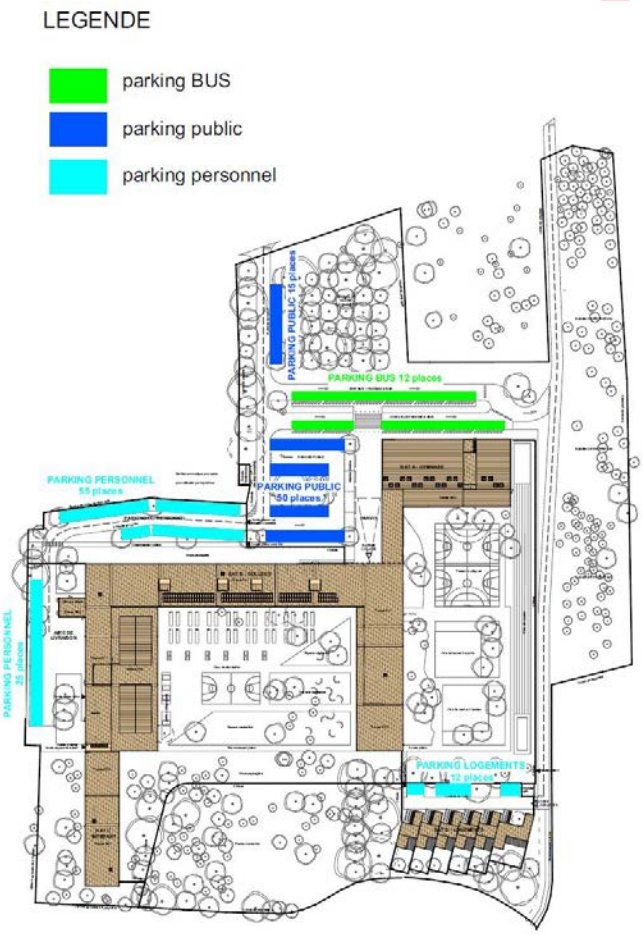
reprendre leur route dans le même sens par la sortie se trouvant au Nord-Est de la parcelle. Ils ne croiseront de fait aucun autre flux.

Les voitures continuent plus bas vers un parking public possédant une aire de dépose minute parallèle au parvis. Des bancs en béton empêcheront les intrusions motorisées. En sens unique ce parking permettra de reprendre la route vers l'accès Nord-Ouest.

Le personnel du collège possède un parking à l'accès contrôlé qui irrigue également le parvis technique pour les livraisons de la restauration, de la maintenance ou bien des granulats de la chaufferie bois.

L'accès des logements se fait par la voie débutant au Nord-Est de la parcelle, ils possèdent leur propre parking.

Schéma de principe de l'organisation des stationnements



PROJET

Plan masse du collège de Claira

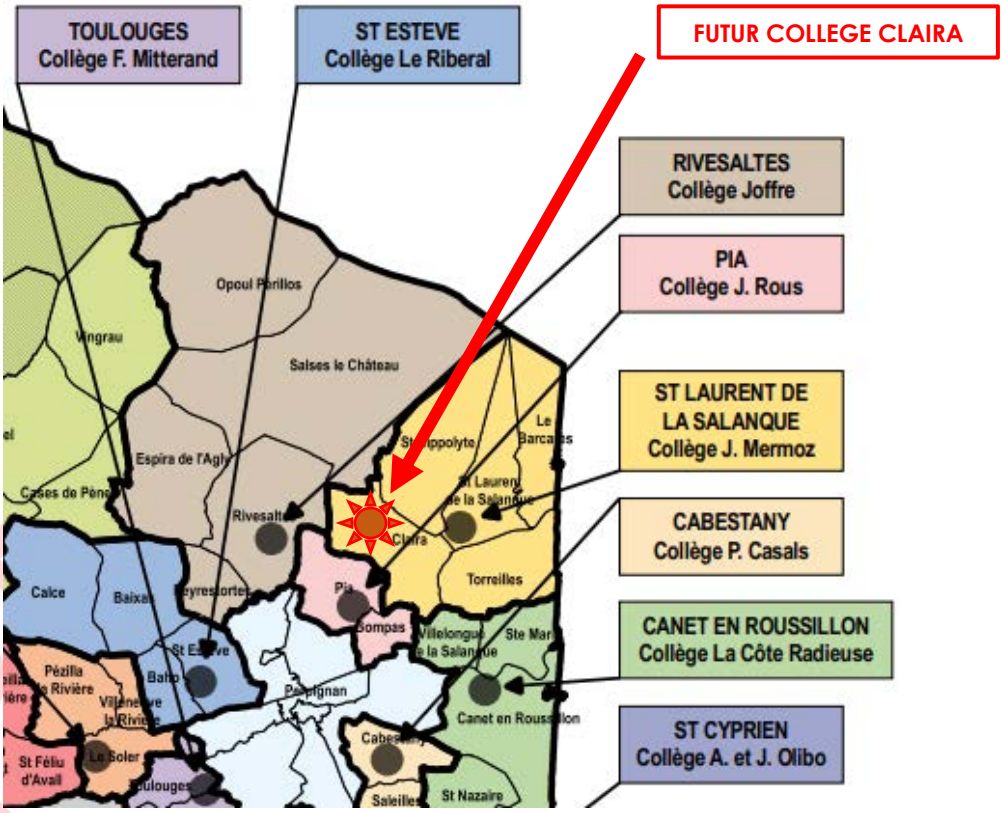
4. PRESENTATION DE L'INTERET GENERAL DU PROJET

Le caractère d'intérêt général du projet de 32ème collège public du département des Pyrénées Orientales se justifie dans la mesure où le projet répond à l'objectif d'intérêt général suivant : améliorer les conditions d'enseignement des collégiens en construisant les établissements scolaires nécessaires aux besoins de la population.

4.1. UN NOUVEAU COLLEGE POUR REPONDRE A LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE DU SECTEUR DE LA SALANQUE

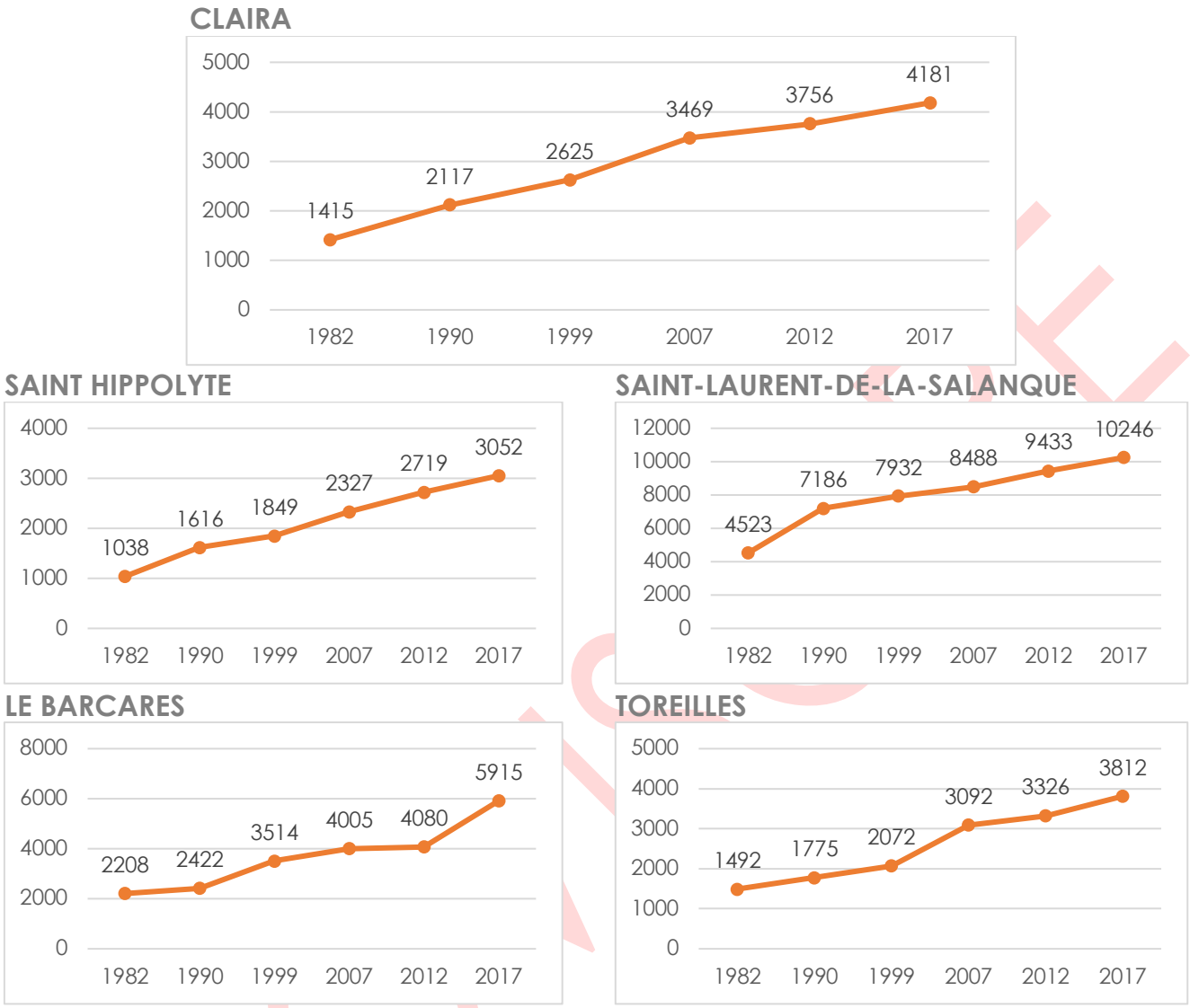
Le département des Pyrénées-Orientales a identifié, pour le bassin d'éducation de la Salanque, la nécessité de construire un nouveau collège. Actuellement, les élèves des communes de Saint-Hippolyte, Saint-Laurent-de-la-Salanque, Le Barcarès, Torreilles et Claira sont scolarisés au collège Jean Mermoz à Saint-Laurent-de-la-Salanque. Celui-ci arrive aujourd'hui à saturation.

La carte scolaire du secteur La Salanque.



En effet, au regard du contexte démographique, le secteur de la Salanque est marqué par une forte augmentation de sa population depuis les années 80. Les graphiques ci-dessous, établis pour les cinq communes le montrent.

Évolution démographique – secteur la Salanque



Ainsi, depuis ces dix dernières années, le secteur de la Salanque possède des taux de croissance démographiques supérieurs à 15%.

Cette évolution s'explique notamment par la forte attractivité de cette partie du département en raison de sa situation géographique, de sa bonne desserte en réseau routier et de son dynamisme économique.

Cette évolution de la population a des incidences directes sur la population scolaire induisant une pression sur le collège existant, expliquant ainsi la nécessité de construire un nouveau collège, dans l'objectif de répartir les effectifs dans ce secteur. Ce collège constituerait le 32ème collège public du département.

4.2. UN NOUVEAU COLLEGE POUR REEQUILIBRER LA REPARTITION DES EFFECTIFS

Le collège Jean Mermoz, situé sur le territoire communal de Saint-Laurent-de-la-Salanque, a une capacité optimale de 800 élèves. Toutefois, à la rentrée 2018, ce collège a connu un effectif de 900 élèves. Cette situation de sureffectif chronique dure depuis une dizaine d'année.

Bien que cette problématique ait jusqu'à présent été accompagnée par le Département pour que l'établissement puisse avoir un fonctionnement correct, les projections à moyen terme indiquent une situation permanente au-delà des 900-950 élèves.

L'extension du collège de Saint-Laurent-de-la-Salanque a été exclue, avant tout pour des raisons techniques (foncier et contrainte du PGRI) mais aussi en raison de la volonté de définir des collèges « à taille humaine ».

Par ailleurs, l'idée d'un rééquilibrage des effectifs entre les collèges de la Salanque et du Riberal sans construction d'un nouveau collège n'apparaît pas comme solution viable et opérante. En effet, le collège de Pia avait un effectif de 660 élèves à la rentrée 2019 pour une capacité optimale de 840 élèves. La poussée démographique induite par les importants programmes immobiliers sur les deux villes du secteur du collège de Pia projette un effectif de 750 à l'horizon 2023.

De plus, les projections d'effectifs à l'horizon 2023 des collèges de Saint Estève, Rivesaltes et Canet (soit respectivement 900, 700 et 900) ne permettent pas de dégager des marges de redéploiement sans détériorer le climat scolaire dans ces collèges.

Un groupe de travail (regroupant des élus municipaux et départementaux, des représentants des services de la DSDEN, des représentants des personnels, des représentants des parents d'élève et les services du Département) a été mis en place sous l'égide de Madame Marie-Pierre Sadourny afin de mener la concertation sur la définition du nouveau secteur dans la perspective d'une mise en service de l'établissement à la rentrée 2024.

La création du nouveau collège en Salanque sur Claira fait sens dans la mesure où il permettrait de rééquilibrer les effectifs des collèges de Saint-Laurent-de-la-Salanque, Canet-en-Roussillon, Rivesaltes voire Saint Estève, dans des proportions contenues entre 600 et 750 élèves. Ce rééquilibrage améliorera grandement les conditions d'accueil et donc le climat scolaire dans ces établissements.

4.3. UN POSITIONNEMENT FACILITANT SON ACCES

La localisation du collège à proximité immédiate de la RD 83 est avantageux d'un point de vue de mobilité et de déplacements.

En effet, il permet d'assurer de manière générale des transports en commun simples et rapides, tout en facilitant l'accès aux parents, en réduisant leur temps de trajet. Les parents n'ont pas à entrer et sillonner dans le village pour déposer leurs enfants à l'école.

PROVISOIRE

5. ANNEXE 1 : ARRETE N°1459 DU 14 AVRIL 2008 RELATIF AUX MESURES DE PREVENTION DES INCENDIES DE FORETS ET MILIEUX NATURELS

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DES PYRÉNÉES-ORIENTALES

Cabinet du Préfet

Service Interministériel de Défense et de Protection Civiles

Direction départementale de l'agriculture et de la forêt

Service départemental d'incendie et de secours

N° **1459**.

Arrêté préfectoral relatif aux mesures de prévention des incendies de forêts et milieux naturels applicables sur le territoire des communes du département des Pyrénées-Orientales.

Le Préfet des Pyrénées-Orientales,
Chevalier de la Légion d'Honneur,

VU le code forestier, notamment les articles L. 322-1-1, L. 322-3, L. 322-7, R. 321-6 et R. 322-1 ;

VU le code général des collectivités territoriales, notamment les articles L. 2212-1 et L. 2215-1 ;

VU le code de la route, notamment l'article R. 411-2 ;

VU le code de la voirie routière ;

VU le code de l'environnement ;

VU le code de l'urbanisme ;

VU le code pénal ;

VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et les départements ;

VU le décret n° 95-260 du 8 mars 1995 relatif à la commission consultative départementale de sécurité et de l'accessibilité ;

VU l'arrêté préfectoral n° 2001 / 2903 du 20 août 2001 relatif aux mesures de protection contre les risques d'incendies et les risques naturels prévisibles dans les terrains de camping ;

VU l'arrêté préfectoral du 18 mars 2004 relatif aux mesures de prévention des incendies de forêt dans les communes du département des Pyrénées-Orientales ;

VU l'avis de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité, lors de sa séance du 9 juillet 2007 ;

.../...

Adresse Postale : *24, quai Sadi-Carnot - 66951 PERPIGNAN CEDEX*
Téléphone : ⇨Standard ***04.68.51.66.66*** **Renseignements** : ⇨INTERNET ***www.pyrenees-orientales.pref.gouv.fr***
⇨ contact@pyrenees-orientales.pref.gouv.fr

VU l'avis du président de l'association départementale des maires du 27 novembre 2007 ;

VU l'avis du président de la chambre d'agriculture du 18 décembre 2007 ;

Considérant que dans les massifs forestiers et les zones particulièrement exposées du département des Pyrénées-Orientales, il convient de réglementer l'usage du feu et d'édicter toutes mesures de nature à assurer la prévention des incendies de forêts, à faciliter la lutte contre ces incendies et à en limiter les conséquences ;

Considérant que certaines communes ou parties de communes du département des Pyrénées-Orientales qui ne relèvent pas du code forestier dans le domaine de la prévention des incendies de forêt sont cependant exposées au risque incendie ;

Considérant qu'il convient de réglementer l'usage du feu et d'édicter toutes mesures visant à assurer la prévention des incendies de friches agricoles et de végétation de toute nature résultant notamment du défaut d'entretien de terrains non bâtis situés à l'intérieur des zones d'habitation ;

Considérant que l'ensemble de ces mesures a pour but de faciliter la lutte contre les incendies et d'en limiter les conséquences ;

SUR la proposition de M. le sous-préfet, directeur de cabinet ;

ARRÊTE

TITRE I : CHAMP D'APPLICATION

Art. 1er. – Le présent arrêté s'applique sur l'ensemble du territoire du département des Pyrénées-Orientales avec des modalités différentes selon la situation des terrains qu'ils soient en zone forestière ou non. Sont considérés en zone forestière les territoires où se trouvent des bois classés en application de l'article L. 321-1 du code forestier ou inclus dans les massifs forestiers mentionnés à l'article L. 321-6 du même code *(notamment ceux situés dans la région Languedoc-Roussillon)*, tels que délimités par l'inventaire forestier national *(cf. annexe n° **1**)* qui fera l'objet d'une réactualisation en tant que de besoin. La liste des communes concernées en totalité ou pour partie par ce classement figure en annexes nos **2** et **3**.

TITRE II : DÉBROUSSAILLEMENT RÉGLEMENTAIRE

2-1 - Définition

Art. 2. – En application de l'article L. 321-5-3 du code forestier, on entend par débroussaillement les opérations dont l'objectif est de diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies par la réduction des combustibles végétaux en garantissant une rupture de la continuité verticale et horizontale du couvert végétal et en procédant à l'élagage des sujets maintenus et à l'élimination des rémanents de coupes.

Les modalités techniques dans lesquelles le débroussaillement et le maintien en état débroussaillé doivent être exécutés font l'objet de l'annexe n° **5** du présent arrêté.

2-2 - Dispositions applicables sur le territoire des communes où se trouvent des bois classés ou inclus dans les massifs forestiers (*cf. annexe no **1** : zone réglementée*)

2-2-1 - Débroussaillement des terrains privés

Art. 3. – Tous les ans, avant le **15 avril**, les propriétaires ou leurs ayants droit ont l'obligation d'effectuer les travaux de débroussaillement et de maintien en état débroussaillé de leurs terrains situés à moins de 200 mètres des bois, forêts, landes, maquis, garrigues, plantations ou reboisements dans les situations et selon les modalités suivantes :

a) *Abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 mètres, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de dix mètres de part et d'autre de la voie. Le maire peut porter par arrêté municipal l'obligation de débroussailler de 50 à 100 mètres.*
b) *Totalité de la surface des terrains situés dans les zones urbaines (zones U) délimitées par un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu.*
c) *Totalité de la surface des terrains servant d'assiette à l'une des opérations régies par les articles L. 311-1, L. 315-1 et L. 322-2 du code de l'urbanisme (zones d'aménagement concerté, lotissements, associations foncières urbaines).*
d) *Totalité de la surface des terrains mentionnés à l'article L. 443-1 du code de l'urbanisme (terrains de camping et de stationnement des caravanes).*
e) *Terrains situés dans les zones délimitées et spécifiquement définies comme devant être débroussaillées et maintenues en état débroussaillé en vue de la protection des constructions, par un plan de prévention des risques naturels prévisibles établi en application des articles L. 562-1 à L. 562-7 du code de l'environnement. Les travaux sont à la charge des propriétaires des constructions pour la protection desquelles la servitude est établie, ou de leurs ayants droit.*

Sans préjudice des dispositions de l'article L. 2212-1 du code général des collectivités territoriales, le maire assure le contrôle de l'exécution des obligations du présent article.

Remarques

- *dans les cas mentionnés au **a**) ci-dessus, les travaux sont à la charge du propriétaire des constructions, chantiers, travaux et installations et de ses ayants droit.*

- *dans les cas mentionnés aux **b**), **c**) et **d**) ci-dessus, les travaux sont à la charge du propriétaire du terrain et de ses ayants droit.*

- *dans le cas d'une construction située en zone urbaine mais limitrophe à une zone non urbaine le propriétaire doit répondre aux obligations précédentes énoncées aux **a**) et **b**) (débroussaillement en totalité de la parcelle située en zone urbaine et terrains en zone non urbaine situés dans un rayon de 50 mètres des constructions).*

- *des illustrations des principaux cas rencontrés figurent à l'annexe n° **6**.*

Art. 4. – Lorsque les travaux de débroussaillement ou de maintien en état débroussaillé doivent, en application de l'article 3 ci-dessus, s'étendre au-delà des limites de la propriété concernée, le propriétaire ou l'occupant du ou des fonds voisins compris dans le périmètre soumis à une obligation de débroussaillement qui n'exécuterait pas lui-même ces travaux ne peut s'opposer à leur réalisation par celui qui en a la charge dès lors que ce dernier :

- *l'a informé des obligations qui sont faites par les dispositions réglementaires susmentionnées,*

- *lui a indiqué que ces travaux peuvent être exécutés soit par le propriétaire ou l'occupant, soit par celui qui en a la charge en application des 2ème et 3ème alinéas de l'article L. 322-3 du code forestier,*
- *lui a demandé, si le propriétaire ou l'occupant n'entend pas exécuter les travaux lui-même, l'autorisation de pénétrer, à cette fin, sur le fonds en cause.*

Art. 5. – Si les intéressés n'exécutent pas les travaux prescrits en application des articles L. 322-3 du code forestier et 3 du présent arrêté, le maire de la commune concernée y pourvoit d'office après mise en demeure du propriétaire et à la charge de celui-ci.

Il ne pourra être procédé à l'exécution d'office des travaux précités que si, un mois après la mise en demeure, il a été constaté par le maire ou son représentant que lesdits travaux n'ont pas été exécutés.

Aux termes de l'article L. 322-3 déjà cité, les dépenses auxquelles donnent lieu les travaux de débroussaillement et de maintien en état débroussaillé sont des dépenses obligatoires pour la commune. Il est procédé au recouvrement des sommes correspondantes, au bénéfice de la commune.

Art. 6. – En cas de carence du maire dans l'exercice de ses pouvoirs de police, le représentant de l'État dans le département se substitue à la commune après une mise en demeure restée sans résultat. Dans ce cas, le coût des travaux de débroussaillement effectués par l'État est mis à la charge de la commune qui procède au recouvrement de cette somme dans les conditions prévues à l'article 5 ci-dessus.

Art. 7. – Après une exploitation forestière, le propriétaire et ses ayants droits doivent nettoyer les coupes des rémanents et branchages de part et d'autre des voies ouvertes à la circulation publique et des voies DFCI (*voies spécifiques à la défense des forêts contre les incendies*) sur une largeur de 20 ou 5 mètres selon le type de peuplement :

- 20 mètres dans les peuplements forestiers où le risque est le plus élevé (*taillis de chênes, pins maritimes, pins d'Alep….*) ;
- 5 mètres dans les peuplements forestiers les moins à risque (*hêtres, sapins, pins à crochets*).

Des dérogations ponctuelles peuvent être accordées sur demande écrite à la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt.

La même obligation existe dans une bande de 50 mètres autour des constructions et autres installations listées à l'article 3.

A défaut, il y sera pourvu par les soins de l'administration aux frais du propriétaire ou de ses ayants droits.

Art. 8. – Les infractions à l'obligation de débroussaillement et de maintien en état débroussaillé sont passibles des sanctions pénales prévues à l'article L. 322-9-1 du code forestier.

2-2-2 - Débroussaillement des abords des infrastructures publiques

Art. 9. – En zone forestière il est prescrit au transporteur ou au distributeur d'énergie électrique exploitant des lignes aériennes de prendre à ses frais les mesures spéciales de sécurité nécessaires et notamment la construction de lignes en conducteurs isolés ou toutes autres dispositions techniques appropriées. Entre autres, toute végétation sera éliminée à proximité des fils conducteurs selon une distance liée à la puissance électrique de la ligne:

- 2,5 mètres pour les lignes basse tension
- 5 mètres pour les lignes moyenne tension
- 10 mètres pour les lignes haute tension

Art. 10. – L'État et les collectivités territoriales propriétaires de voies ouvertes à la circulation publique, ainsi que les sociétés concessionnaires des autoroutes, procèdent à leurs frais au débroussaillement et au maintien en l'état débroussaillé, sur une bande dont la largeur ne peut excéder 20 mètres de part et d'autre de l'emprise de ces voies en zone forestière.

Le programme de travaux de débroussaillement de part et d'autre de l'emprise des voies des domaines publics routiers national, départemental et communal est établi suivant un programme quinquennal proposé par l'autorité gestionnaire en fonction des priorités définies au regard de la protection des personnes, des biens et de l'environnement par rapport aux risques d'incendie.

Ces programmes annuels seront validés par le Préfet, après avis de la sous-commission départementale pour la sécurité contre les risques d'incendies de forêt, lande, maquis et garrigue.

Dans les limites des agglomérations, le débroussaillement à la charge du gestionnaire de la voie ouverte à la circulation publique se limitera à l'emprise de la route, talus compris. Le débroussaillement des parcelles limitrophes reste à la charge de leur propriétaire dans les conditions prévues à l'article 3 ci-dessus.

Ces dispositions sont également applicables aux propriétaires des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Art. 11. – Lorsqu'il existe, à moins de 20 mètres de la limite de l'emprise des voies ferrées, des terrains en nature de bois classés en application de l'article L. 321-1 du code forestier ou inclus dans les massifs forestiers mentionnés à l'article L. 321-6 du même code, les propriétaires d'infrastructures ferroviaires ont l'obligation de débroussailler et de maintenir en état débroussaillé à leurs frais une bande longitudinale d'une largeur de 5 mètres à partir du bord extérieur de la voie.

2-3 - Dispositions applicables sur le territoire des communes ne relevant pas des dispositions prévues par le code forestier

Art. 12. – Avant la période à risque telle que définie à l'article 18 ci-après, les maires des communes ne relevant pas des dispositions prévues par le code forestier devront veiller à ce que les terrains non bâtis situés à l'intérieur d'une zone d'habitation ou à une distance maximum de 50 mètres des habitations, dépendances, chantier, ateliers ou usines soient entretenus et maintenus en état débroussaillé par les propriétaires ou leurs ayants droit, afin de limiter les conséquences de la propagation d'un incendie.

Conformément aux articles L. 2212-2, L. 2212-4 et L. 2213-25 du code général des collectivités territoriales, faute pour le propriétaire ou ses ayants droit d'effectuer les travaux d'entretien ci-dessus, le maire de la commune concernée pourvoit d'office à leur exécution après mise en demeure non suivie d'effet du propriétaire du terrain et aux frais de celui-ci.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES EN MATIÈRE D'EMPLOI DU FEU

Art. 13. – Les dispositions du présent chapitre sont applicables sur l'ensemble du territoire du département des Pyrénées-Orientales.

3-1 – Dispositions générales

Art. 14. – Il est défendu, en tout temps, à toutes les personnes autres que les propriétaires de terrains boisés ou non, autre que les ayants droit de ces propriétaires ou autre que les personnes disposant de l'autorisation écrite du propriétaire, de fumer, de porter ou d'allumer du feu à l'intérieur de ces terrains. Il est également interdit aux usagers circulant sur les voies publiques traversant les bois, forêts, plantations, reboisements, landes et maquis de fumer ou de jeter tout objet susceptible de générer un incendie.

Art. 15. – Dans un lieu aménagé pour l'accueil du public, sous réserve de l'accord du propriétaire et du respect de l'article 16 ci-après, l'emploi du feu dans des foyers aménagés à cet effet conformément aux préconisations listées à l'annexe n°**7** du présent arrêté, dénommés places à feu, peut être autorisé sous réserve de se conformer aux directives d'utilisation affichées sur les lieux concernés par les soins du propriétaire.

Art. 16. – Dans les communes soumises au code forestier énumérées aux annexes n^{os} **2** et **3** du présent arrêté, les places à feu sont soumises à autorisation du Préfet après avis de la sous-commission départementale pour la sécurité contre les risques d'incendie de forêt, lande, maquis et garrigue.

Dans les communes non soumises au code forestier et listées à l'annexe n°**4** du présent arrêté, les places à feu sont soumises à déclaration auprès du Préfet.

Art. 17. – Conformément aux dispositions de l'article L. 322-2 du code forestier, lorsqu'un dépôt d'ordures présente un danger d'incendie pour les bois, forêts, landes, maquis, plantations ou reboisements, il appartient au maire de la commune concernée de prendre toutes mesures utiles pour faire cesser le danger.

3-2 – Dispositions applicables aux propriétaires ou à leurs ayants droit

Art. 18. – Sous réserve des dispositions de l'article L.321-12 du code forestier et des articles 19 à 20 ci-après, il est défendu à toute personne, y compris les propriétaires de terrains boisés ou non, ou les ayants droit de ces propriétaires, de fumer, de porter ou d'allumer du feu :

- ⇨ **toute l'année par vent fort**, soit une vitesse moyenne supérieure à 40 km/h sur site ;
- ⇨ **pendant la période à risque**, du **1er juin** au **30 septembre** ;
- ⇨ **en cas de risque exceptionnel** et sur un périmètre et une durée déterminés par arrêté préfectoral.

Art. 19. – Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'emploi du feu dans des foyers aménagés attenants aux habitations, à leurs dépendances ainsi qu'aux chantiers, ateliers et usines à condition que les prescriptions édictées par l'autorité publique et la réglementation en vigueur, notamment en matière de débroussaillement, soient observées.

3-2-1 – Incinération des végétaux coupés

Art. 20. – Les propriétaires ou leurs ayants droit désirant procéder à l'incinération des végétaux coupés à l'exception de toute autre matière sont tenus de se conformer aux prescriptions énoncées à l'article 18.

En dehors des cas énumérés à l'article 18, l'incinération des végétaux coupés est pratiquée sous la responsabilité du propriétaire ou de ses ayants droit, qui respectera les consignes suivantes :

- ⇨ **déclaration préalable en mairie** selon le modèle figurant l'annexe n° **8** du présent arrêté,
- ⇨ **mise à feu par temps calme**,
- ⇨ **présence effective sur les lieux d'au moins deux personnes** dotées au minimum d'un moyen de téléphonie mobile,
- ⇨ **le tas à brûler doit être d'un volume déterminé de manière à ce que, lors de la mise à feu, ce dernier ne présente aucun risque de propagation** par rayonnement ou convection aux parcelles et aux espaces sensibles contigus,
- ⇨ **aucun arbre ne surplombera le foyer qui devra être entouré d'une bande incombustible de 3 mètres de large (sol nu). Le terrain environnant devra, lui, être débroussaillé sur une largeur de 10 mètres**,

- ⇨ **disposer à proximité d'une réserve d'eau suffisante et d'un moyen de lutte adapté pour la mise en œuvre de l'eau d'extinction**,
- ⇨ **veiller à ce que les fumées ne soient pas rabattues sur une voie de circulation. Si tel est le cas, se rapprocher du gestionnaire de la voie pour prendre les mesures de sécurisation appropriées,**
- ⇨ **l'incinération doit débuter avant 10 heures et se terminer au plus tard 1 heure avant l'heure légale du coucher du soleil. Il sera procédé à l'extinction complète des braises à l'eau avant d'abandonner le foyer** *(le recouvrement par de la terre est interdit).*

Art. 21. – Est dispensé de déclaration préalable l'incinération de petits volumes inférieurs à 2 m³ apparents. Toutefois les autres prescriptions listées à l'article précédent sont à respecter.

Art. 22. **–** Tout brûlage de végétaux coupés d'un volume supérieur à 20 m³ apparents fera l'objet d'une procédure contractuelle spécifique décrite à l'annexe n° **9** (*cahier des charges de l'incinération*).

Art. 23. – Pendant la période du 1er juin au 30 septembre, un arrêté préfectoral spécifique pourra autoriser, de manière restrictive et exceptionnelle, l'incinération de végétaux coupés pour des raisons phytosanitaires ou liées à l'activité de l'exploitation agricole.

Pendant la période à risque du 15 au 30 septembre, l'incinération de végétaux coupés d'un volume inférieur à 20 m³ apparent, hors zone forestière, est autorisée pour les exploitants agricoles par vent faible, soit une vitesse moyenne inférieure à 40 km/h, et hors risque élevé ou exceptionnel tel que défini par un arrêté préfectoral spécifique (*carte estivale d'affichage du risque journalier*). L'ensemble des prescriptions listées aux articles 20 et 21 reste à respecter.

3-2-2 – Incinération des végétaux sur pied

Art. 24. – Les propriétaires ou leurs ayants droit désirant procéder à l'incinération des végétaux sur pied sont tenus de se conformer aux prescriptions énoncées à l'article 18. En aggravation, la vitesse moyenne maximum de vent admise est, pour ce type d'opération, limitée à 20 km/h sur site.

En dehors des cas énumérés à l'article 18, l'incinération des végétaux sur pied est pratiquée sous la responsabilité du propriétaire ou de ses ayants droit, qui respectera les consignes suivantes :

- ⇨ **déclaration préalable en mairie** selon le modèle figurant l'annexe n° **8** du présent arrêté,
- ⇨ **mise à feu par temps calme et ce sur une période d'au moins 24 h** (*sources météo-France*),
- ⇨ **présence effective sur les lieux d'une personne par 1000 m² incinérés avec un minimum de 2 personnes,** dotées au minimum d'un moyen de téléphonie mobile,
- ⇨ **limiter la surface à incinérer en une seule fois à 1 hectare ou les linéaires à 200 m**,
- ⇨ **ceinturer le périmètre par une bande de sécurité débroussaillée et ratissée d'au moins 5 mètres**,
- ⇨ **disposer à proximité d'une réserve d'eau suffisante et d'un moyen de lutte adapté pour la mise en œuvre de l'eau d'extinction**,
- ⇨ **veiller à ce que les fumées ne soient pas rabattues sur une voie de circulation. Si tel est le cas, se rapprocher du gestionnaire de la voie pour prendre les mesures de sécurisation adaptées,**
- ⇨ **l'incinération doit débuter avant 10 heures et se terminer au plus tard 1 heure avant l'heure légale du coucher du soleil. Il sera procédé à l'extinction complète des foyers avant de quitter les lieux**.

Art. 25. – Est dispensée de déclaration préalable l'incinération de petites surfaces inférieures à 100 m² ou des linéaires inférieurs à 10 m. toutefois, les autres prescriptions listes à l'article 24 sont à respecter.

Art. 26. – Tout brûlage de végétaux sur pied d'une surface supérieure à 1 hectare fera l'objet d'une procédure contractuelle spécifique décrite à l'annexe n° **10** (*cahier des charges du brûlage dirigé*).

Art. 27. – Pendant la période à risque du 15 au 30 septembre, l'incinération de végétaux sur pied sur des surfaces inférieures à 100 m², hors zone forestière, est autorisée aux exploitants agricoles par vent faible, soit une vitesse moyenne inférieure à 20 km/h, et hors risque élevé ou exceptionnel tel que défini par un arrêté préfectoral spécifique (*carte estivale d'affichage du risque journalier*). L'ensemble des prescriptions listées aux articles 24 et 25 reste à respecter.

Art. 28. – L'arrêté préfectoral n° 849 du 18 mars 2004 susvisé est abrogé.

Art. 29. – M. le sous-préfet, directeur de cabinet, M. le sous-préfet, secrétaire général, MM. les sous-préfets de Céret et de Prades, M. le président du conseil général des Pyrénées-Orientales, Mmes et MM. les maires du département des Pyrénées-Orientales, M. le colonel commandant le groupement de gendarmerie des Pyrénées-Orientales, M. le directeur de l'agence départementale de l'office national des forêts, M. le directeur départemental de la sécurité publique, M. le directeur départemental de l'agriculture et de la forêt, M. le directeur départemental des services d'incendie et de secours, M. le directeur départemental de l'équipement et M. le chef du service départemental de restauration des terrains en montagne sont chargés, chacun ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture et affiché en mairie par les soins des maires des communes du département.

Perpignan, le 14 AVR. 2008

Le Préfet,

Hugues BOUSIGES

6. TABLE DES MATIERES

SOMMAIRE..... 2

1. L'OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET..... 3

2. L'ETAT ACTUEL DE LA ZONE D'ETUDE ET DE SON ENVIRONNEMENT OBJET DE LA DECLARATION DE PROJET..... 3

2.1. LE SITE DU FUTUR COLLEGE.....3
2.1.1. Le Périmètre de la zone d'étude.....6
2.1.2. L'Occupation des sols.....7
2.1.3. La Desserte de la zone d'étude.....8
2.2. LES RISQUES MAJEURS.....12
2.2.1. Les risques majeurs naturels.....12
2.2.2. Les risques technologiques.....16
2.3. LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL.....18
2.3.1. État initial.....18
2.3.2. Impact et mesures préconisés au projet.....18
2.4. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.....20
2.5. LES RESEAUX.....21
2.5.1. Adduction en eau potable.....21
2.5.2. Assainissement.....21
2.5.3. Eaux pluviales.....22

3. LA PRESENTATION DU PROJET..... 23

3.1. ENJEUX.....23
3.2. LE PROGRAMME.....23
3.3. COMPOSITION ARCHITECTURALE.....24
3.4. ACCES.....26

PROVISOIRE

4. PRESENTATION DE L'INTERET GENERAL DU PROJET 29

4.1. UN NOUVEAU COLLEGE POUR REPONDRE A LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE DU SECTEUR DE LA SALANQUE 29

4.2. UN NOUVEAU COLLEGE POUR REEQUILIBRER LA REPARTITION DES EFFECTIFS.....31

4.3. UN POSITIONNEMENT FACILITANT SON ACCES.....31

5. ANNEXE 1 : ARRETE N°1459 DU 14 AVRIL 2008 RELATIF AUX MESURES DE PREVENTION DES INCENDIES DE FORETS ET MILIEUX NATURELS..... 32

6. TABLE DES MATIERES..... 40

PROVISOIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME

DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ N°1 AU TITRE DE L'ARTICLE L126-1 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

COMMUNE DE CLAIRA

PROVISOIRE

2.2

MISE EN COMPATIBILITÉ

PLU approuvé par délibération en date du 18 août 2017
PLU adapté suite aux demandes du Préfet sur le fondement de l'article L.153-25 du Code de l'Urbanisme - Délibération du CM en date du 06 Mars 2018
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU - PROJET Juin 2022

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....2

1. OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU 3

2. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU.....4

3. LA NATURE DES MODIFICATION ET LES JUSTIFICATIONS 9

4. TABLE DES MATIERES.....22

PROVISOIRE

1. OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Le projet, objet de la procédure de déclaration de projet, porte sur la construction d'un nouveau collège sur le territoire communal de Claira.

Sa construction s'explique par la nécessité aujourd'hui de rééquilibrer le secteur du collège de Saint-Laurent-de-la-Salanque qui connait une situation de sureffectif chronique depuis une dizaine d'année.

Le PLU en vigueur ne permet pas aujourd'hui la mise en œuvre de ce projet. Au regard des échéances et de l'urgence de ce projet, la procédure de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU est la seule procédure permettant une mise en compatibilité rapide des dispositions du document d'urbanisme avec le projet porté par le Conseil Départemental, compétent en matière d'enseignement secondaire.

L'objet de la Déclaration de Projet et la nature même de ce projet urbain relèvent d'un intérêt général.

PROVISOIRE

2. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

La commune de Claira faisait partie de la communauté de communes Salanque Mediterranée. Cette intercommunalité regroupait depuis le 1er janvier 2012, quatre communes : Claira, Fitou, Pia, Salses-le-Château. Au 1er janvier 2017, comme le prévoyait la loi NOTRe, elle a fusionné avec la Communauté de Communes Corbières, pour devenir la Communauté de **Communes Corbières Salanque Méditerranée (CCCSM).**

Cette communauté de communes compte près de 21 000 habitants, elle s'étend à la fois sur le Pays catalan et l'Aude et se compose de 21 communes. Elle a lancé en 2019 la réalisation d'un Schéma de Cohérence territorial.

N'ayant pas aujourd'hui de SCOT applicable sur le territoire de Claira, cette partie devra justifier la compatibilité de la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU avec les documents énumérés aux 1° à 10° de l'article L.131-1 du Code de l'urbanisme.

2.1. COMPATIBILITE AU REGARD DU SRADDET OCCITANIE

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) est un document de planification qui, à l'échelle régionale, précise la stratégie, les objectifs et les règles fixées par la Région dans plusieurs domaines de l'aménagement du territoire.

Il a été arrêté en Assemblée plénière du 19 décembre 2019. Après une consultation des Personnes Publiques Associées conduite en 2020, la Région a organisé l'enquête publique du SRADDET du 23 décembre 2021 au 7 février 2022 inclus. Il devrait être adopté par l'assemblée régionale mi-2022.

A la suite de son adoption, une procédure de modification du document sera lancée afin d'intégrer les nouveautés réglementaires et notamment les dispositions de la Loi Climat et résilience : fin 2022.

2.2. COMPATIBILITE AU REGARD DU PGRI

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

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

Le PGRI Rhône Méditerranée 2022-2027 prévoit toujours 5 grands objectifs de gestion des risques d'inondation déclinés en dispositions destinées à permettre l'atteinte des objectifs fixés par le PGRI.

PROVISOIRE

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

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

Le projet de construction d'un collège sur la commune de Claira est situé :

- en dehors des zones à risque (zones inondables). De ce fait, il n'y aura pas d'aggravation de la vulnérabilité.

- à l'extérieur des champs d'expansion des crues.

Le projet de création d'un nouveau collège, équipement d'un intérêt général est compatible avec le PGRI 2022-2027.

2.3. COMPATIBILITE AU REGARD DU SDAGE RHONE-MEDITERRANEES

Ce chapitre est issu du Dossier de Déclaration au titre du Code de l'Environnement et de la Loi sur l'eau.

Le projet entre dans le domaine géographique du SDAGE Rhône Méditerranée 2016- 2021, entré en vigueur le 21 décembre 2015. La masse d'eau superficielle concernée par le projet est « Salses-Leucate et les masses d'eau souterraine concernées sont « Multicouche Pliocène du Roussillon » et « Alluvions quaternaires du Roussillon ».

Les objectifs généraux du SDAGE seront vérifiés par l'opération comme suit :

- Gestion et prévention des inondations, la commune de Claira fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé le 11 juillet 2007.
  Le terrain du projet est situé en zone non inondable.
- Lutte contre la pollution des eaux superficielles.
  Le ruissellement pluvial sera évacué après passage dans les bassins et noues de rétention où il sera décanté, avec interception des corps flottants par des grilles.
- Protection des eaux souterraines
  La protection des eaux souterraines sera assurée par filtration à travers la couche supérieure du terrain, et moyennant les prescriptions d'entretien exposées au chapitre 10.
- Mesures préventives en phase travaux

En conclusion, les aménagements prévus dans le cadre du projet répondent aux objectifs de préservation des milieux aquatiques ainsi que des usages de l'eau à son voisinage, et sont donc compatibles avec le SDAGE Rhône Méditerranée 2016-2021.

Le projet de création d'un nouveau collège, équipement d'un intérêt général est compatible avec le SDAGE Rhône Méditerranée.

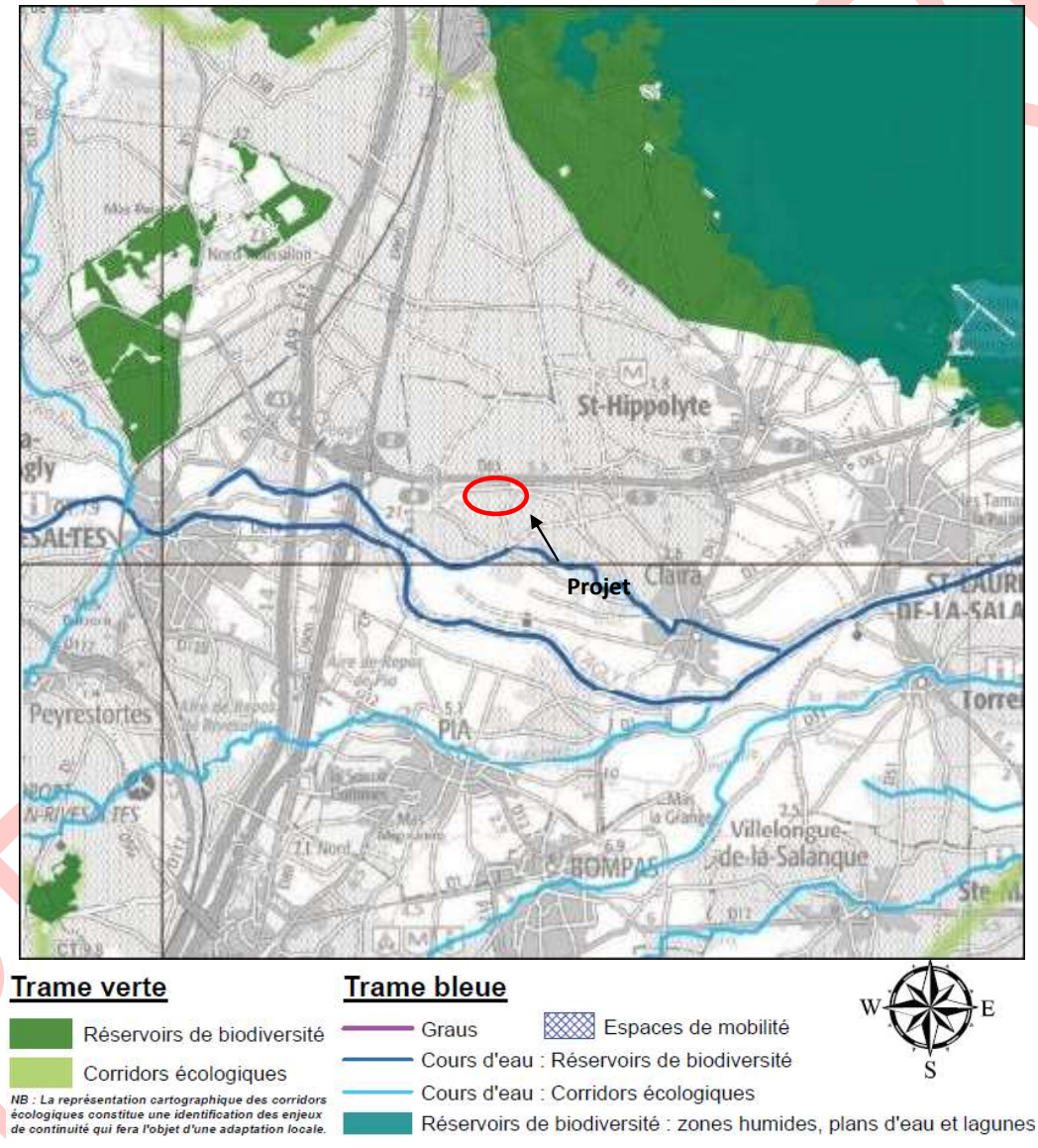
PROVISOIRE

2.4. COMPATIBILITE AU REGARD DU SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique ou SRCE est issu des lois Grenelle et est défini par les articles L371-3 et suivants du Code de l'Environnement.

Il est élaboré conjointement entre l'Etat et la Région. Il est fondé sur les connaissances scientifiques disponibles, l'inventaire national du patrimoine naturel et les inventaires locaux et régionaux. Il comprend une cartographie de la Trame Verte et Bleue régionale ainsi que les mesures prévues pour assurer le bon état et le bon fonctionnement de ce maillage écologique.

Extrait de la Trame Verte et Bleue du SRCE



Le projet de création d'un nouveau collège, équipement d'un intérêt général, n'est concerné par aucun élément constituant la Trame Verte et Bleue régionale, il est compatible avec le SRCE.

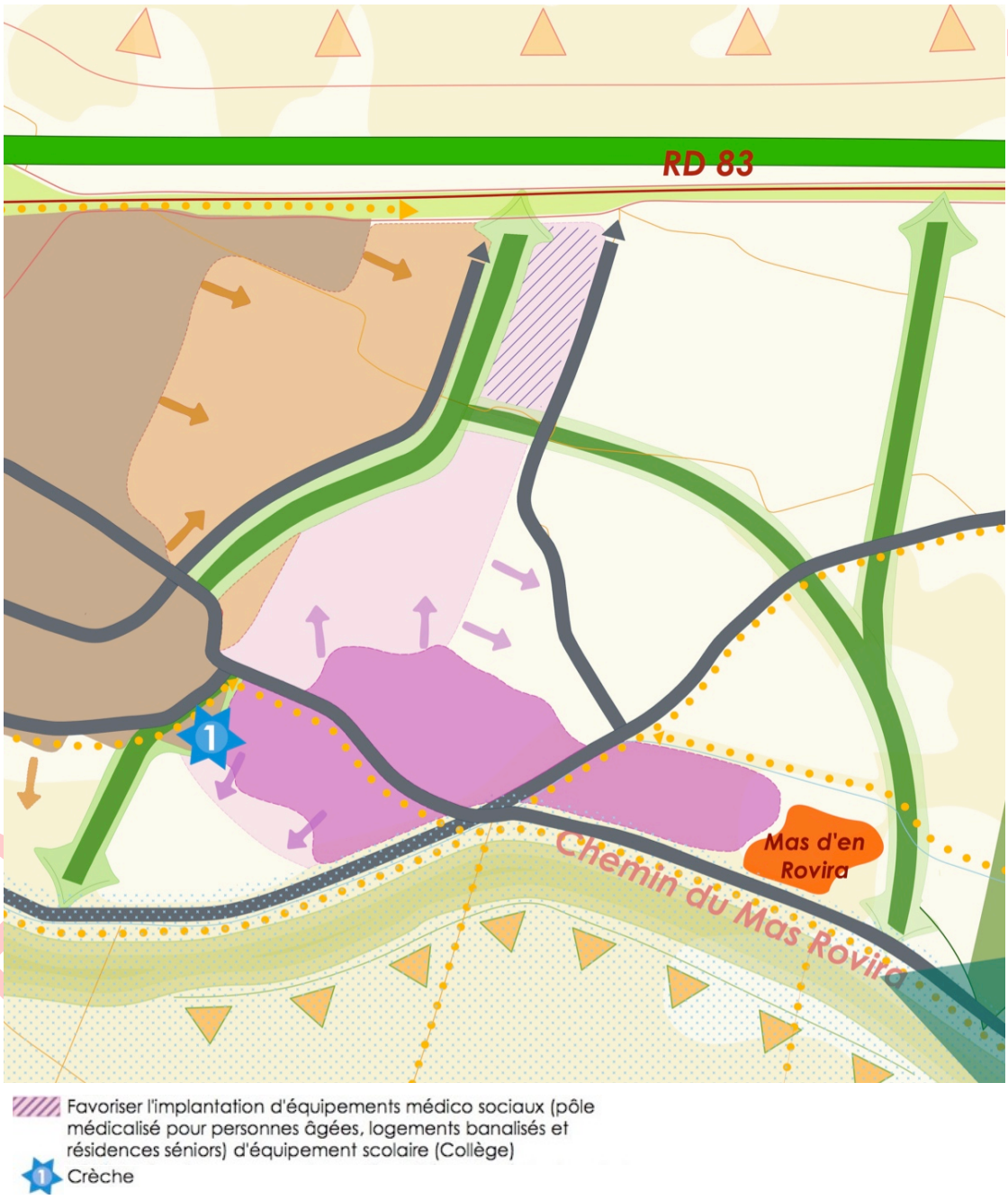
2.5. COMPATIBILITE AU REGARD DU PLU

2.5.1. Compatibilité au regard du PADD

La réflexion communale menée dans le cadre de la Révision générale du PLU en 2017, intégrait dans son orientation n°3 « Créer des équipements publics structurants », une action spécifique liée à la réalisation d'un équipement public scolaire de type collège.

Extrait du PADD (Source : Révision Générale du PLU n°3 approuvée en 2018)

Le territoire du Crest



Le projet est donc compatible avec le PADD du PLU.

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

Le projet de création d'un nouveau collège figure dans le PLU de Claira, il est inscrit en zone 2AUeq destiné à recevoir à moyen et long terme une urbanisation dédiée exclusivement à l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, dans le respect d'un aménagement cohérent à l'échelle globale du secteur.

Le périmètre du projet d'implantation du futur collège a légèrement évolué depuis l'approbation du PLU en 2017 et la définition de la zone 2AUeq. En effet, le périmètre du projet se situe en zone 2AUeq, en partie en zone 2AUe à l'Ouest et empiète à l'Est sur une zone agricole. Une procédure de Déclaration de Projet emportant la mise en compatibilité du PLU est donc nécessaire afin de permettre la réalisation du nouveau collège.

Plusieurs adaptations sont nécessaires :

- **Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation** spécifique à la création du futur collège.

- **Modification du plan de zonage** en adaptant l'emprise de la zone 2AUEq au périmètre du futur Collège et en ouvrant à l'urbanisation la zone 2AUeq par un classement en zone 1AUeq.

- **Rédaction du règlement** permettant l'ouverture à l'urbanisation de la zone liée au futur Collège.

PROVISOIRE

3. LA NATURE DES MODIFICATION ET LES JUSTIFICATIONS

Pour permettre la réalisation de ce futur Collège, une mise en compatibilité du PLU est nécessaire.

La mise en compatibilité du PLU permet :

- **La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation** spécifique à la création du futur collège.

- **La modification du plan de zonage** en adaptant l'emprise de la zone 2AUEq au périmètre du futur Collège et en ouvrant à l'urbanisation la zone 2AUeq par un classement en zone 1AUeq.

- **La rédaction du règlement** permettant l'ouverture à l'urbanisation de la zone liée au future Collège

3.1. MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées lors de la procédure de Révision n°3 du PLU approuvée en date du 18 Août 2017. Puis, sur demande du Préfet (sur le fondement de l'article L.153-25 du Code de l'Urbanisme), le PLU et donc ces orientations ont été modifiés et approuvés le 6 mars 2018.

C'est sur la base de ce dernier document que les OAP ont été complétées et modifiées ceci afin de respecter le projet présenté dans le dossier de Déclaration de Projet.

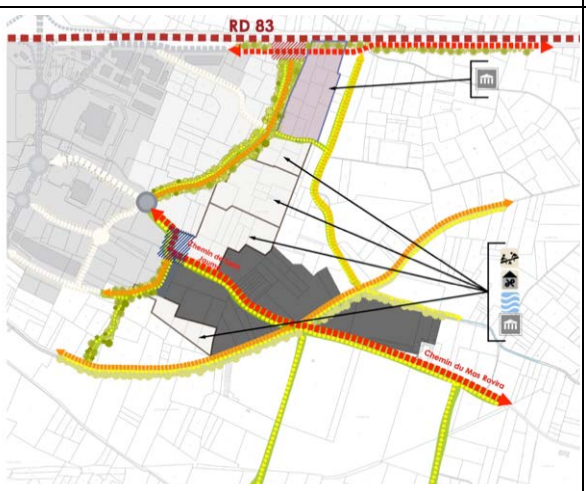
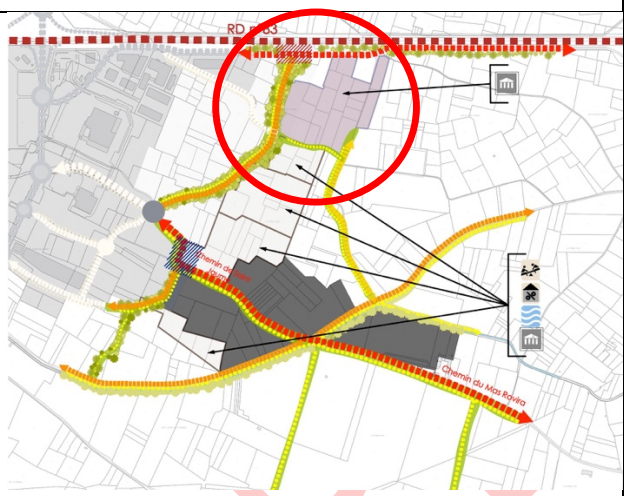
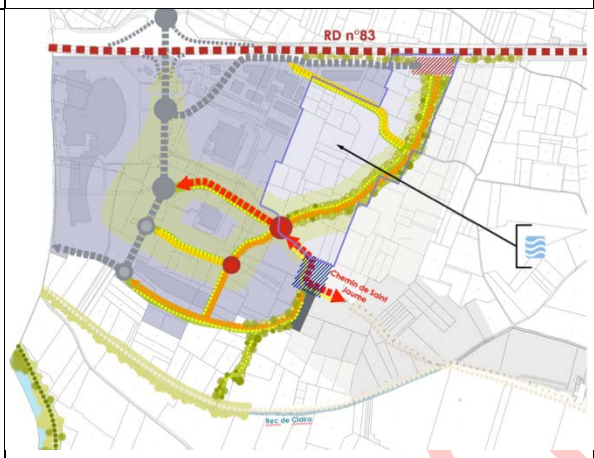
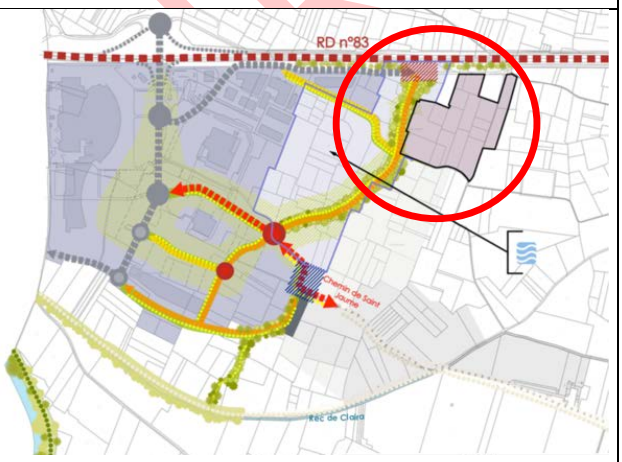
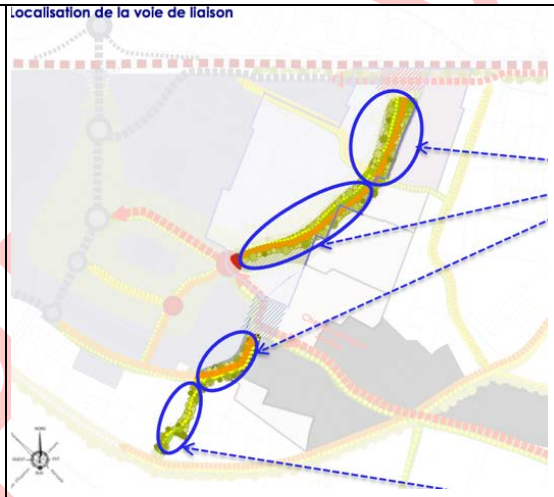
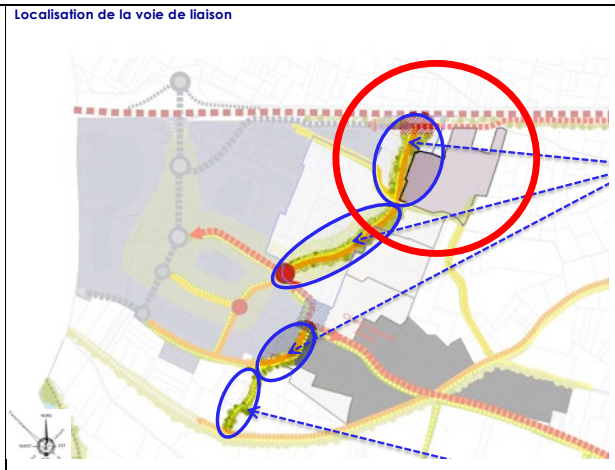
Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUeq et afin de prendre en compte la nouvelle emprise destinée à l'implantation du futur collège, les OAP sectorisées et thématiques suivantes ont été modifiées et mises à jour :

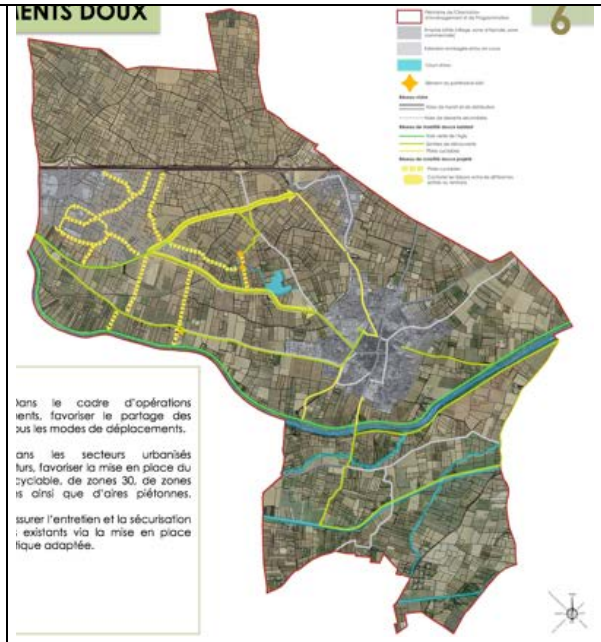
- OAP secteur « La Tourre »
- OAP zone d'activités économiques « Espace Roussillon »
- OAP voie de liaison
- OAP mobilités et déplacements doux
- OAP conforter la trame verte et bleue communale

Sur l'ensemble de ces OAP, les adaptations/compléments vont porter sur les éléments suivants :

- Mise à jour du périmètre de la zone dédiée à l'implantation du futur Collège.
- Reprise du positionnement des voies de desserte secondaires à créer / requalibrer.

PROVISOIRE

Nom/Secteur OAP	OAP avant Mise en compatibilité	OAP après Mise en compatibilité
OAP Secteur « La Tourre »		
OAP zone d'activités économiques « Espace Roussillon »		
OAP voie de liaison		

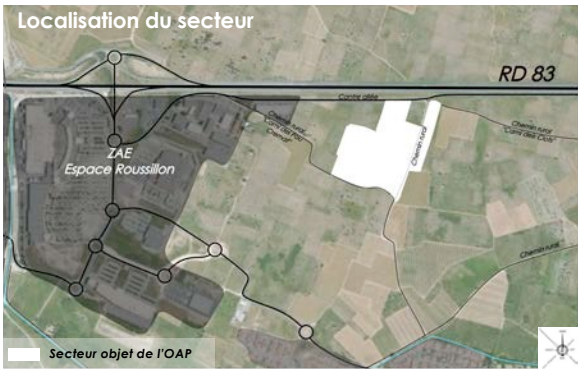
OAP mobilités et déplacements doux		

Dans l'objectif d'ouvrir à l'urbanisation la zone dédiée au futur collège, une OAP spécifique a été créée, ceci afin d'encadrer les aménagements sur la zone.

Extrait des OAP du PLU après mise en compatibilité – Création d'un nouveau collège

CRÉATION D'UN COLLÈGE

6



Les principales caractéristiques du secteur

Superficie : 5,9 ha environ.

Destination : Zone à vocation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, destinée à la création d'un collège.

Situation et contexte :

Localisation : Le secteur est situé sur la partie Nord-Ouest de la commune, à environ 3 km du centre-ville historique et à 1 km environ de la ZAE Espace Roussillon.

Occupation : Le site est occupé essentiellement par des friches et des jeunes pins à l'Est du secteur.

Accès automobile : Le secteur est desservi au Nord par la contre allée de la route départementale n° 83.

Deux chemins ruraux jouxtent également le site de l'OAP. L'un traverse et longe la partie Est. Ce chemin rural d'orientation Nord-Sud, se raccorde au Nord à la contre allée de la RD 83 et se poursuit vers le Sud en direction des quartiers d'habitat situés sur le long du Rec de Claira. L'autre, longe l'extrémité Sud des parcelles du site d'étude. Il se connecte à l'Ouest à la ZAE Espace Roussillon, et à l'Est au chemin rural évoqué précédemment.

Les objectifs du secteur

Le développement de cette zone doit permettre la **construction d'un collège** sur le territoire communal, **dont l'objectif premier est de palier la saturation du collège Jean Mermoz**, situé dans la commune de Saint Laurent de la Salanque.

Par la même occasion, la création de ce nouveau collège, pourra permettre de **rééquilibrer le nombre d'élèves** dans les collèges de Canet-en-Roussillon, de Rivesaltes voire de Saint-Estève.

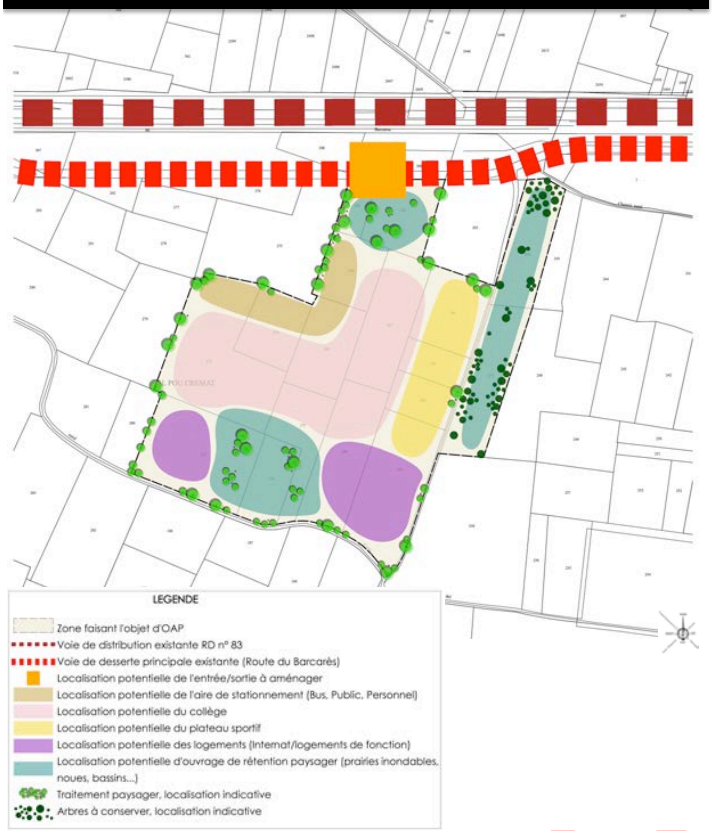
Ces rééquilibrages amélioreront grandement les conditions d'accueil et le climat scolaire de ces établissements.

Vues sur le site destiné à l'implantation du futur collège.

Extrait des OAP du PLU après mise en compatibilité – Création d'un nouveau collège

CRÉATION D'UN COLLÈGE

6



Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation

- L'urbanisation de ce secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- L'opération composera avec les éléments naturels forts (Tramontane, soleil…).

Composition

- Cette zone regroupera un collège avec sa partie restauration scolaire, un internat, un gymnase, un plateau sportif, et des logements de fonctions…
- Il est également accompagné de plusieurs aménagements extérieurs (parkings, aménagements paysagers…)
- Les constructions ne pourront excéder le R+1. Elles devront s'intégrer dans le grand paysage.

Transports et déplacements

- L'entrée/sortie du site devra être créée par un aménagement routier spécifique, et devra être traitée de manière paysagère.
- Au Nord, au contact avec la RD83, création des aires de stationnement (pour le public, le personnel et les bus) et des aires de déposes minutes pour les véhicules.
- Des cheminements doux sécurisés et végétalisés seront à aménager.

Insertion paysagère

- Le projet devra s'ouvrir autant que possible sur le grand paysage.
- Les franges urbaines devront être traitées de façon paysagère.
- Les arbres identifiés devront être conservés dans la mesure du possible et être intégrés dans l'aménagement.
- L'eau de pluie devra être gérée à la source et de façon paysagère.
- Les voies projetées devront être accompagnées par des alignements d'arbres et d'essences locales.
- Les aires de stationnement devront être plantées.

PROVI

3.2. L'ADAPTATION DU REGLEMENT

3.2.1. L'adaptation du règlement graphique

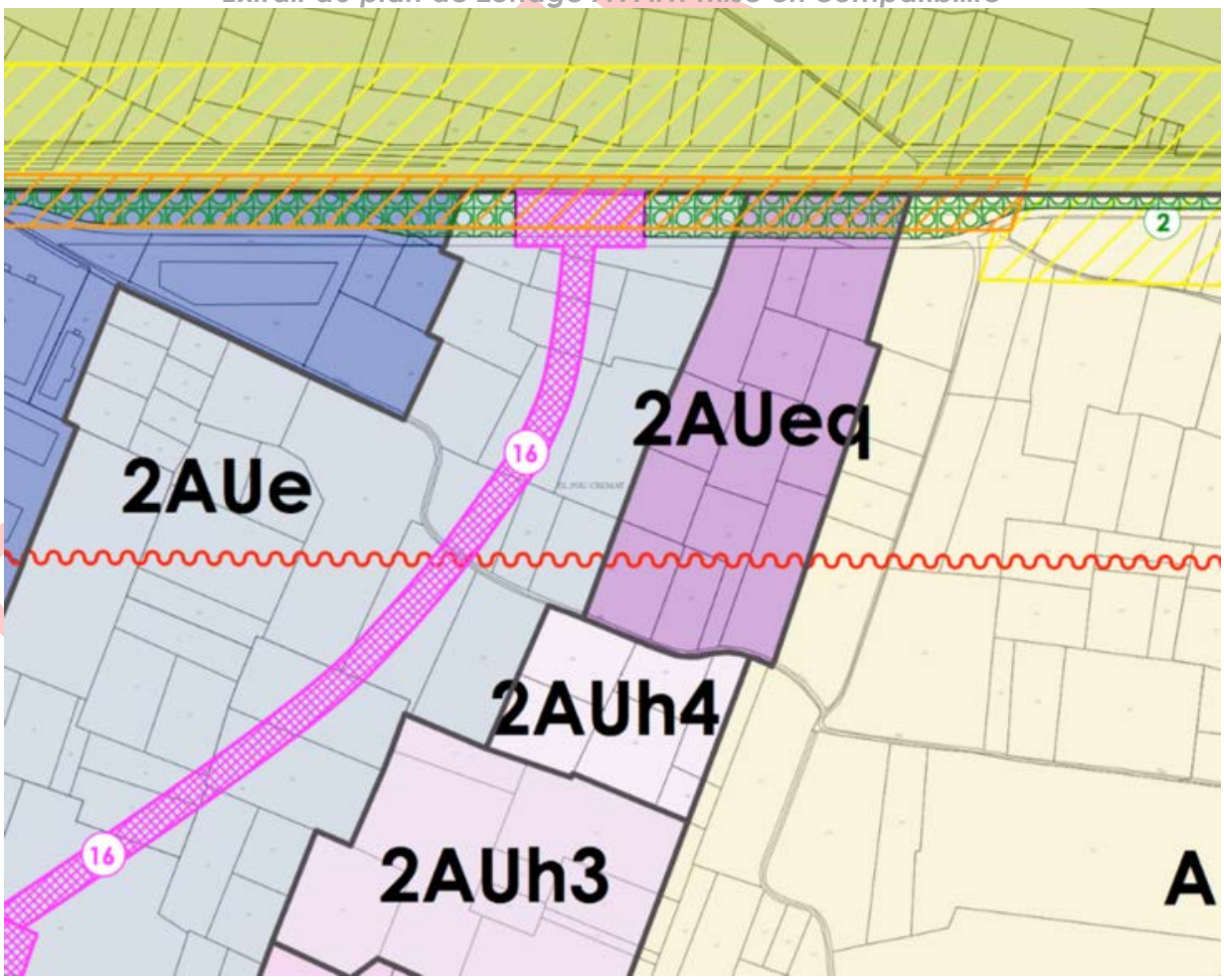
D'après le règlement en PLU en vigueur, la zone 2AUeq est une zone bloquée « destinée à recevoir à moyen et long terme une urbanisation destinée exclusivement à l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, dans le respect d'un aménagement cohérent à l'échelle globale du secteur. »

Le contexte réglementaire projeté a pour objectif de permettre la réalisation du futur collège et donc d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUeq mais également de prendre en compte le nouveau périmètre d'implantation du futur collège (celui-ci a légèrement évolué depuis l'approbation du PLU en 2017). En effet, **le périmètre du projet intègre des parcelles classées dans le PLU en vigueur en zone 2AUe à l'Ouest ainsi que des parcelles classées en zone agricole à l'Est**. Il réduit également la zone 2AUeq initiale en reclassant certaines parcelles en zone 2AUe (parcelles situées au Nord de la contre-allée et au Nord-Ouest.

Par conséquent, le règlement graphique a été modifié comme suit :

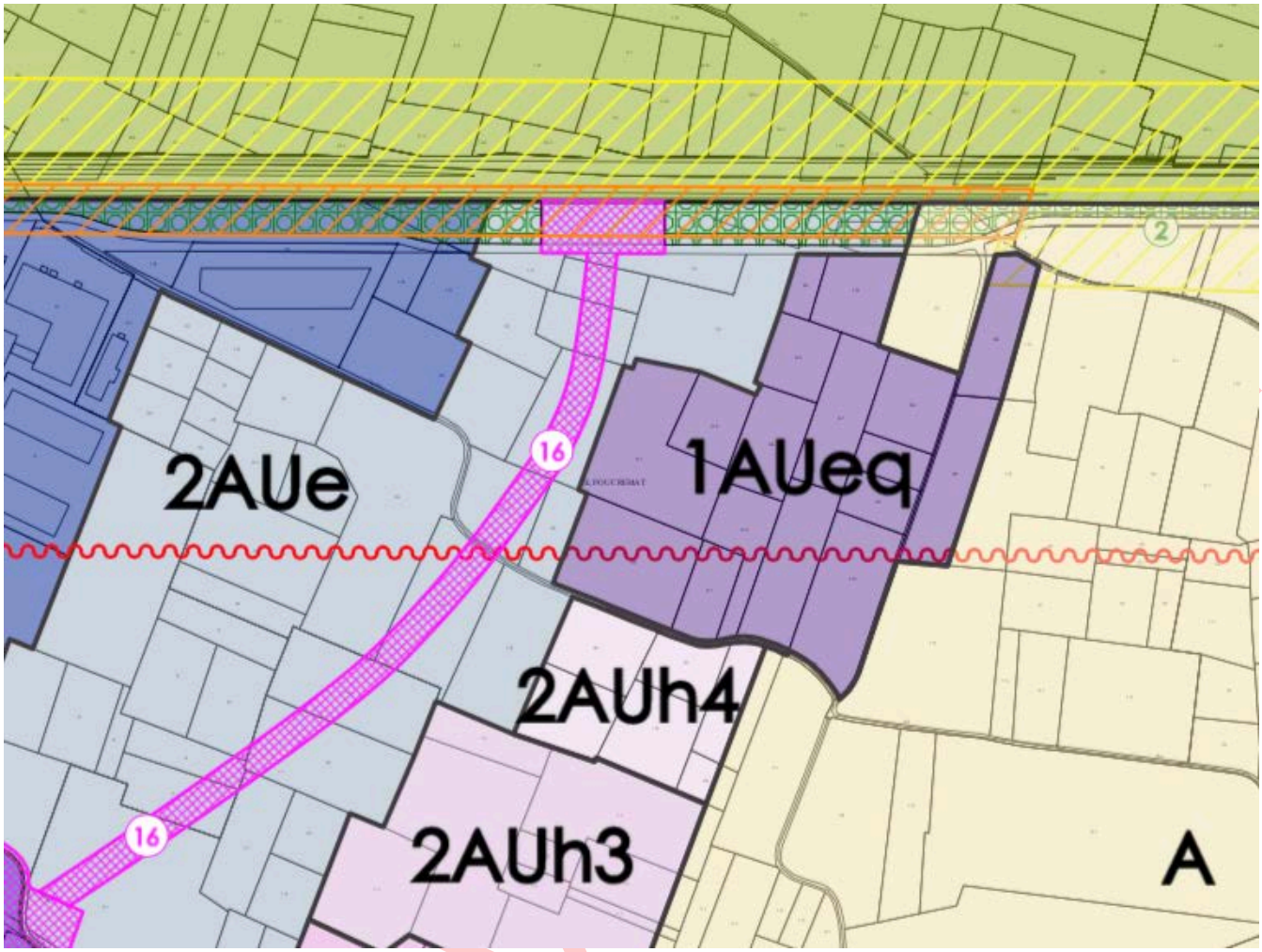
- Changement de classification de la zone 2Aueq en zone 1Aueq + intégration des parcelles initialement classées en zone 2AUe et A en zone 1AUeq + reclassement de parcelles initialement classées en zone 2AUeq en zone 2AUe.

Extrait du plan de zonage AVANT Mise en compatibilité



POINT

Extrait du plan de zonage APRES Mise en compatibilité



Le PLU de la commune de Claira, approuvé en août 2017 identifiait, pour les zones Agricoles, les zones 2AUe et 2AUeq, les superficies retranscrites dans le tableau récapitulatif ci-après.

La superficie de l'Espace Boisé Classé reste inchangée.

PROJET

Tableau des superficies des zones du PLU AVANT la mise en compatibilité

Tableau récapitulatif de la superficie des zones du PLU

Zones	Principales vocations	Superficies en hectares
Zones urbaines U		
UA	Habitat dense	22,7
UB	Habitat Village	104,2
UC	Habitat - La Tourre	17
UD	Zone artisanale - La Gran Selva	18,5
UE	Zone commerciale - Espace Roussilon	52,2
	Superficie des zones U	**214,6**
Zones à urbaniser - Entité Village		
2AUha	Habitat	1,5
2AUhb	Habitat	3,5
	Superficie des zones AU - Village	**5**
Zones à urbaniser sur le reste du territoire		
1AUd	Activités, artisanats - La Gran Selva	5,7
2AUe	Zone Commerciale - Espace Roussillon	17,3
2AUeq	Equipements publics	4
2AUh1	Habitat - La Tourre	1,5
2AUh2	Habitat - La Tourre	3,5
2AUh3	Habitat - La Tourre	3,5
2AUh4	Habitat - La Tourre	1,5
	Superficie des zones AU - Reste du territoire	**37**
	Total des zones AU	**42**
Zones agricoles		
Atvb	Agricoles - Corridor écologique	257
Atvb1	Agricoles - Espace de projet agricole	342
A	Agricoles	887
	Superficie des zones A	**1486**
Zones naturelles		
N	Naturelles	187,1
Na	Traitement et stockage des déchets	4,2
	Superficie des zones ND	**191,3**
	Superficie du territoire	**1934**

Après mise en compatibilité du PLU, il s'avère que :

- La superficie de la zone 2AUe reste inchangée, 17,3 ha.
- La superficie de la zone 1Aueq est de 5,9 ha.
- La superficie de la zone agricole est réduite passant de 887 Ha à 885 Ha.

Tableau des superficies des zones du PLU APRES la mise en compatibilité

Zones	Principales vocations	Superficies en hectares
Zones urbaines U		
UA	Habitat dense	22,7
UB	Habitat Village	104,2
UC	Habitat - La Tourre	17
UD	Zone artisanale - La Gran Selva	18,5
UE	Zone commerciale - Espace Roussilon	52,2
	Superficie des zones U	**214,6**
Zones à urbaniser - Entité Village		
2AUha	Habitat	1,5
2AUhb	Habitat	3,5
	Superficie des zones AU - Village	**5**
Zones à urbaniser sur le reste du territoire		
1AUd	Activités, artisanats - La Gran Selva	5,7
2AUe	Zone Commerciale - Espace Roussillon	**17,3**
1AUeq	Equipements publics	**5,9**
2AUh1	Habitat - La Tourre	1,5
2AUh2	Habitat - La Tourre	3,5
2AUh3	Habitat - La Tourre	3,5
2AUh4	Habitat - La Tourre	1,5
	Superficie des zones AU - Reste du territoire	**38,9**
	Total des zones AU	**43,9**
Zones agricoles		
Atvb	Agricoles - Corridor écologique	257
Atvb1	Agricoles - Espace de projet agricole	342
A	Agricoles	**885**
	Superficie des zones A	**1484**
Zones naturelles		
N	Naturelles	187,1
Na	Traitement et stockage des déchets	4,2
	Superficie des zones ND	**191,3**
	Superficie du territoire	**1934**

PROVISOIRE

3.2.1. L'adaptation du règlement écrit

L'adaptation du règlement écrit consiste à modifier le règlement de la zone 2AUeq, par son ouverture à l'urbanisation, en classant la zone en 1AUeq. Les modifications vont porter sur le classement de la 2AUeq en zone 1AUeq, l'adaptations des articles 1 et 2, la rédaction des articles 3 à 13.

EN VERT : compléments apportés

~~**EN ROUGE :**~~ éléments supprimés

Le règlement projeté de la zone 1AUeq est le suivant :

ZONE 1AUeq

Le caractère de la zone 1AUeq

Il s'agit d'une zone, située en bordure de la RD n°83 destinée à recevoir à ~~***moyen et long terme***~~ ***à court terme*** *une urbanisation destinée exclusivement à l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, dans le respect d'un aménagement cohérent à l'échelle globale du secteur.*

~~***La zone 2AUeq comprend un espace boisé classé correspondant à un espace planté situé en bordure de la RD n°83 en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.***~~

Conformément à l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore des routes départementales, cette zone est concernée par des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit dans lesquels des règles de construction doivent être respectées. Ils sont identifiés sur les plans de zonage.

ARTICLE 1AUeq-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en 1AUeq- 2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.
4. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
6. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieurs à 2 mètres et d'une superficie de plus de 100m2.
7. Les constructions à destination industrielle.

PROVISOIRE

8. Les constructions à usage d'habitation **exceptées celles mentionnées dans l'article 1AUeq.**
9. ~~**Dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, protégeant l'espace planté situé à proximité de l'école, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.**~~
10. **Les exploitations agricoles et forestières.**
11. **Les commerces et activités de service.**
12. **Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.**

ARTICLE 1AUeq-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. ~~**Toute urbanisation, installation et construction nouvelles sous réserve d'adaptation du présent règlement et de la réalisation d'une étude naturaliste.**~~
2. **Les aménagements, travaux constructions sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.**
3. **Les équipements d'intérêt collectif et de services publics.**
4. **Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles correspondent à un besoin lié au fonctionnement des équipements publics et d'intérêt collectif de la zone.**
5. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
6. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du secteur et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
7. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs sous réserve d'un aménagement cohérent à l'échelle globale du secteur.
8. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique), les constructions doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux correspondants.
9. **Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et aux richesses archéologiques.**

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

1. **Voirie**

PROVISOIRE

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

2. Accès

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

ARTICLE 1AUeq-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

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

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

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

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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.

PROVISOIRE

Ainsi, lorsque la configuration du site le permet, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux…).

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain. Des adaptations pourront être éventuellement admises après avis des services compétents.

ARTICLE 1AUeq-5– LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 1AUeq-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction peut s'implanter soit à l'alignement, soit en recul des voies ouvertes à la circulation publique, existantes à modifier ou à créer. Le recul, s'il est réalisé, devra être d'au minimum 5 mètres par rapport à l'alignement.

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 1AUeq-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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.....

PROVISOIRE

ARTICLE 1AUeq -8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE 1AUeq-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 1AUeq-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. **Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée selon un axe vertical en tous points de la construction entre le niveau du sol naturel (cote NGF) avant travaux et le faîtage selon un axe vertical.

2. **Hauteur relative**

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

3. **Hauteur absolue**

La hauteur des constructions ne peut excéder 10,50 mètres sans dépasser le nombre maximal de niveaux R+1.

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 1AUeq-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. **Formes et volumes**

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

PROVISOIRE

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.....

2. Toitures

Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées.

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.....

3. Clôtures

Les clôtures seront constituées de grilles métalliques et/ou de panneaux type maille rigide de teinte grise.

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 1AUeq-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et être adaptés à l'opération et au fonctionnement de l'équipement.

ARTICLE 1AUeq-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

PROVISOIRE

4. 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 SRADDET OCCITANIE..... 4

2.2. COMPATIBILITE AU REGARD DU PGRI..... 4

2.3. COMPATIBILITE AU REGARD DU SDAGE RHONE-MEDITERRANEES..... 5

2.4. COMPATIBILITE AU REGARD DU SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE..... 6

2.5. COMPATIBILITE AU REGARD DU PLU..... 7

2.5.1. Compatibilité au regard du PADD..... 7

2.5.2. Évolutions proposées en vue de la mise en compatibilité avec le PLU..... 8

3. LA NATURE DES MODIFICATION ET LES JUSTIFICATIONS..... 9

3.1. MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATIONS..... 9

3.2. L'ADAPTATION DU REGLEMENT..... 13

3.2.1. L'adaptation du règlement graphique..... 13

3.2.1. L'adaptation du règlement écrit..... 16

4. TABLE DES MATIERES..... 22

PROVISOIRE

PYRENEES ORIENTALES
le Département

PYRÉNÉES ORIENTALES
AMÉNAGEMENT

DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ N°1 AU TITRE DE L'ARTICLE L126-1 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

PROVISOIRE

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE CLAIRA

3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU approuvé par délibération en date du 18 août 2017
PLU adapté suite aux demandes du Préfet sur le fondement de l'article L.153-25 du Code de l'Urbanisme - Délibération du CM en date du 06 Mars 2018
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU - PROJET Juin 2022

ARCHI concept

CRB

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET PROGRAMMATION

Les objectifs et enjeux des OAP :

- Faire figurer dans le PLU l'ensemble des projets et ainsi **informer le public des souhaits d'aménagement de la commune** et des équilibres recherchés dans l'espace et dans le temps.

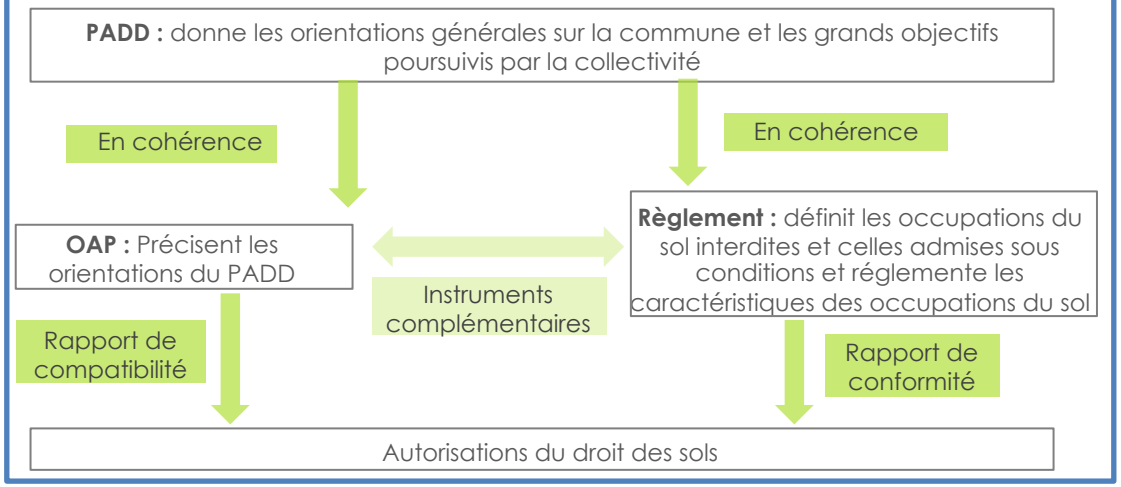
- Préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs, **en cohérence avec le PADD**, qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

- Etre en lien étroit avec la stratégie énoncée dans le PADD, les OAP auront ainsi des incidences fortes en termes de zonage et de règles d'urbanisme.

- Fixer des **objectifs plus ou moins précis**, tout **en laissant des marges de manœuvre** sur l'architecture et l'aménagement.

- Exprimer des intentions qui seront mises en œuvre à travers les mutations privées ou dans le cadre d'opérations d'aménagement privées ou publiques auxquelles elles s'imposent.

Les **OAP** sont opposables aux demandes d'autorisations d'urbanisme dans un **rapport de compatibilité**. Seul le **règlement** du PLU est opposable aux autorisations d'urbanisme dans un **rapport de conformité** (plus stricte), Cf schéma ci-dessous.



Composition des OAP :

Les OAP comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les OAP peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, pour lutter contre l'insalubrité, pour permettre le renouvellement urbain et pour assurer le développement de la commune.

Les OAP peuvent déterminer un pourcentage des opérations destiné à la réalisation de commerces.

Les OAP peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles s'appuient sur les besoins recensés et exprimés à travers le PADD

- En matière de valorisation du cadre de vie du Village de Claira : réhabilitation d'aires de stationnements, des espaces publics, des équipements publics....

- En matière d'accueil de nouveaux habitants : Réhabilitation des logements vacants dans le centre du village, favoriser la mixité sociale et l'installation de tranches d'âge jeunes, la construction de LLS…L'implantation d'équipements structurants et de services .

- En matière de sécurisation des déplacements : Poursuivre le réaménagement des voies de dessertes principales du village, valoriser les entrées de village.

- En matière de préservation des paysages : traitement paysager des franges urbaines.

SITUATION DES OAP

OAP SECTORISÉES

1- Valorisation du village de Claira

2-1 Accueil de nouveaux habitants
Secteur « La Torre »

2-2 Accueil de nouveaux habitants
Secteur « Cami de Torreilles »

2-3 Accueil de nouveaux habitants
Secteur « Lo Poujau »

2-4 Accueil de nouveaux habitants
Secteur « Lo Cirerer »

3- Maintenir une mixité fonctionnelle
Secteur « La Gran Selva »

4- Développement de la zone d'activités économiques « Espace Roussillon »
Secteur «El Pou Cremat», « La Torre Nord »

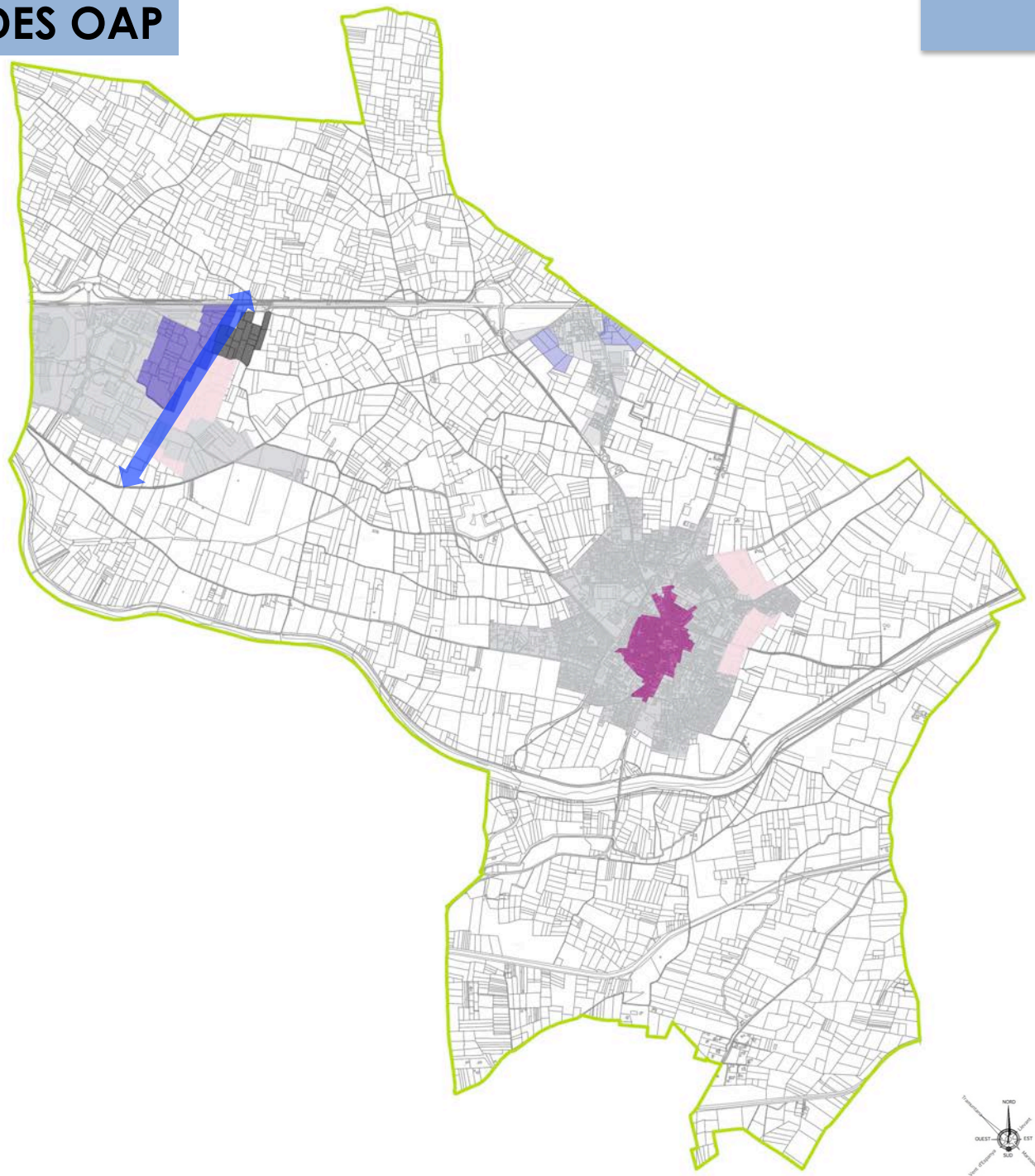
5- Traitement de la voie de liaison

6- Création d'un collège

OAP THÉMATIQUES

7- Mobilités et déplacements doux

8- Conforter la trame verte et bleue communale



VALORISATION DU VILLAGE DE CLAIRA

Rappel des orientations énoncées dans le PADD

Gérer l'accès de la voiture dans le centre ancien du village, *par la création ou la réhabilitation d'aires de stationnements à proximité, et permettant de valoriser le centre ancien.*

Sécuriser les traversées piétonnes *vers le centre ancien et au niveau du boulevard des Albères et de l'avenue de l'Agly, axes structurants du centre ancien, où sont concentrés les commerces et services de proximité du village.*

Poursuivre la réhabilitation et la valorisation des espaces publics *situés dans le centre du village afin de faciliter l'accessibilité aux commerces de proximité et aux divers services administratifs et ainsi améliorer l'image du village.*

Favoriser le développement et la valorisation des équipements publics par des aménagements qualitatifs *à l'image du centre culturel, la maison des jeunes et des sports, l'aménagement du groupe scolaire... Prendre en compte les potentialités de requalification pour poursuivre la valorisation du village.*

Mettre en œuvre une politique d'acquisition foncière, *et saisir les opportunités existantes bâties et non bâties, dans et à proximité du centre du village, afin de poursuivre la valorisation du village.*

Promouvoir l'utilisation des modes doux dans le centre ancien du village en développant des zones de circulation apaisée (aires piétonnes, zones de rencontre, zone 30) afin de sécuriser les déplacements et améliorer l'accessibilité aux commerces et services de proximité.

VALORISATION DU VILLAGE DE CLAIRA

TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS

Parcs de stationnements présents dans le centre ancien sur les places :

Caractéristiques : Places uniquement dédiées à la voiture, répondant à une forte demande en places de stationnements dans le centre.

Orientation d'aménagement : répondre à la demande en stationnement en traitant qualitativement ces espaces (végétalisation, revêtement de sol…)

Place du Marché

Place de l'Eglise

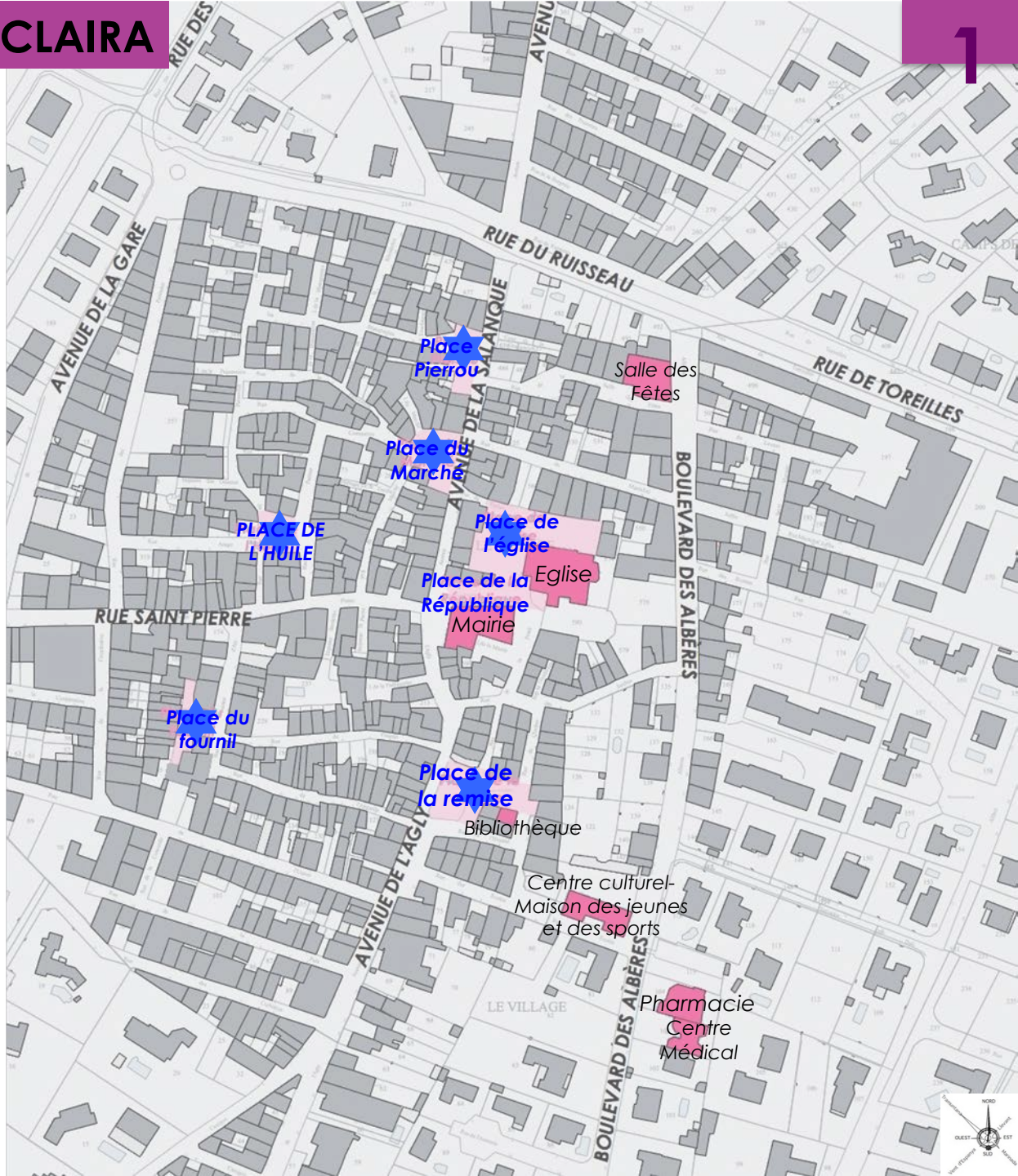
Stationnement spontané dans les rues du centre ancien

Caractéristiques : rue étroite à sens unique ou double sens de circulation avec stationnement spontané.

Rue Résistance et Déportation

Rue des Pyrénées

Orientation d'aménagement : Poursuivre le marquage au sol des espaces dédiés au stationnement. Réfléchir également à la mise en sens unique de certaines rues.



VALORISATION DU VILLAGE DE CLAIRA

TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS : AXES STRUCTURANTS

AVENUE DE LA SALANQUE

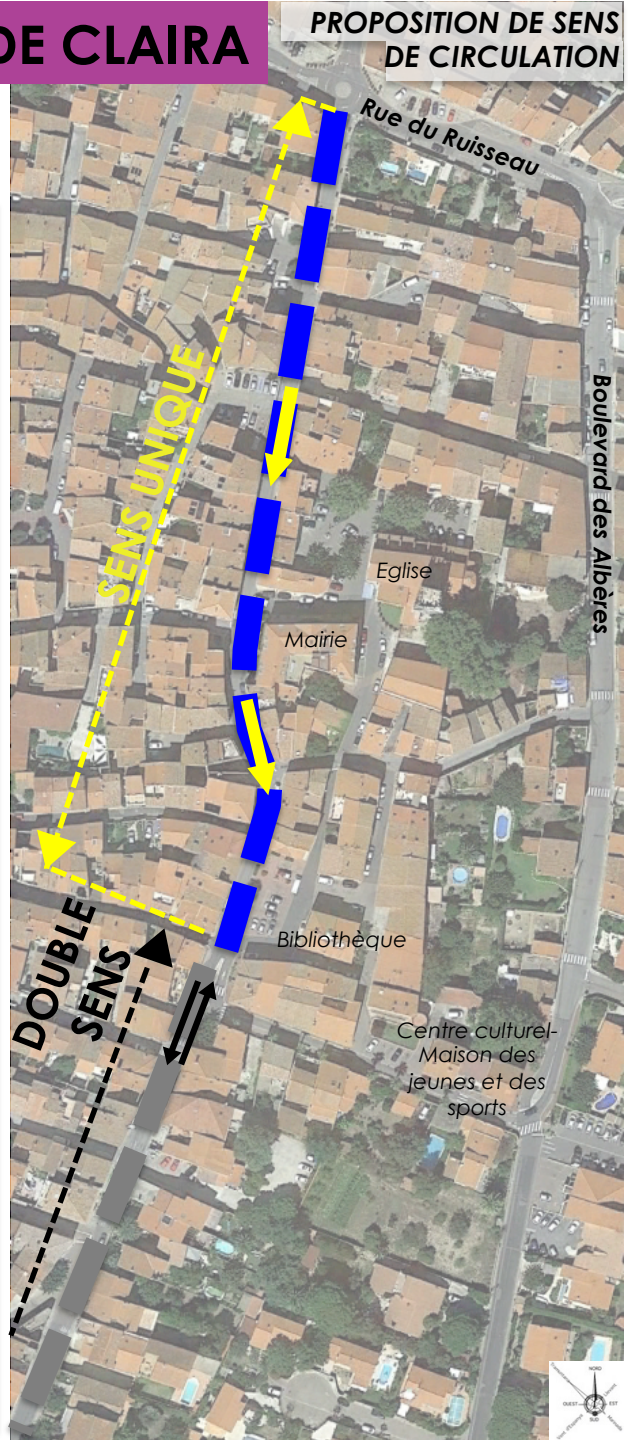
Caractéristiques : Axe structurant traversant le centre ancien et desservant de nombreux commerces de proximités. Aujourd'hui il s'agit d'une voie à double sens de circulation d'une faible emprise ne permettant pas d'avoir de circulations piétonnes et PMR sécurisées.

Avenue de la Salanque

Actions à envisager :

- Mise en sens unique à partir de la rue du Ruisseau jusqu'à la place de la remise.
- Rendre cette avenue accessible aux PMR sur toute sa longueur.
- Créer du stationnement quand l'emprise de la voie le permet.
- Traitement paysager de l'Avenue.

PROPOSITION DE SENS DE CIRCULATION



HYPOTHÈSE DE DIFFÉRENCIATION DES USAGES – Vue en plan

VALORISATION DU VILLAGE DE CLAIRA

TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS : AXES STRUCTURANTS

BOULEVARD DES ALBÈRES

Caractéristiques : Il s'agit d'un axe structurant du centre ancien d'une emprise relativement importante. Cet axe, à double sens de circulation, présente un manque de lisibilité des usages (stationnements, voies de circulation, trottoirs…).

Boulevard des Albères

Actions à envisager :

- Améliorer la lisibilité des usages (Stationnements, voie de circulation, trottoirs à requalibrer accessibles aux PMR…).

- Traitement paysager de l'avenue.

SITUATION

HYPOTHÈSE DE DIFFÉRENCIATION DES USAGES – Vue en plan

VALORISATION DU VILLAGE DE CLAIRA

TRAITEMENT DES ESPACES PUBLICS : AXES STRUCTURANTS

RUE DE TORREILLES

Caractéristiques : Il s'agit d'un axe structurant du centre ancien avec une emprise relativement importante. Cet axe présente un manque de lisibilité des usages (stationnements, voies de circulation, trottoirs…).

Rue de Torreilles

Vue sur la rue de Torreilles depuis la rue du Ruisseau

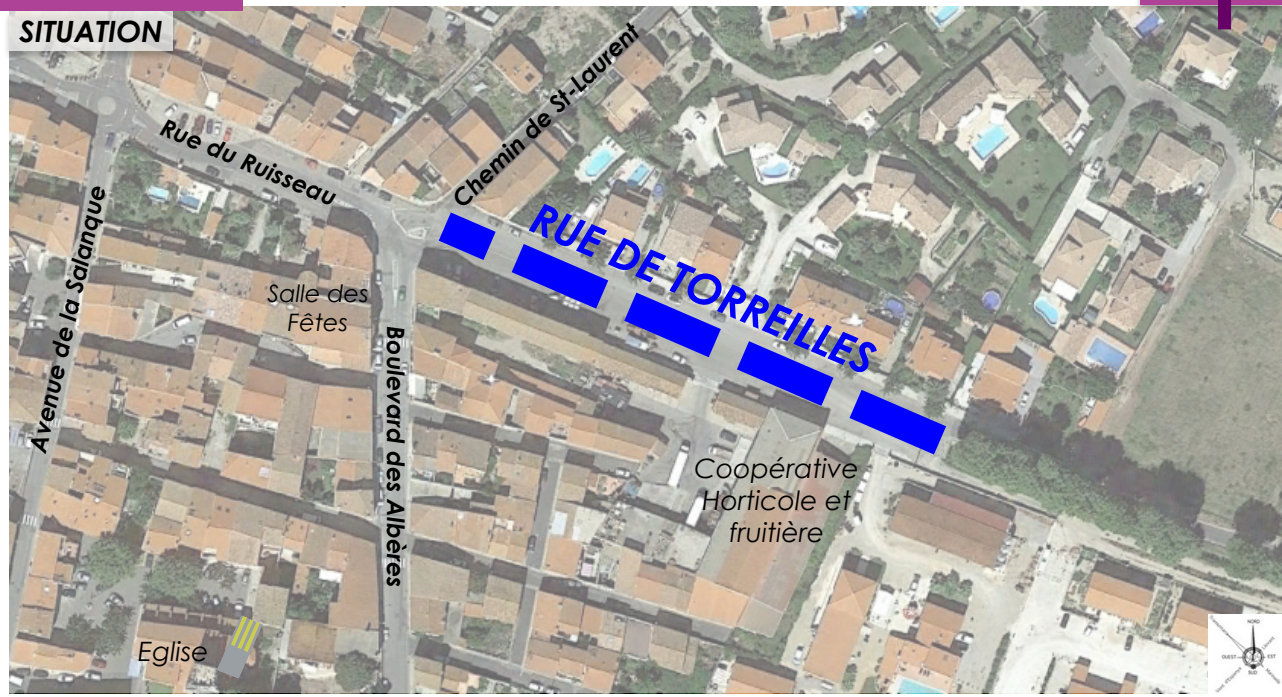
Vue sur la cave coopérative horticole et fruitière

Actions à envisager :

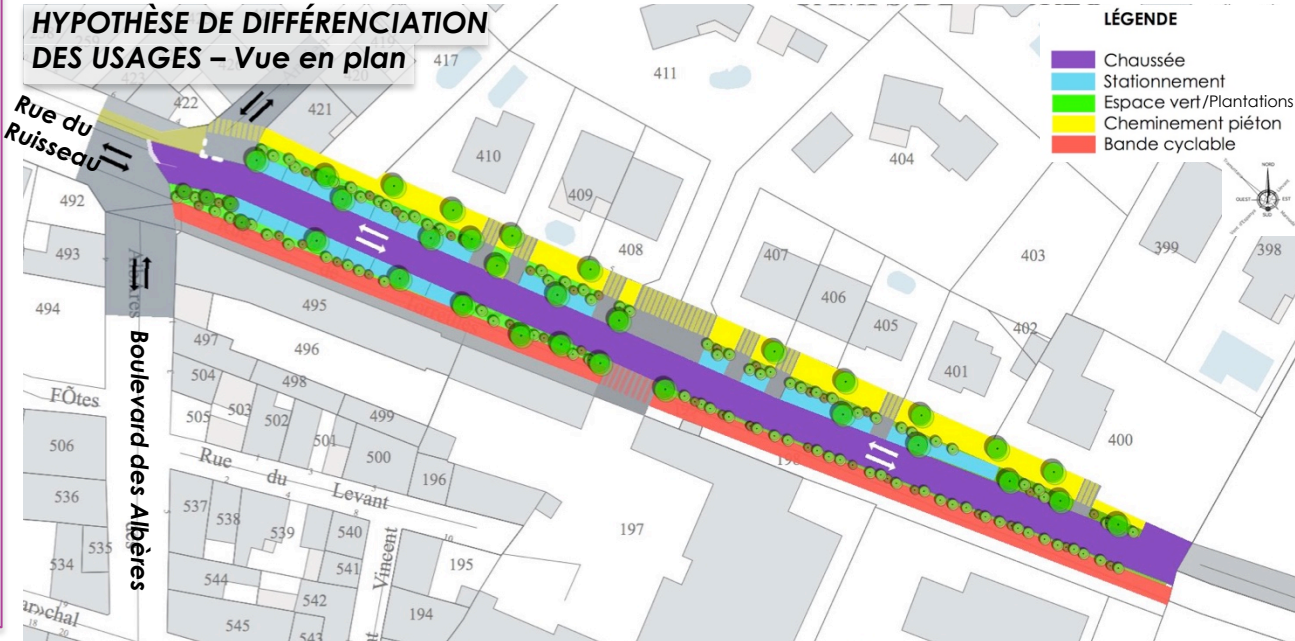
- Améliorer la lisibilité et différencier les usages :
  - Matérialiser les trottoirs, avec accessibilité PMR.
  - Marquer les places de stationnements.
  - Identifier la bande roulante dédiée à la voiture.

- Traitement paysager de la rue.

SITUATION



HYPOTHÈSE DE DIFFÉRENCIATION DES USAGES – Vue en plan



ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS

CRÉATION D'UNE NOUVELLE URBANISATION
- Secteur « La Tourre »

VILLAGE
- Secteur « Cami de Torreilles »
- Secteur « Lo Poujau »
- Secteur « Lo Cirerer »

Rappel des orientations énoncées dans le PADD

Prendre en compte le projet d'urbanisation en cours situé au Nord Ouest de la commune, afin de permettre l'accueil de nouveaux habitants.

Réfléchir au développement d'une urbanisation située en continuité de ce projet d'urbanisation dont la composition urbaine portera sur une gestion économe de l'espace.

Favoriser la mixité sociale et l'installation de tranches d'âge jeunes en développant une offre en logement diversifiée (appartements, maisons groupées, … en accession et en location, sociaux ou non).

Favoriser la construction de logements locatifs sociaux en imposant un pourcentage de réalisation de ce type de logements dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble.

Prévoir et programmer les équipements publics et les réseaux nécessaires à satisfaire les besoins des habitants actuels et des futurs arrivants et mettre en œuvre un mode de financement afin de mettre à la charge des nouveaux aménageurs et/ou constructeurs leur réalisation.

1- SECTEUR « LA TOURRE »

Localisation de la zone de développement à court/moyen et long terme

Les principales caractéristiques du secteur

Superficie : Total du secteur 14 ha environ.

Destination : Zone à dominante d'habitat permettant également de recevoir des équipements d'intérêts collectifs et des activités de services.

Situation et contexte :

Localisation : A l'Ouest du territoire communal, entre la zone commerciale Espace Roussillon et une zone actuellement en cours d'urbanisation située dans la continuité du Mas Rovira.

Occupation : Site principalement occupé par des vignes et des friches. Toutefois, devant la diminution de l'activité agricole et en raison d'une certaine pression foncière due à la proximité de la zone d'activités économiques « Espace Roussillon », le secteur est de plus en plus constitué de friches.

Accès automobile : Via le chemin du Mas Rovira au Sud de la zone d'étude reliant la zone d'activités économiques « Espace Roussillon » au village de Claira, la contré allée de la RD 83 à l'extrémité Nord du secteur. Le site est également traversé par de nombreux chemins agricoles, sur lesquels pourront s'appuyer les voies de desserte interne au secteur, ainsi que les cheminements doux.

Les enjeux du secteur

Les possibilités de développement pour l'implantation d'habitations dans et autour du village de Claira sont très limitées, en raison de sa situation en plein cœur de la zone inondable. ***Le développement de ce nouveau quartier hors des zones inondables constitue un potentiel d'accueil de nouveaux habitants pour la commune de Claira***, répondant ainsi à une demande existante, à un désir de la municipalité d'accueillir de nouveaux habitants et d'offrir une mixité de logements.

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE :

- ***Prendre en compte l'environnement existant***, en identifiant les différents éléments existants dans (canal, haies…) et à proximité du secteur (voie verte, terres agricoles en zones inondables…).
- Traitement paysager des fins d'urbanisation.
- Développer un nouveau quartier dense, sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, ***permettant d'offrir une mixité de type d'habitations répondant à la demande.***

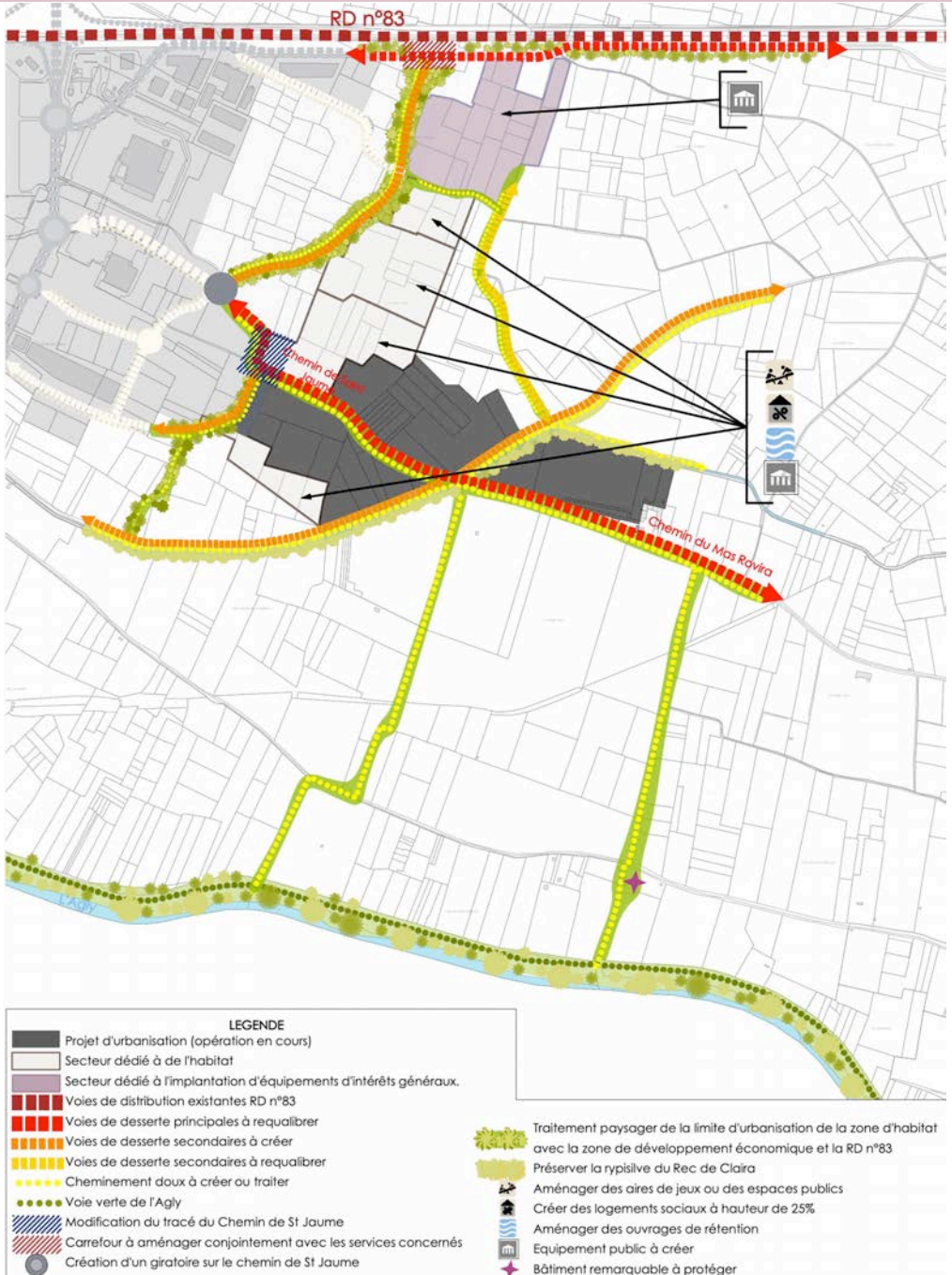
DÉPLACEMENT :

- ***Créer et hiérarchiser les axes de dessertes*** afin de faciliter les échanges mais également l'usage de modes de déplacements alternatifs vers la zone d'activités économiques et le village.
- ***Créer des liaisons douces*** vers la voie verte permettant de valoriser les territoires agricoles traversés, la chapelle Saint-Pierre, les abords de l'Agly,... mais surtout **créer une forte connexion douce et sécurisée avec le village.**

Vue sur le secteur d'extension de l'urbanisation depuis la RD n°83

Vue sur le secteur d'extension de l'urbanisation depuis le chemin de Rivesaltes

1- SECTEUR « LA TOURRE »



Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation

- L'urbanisation devra être réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
- Création de placettes, espaces publics multifonctionnels, d'espaces verts.
- Mise en place de respiration verte au sein du secteur permettant d'accueillir des voies douces.
- Dans le cadre de l'opération, des conteneurs semi-enterrés pour le stockage et la collecte des ordures ménagères dont le tri sélectif devront être prévus à la charge des lotisseurs.
- Dans le cadre de la compatibilité avec le PGRI, l'urbanisation devra garantir la sécurité des biens et personnes en prévoyant les équipements publics (voirie, ouvrages de rétention) en lieux et places des zones les plus touchées par l'étude ISL risque moyen.

L'habitat et le bâti

- Densité moyenne de 25 logements par hectare. Cette densité peut être travaillée au sein de chaque opération d'aménagement d'ensemble par la création de zones de centralité plus denses avec une mixité fonctionnelle poussée et des zones résidentielles plus périphériques, moins denses, sans toutefois que leur densité soit inférieure à 20 logements à l'hectare.
- Offrir une mixité dans le type de logements : petit collectif, habitat individuel groupé, maisons pavillonnaires.
- 25% de LLS.
- Rechercher une harmonie architecturale pouvant laisser place à des formes nouvelles (toitures terrasses végétalisées, constructions bois...)
- Tendre vers des bâtiments à basse consommation, bioclimatiques ou à énergie positive.
- Etudier la faisabilité de production collective d'énergie renouvelable (chauffe-eau solaire, photovoltaïques...), d'équipements mutualisés au sein du secteur.

Les équipements et espaces publics

- Donner une place importante à la création d'espaces publics sous forme de petites placettes.
- Intégrer des équipements structurants d'intérêt général : équipements médico sociaux, équipement scolaire.

Insertion paysagère

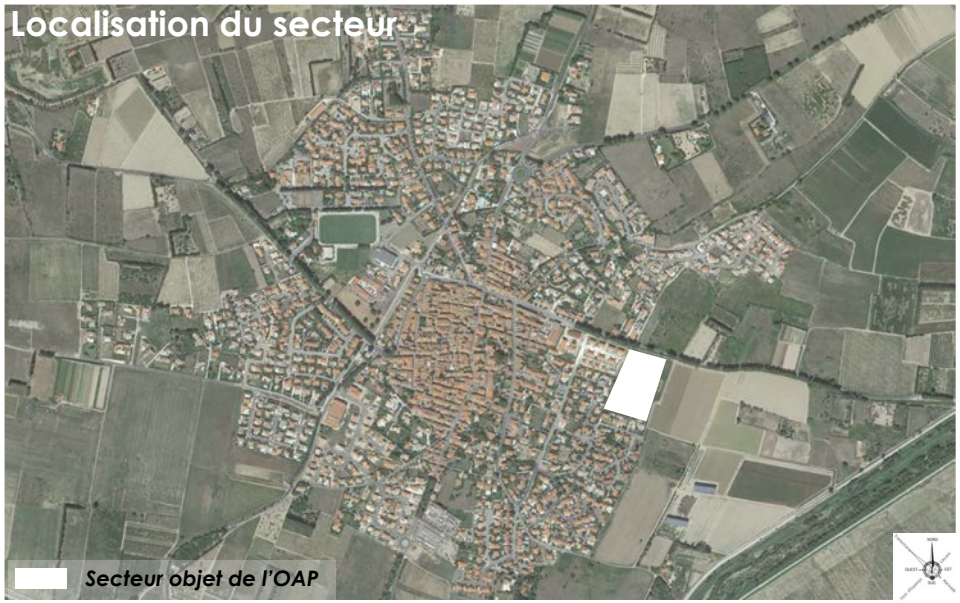
- Traiter de façon paysagère la limite d'urbanisation, et les cheminements doux en privilégiant des essences variées, locales et robustes, adaptées au contexte géographique et climatique notamment pour participer à l'entretien de la biodiversité tout en veillant aux bâtis présents. Il s'agit surtout de la frange Sud et Ouest de la zone ainsi que le long de la RD n°83.
- 15% du terrain d'assiette des zones ouvertes à l'urbanisation (supérieures à 1ha) doit être dédié au maintien ou à la création d'espaces verts.

Desserte et organisation viaire

- La hiérarchisation des axes de communications devra être renforcée par un travail sur la densification du bâti les accompagnant afin de facilement les identifier.
- Cette différenciation entre voies de circulations primaires et secondaires devra également passer par le traitement paysager, aussi bien dans le choix des plantations dans les espaces publics que dans le traitement des façades urbaines qui devra proposer une dynamique dans la perception du bâti depuis ces voies.
- Prendre en compte l'aménagement d'un carrefour situé sur la voie de desserte existante, parallèle à la RD n°83.
- Assurer l'accessibilité PMR sur l'ensemble des liaisons douces.
- Prévoir un maillage des circulations douces à renforcer en particulier en direction du village, de la zone économique et avec la voie verte de l'Agly.

2- SECTEUR « CAMI DE TORREILLES »

Localisation du secteur



Les principales caractéristiques du secteur

Superficie : 2 ha environ

Destination : Zone à dominante d'habitat permettant également de recevoir les équipements d'intérêts collectifs et les activités de services.

Situation et contexte :

Localisation : Le site d'étude est situé à proximité Est du centre du village de Claira, en continuité de l'urbanisation.

Occupation : Le site est occupé majoritairement par des friches à l'exception d'une parcelle occupée par de la vigne.

Accès automobile : Le site est accessible par un chemin parallèle à la rue de Torreilles. Ce chemin est séparé de la rue de Torreilles par un canal et un alignement de platanes.

Rue de Torreilles

Les enjeux du secteur

A l'Est du village, ce secteur constitue une des dernières zones urbanisable au regard de la limite du Plan de Prévention des Risques Inondation.

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE :

- **Préserver le canal** situé entre le chemin d'accès au secteur et la rue de Torreilles.
- **Traiter paysagèrement la fin d'urbanisation.**
- **Prévoir des plantations en accompagnement des voies de dessertes internes** à la zone d'étude.

DÉPLACEMENT :

- Traiter et sécuriser le point de raccordement du chemin d'accès à la zone d'étude avec la rue de Torreilles.
- **Sécuriser et renforcer les cheminements doux** en particulier les connexions avec le village.
- **S'appuyer sur le canal existant, pour créer un cheminement doux sécurisé.**

Vue sur le secteur d'étude depuis le chemin d'accès jusqu'à la limite Ouest du secteur

2- SECTEUR « CAMI DE TORREILLES »

L'aménagement

- L'opération devra être réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opération d'aménagement d'ensemble.
- Compte tenu du risque inondation, des systèmes de rétention devront être aménagés et accessibles.
- Dans le cadre de l'opération, des conteneurs semi-enterrés pour le stockage et la collecte des ordures ménagères dont le tri sélectif devront être prévus à la charge des lotisseurs.
- Dans le cadre de la compatibilité avec le PGRI, l'urbanisation devra garantir la sécurité des biens et personnes en prévoyant les équipements publics (voirie, ouvrages de rétention) en lieux et places des zones les plus touchées par l'étude ISL risque moyen.

L'habitat et le bâti : les questions à se poser

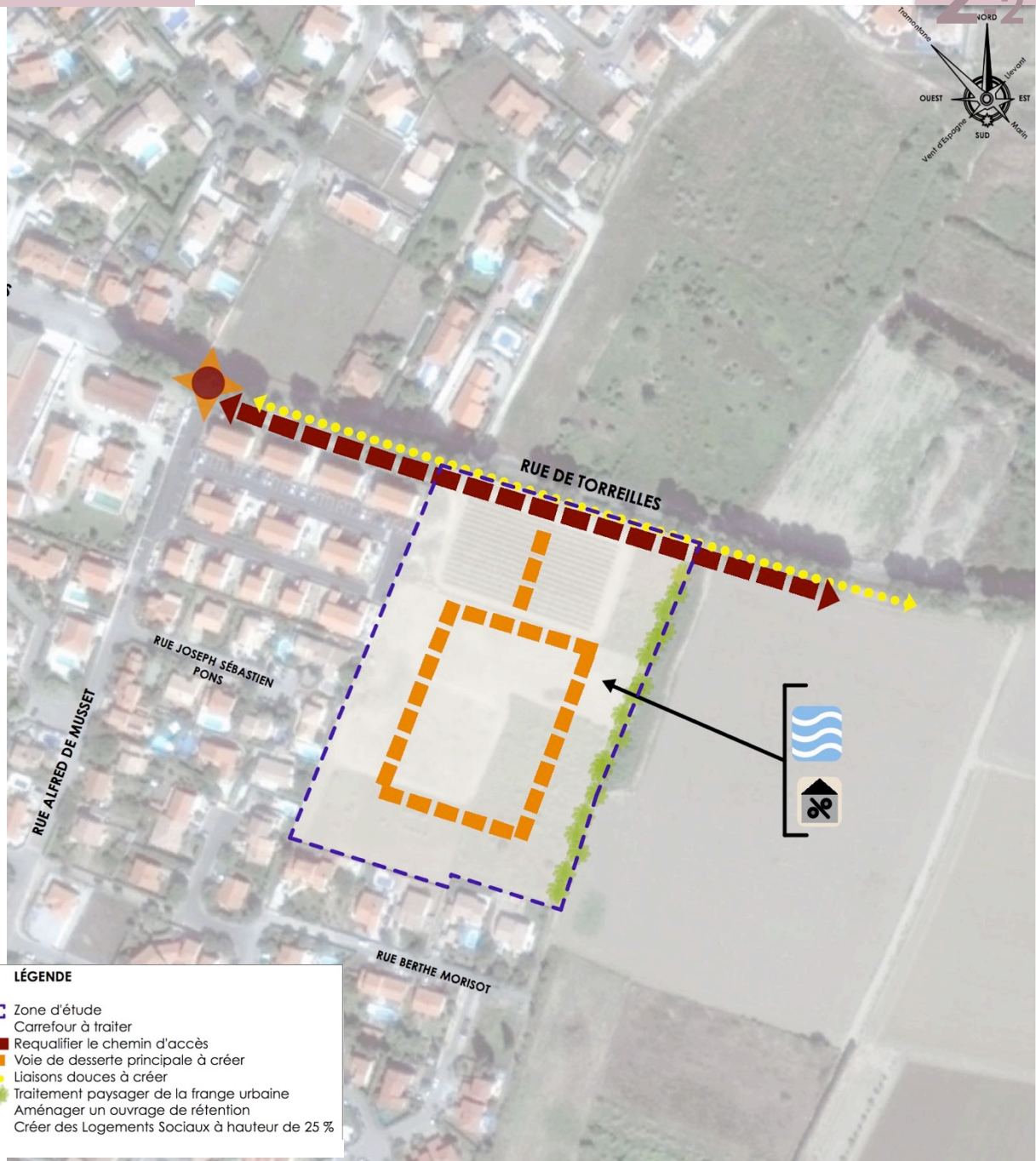
- Offrir une mixité dans le type de logements : petit collectif, habitat individuel groupé et/ou jumelé, maisons pavillonnaires.
- 25 % de LLS.
- La densité préconisée est d'environ 20 log/ha.
- Rechercher une harmonie architecturale pouvant laisser place à des formes nouvelles (toitures terrasses végétalisées…).
- Tendre vers des bâtiments à basse consommation, bioclimatiques ou à énergie positive.

Les transports et déplacements

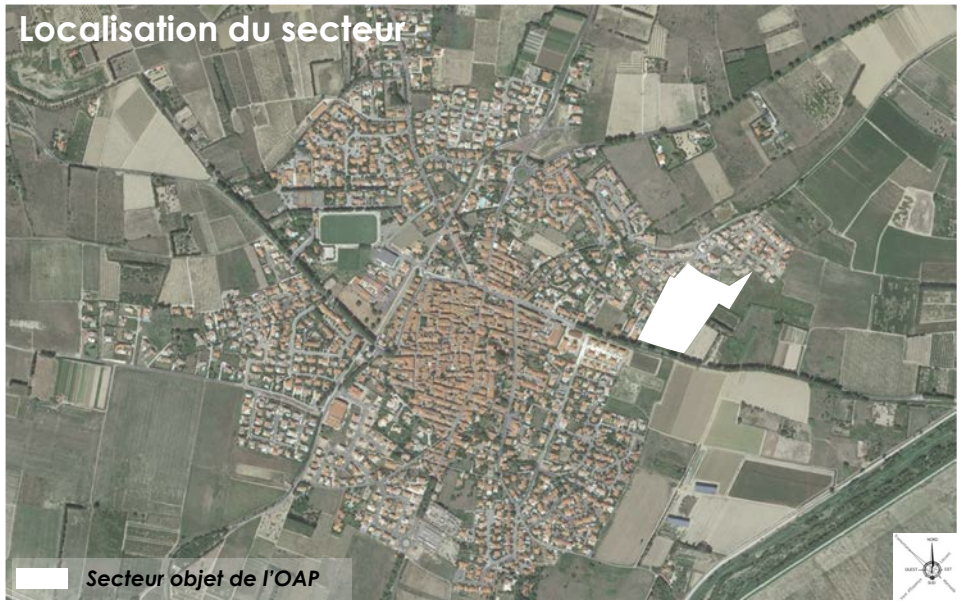
- Aménager un carrefour sur la rue de Torreilles pour sécuriser l'accès principal au secteur.
- Requalifier le chemin d'accès qui est la desserte principale de la zone.
- Aménager des espaces afin de regrouper le stationnement tout en permettant du stationnement longitudinal le long des voies.
- Assurer l'accessibilité PMR sur l'ensemble des liaisons douces.

Insertion paysagère

- Les espaces publics qui seront créés (voirie, cheminements doux, espaces verts,…) devront faire l'objet d'un traitement qualitatif (matériaux, plantation,…).
- Traiter de façon paysagère la limite d'urbanisation à l'Est, en privilégiant des essences locales et robustes, adaptées au contexte géographique et climatique notamment pour participer à la préservation de la biodiversité.
- 15% du terrain d'assiette des zones ouvertes à l'urbanisation (supérieures à 1ha) doit être dédié au maintien ou à la création d'espaces verts.



3- SECTEUR « LO POUJAU »



Les principales caractéristiques du secteur

Superficie : 3 ha environ.

Destination : Zone à dominante d'habitat permettant également de recevoir les équipements d'intérêts collectifs et les activités de services.

Situation et contexte :

Localisation : Le site d'étude est situé à proximité du centre ancien, à l'Est du village de Claira, dans la continuité du lotissement Camps de la Creu.

Occupation : Le site d'étude est occupé par des friches.

Accès automobile : Le site d'étude est desservi au Sud par la rue de Torreilles reliant le village de Claira au village de Saint Laurent de la Salanque. Au Nord, un deuxième accès permet d'accéder au secteur situé au niveau du nouveau lotissement Camps del Creu.

Les enjeux du secteur

Ce secteur constitue une des dernières zones urbanisable au regard des limites du Plan de Prévention des Risques Inondation à l'échelle du village.

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE :

- **Préserver le canal** situé le chemin d'accès à la zone d'étude et la rue de Torreilles.
- **Traiter paysagèrement les fins d'urbanisation.**
- **Prévoir des plantations en accompagnement des voies de dessertes internes** à la zone d'étude.

DÉPLACEMENT :

- Traiter et sécuriser l'accès à la zone d'étude depuis la rue de Torreilles.
- **Sécuriser et renforcer les cheminements doux** en particulier les connexions avec le village.
- **Prendre en compte les raccordements routiers possibles avec les lotissements limitrophes.**

Rue de Torreilles en direction de St Laurent de la Salanque

Le secteur d'étude depuis le « Camp de la Creu »

Vue sur le secteur d'étude

3- SECTEUR « LO POUJAU »

L'aménagement

- L'opération devra être réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opération d'aménagement d'ensemble.
- Dans le cadre de l'opération, des conteneurs semi-enterrés pour le stockage et la collecte des ordures ménagères dont le tri sélectif devront être prévus à la charge des lotisseurs.
- Dans le cadre de la compatibilité avec le PGRI, l'urbanisation devra garantir la sécurité des biens et personnes en prévoyant les équipements publics (voirie, ouvrages de rétention) en lieux et places des zones les plus touchées par l'étude ISL risque moyen.

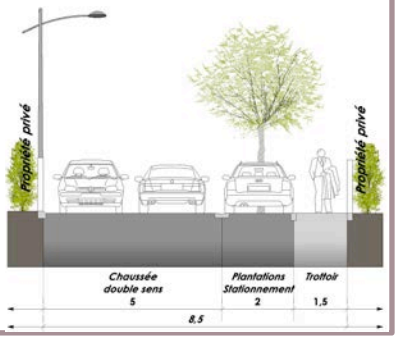
L'habitat et le bâti

- Maisons individuelles en 4 faces et maisons jumelées en 3 faces, en R+1.
- Part de LLS : 25 % du nombre de logements créés par opération d'aménagement d'ensemble.
- La densité préconisée est d'environ 20 log/ha.

Les transports et déplacements

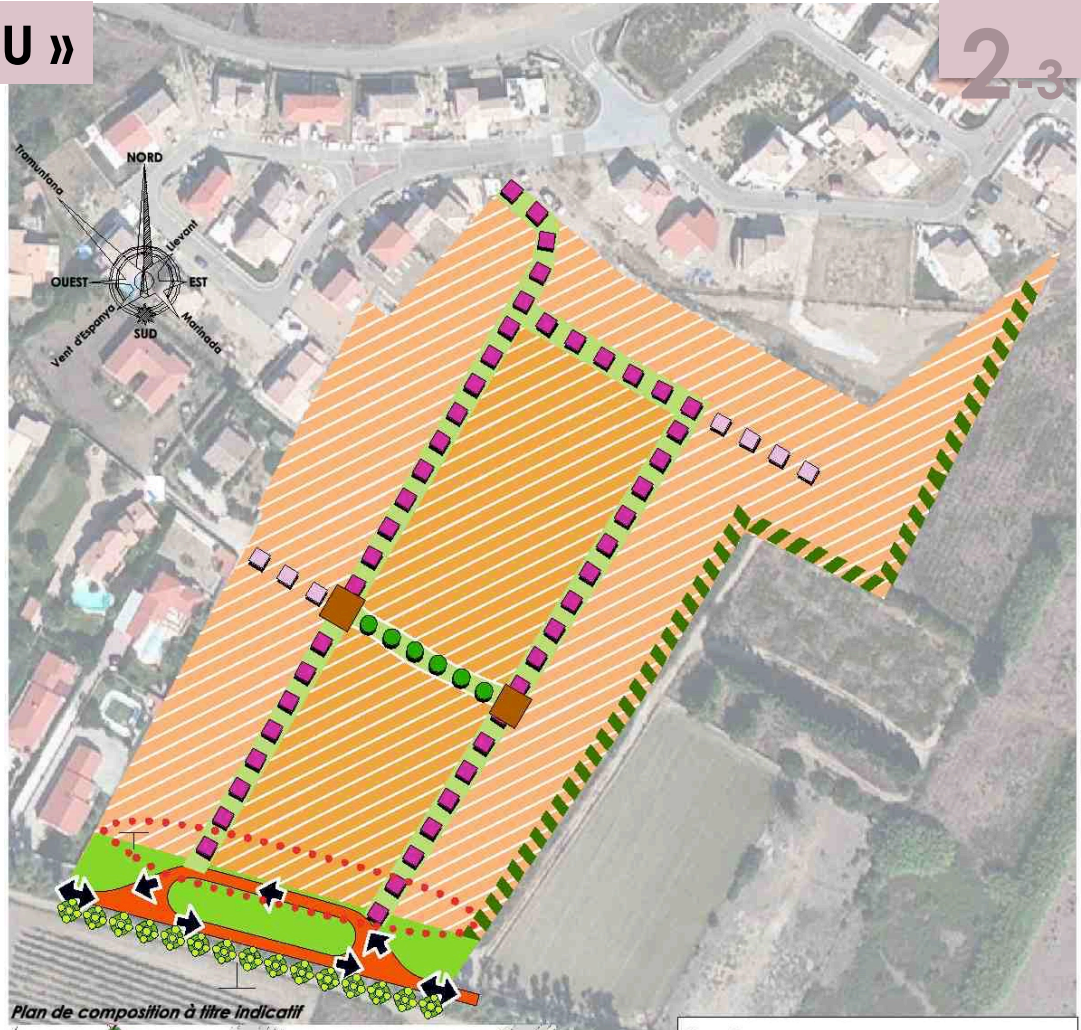
- Les opérations d'aménagement d'ensemble devront permettre une continuité des voies de desserte en tenant compte de l'accès laissé en attente dans le lotissement situé au Nord.
- Créer un accès direct depuis la rue de Torreilles au Sud du secteur.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble devront également proposer la création de cheminements doux entre les différents quartiers existants et futurs.
- Les voies principales de desserte devront être aménagées avec des voiries à double sens de circulation, des places de stationnement et un trottoir de 1,50 mètres minimum répondant aux normes PMR sur un des deux côtés.

Coupe de principe des axes de desserte principaux à titre d'illustration

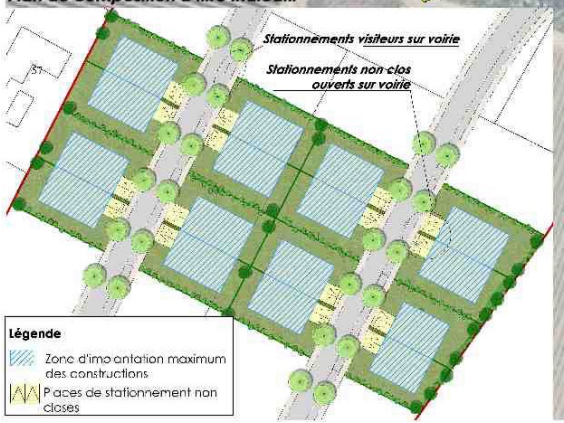


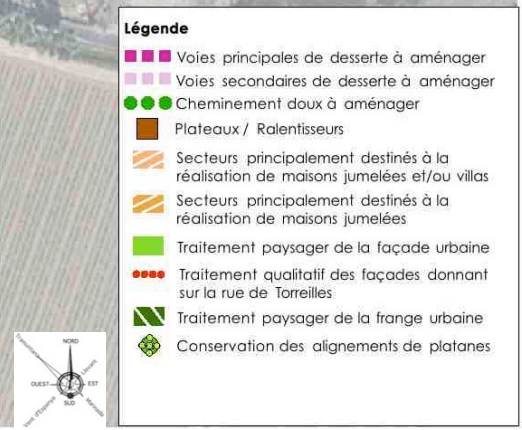
Insertion paysagère

- Les espaces publics qui seront créés (voirie, cheminements doux, espaces verts,…) devront faire l'objet d'un traitement qualitatif (matériaux, plantation,…).
- Les opérations d'aménagement d'ensemble devront proposer un traitement particulier des abords de la rue de Torreilles, pour valoriser la façade urbaine du projet, et à une échelle plus grande, l'entrée du village.
- Ainsi, un espace paysager devra être créé le long de la rue de Torreilles. La frange urbaine à l'Est du secteur devra être traitée de manière paysagère afin de ne pas créer une transition trop marquante avec les secteurs agricoles.
- Un bassin de rétention paysager, accessible dans la mesure du possible devra être réalisé dans le secteur.
- 15% du terrain d'assiette des zones ouvertes à l'urbanisation (supérieures à 1ha) doit être dédié au maintien ou à la création d'espaces verts.



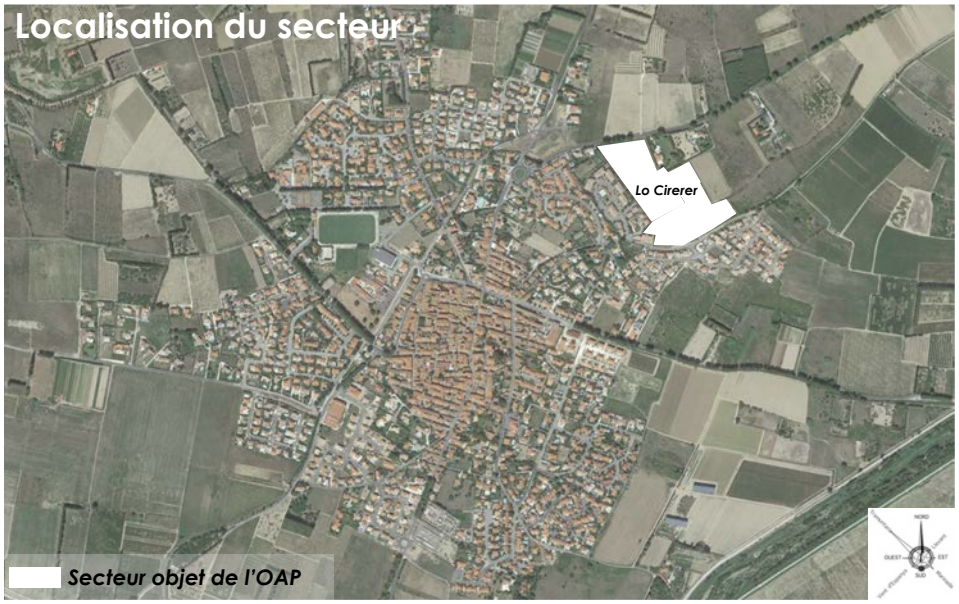
Plan de composition à titre indicatif





4- SECTEUR « LO CIRERER »

Localisation du secteur



Les principales caractéristiques du secteur

Superficie : Total du secteur 5 ha environ.

Destination : Zone à dominante d'habitat permettant également de recevoir les équipements d'intérêts collectifs et les activités de services.

Situation et contexte :

Localisation : Le site d'étude est situé au Nord Est du village de Claira, de part et d'autre de la RD1 desservant Saint-Laurent-de-la-Salanque.

Occupation : Le site est occupé par des friches.

Accès automobile : Le site d'étude est desservi au Nord par la Route Départementale n°1 en direction de St-Laurent-de-la-Salanque et à l'extrémité Sud par le Chemin Communal n°106 de Claira à St-Laurent-de-la-Salanque.

Les enjeux du secteur

Ces secteurs constituent la dernière frange urbaine située en limite non urbanisable fixée par le Plan de Prévention des Risques Inondation à l'échelle du village.

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE :

- **Préserver les éléments paysagers existants** : haies, alignements de platanes le long de la RD n°1.
- **Traiter paysagèrement les fins d'urbanisations**.
- **Prévoir des plantations en accompagnement des cheminements doux.**

DÉPLACEMENT :

- **Traiter et sécuriser l'entrée de ville** depuis la RD n°1.
- **Limiter les accès direct sur la RD n°1**.
- **Sécuriser et renforcer les cheminements doux** en particulier les connexions avec le centre du village.

Secteur « Lo Cirerer » depuis le chemin communal n°106

Secteur « Lo Cirerer » depuis la RD n°1

Secteur « Lo Penedes Alt » depuis la RD n°1

Secteur « Lo Penedes Alt » depuis un chemin de desserte privée à l'extrémité Est du site d'étude

4- SECTEUR « LO CIRERER »

L'aménagement

- L'urbanisation devra être réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opération d'aménagement d'ensemble.
- Compte tenu du risque inondation, des systèmes de rétention devront être aménagés et accessibles.
- Création de placettes, espaces publics multifonctionnels, d'espaces verts.
- Dans le cadre des opérations, des conteneurs semi-enterrés pour le stockage et la collecte des ordures ménagères dont le tri sélectif devront être prévus à la charge des lotisseurs.
- Prendre en compte l'interdiction d'implanter des constructions dans un recul de 8 m de part et d'autres de la RD1 et de 15 m lorsque l'opération est bordée par un alignement de platanes.
- Dans le cadre de la compatibilité avec le PGRI, l'urbanisation devra garantir la sécurité des biens et personnes en prévoyant les équipements publics (voirie, ouvrages de rétention) en lieux et places des zones les plus touchées par l'étude ISL risque moyen.

L'habitat et le bâti : les questions à se poser

- Offrir une mixité dans le type de logements : petit collectif, habitat individuel groupé et/ou jumelé, maisons pavillonnaires.
- 25 % de LLS.
- Densité moyenne de 25 logements par hectare. Cette densité peut être travaillée au sein de chaque opération d'aménagement d'ensemble par la création de zones de centralité plus denses avec une mixité fonctionnelle poussée et des zones résidentielles plus périphériques, moins denses, sans toutefois que leur densité soit inférieure à 20 logements à l'hectare.
- Rechercher une harmonie architecturale pouvant laisser place à des formes nouvelles (toitures terrasses végétalisées…).
- Tendre vers des bâtiments à basse consommation, bioclimatiques ou à énergie positive.

Les transports et déplacements

- Tous les axes seront aménagés afin de sécuriser les déplacements en particulier la RD n°1, participant aussi à la valorisation de l'entrée de ville depuis Saint-Laurent-de-la-Salanque.
- Un carrefour sur la RD 1 pourra être envisagé afin de sécuriser l'entrée de ville. Ce carrefour sera réfléchit avec les services concernés.
- Aménager des espaces en vue de regrouper le stationnement tout en permettant du stationnement longitudinal le long des voies en impasse.
- Assurer l'accessibilité PMR sur l'ensemble des cheminements doux.

Insertion paysagère

- Les espaces publics qui seront créés (voirie, cheminements doux, espaces verts,…) devront faire l'objet d'un traitement qualitatif (matériaux, plantation,…).
- Traiter de façon paysagère la limite d'urbanisation à l'Est, en privilégiant des essences locales et robustes, adaptées au contexte géographique et climatique notamment pour participer à l'entretien de la biodiversité.
- 15% du terrain d'assiette des zones ouvertes à l'urbanisation (supérieures à 1ha) doit être dédié au maintien ou à la création d'espaces verts.

MAINTENIR UNE MIXITÉ FONCTIONNELLE SUR LA ZONE D'ACTIVITÉ « LA GRAN SELVA »

Rappel des orientations énoncées dans le PADD

Finaliser l'urbanisation de la zone d'activités « La Gran Selva » *située au Nord du village, en autorisant le renouvellement et la densification de celle-ci.*

Favoriser une mixité en terme d'activités en diversifiant notamment les équipements et les services.

ZONE ARTISANALE « LA GRAN SELVA »

Localisation du secteur

Les principales caractéristiques du secteur

Superficie : Total du secteur 5,7 ha environ.

Destination : Zone mixte d'habitat et d'activités économiques, artisanales et industrielles.

Situation et contexte :

Localisation : Les deux sites d'étude sont situés dans la continuité Ouest et Est de la zone artisanale existante.

Occupation : Ils sont occupés par des friches, quelques parcelles de vignes et une pinède pour le secteur situé à l'extrémité Ouest de la zone artisanale.

Accès automobile : Ils sont desservis par la rue des Escales et par le chemin de la Gran Selva. Le site à l'Est de la zone artisanale est également traversé par une voie d'accès reliant la zone artisanale de Claira à celle de Saint Hippolyte.

Les enjeux du secteur

L'extension de la zone artisanale doit permettre de poursuivre l'accueil d'habitat et d'activités économiques, artisanales et industrielles dans la continuité de la zone existante répondant à une demande sur le territoire.

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE :

- **Assurer une cohérence paysagère, urbaine et architecturale des secteurs.**
- **Traiter paysagèrement la fin d'urbanisation** avec la limite communal Est.

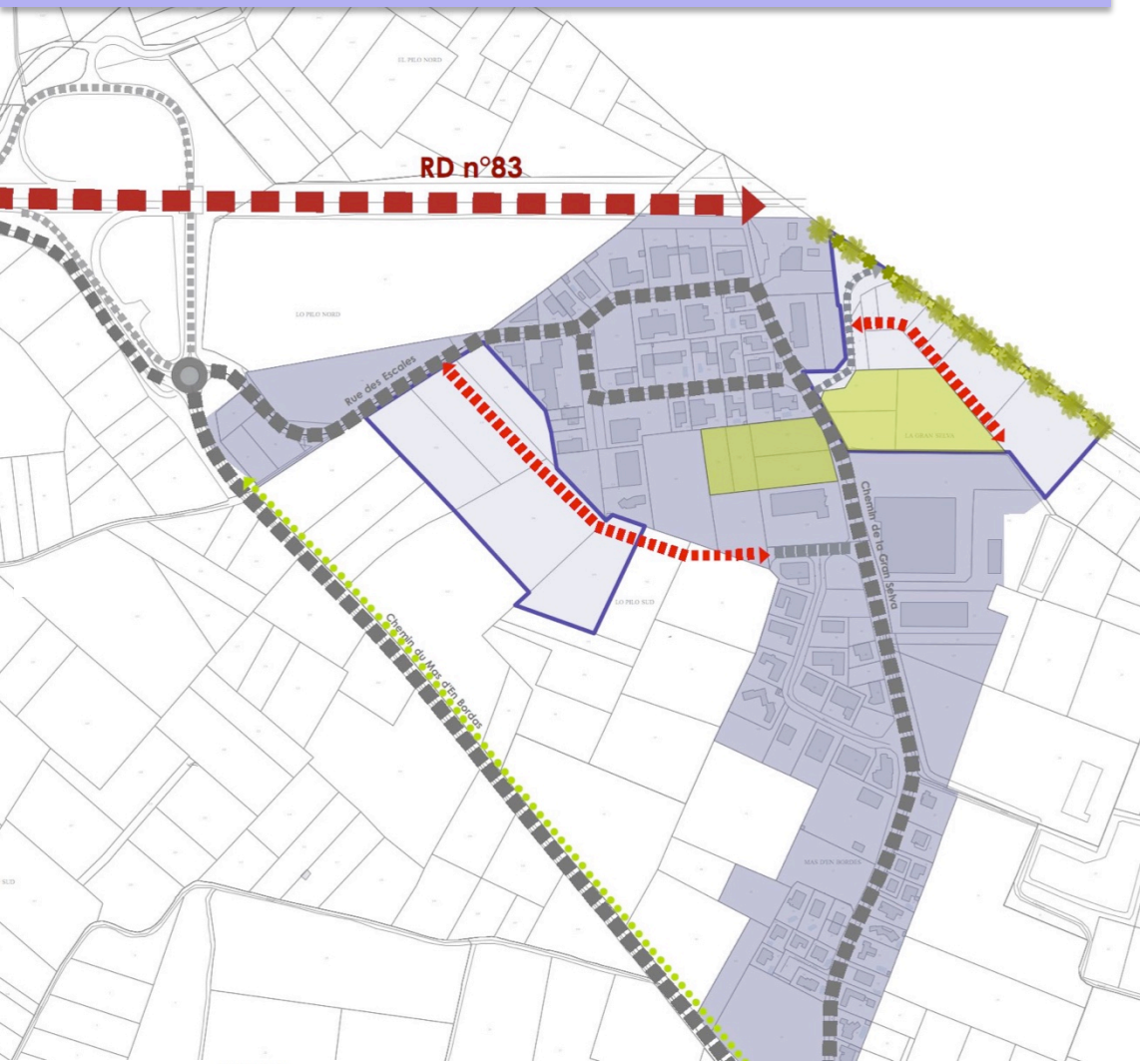
DÉPLACEMENT :

- **Poursuivre l'accessibilité multimodale sécurisée** pour chaque mode (routier, piéton, cycle) à l'image de ce qui a été réalisé dans la zone existante.
- **Garantir une fluidité des déplacements** routiers sur le réseau de voirie.

Secteur Ouest « La Gran Selva » depuis la rue des Escales

Secteur Est « La Gran Selva» depuis le rue de la Gran Selva et la voie d'accès à St Hippolyte

ZONE ARTISANALE « LA GRAN SELVA »



LEGENDE

- Zone artisanale existante
- Zone mixte faisant l'objet d'OAP
- Voies de distribution existante RD n°83
- Voie de desserte existante
- Voies de desserte principales à créer
- Piste cyclable intercommunale
- Espace à planter
- Traitement paysager en limite communale

Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation

- Prise en compte des principes d'aménagement durables.
- Les zones de stockages devront être développée à l'arrière des bâtiments et à l'opposé des façades donnant sur voie.
- Dans le cadre de la compatibilité avec le PGRI, l'urbanisation devra garantir la sécurité des biens et personnes en prévoyant les équipements publics (voirie, ouvrages de rétention) en lieux et places des zones les plus touchées par l'étude ISL risque moyen.

Le bâti

- Rechercher une harmonie architecturale pouvant laisser place à des formes nouvelles (toitures terrasses, végétalisées, constructions bois...)
- Tendre vers des bâtiments à basse consommation, bioclimatiques ou à énergie positive.
- La qualité des constructions intégrera une réflexion sur les enseignes, publicités en référence au Règlement National de Publicité.

Insertion paysagère

- Traiter de façon paysagère la limite communale avec la commune de Saint Hippolyte.
- Prendre en compte l'espace à boiser dans l'aménagement du secteur situé à l'Est de la zone artisanale existante.
- Accompagner les voies projetées par des alignements d'arbres d'essences locales.
- Favoriser la mutualisation des ouvrages de rétention des eaux pluviales

Desserte et organisation viaire

- Sur le secteur situé à l'Ouest de la zone artisanale existante, créer un bouclage routier depuis la rue des Escales et la voie en attente desservie par le chemin de la Gran Selva.
- Assurer l'accessibilité PMR sur l'ensemble des voies de liaisons routières.
- Paysager et mutualiser les aires de stationnement participant à la réduction de la consommation d'espaces.

DÉVELOPPEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITÉS ECONOMIQUES « ESPACE ROUSSILLON »

Rappel des orientations énoncées dans le PADD

Favoriser un développement cohérent de la zone d'activités commerciales Espace Roussillon au Sud et à l'Est de la zone, en permettant l'accueil de nouvelles activités, en diversifiant l'offre et en phasant son développement.

Mise en place d'une charte graphique, paysagère et architecturale pour favoriser une cohérence globale sur la zone.

ZONE D'ACTIVITÉS ECONOMIQUES « ESPACE ROUSSILLON »

Localisation du secteur

Les principales caractéristiques du secteur

Superficie : 17,3 ha environ.

Destination : Zone à dominante d'activités de service et de commerce.

Situation et contexte :

Localisation : Le site d'étude est situé dans la continuité Est de la zone commerciale existante.

Occupation : Le site est occupé par des friches.

Accès automobile : Le secteur « El pou Cremat » - « La Torre Nord » est desservi au Nord par un chemin situé en parallèle de la RD n°83 et au Sud par le chemin de Saint Jaume.

Les enjeux du secteur

Le développement de la zone d'activités économiques doit permettre de poursuivre l'accueil d'activités tertiaires et de services dans la continuité de la zone existante répondant à une demande sur le territoire.

ENVIRONNEMENT / PAYSAGE :

- **Assurer une cohérence paysagère, urbaine et architecturale de la zone.**
- **Assurer une unité de traitement paysager en bordure de la RD n°83.**

DÉPLACEMENT :

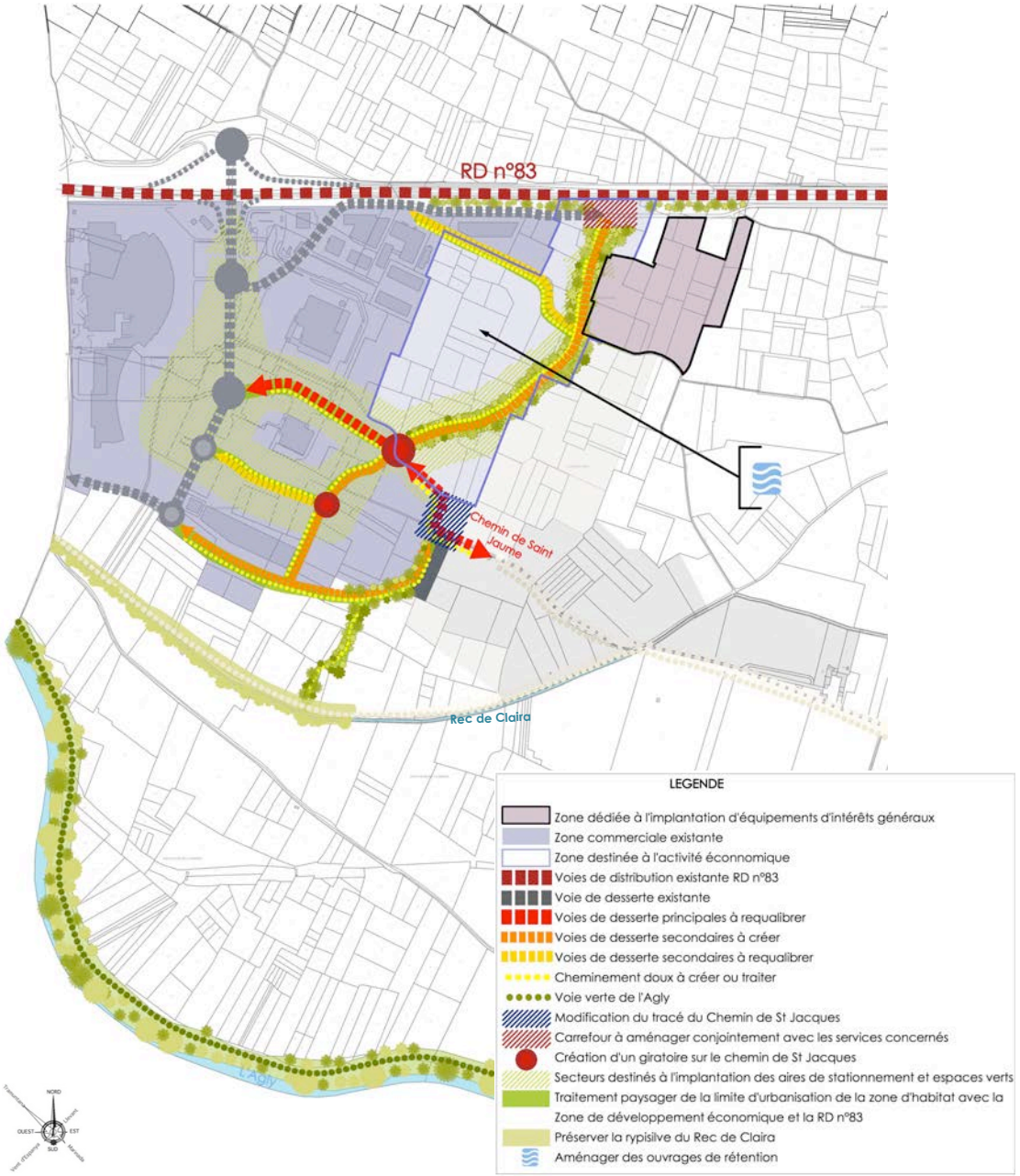
- **Poursuivre l'accessibilité multimodale sécurisée** pour chaque mode (routier, piéton, cycle) à l'image de ce qui a été réalisé dans la zone existante.
- **Développer un véritable maillage de liaisons douces** en lien avec le futur quartier d'habitat et le village de Claira.
- **Garantir une fluidité des déplacements** routiers sur le réseau de voirie.
- **Favoriser le stationnement vertical** (souterrain ou aérien) participant à une gestion économe des espaces.

Secteur « El pou Cremat » depuis le chemin Lo Pou Cramat

Secteur « El pou Cremat » depuis le chemin de Sant Jaume

Secteur « St Jaume del Crest » depuis le Rec de Claira

ZONE D'ACTIVITÉS ECONOMIQUES « ESPACE ROUSSILLON »



Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation

- Recul des constructions de 35m le long de la RD n°83.
- Les zones de stockages devront être développées à l'arrière des bâtiments et à l'opposé des façades donnant sur voie.
- Dans le cadre de la compatibilité avec le PGRI, l'urbanisation devra garantir la sécurité des biens et personnes en prévoyant les équipements publics (voirie, ouvrages de rétention) en lieux et places des zones les plus touchées par l'étude ISL risque moyen.

Le bâti

- Rechercher une harmonie architecturale pouvant laisser place à des formes nouvelles (toitures terrasses, toitures végétalisées, constructions bois...)
- Tendre vers des bâtiments à basse consommation, bioclimatiques ou à énergie positive.
- Pour tous nouveaux bâtiments commerciaux, permettre la mise en place soit de panneaux photovoltaïques sur au moins 20% des surfaces des toitures et/ou d'ombrières photovoltaïques sur au moins 20% des surfaces de stationnements.
- La qualité des constructions intégrera une réflexion sur les enseignes, publicités en référence au Règlement National de Publicité.

Insertion paysagère

- Traiter de façon paysagère la limite Est de l'urbanisation projetée, par la mise en place d'une structure végétale en accompagnement de la voie de liaison avec la RD n°83 sur le secteur El pou Cremat notamment, jusqu'au Rec de Claira. L'objectif étant d'assurer une transition qualitative entre la zone de développement économique et le futur quartier d'habitat.
- Préserver la végétation existante située en bordure du Rec de Claira.
- Poursuivre le traitement paysager en bordure de la RD n°83 participant à la valorisation de cette vitrine commerciale.
- Accompagner les voies projetées par des alignements d'arbres d'essences locales.
- Favoriser la mutualisation des ouvrages de rétention des eaux pluviales

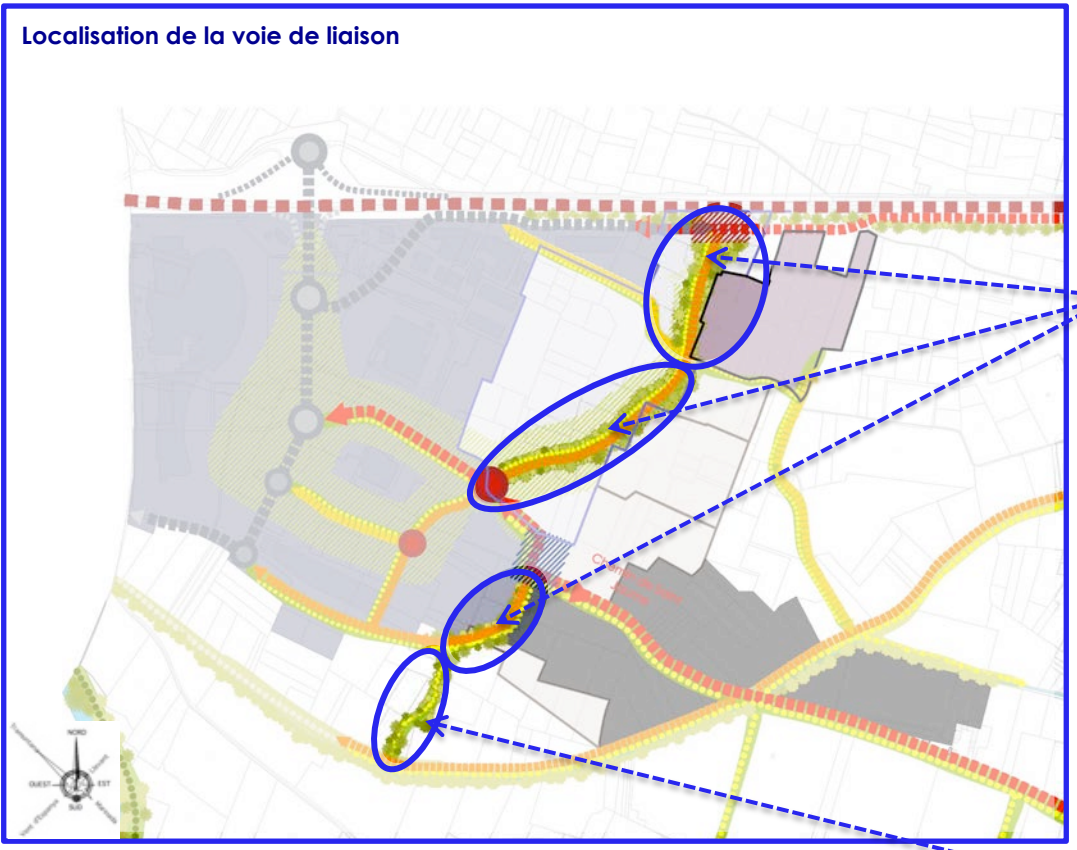
Desserte et organisation viaire

- Réaliser des bouclages depuis les giratoires existants situés au niveau de l'Avenue Georges Frêche.
- Prendre en compte l'aménagement d'un carrefour situé sur la voie de desserte existante, parallèle à la RD n°83.
- Assurer l'accessibilité PMR sur l'ensemble des voies de liaisons routières.
- Prévoir des liaisons douces entre la zone de développement commerciale et le futur quartier d'habitat projeté.
- Paysager et mutualiser les aires de stationnement afin de réduire le nombre global de places.
- Développer le stationnement vertical participant à une gestion économe des espaces.
- Prévoir un maillage des circulations douces à renforcer en particulier en direction du village et de la zone économique.

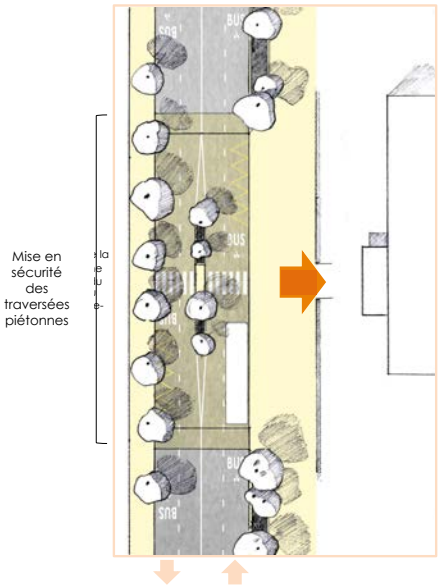
TRAITER LA VOIE DE LIAISON ENTRE LA FUTURE ZONE D'EXTENSION DE L'HABITAT ET LA FUTURE ZONE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

VOIE DE LIAISON

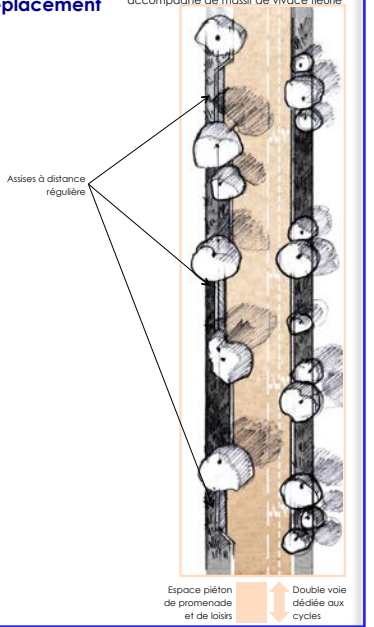
Localisation de la voie de liaison



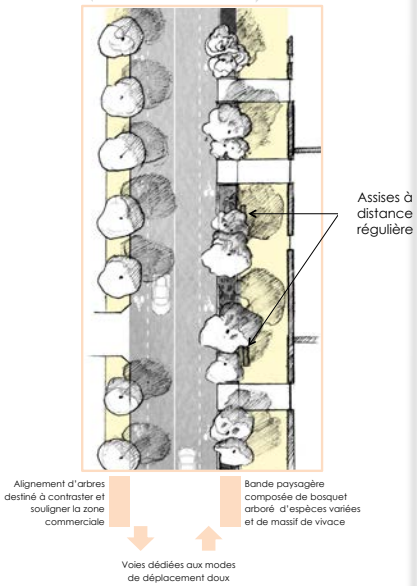
Hypothèse de traitement



Hypothèse de traitement mode de déplacement doux



Hypothèse de traitement voie « type »



Les hypothèses de traitement

Créer deux ambiances, par un principe d'asymétrie, permettant de créer une transition au sein du secteur.

Principe d'asymétrie :

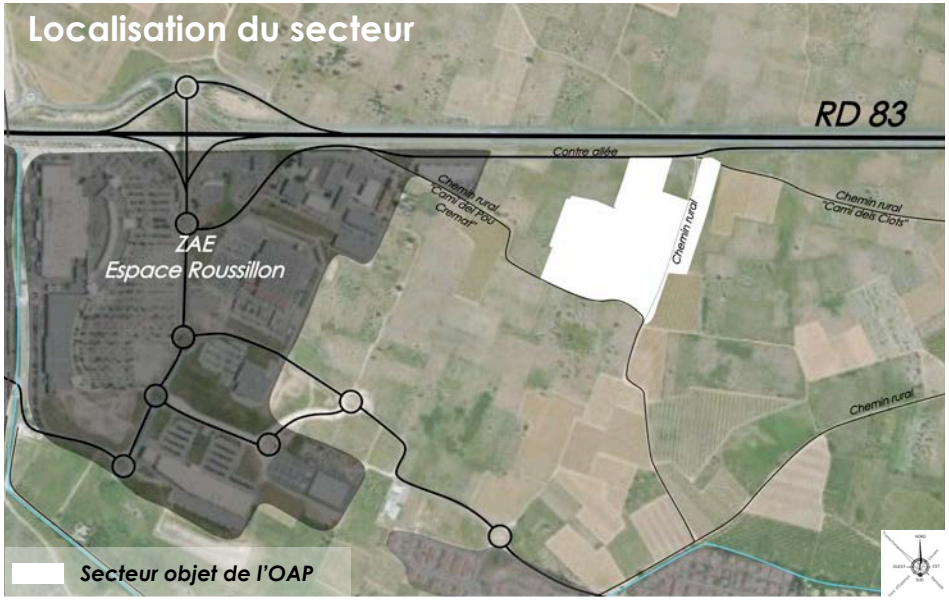
- Trottoir plus large du côté Est.

- Implantation végétale :
  - **Façade Ouest :** alignement simple renforçant l'aspect urbain.
  - **Façade Est:** jardinières irrégulières, composées de bosquet d'arbres créant des poches d'ombre et de fraîcheur. La mise en place de bancs et d'assises finit de consacrer cette espace comme lieu de promenade.

CRÉATION D'UN COLLÈGE

CRÉATION D'UN COLLÈGE

Localisation du secteur



Les principales caractéristiques du secteur

Superficie : 5,9 ha environ.

Destination : Zone à vocation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, destinée à la création d'un collège.

Situation et contexte :

Localisation : Le secteur est situé sur la partie Nord-Ouest de la commune, à environ 3 km du centre-ville historique et à 1 km environ de la ZAE Espace Roussillon.

Occupation : Le site est occupé essentiellement par des friches et des jeunes pins à l'Est du secteur.

Accès automobile : Le secteur est desservi au Nord par la contre allée de la route départementale n° 83.

Deux chemins ruraux jouxtent également le site de l'OAP. L'un traverse et longe la partie Est. Ce chemin rural d'orientation Nord-Sud, se raccorde au Nord à la contre allée de la RD 83 et se poursuit vers le Sud en direction des quartiers d'habitat situés sur le long du Rec de Claira. L'autre, longe l'extrémité Sud des parcelles du site d'étude. Il se connecte à l'Ouest à la ZAE Espace Roussillon, et à l'Est au chemin rural évoqué précédemment.

Les objectifs du secteur

Le développement de cette zone doit permettre la **construction d'un collège** sur le territoire communal, **dont l'objectif premier est de palier la saturation du collège Jean Mermoz**, situé dans la commune de Saint Laurent de la Salanque.

Par la même occasion, la création de ce nouveau collège, pourra permettre de **rééquilibrer le nombre d'élèves** dans les collèges de Canet-en-Roussillon, de Rivesaltes voire de Saint-Estève.

Ces rééquilibrages amélioreront grandement les conditions d'accueil et le climat scolaire de ces établissements.

Vues sur le site destiné à l'implantation du futur collège.

CRÉATION D'UN COLLÈGE

Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation

- L'urbanisation de ce secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- L'opération composera avec les éléments naturels forts (Tramontane, soleil…).

Composition

- Cette zone regroupera un collège avec sa partie restauration scolaire, un internat, un gymnase, un plateau sportif, et des logements de fonctions…
- Il est également accompagné de plusieurs aménagements extérieurs (parkings, aménagements paysagers…)
- Les constructions ne pourront excéder le R+1. Elles devront s'intégrer dans le grand paysage.

Transports et déplacements

- L'entrée/sortie du site devra être créée par un aménagement routier spécifique, et devra être traitée de manière paysagère.
- Au Nord, au contact avec la RD83, création des aires de stationnement (pour le public, le personnel et les bus) et des aires de déposes minutes pour les véhicules.
- Des cheminements doux sécurisés et végétalisés seront à aménager.

Insertion paysagère

- Le projet devra s'ouvrir autant que possible sur le grand paysage.
- Les franges urbaines devront être traitées de façon paysagère.
- Les arbres identifiés devront être conservés dans la mesure du possible et être intégrés dans l'aménagement.
- L'eau de pluie devra être gérée à la source et de façon paysagère.
- Les voies projetées devront être accompagnées par des alignements d'arbres et d'essences locales.
- Les aires de stationnement devront être plantées.

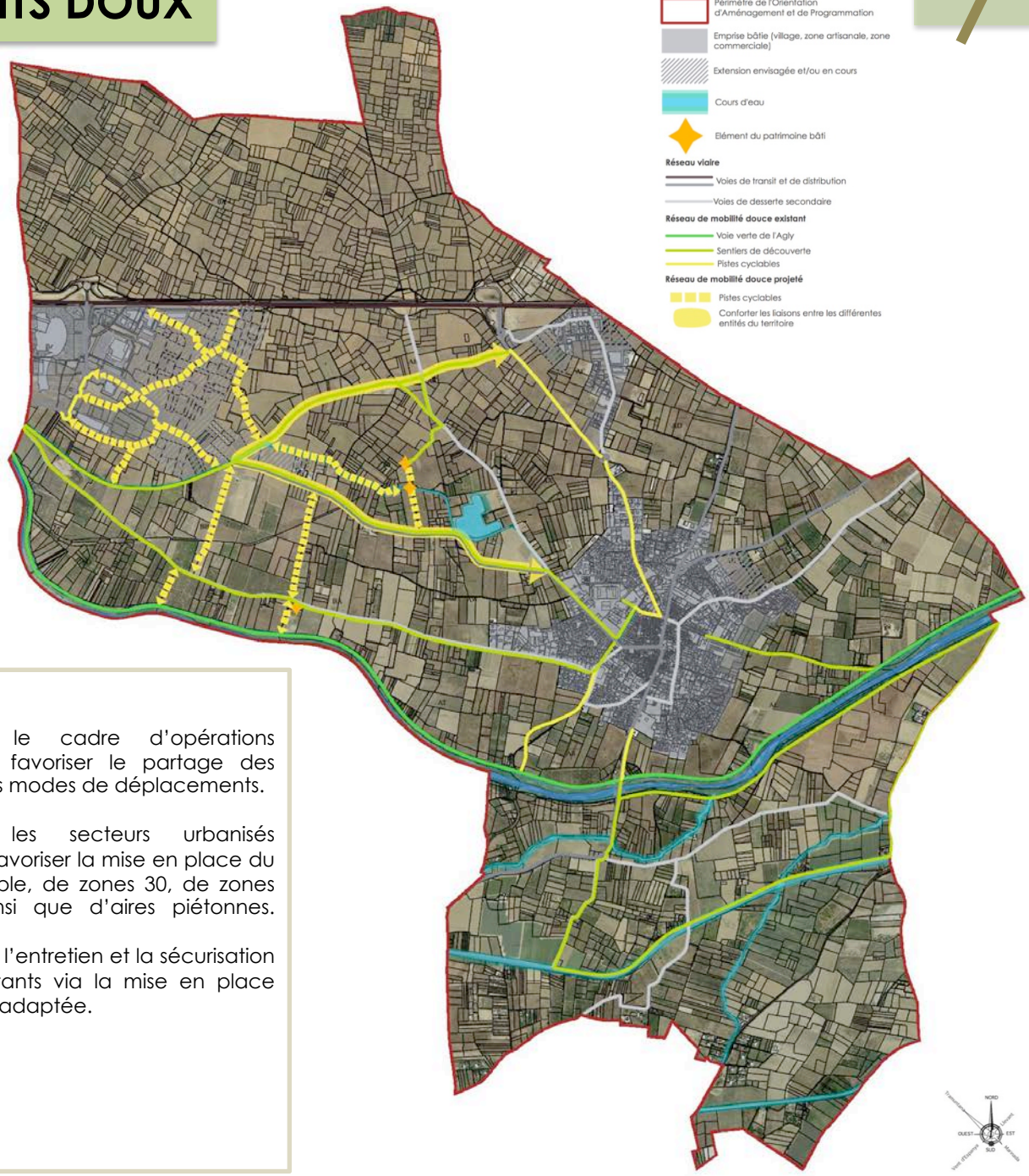
MOBILITÉS ET DÉPLACEMENTS DOUX

MOBILITÉS ET DÉPLACEMENTS DOUX

Voie verte de l'Agly

Piste cyclable présente sur le village

Cheminement pédestre



Les objectifs

Assurer une cohérence de ce projet de territoire par la mise en place d'un maillage de mobilités douces entre les différentes entités du territoire : Village, zone commerciale « Espace Roussillon », la zone artisanale, le quartier d'habitat.

Favoriser l'accessibilité pour tous : piétons, vélos, PMR…

Renforcer les connexions douces avec la voie verte de l'Agly.

A l'échelle du territoire, privilégier les cheminements et les pistes cyclables séparées du réseau viaire automobile en appuie sur les éléments repérés (cours d'eau, Moulins…).

Dans le cadre d'opérations d'aménagements, favoriser le partage des voiries entre tous les modes de déplacements.

Dans les secteurs urbanisés existants et futurs, favoriser la mise en place du double sens cyclable, de zones 30, de zones de rencontres ainsi que d'aires piétonnes.

Assurer l'entretien et la sécurisation des itinéraires existants via la mise en place d'une signalétique adaptée.

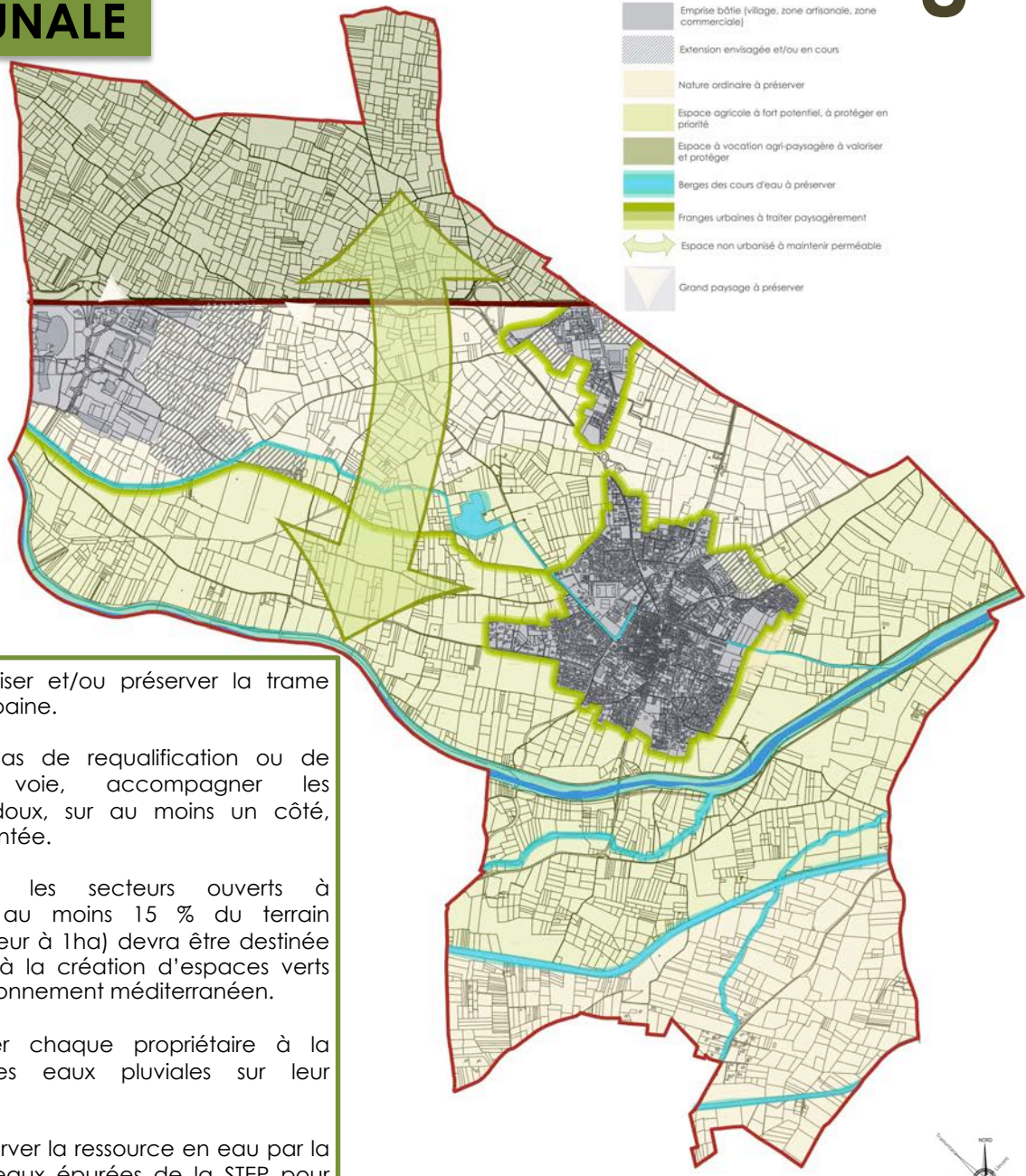
CONFORTER LA TRAME VERTE ET BLEUE COMMUNALE

CONFORTER LA TRAME VERTE ET BLEUE COMMUNALE

L'Agly

Rec de la Bassa de Pia endigué

Paysage typique du Crest



Les objectifs

Préserver les milieux naturels d'intérêt écologique présents sur le territoire : les cours d'eau, les rivières et leur ripisylve (Agly) et les espaces agricoles à fort potentiel et notamment ceux situés au niveau du Crest.

Maintenir les continuités écologiques à l'ouest et à l'est du village et les espaces de déplacement entre l'Agly et les zones anthropisées.

Maintenir les espaces non urbanisés perméables, notamment entre le village et la zone de développement de l'habitat.

Améliorer la qualité de la ripisylve des corridors aquatiques du territoire.

Soutenir une agriculture respectueuse de son environnement et améliorer la fonctionnalité écologique de ces espaces.

Valoriser et/ou préserver la trame verte et bleue urbaine.

En cas de requalification ou de création de voie, accompagner les cheminements doux, sur au moins un côté, d'une bande plantée.

Dans les secteurs ouverts à l'urbanisation, au moins 15 % du terrain d'assiette (supérieur à 1ha) devra être destinée au maintien où à la création d'espaces verts adaptés à l'environnement méditerranéen.

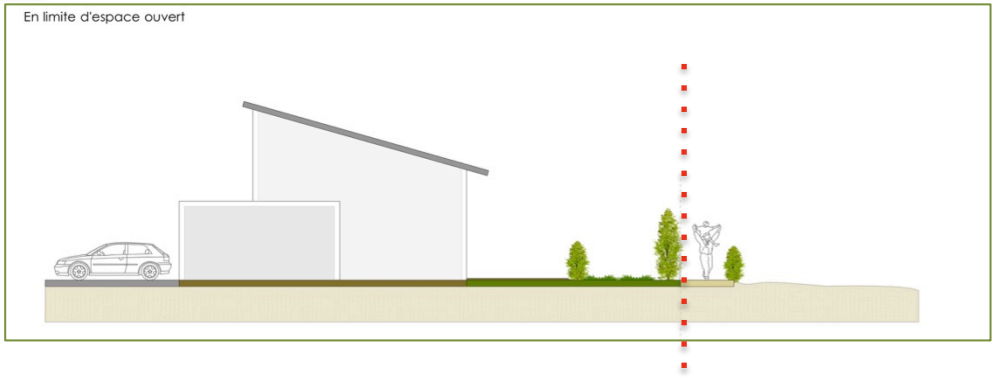
Inciter chaque propriétaire à la récupération des eaux pluviales sur leur parcelle.

Préserver la ressource en eau par la réutilisation des eaux épurées de la STEP pour l'arrosage des espaces verts communaux.

TRAITEMENT DES FINS D'URBANISATION

En limite d'espace ouvert (espaces cultivés)

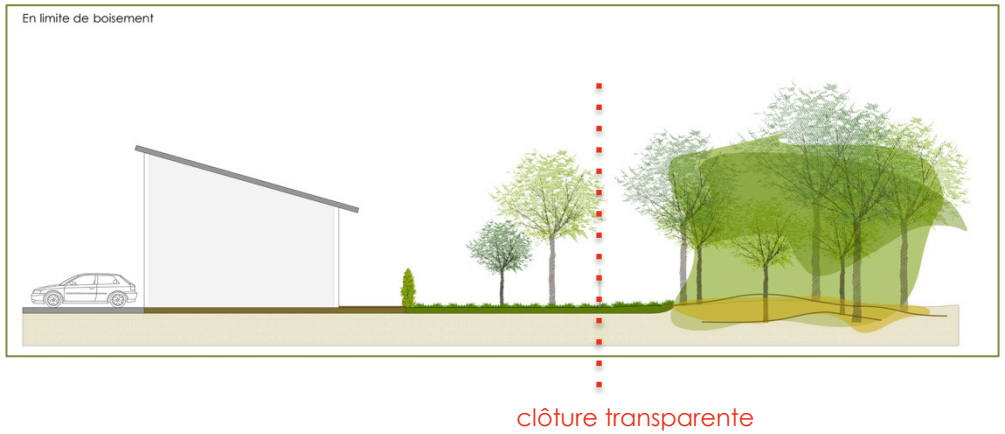
Marquer la limite d'urbanisation en conservant les vues vers le grand paysage. Le cheminement en limite permet aussi de limiter l'urbanisation et mettre en valeur l'importance de la qualité des espaces naturels et agricoles.



En limite de boisement

Intégrer l'habitat dans le boisement pour fondre l'interface entre fonction résidentielle et fonction naturelle. Des boisements en fond de parcelle permettent de renforcer cette impression.

Préconisation : clôture transparente, pas de murs.



En limite d'urbanisation

Perméabilité des vues sur les espaces agricoles et naturels.
Ouverture sur le grand paysage depuis l'espace public.

Pas de construction au bout d'une desserte. Effet : perméabilité de la vue vers les cœurs d'îlots ou vers les espaces naturels.

Salses-le-Château

Saint-Hippolyte

Saint-Laurent-de-la-Salanque

Rivesaltes

Pia

Atvb1

Atvb

Na

UE

2AUe

1AUeq

2AUh4

2AUh3

2AUh2

2AUh1

UC

A

N

1AUd

UD

UA

UB

2AUhb

2AUha

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES					
Numéro ER	Destination	Destinataire	Surface ha	a	ca
1	Création d'une voie de desserte	Commune de Claira		87	95
2	Elargissement de la voie communale n°107 de Claira à Toreilles	Commune de Claira	1	56	39
3	Elargissement d'une voie de desserte	Commune de Claira		19	09
4	Entretien et élargissement du canal de Claira	ASA du Ruisseau de Claira	1	91	84
5	Aménagement public - Installations scolaires et sportives	Commune de Claira		7	70
6	Elargissement du chemin de Saint Pierre et réalisation d'un canal dévacuation des eaux pluviales	ASA du Ruisseau de Claira		67	29
7	Elargissement d'une voie de desserte	Commune de Claira		47	13
8	Création d'un bassin de rétention	Commune de Claira		32	45
9	Création d'un centre cantonal de protection des animaux	Commune de Claira	3	64	91
10	Extension du bassin de rétention	Commune de Claira	7	86	03
11	Elargissement de la voie communale n°4 du moulin	Commune de Claira	1	08	29
12	Rectification du tracé du chemin de Saint-Jacques	Commune de Claira		41	90
13	Réaménagement de la voirie existante	Communauté de communes	1	16	74
14	Création d'une voie de desserte	Communauté de communes		84	74
15	Création d'une voie de desserte	Communauté de communes		44	84
16	Création d'une voie de desserte	Commune de Claira	1	63	29
17	Aménagement paysager et aire d'arrêt	Commune de Claira	3	32	70
18	Aménagement paysager et aire d'arrêt	Conseil Départemental	3	13	91
19	Travaux sur les digues de l'Agly	Conseil Départemental	39	28	46
20	Création d'une voie de desserte	Commune de Claira		96	40
21	Passage d'eau vers l'Agly	Commune de Claira	1	75	42
	Total		71	67	47

PLAN LOCAL D'URBANISME

PYRÉNÉES ORIENTALES LE DÉPARTEMENT

PYRÉNÉES ORIENTALES AMÉNAGEMENT

DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ N°1 AU TITRE DE L'ARTICLE L126-1 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

COMMUNE DE CLAIRA

PROVISOIRE 4.1

PLAN DE ZONAGE TERRITOIRE NORD

Echelle : 1/5000 - Format A0

PLU approuvé par délibération en date du 18 août 2017
PLU adapté suite aux demandes du Préfet sur le fondement de l'article L.153-25 du Code de l'Urbanisme - Délibération du CM en date du 06 mars 2018
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU - PROJET - Juin 2022

LRCH concept

Légende

Symbole	Définition
	Limite de zone
	Espace boisé classé au titre de l'article de L113-1 CU
	Emplacement réservé au titre de l'article de L151-41 CU
	Elément du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 CU
Cat 2 250 m	Secteur de nuisance sonore classé par arrêté prefectoral
75 m 35 m	Recul par rapport à la RD 83 - Loi Barnier (L.111-6 du CU)

Liste des Eléments du patrimoine bâti à protéger

Symbole	Définition
1	Moulin à vent
2	Moulin à eau
3	Chapelle Saint Pierre

Liste des Espaces Boisés Classés

Symbole	Définition	Surface
1	Espace planté à proximité de l'école	0,7 ha
2	Pinède en bordre de la RD n°83	2,8 ha
3	Espace à planté dans la zone artisanale La Gran Selva	1,6 ha

PLAN LOCAL D'URBANISME

DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ N°1 AU TITRE DE L'ARTICLE L126-1 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

COMMUNE DE CLAIRA

PROVISOIRE

5

EXTRAIT RÈGLEMENT

PLU approuvé par délibération en date du 18 août 2017
PLU adapté suite aux demandes du Préfet sur le fondement de l'article L.153-25 du Code de l'Urbanisme - Délibération du CM en date du 06 Mars 2018
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU - PROJET Juin 2022

ARCHI concept

CRB environnement

SOMMAIRE

SOMMAIRE **2**
ZONE UA **4**
ZONE UB **15**
ZONE UC **24**
ZONE UD **32**
ZONE UE **40**
ZONE 1AUd **50**
ZONE 1AUEQ **58**
ZONE 2AUe **64**
~~**ZONE 2AUeq**~~ **67**
ZONE 2AUh **70**
ZONE A **75**
ZONE N **83**
ANNEXE 1 : **94**
ANNEXE 2 : **97**

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION 3

COMMUNE DE CLAIRA

LES ZONES URBAINES

U

RÈGLEMENT

ARCHI concept

CRB environnement

ZONE UA

Le caractère de la zone UA

Il s'agit de la partie dense correspondant au centre ancien du village, dont le caractère architectural est affirmé. La zone est édifiée de manière générale en ordre continu et il convient d'en préserver les caractéristiques.

Elle est destinée à recevoir une urbanisation sous forme principalement d'habitat. Elle est également destinée à recevoir, outre l'habitat, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et les activités qui en sont le complément normal.

Pour le secteur situé au lieu-dit « Cami de Torreilles » l'urbanisation devra être réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opération d'aménagement d'ensemble et respecter la création d'au moins 25% de logements locatifs sociaux sur l'ensemble de ce secteur.

La zone UA est soumise au risque d'inondations, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales indiquées au Plan de Prévention des Risques Inondation.

Sur l'ensemble de la zone en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logement, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Elle comprend des secteurs dans lesquels :
- *Des zones de présomption de prescriptions archéologiques ont été identifiées.*
- *Des emplacements réservés ont été identifiés au titre de l'article l.151-41 du Code de l'Urbanisme.*

ARTICLE UA-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en UA-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.
4. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
7. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieur à 2 mètres et d'une superficie de plus de 100m^2.
8. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.

9. Les constructions à destination industrielle et les entrepôts.

ARTICLE UA-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Pour le secteur « Cami de Torreilles », toute urbanisation sous réserve d'être réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble après mise en œuvre d'un mode de financement des équipements nécessaires à leur desserte et réalisation effective de ces équipements, et, sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation définies sur la zone dont notamment que la part de logements locatifs sociaux représentent au moins 25% du nombre de logements créés.
2. Lors de réalisation d'un programme de logement, 25% de ce programme devra être affecté à la réalisation de logements sociaux.
3. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
4. 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 même de leur installation.
5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
6. Les constructions annexes dans la limite d'une seule par parcelle et sous réserve de ne pas dépasser une surface de 15,00 m^2, une hauteur de 2,50 mètres et qu'elles ne servent pas d'habitation.
7. Les constructions à usage de commerces, de bureaux et d'artisanats sous réserve qu'elles soient le complément normal des activités économiques locales de proximité et qu'elles n'engendrent aucune nuisance qui seraient incompatibles avec le voisinage.

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

1. Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et 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 fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

ARTICLE UA-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES

RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

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

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

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

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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.

Ainsi, lorsque la configuration du site le permet, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux…).

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent, dans la mesure du possible, être établis en souterrain.

Les antennes paraboliques ne devront pas être visibles depuis la voie.

Les postes de transformations E.D.F. doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions.

ARTICLE UA-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UA-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique.

Règle générale – Alignement sur emprise publique

Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées, notamment :

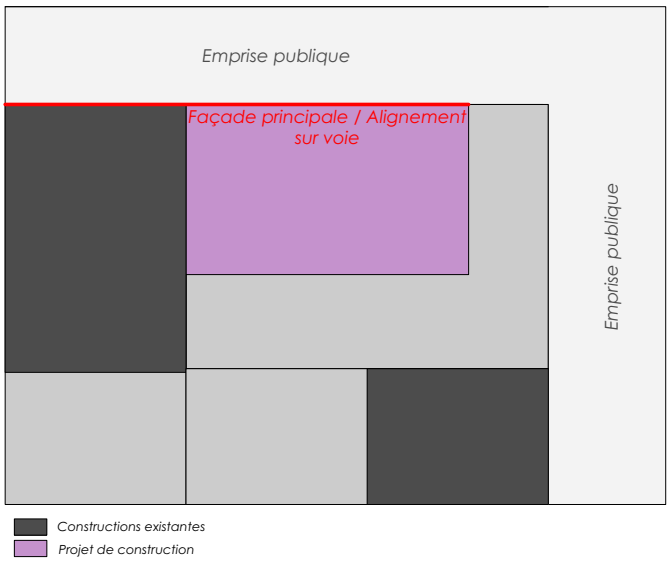
- Lorsqu'il existe sur les parcelles immédiatement voisines des constructions différemment édifiées.
- Dans le cas de reconstructions sur emprises préexistantes.

Dans ces deux cas, les constructions devront respecter l'implantation du bâti immédiatement voisin ou du bâti existant.

Dans le cas de terrain situé à l'angle de deux voies publiques, la règle d'implantation s'entend au regard de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet. Cette voie doit être signalée au permis de construire.

Exception – Cas de constructions voisines différemment édifiées

Exception – Cas de parcelle à l'angle de 2 voies



Le long de l'Avenue de la Salanque et de l'Avenue de l'Agly, l'alignement sur voie doit être respecté sur toute la hauteur de la construction, aucun débord sur emprise publique n'est autorisé. Dans le cas de réhabilitation, les débords existants peuvent être conservés.

Les garde-corps des terrasses donnant sur les voies et emprises publiques doivent être réalisés en mur plein.

En alignement sur voie, les constructions annexes sont interdites. Si la construction principale est en recul de la voie, l'ensemble des constructions y compris les annexes doivent respecter ce recul (dans ce cas, les piscines ne sont pas considérées comme des annexes et pourront être implantées entre la voie et l'alignement de la façade de la construction à une distance minimum de 2 mètres). Pour les piscines, cette distance est comptée de la limite au bord du bassin.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les constructions, peuvent être réalisées :

- soit en l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique.
- soit en retrait de l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, à une distance ne pouvant être inférieure à 4,00 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

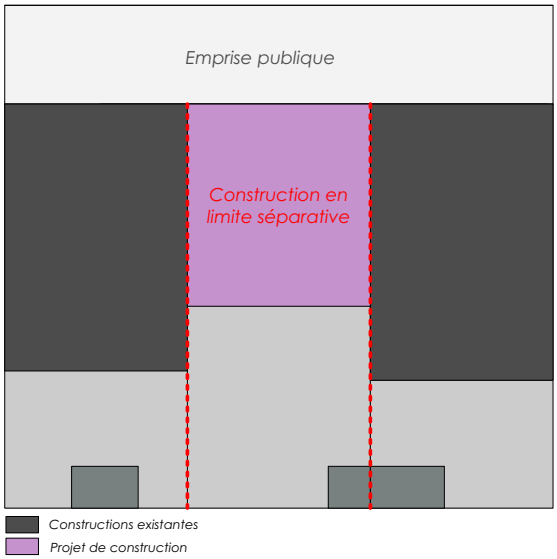
ARTICLE UA-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite séparative latérale à l'autre.

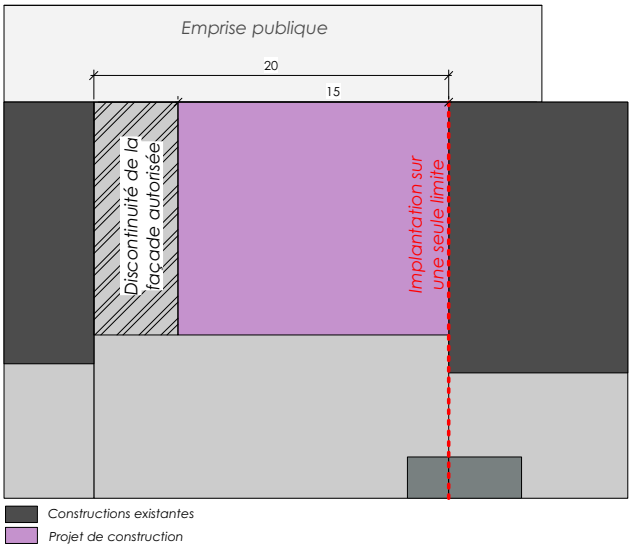
Toutefois, la création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies peut être autorisée dans les cas suivants :

- Il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative.
- Le terrain voisin n'est pas construit, dans ce cas le recul ne pourra être inférieur à 3 m (L=h/2), à l'exception des ouvrages en saillie, les balcons et les terrasses.
- La largeur du terrain sur voie est trop importante (largeur du terrain supérieure à 15,00 mètres) pour que la construction soit édifiée d'une limite latérale à l'autre. Dans ce cas, les constructions devront au moins s'implanter sur une des limites séparatives latérales.

Règle générale – Construction en limite séparative



Exception – Cas d'une largeur > 15 m



En limite séparative arrière, les constructions peuvent être édifiées :
- soit sur limite séparative, à la condition de s'adosser à une construction voisine.
- soit en retrait par rapport à cette limite. Dans ce cas, elle doit respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (L=H/2), sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

Les constructions constituant une annexe à l'habitation (garages, ateliers, buanderie, abris de jardin,…) peuvent être édifiées sur les limites séparatives.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres des limites séparatives. Pour les piscines, cette distance est comptée de la limite séparative au bord du bassin.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les constructions, peuvent être réalisées :
- soit sur limite séparative, à la condition de s'adosser à une construction voisine de hauteur sensiblement égale.
- soit en retrait par rapport à cette limite. Dans ce cas, elle doit respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (L=H/2), sans pouvoir être inférieur à 4,00 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE UA-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur la plus élevée des deux constructions.

Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de reconstructions de bâtiments existants.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions constituant une annexe à l'habitation.

ARTICLE UA 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est fixée par le Plan de Prévention des Risques.

ARTICLE UA-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée selon un axe vertical en tous points de la construction entre le niveau du sol naturel (cote NGF) avant travaux et le faîtage selon un axe vertical.

2. Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H = 3/2 L).

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large.

3. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 10,50 mètres, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue, sauf dans le cas de travaux, de rénovation ou d'aménagement d'une construction existante ayant déjà une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus. Dans ce cas la hauteur est limitée à celle du bâtiment existant.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, la hauteur de toute construction ne peut excéder 8,00 mètres, à l'exception des constructions à destination d'habitats collectifs et des logements locatifs sociaux pour lesquels la hauteur absolue est portée à 10,00 mètres.

Les constructions constituant une annexe à l'habitation ne peuvent excéder 2,50 mètres de hauteur.

ARTICLE UA-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Formes et volumes

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Dans le cadre d'une approche de Haute Qualité Environnementale, les propositions architecturales pour les constructions prenant en compte une meilleure gestion, notamment de

l'énergie et des eaux pluviales, seront acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux).

2. Toitures

Elles seront couvertes de tuile canal de teinte naturelle rouge. Elles suivront l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 33 %, généralement de type double pente. Les tuiles plates et les plaques de type « Everite » non revêtues de tuiles canal sont interdites.

Les débords de toiture en pente doivent être constitués soit par une corniche soit par une génoise. Seule la tuile canal ou les cayroux peuvent être utilisés.

Les toitures terrasses accessibles sont admises à condition que leur emprise ne dépasse pas 30% de la superficie de la toiture. Les garde-corps des terrasses donnant sur voies doivent être réalisés en mur plein.

Les terrasses inaccessibles sont interdites.

3. Façades

En dehors des produits imitant les matériaux traditionnels (fausses pierres, faux bois,...) et de parements en bois, aucune restriction ne s'applique.

Pour les matériaux traditionnels suivants, la finition est imposée :
- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché ou gratté fin.
- La pierre et la brique locale pourront être admises sous réserve de correspondre aux constructions environnantes et de s'intégrer au contexte local.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes soins que les façades principales et en harmonie avec elles.

4. Ouvertures

Les ouvertures seront de formes rectangulaires, à tendance verticales afin de se rapprocher des ouvertures anciennes.

Les matériaux tels que PVC, bois ou alu sont admis.

5. Couleurs

Pour les menuiseries, une seule teinte est autorisée par construction.

Pour les constructions, les couleurs devront être conformes au nuancier consultable en Mairie.

6. Clôtures

L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures sur emprise publique et sur limite séparative ne peuvent excéder 1,80 mètres de hauteur.

Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel. Les murettes doivent être enduites ou en pierre apparente et répondre au précédent paragraphe sur les matériaux. Le traitement des clôtures doit être réalisé avec le même soin côté emprise publique que côté privé.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble les clôtures doivent présenter une perméabilité de 80%. Elles pourront être constituées au choix :

- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie, de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.
- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie sur un mur bahut de 0,20 mètre de hauteur. Le mur bahut devra être obligatoirement enduit, il sera traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale, le grillage de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

7. Constructions annexes

La surface des constructions annexes est limitée à 15m^2 d'emprise au sol. Une seule annexe est admise par parcelle.

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale. Les abris de jardin en bois sont autorisés. Les constructions annexes en tôle sont interdites.

Les toitures des constructions annexes pourront avoir :

- soit une pente comprise entre 10 et 15%.
- soit une toiture terrasse.

8. Ordures ménagères

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, un emplacement spécifique sera affecté pour accueillir des conteneurs semi-enterrés d'ordures ménagères et de tri sélectif. Il sera prévu un emplacement pour 100 habitants. Dans tous les cas, les services gestionnaires en matière de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif devront être consultés afin de déterminer les besoins et les équipements nécessaires au stockage et à la collecte induits par l'opération

9. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article UA-10. Ils ne doivent pas être positionnés en surplomb sur le domaine public.

Les éoliennes sont interdites.

10. Dispositions diverses

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

11. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article UA-11 pourront faire l'objet d'adaptations.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

ARTICLE UA-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins une place de stationnement par unité de logement.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 m^2, y compris les dégagements. Dans le cas de réhabilitation de construction à usage d'habitation existante, il n'est pas fixé de nombre de places minimum.

Les garages existants doivent être obligatoirement conservés, à moins de justifier du même nombre de place de stationnement sur la parcelle.

Pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme sont applicables, à savoir 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.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier il doit être réalisé au moins une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.

Pour les entreprises artisanales ou commerciales, il doit être réalisé au moins une place de stationnement pour 25 m^2 de surface de plancher dédiée à l'activité.

Pour les constructions d'habitation collective et les constructions à usage de bureaux, il doit être réalisé un emplacement pour 50 m2 de surface de plancher.

Pour les restaurants il doit être réalisé au moins une place de stationnements pour 10 m^2 de surface de plancher dédiée à la salle de restaurant.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus il doit être réalisé au moins une place de stationnement pour 50 m^2 de surface de plancher.

Pour les aires de stationnements réservés au personnel il doit être réalisé une place par emploi.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, il devra être réalisé au moins deux places de stationnement par unité de logements et au moins une place de stationnement visiteur pour deux logements créés.

Pour les constructions commerciales et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, il doit être réalisé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite conformément à la réglementation en vigueur.

Ces emplacements sont à prévoir sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE UA-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces non construites ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, par un arbre de haute tige pour 100 m^2 de surfaces non construite.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, une part au moins équivalente à 15% du terrain d'assiette de l'opération (supérieur à 1ha) devra être réservée au maintien ou à la création d'espaces verts adaptés à l'environnement méditerranéen. Ce seuil pourra être abaissé, sans pour autant être inférieur à 10%, lorsque la densité n'est plus garantie.

Les espèces indigènes et peu consommatrices d'eau devront être privilégiées.

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

ZONE UB

Le caractère de la zone UB

Il s'agit des extensions du village réalisées sous forme principalement de lotissements comportant de façon générale des constructions individuelles à usage d'habitation, 2, 3 et 4 faces, en RDC ou R+1.

Elle est destinée à recevoir une urbanisation sous forme principalement d'habitat. Elle est également destinée à recevoir, outre l'habitat, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et les activités qui en sont le complément normal.

Pour le secteur situé au lieu dit « Lo Poujau » l'urbanisation devra être réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opération d'aménagement d'ensemble et respecter la création d'au moins 25% de logements locatifs sociaux sur l'ensemble de ce secteur.

La zone UB est soumise au risque d'inondations, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales indiquées au Plan de Prévention des Risques Inondation.

Sur l'ensemble de la zone en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logement, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Elle comprend des secteurs dans lesquels :
- *un espace boisé classé a été identifié, correspondant à un espace planté situé à proximité des écoles en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme*
- *Des zones de présomption de prescriptions archéologiques ont été identifiées.*
- *Des emplacements réservés ont été identifiés au titre de l'article l.151-41 du Code de l'Urbanisme.*

ARTICLE UB-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en UB-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.
4. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

7. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieur à 2 mètres et d'une superficie de plus de 100m^2.
8. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.
9. Les constructions à destination industrielle et les entrepôts, sauf celles indiquées en UB-2.
10. Dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, protégeant l'espace planté situé à proximité de l'école, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
11. Les remblais autres que ceux indispensables à la réalisation des accès.

ARTICLE UB-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Pour le secteur « Lo Poujau », toute urbanisation sous réserve d'être réalisée sous la forme d'une ou plusieurs opération(s) d'aménagement d'ensemble après mise en œuvre d'un mode de financement des équipements nécessaires à leur desserte et réalisation effective de ces équipements, et, sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation définies sur la zone dont notamment que la part de logements locatifs sociaux représentent au moins 25% du nombre de logements créés.
2. Lors de réalisation d'un programme de logement, 25% de ce programme devra être affecté à la réalisation de logements sociaux.
3. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
4. 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 même de leur installation.
5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
6. Sur les parcelles d'une emprise supérieure à 2500 m^2 et sous réserve d'être inséré dans le site, les constructions à destination de hangars sans pour autant qu'elles soient liées à une activité.
7. Les constructions annexes sous réserve de ne pas dépasser une surface de 19,50 m^2, 5,00 mètres de longueur maximale sur limite séparative, une hauteur de 3,00 mètres et qu'elles ne servent pas d'habitation.
8. Les constructions à usage de commerce, de bureaux et d'artisanats sous réserve qu'elles soient le complément normal des activités économiques locales de proximité et qu'elles n'engendrent aucune nuisance qui seraient incompatibles avec le voisinage.

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

1. Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du publique dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

2. Accès

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

Les accès directs des constructions sur les routes départementales sont interdits.

ARTICLE UB-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

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

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

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

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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.

Ainsi, lorsque la configuration du site le permet, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux…).

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent, dans la mesure du possible, être établis en souterrain.

ARTICLE UB-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UB-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, y compris les annexes (exceptés les piscines) doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, à une distance ne pouvant être inférieure à 4,00 mètres.

Cette distance est portée à :

- 8,00 mètres de l'axe de la RD 41, de la RD 1 et de la voie communale 5.
- 15,00 mètres de l'axe de la RD 1 lorsqu'elle est bordée par un alignement de platanes.
- 25,00 mètres de l'axe du Chemin de Saint Pierre.

Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées, notamment :

- Lorsqu'il existe sur les parcelles immédiatement voisines des constructions différemment édifiées.
- Dans le cas de reconstructions sur emprises préexistantes.

Dans ces deux cas, les constructions devront respecter l'implantation du bâti immédiatement voisin ou du bâti existant.

Les piscines pourront être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres des limites. Cette distance est comptée de la limite au bord du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE UB-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être réalisées :

- soit sur limite séparative, à la condition de s'adosser à une construction voisine de hauteur sensiblement égale.
- soit en retrait par rapport à cette limite. Dans ce cas, elle doit respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (L=H/2), sans pouvoir être inférieur à 4,00 mètres.

Les constructions annexes (excepté les piscines) non intégrées au volume de la construction principale peuvent être implantées en limite séparative sur une longueur maximale de 5,00 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres des limites séparatives. Pour les piscines, cette distance est comptée de la limite séparative au bord du bassin.

ARTICLE UB-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions 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 sans jamais être inférieure à 4,00 mètres.

ARTICLE UB-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est fixée par le Plan de Prévention des Risques.

ARTICLE UB-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée selon un axe vertical en tous points de la construction entre le niveau du sol naturel (cote NGF) avant travaux et le faîtage selon un axe vertical.

2. Hauteur relative

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

3. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 8,00 mètres, à l'exception des constructions à destination d'habitats collectifs et des logements locatifs sociaux pour lesquelles la hauteur absolue est portée à 10,00 mètres.

Aucune construction ne peut dépasser ces hauteurs absolues, sauf en cas de travaux, de rénovation ou d'aménagement d'une construction existante ayant déjà une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus. Dans ce cas la hauteur est limitée à celle du bâtiment existant.

Les constructions constituant une annexe à l'habitation ne peuvent excéder 3,00 mètres de hauteur.

Cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE UB-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Formes et volumes

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Dans le cadre d'une approche de Haute Qualité Environnementale, les propositions architecturales pour les constructions prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, seront acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux).

2. Toitures

Elles seront couvertes de tuile canal de teinte naturelle rouge unie. Elles suivront l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 33 %, généralement de type double pente. Les tuiles plates et les plaques de type « Everite » non revêtues de tuiles canal sont interdites.

Les toitures terrasses accessibles sont admises à condition que leur emprise ne dépasse pas 30% de la superficie de la toiture de la construction principale. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées. Les terrasses inaccessibles sont interdites.

3. Façades

En dehors des produits imitant les matériaux traditionnels (fausses pierres, faux bois,...) et de parements en bois, aucune restriction ne s'applique.

Pour les matériaux traditionnels suivants, la finition est imposée:
- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché, gratté fin ou grains fins.
- La pierre et la brique locale pourront être admises sous réserve de correspondre aux constructions environnantes et de s'intégrer au contexte local.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes soins que les façades principales et en harmonie avec elles.

Dans le cadre d'extensions de constructions existantes, le traitement des façades devra soit reprendre le style de l'architecture d'origine soit adopter un parti architectural contemporain.

4. Ouvertures

Les ouvertures seront de formes rectangulaires.

Les matériaux tels que PVC, bois ou alu sont admis.

5. Couleurs

Pour les menuiseries, une seule teinte est autorisée par construction.

Pour les constructions, les couleurs devront être conformes au nuancier consultable en Mairie.

6. Clôtures

L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures sur emprise publique et sur limite séparative ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur. Elles doivent présenter une perméabilité de 80%.

Elles pourront être constituées au choix :

- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie, de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.
- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie sur un mur bahut de 0,20 mètre de hauteur. Le mur bahut devra être obligatoirement enduit, il sera traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale, le grillage de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

7. Constructions annexes

La surface des constructions annexes est limitée à 19,50 m^2.

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale. Les abris de jardin en bois sont autorisés. Les constructions annexes en tôle sont interdites.

Les toitures des abris de jardins et constructions annexes pourront avoir :

- soit une pente comprise entre 10 et 15%.
- soit une toiture terrasse.

8. Ordures ménagères

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, un emplacement spécifique sera affecté pour accueillir des conteneurs semi-enterrés d'ordures ménagères et de tri sélectif. Il sera prévu un emplacement pour 100 habitants. Dans tous les cas, les services gestionnaires en matière de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif devront être consultés afin de déterminer les besoins et les équipements nécessaires au stockage et à la collecte induits par l'opération.

9. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article UB-10. Ils ne doivent pas être positionnés en surplomb sur le domaine public.

Les éoliennes sont interdites.

10. Dispositions diverses

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

11. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article UB-11 pourront faire l'objet d'adaptations.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

ARTICLE UB-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins 2 places de stationnement par unité de logement. (La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 m^2, y compris les dégagements).

Les garages existants doivent être obligatoirement conservés, à moins de justifier du même nombre de place de stationnement sur la parcelle.

Pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article L151-35 du code de l'urbanisme sont applicables, à savoir 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.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier il doit être réalisé au moins une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.

Pour les entreprises artisanales ou commerciales il doit être réalisé au moins une place de stationnement pour 25 m^2 de surface de plancher dédiée à l'activité.

Pour les constructions commerciales et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, il doit être réalisé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les restaurants il doit être réalisé au moins une place de stationnements pour 10 m^2 de surface de plancher dédiée à la salle de restaurant.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus il doit être réalisé au moins une place de stationnement pour 50 m^2 de surface de plancher.

Pour les aires de stationnements réservés au personnel il doit être réalisé au moins une place par emploi.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, il doit être réalisé au moins une place visiteur pour 2 logements.

Pour les constructions d'habitation collective et les constructions à usage de bureaux, il doit être réalisé un emplacement pour 50 m^2 de surface de plancher.

Ces emplacements sont à prévoir sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE UB-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET

DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces non construites ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, par un arbre de haute tige pour 100 m^2 de surfaces non construite.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, une part au moins équivalente à 15% du terrain d'assiette de l'opération (supérieur à 1ha) devra être réservée au maintien ou à la création d'espaces verts adaptés à l'environnement méditerranéen. Ce seuil pourra être abaissé, sans pour autant être inférieur à 10%, lorsque la densité n'est plus garantie.

Les espèces indigènes et peu consommatrices d'eau devront être privilégiées.

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

ZONE UC

Le caractère de la zone UC

Il s'agit du secteur « La Tourre » (en cours d'urbanisation), destiné à recevoir à court terme une urbanisation sous forme principalement d'habitat.

Elle est destinée à recevoir, outre l'habitat, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et les activités qui en sont le complément normal.

Sur l'ensemble de la zone en application de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logement, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Elle comprend des secteurs dans lesquels des emplacements réservés ont été identifiés au titre de l'article l.151-41 du Code de l'Urbanisme.

La zone UC est concernée partiellement par le risque inondation.

ARTICLE UC-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en UC-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.
4. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
7. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieurs à 2 mètres et d'une superficie de plus de 100m^2.
8. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.
9. Les constructions à destination industrielle et les entrepôts.
10. Les Etablissements Recevant du Public dans les zones d'habitats touchés par un risque inondation issue du PPRI ou du PGRI.

ARTICLE UC-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Lors de réalisation d'un programme de logement, 25% de ce programme devra être affecté à la réalisation de logements sociaux.
2. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
3. 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 même de leur installation.
4. les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
5. Les constructions annexes dans la limite d'une seule par parcelle et sous réserve de ne pas dépasser une surface de 19,50 m^2, 5,00 mètres de longueur maximale sur limite séparative, une hauteur de 3,00 mètres et qu'elles ne servent pas d'habitation.
6. Les constructions à usage de commerces, de bureaux et d'artisanat sous réserve qu'elles soient le complément normal des activités économiques locales de proximité et qu'elles n'engendrent aucune nuisance qui seraient incompatibles avec le voisinage.
7. Pour les parcelles grevées d'un risque inondation issu du PPRI ou du PGRI, la hauteur du premier plancher habitable devra être adaptée à la hauteur d'eau identifiée. Les équipements publics tels que bassin d'orage, voirie, place, espace vert, containeurs… devront être aménagés sur les secteurs les plus vulnérables face au risque.

ARTICLE UC-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC

1. Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du publique dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères. L'emprise de ces voies ne pourra être inférieur à 7,00 mètres.

Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

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. L'emprise de ces voies en impasse ne pourra être inférieure à 5,00 mètres.

2. Accès

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

ARTICLE UC-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

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

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

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

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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.

Ainsi, lorsque la configuration du site le permet, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux…).

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent, dans la mesure du possible, être établis en souterrain.

ARTICLE UC-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UC-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, y compris les annexes (exceptés les piscines) doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, à une distance ne pouvant être inférieure à 5,00 mètres.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les constructions peuvent être édifiées en alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique nouvellement créée.

Les piscines pourront être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres des limites d'emprise publique. Cette distance est comptée de la limite au bord du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE UC-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, peuvent être réalisées :

- soit sur limite séparative, à la condition de s'adosser à une construction voisine de hauteur sensiblement égale.
- soit en retrait par rapport à cette limite. Dans ce cas, elle doit respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (L=H/2), sans pouvoir être inférieur à 4,00 mètres.

Les constructions annexes (excepté les piscines) non intégrées au volume de la construction principale peuvent être implantées en limite séparative sur une longueur maximale de 5,00 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres des limites séparatives. Pour les piscines, cette distance est comptée de la limite séparative au bord du bassin.

ARTICLE UC-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions 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 sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres.

ARTICLE UC-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE UC-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée selon un axe vertical en tous points de la construction entre le niveau du sol naturel (cote NGF) avant travaux et le faîtage selon un axe vertical.

2. Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H = 2L).

3. Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 8,00 mètres, à l'exception des constructions à destination d'habitats collectifs et des logements locatifs sociaux pour lesquelles la hauteur absolue est portée à 10,00 mètres.

Les constructions constituant une annexe à l'habitation ne peuvent excéder 3,00 mètres de hauteur.

Cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE UC-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Formes et volumes

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Dans le cadre d'une approche de Haute Qualité Environnementale, les propositions architecturales pour les constructions prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, seront acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux).

2. Toitures

Aucune forme de toiture n'est interdite, seules les toitures terrasses accessibles sont conditionnées à 30% de la superficie de la toiture. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées. Les terrasses inaccessibles sont interdites.

Pour les constructions annexes telles que les garages et les abris de jardins, les toitures terrasse sont autorisées sur la totalité de la surface. Elles seront de teintes rouges ou grises. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées.

D'autres formes de couverture et de matériaux pourront être acceptées sous réserve de constituer le complément logique de l'architecture développée.

3. Façades

En dehors des produits imitant les matériaux traditionnels (fausses pierres, faux bois,...) et de parements en bois, aucune restriction ne s'applique.

Pour les matériaux traditionnels suivants, la finition est imposée:
- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché, gratté fin ou grains fins.
- La pierre et la brique locale pourront être admises sous réserve de correspondre aux constructions environnantes et de s'intégrer au contexte local.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes soins que les façades principales et en harmonie avec elles.

Dans le cadre d'extensions de constructions existantes, le traitement des façades devra soit reprendre le style de l'architecture d'origine soit adopter un parti architectural contemporain.

4. Ouvertures

Les ouvertures seront de formes rectangulaires.

Les matériaux tels que PVC, bois ou alu sont admis.

5. Couleurs

Pour les menuiseries, une seule teinte est autorisée par construction.

Pour les constructions, les couleurs devront être conformes au nuancier consultable en Mairie.

6. Clôtures

L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures sur emprise publique et sur limite séparative ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder :
- 1,30 mètres en bordure des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique ;
- 1,80 mètres sur limites séparatives.

Elles pourront être constituées au choix :
- D'un mur plein traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale.
- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie, de couleur neutre (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.
- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie sur un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur. Le mur bahut devra être obligatoirement enduit, il sera traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale, le grillage de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

7. Constructions annexes

La surface des constructions annexes est limitée à 19,50 m^2 de surface de plancher.

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale. Les abris de jardin en bois sont autorisés. Les constructions annexes en tôle sont interdites.

Les toitures des abris de jardins et constructions annexes pourront avoir :
- soit une pente comprise entre 10 et 15%.
- soit une toiture terrasse.

8. Ordures ménagères

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, un emplacement spécifique sera affecté pour accueillir des conteneurs semi-enterrés d'ordures ménagères et de tri sélectif. Il sera prévu un emplacement pour 100 habitants. Dans tous les cas les services gestionnaires en matière de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif devront être

consultés afin de déterminer les besoins et les équipements nécessaires au stockage et à la collecte induits par l'opération.

9. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article UC-10. Ils ne doivent pas être positionnés en surplomb sur le domaine public.

Les éoliennes sont interdites.

10. Dispositions diverses

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

11. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article UC-11 pourront faire l'objet d'adaptations.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

ARTICLE UC-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il doit être aménagé au moins 2 places de stationnement par unité de logement. (La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15m^2, y compris les dégagements.)

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, il doit être réalisé au moins une place visiteur pour 2 logements.

Pour les logements locatifs sociaux, les dispositions de l'article L151-35 du code de l'urbanisme sont applicables, à savoir 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.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier il doit être réalisé au moins une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.

Pour les restaurants il doit être réalisé au moins une place de stationnements pour 10 m^2 de surface de plancher dédiée à la salle de restaurant.

Pour les entreprises artisanales ou commerciales il doit être réalisé au moins une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher dédiée à l'activité.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus il doit être réalisé au moins une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions commerciales et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, il doit être réalisé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite conformément à la réglementation en vigueur.

Pour les constructions d'habitation collective et les constructions à usage de bureaux, il doit être réalisé un emplacement pour 50 m² de surface de plancher.

Ces emplacements sont à prévoir sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE UC-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les opérations d'aménagements situées le long du Chemin du Mas Rovira, devront proposer un traitement paysager adapté aux abords desdites voies.

Si des ouvrages de rétention doivent être réalisés dans les différentes opérations d'aménagements d'ensemble, ils devront être réalisés, dans la mesure du possible, sous forme d'espaces verts accessibles plantés. Des solutions alternatives telles que les noues… devront également être accompagnées de plantations.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, une part au moins équivalente à 15% du terrain d'assiette de l'opération (supérieur à 1ha) devra être réservée au maintien ou à la création d'espaces verts adaptés à l'environnement méditerranéen. Ce seuil pourra être abaissé, sans pour autant être inférieur à 10%, lorsque la densité n'est plus garantie.

Les cheminements doux à créer devront être accompagnés de plantations.

Les surfaces non construites doivent être plantées à raison d'au moins un arbres de haute tige pour 100 m² de surface non construite.

Les aires de stationnements non couvertes doivent être plantées à raisons d'un arbre de haute tige pour 100 m² de superficie affectée à cet usage. Ces plantations devront être organisées selon un projet paysager adapté.

Les fonds de parcelles en limite de zone devront être plantés d'une haie champêtre constituée de plantes d'essences végétales locales.

Les espèces indigènes et peu consommatrices d'eau devront être privilégiées.

ZONE UD

Le caractère de la zone UD

Il s'agit d'une zone d'activité artisanale existante située lieu-dit « La Gran Selva ».

Elle est destinée à recevoir une urbanisation sous forme d'habitat, ainsi que les activités économiques, artisanales, industrielles et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, qui en sont le complément normal.

Elle comprend un espace boisé classé correspondant à un espace planté en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

La zone UD est soumise au risque d'inondations, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales indiquées au Plan de Prévention des Risques Inondation.

Conformément à l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore des routes départementales, cette zone est concernée par des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit dans lesquels des règles de construction doivent être respectées. Ils sont identifiés sur les plans de zonage.

ARTICLE UD-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en UD-2.
2. Les dépôts de véhicules.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.
4. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
7. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieur à 2 mètres et d'une superficie de plus de 100m^2.
8. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.
9. Dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, protégeant l'espace à planter, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE UD-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les garages collectifs de caravanes.
2. Les hébergements hôteliers.
3. Les constructions à usage d'habitation.
4. Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial et d'entrepôt.
5. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
6. 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 même de leur installation.
7. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
8. Les constructions annexes, non intégrées au volume de la construction principale, sous réserve de ne pas dépasser une surface de 19,50 m^2, 5 mètres de longueur maximale sur limite séparative, une hauteur de 3,00 mètres et qu'elles ne servent pas d'habitation.
9. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique), les constructions doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux correspondants.

ARTICLE UD-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC

1. Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du publique dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

2. Accès

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

Les accès directs sur la RD n°83 sont interdits.

ARTICLE UD-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

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

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

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

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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.

Ainsi, lorsque la configuration du site le permet, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux…).

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain. Des adaptations pourront être éventuellement admises après avis des services compétents.

ARTICLE UD-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UD-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, y compris les annexes doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, à une distance ne pouvant pas être inférieur à 5,00 mètres.

Toutefois, dans les espaces urbanisés situés le long de la RD n°83 les constructions doivent respecter un recul de 35,00 mètres par rapport à l'axe de la RD n°83.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE UD-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être réalisées :

- soit en limite séparative, à la condition de s'adosser à une construction voisine de hauteur sensiblement égale.
- soit en retrait par rapport à cette limite. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4,00 mètres (L=H/2).

Les constructions annexes (excepté les piscines) non intégrées au volume de la construction principale peuvent être implantées en limite séparative sur une longueur maximale de 5,00 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE UD-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions 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 sans jamais être inférieur à 4 mètres.

ARTICLE UD-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est fixée par les par le Plan de Prévention des Risques.
Sur les terrains non soumis au risque inondation, le CES est fixé à 0,50.

ARTICLE UD-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée selon un axe vertical en tous points de la construction entre le niveau du sol naturel (cote NGF) avant travaux et le faîtage selon un axe vertical.

2. Hauteur relative

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

3. Hauteur absolue

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 8,00 mètres. Pour les autres constructions cette hauteur est portée à 10,00 mètres.

Les constructions annexes ne peuvent excéder 3,00 mètres de hauteur.

Cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue, sauf dans le cas de travaux, de rénovation ou d'aménagement d'une construction existante ayant déjà une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus. Dans ce cas la hauteur est limitée à celle du bâtiment existant.

ARTICLE UD-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Formes et volumes

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Les saillies de volumes et les décrochés sont autorisés dans la limite des prospects. Les acrotères sont obligatoires en périphérie des terrasses et des toitures en bac acier.

Dans le cadre d'une approche de Haute Qualité Environnementale, les propositions architecturales pour les constructions prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, seront acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux).

2. Toitures

Aucune forme de toiture n'est interdite.

Sont autorisés :
- Les toitures de type industrielles tels que bac ou feuilles d'acier, fibre ciment de teinte flammée. Les acrotères sont obligatoires et leur hauteur doit dépasser le niveau du faîtage. Les pentes sont celles préconisées par les avis techniques des matériaux mis en œuvre.
- Les toitures terrasses accessibles sont admises à condition que leur emprise ne dépasse pas 30% de la superficie de la toiture. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées. Les terrasses inaccessibles sont interdites.
- Les toitures en tuile canal de teinte naturelle rouge. Elles suivront alors l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 33%, généralement de type double pente.

Les matériaux de couvertures devront être choisis de manière à ce que leur couleur assure une bonne intégration dans le paysage.

3. Façades

La finition des façades devra être obligatoirement réalisée selon les matériaux traditionnels suivant :
- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché, gratté fin ou grains fins.
- La pierre et la brique locale pourront être admises sous réserve de correspondre aux constructions environnantes et de s'intégrer au contexte local.

Dans le cadre de constructions destinées à des activités économiques, artisanales et industrielles, les façades pourront être composées de bardage métallique et/ou alu.

4. Ouvertures

Les ouvertures seront de formes rectangulaires.

L'emploi de pavés de verres est interdit. Les ouvrages de menuiserie bois de type claustra, élément d'habillage, brise soleil sont autorisés. Les lames devront être organisées horizontalement.

5. Couleurs

La couleur des matériaux de construction ou des enduits devront s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes. La couleur des enduits extérieurs devra être conforme au nuancier consultable en Mairie.

Pour les menuiseries, une seule teinte est autorisée par construction.

Pour les bardages métalliques et/ou alu, les teintes mates sont préconisées.

6. Clôtures

L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures sur emprise publique et sur limite séparative ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur. Elles doivent présenter une perméabilité de 80%.

Elles pourront être constituées au choix :
- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie, de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.
- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie sur un mur bahut de 0,20 mètre de hauteur. Le mur bahut devra être obligatoirement enduit, il sera traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale, le grillage sera de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » de type claustras par exemple sont interdits.

7. Constructions annexes

La surface des constructions annexes est limitée à 19,50 m^2 de surface de plancher.

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale. Les abris de jardin en bois sont autorisés. Les constructions annexes en tôle sont interdites.

Les toitures des abris de jardins et constructions annexes pourront avoir :
- soit une pente comprise entre 10 et 15%. Les doubles pentes sont interdites.
- soit une toiture terrasse.

8. Ordures ménagères

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, un emplacement spécifique sera affecté pour accueillir des conteneurs semi-enterrés d'ordures ménagères et de tri sélectif. Il sera prévu un emplacement pour 100 habitants. Dans tous les cas les services gestionnaires en matière de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif devront être consultés afin de déterminer les besoins et les équipements nécessaires au stockage et à la collecte induits par l'opération.

9. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article UD-10. Ils ne doivent pas être positionnés en surplomb sur le domaine public.

Les éoliennes sont interdites.

10. Dispositions diverses

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

11. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article UD-11 pourront faire l'objet d'adaptations.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

ARTICLE UD-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé au minimum deux places de stationnement ou de garage par logement. (La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 m^2, y compris les dégagements.)

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, il doit être réalisé au moins une place visiteur pour 2 logements.

Pour les constructions à usage de bureaux, il doit être réalisé au moins une place de stationnement véhicule et vélo pour 50 m^2 de surface de plancher.

Pour le commerce et l'artisanat, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 25 m^2 de surface de plancher dédiée à l'activité.

Pour les restaurants il doit être réalisé au moins une place de stationnements pour 10 m² de surface de plancher dédiée à la salle de restaurant.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier il doit être réalisé au moins une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.

Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et prévoir le stationnement du personnel, des livraisons et de la clientèle. En ce sens, des places de stationnement réservées au personnel doivent être aménagées à raison d'une place pour 100 m² de planchers d'activités.

Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle, ou sur tout autre terrain voisin lié au projet.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus il doit être réalisé une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions d'habitation collective et les constructions à usage de bureaux, il doit être réalisé un emplacement pour 50 m2 de surface de plancher.

Ces emplacements sont à prévoir sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE UD-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces non construites ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, par un arbre de haute tige pour 100 m² de surfaces non construite.

Les espèces indigènes et peu consommatrices d'eau devront être privilégiées.

Les plantations existantes doivent être, dans la mesure du possible, maintenues.

Les dépôts doivent être masqués par la plantation de haies végétales.

Les clôtures en limite de zone devront être accompagnées d'une haie végétale d'au moins une rangée d'arbres de haute tige. L'aménagement paysager de cette limite devra proposer un traitement qualitatif.

ZONE UE

Le caractère de la zone UE

Il s'agit de la zone d'activité économique « Espace Roussillon » existante située au niveau du Crest.

Elle est destinée à recevoir une urbanisation sous forme principalement d'activités de services et de commerces. Elle est également destinée à recevoir les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

Conformément à l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore des routes départementales, cette zone est concernée par des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit dans lesquels des règles de construction doivent être respectées. Ils sont identifiés sur les plans de zonage.

Elle comprend des secteurs dans lesquels :
- *Un espace boisé classé a été identifié, correspondant à un espace planté situé en bordure de la RD n°83 en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.*
- *Des emplacements réservés ont été identifiés au titre de l'article l.151-41 du Code de l'Urbanisme.*

La zone UE est concernée partiellement par le risque inondation.

ARTICLE UE-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en UE-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.
4. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
7. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieur à 2 mètres et d'une superficie de plus de 100m^2.
8. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.
9. Les constructions à usage d'habitation.

10. Dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE UE-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sous réserve d'être desservie par une voie ouverte à la circulation publique et raccordée aux réseaux publics d'eau potable, d'assainissement des eaux usées et eaux pluviales, sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :
   - artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma …
2. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
3. 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 même de leur installation.
4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
5. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique), les constructions doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux correspondants.
6. Pour les parcelles grevées d'un risque inondation issu du PPRI ou du PGRI, la hauteur du premier plancher habitable devra être adaptée à la hauteur d'eau identifiée. Les équipements publics tels que bassin d'orage, voirie, place, espace vert, containeurs… devront être aménagés sur les secteurs les plus vulnérables face au risque.

ARTICLE UE-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC

1. Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

2. Accès

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait de l'alignement.

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

Les accès directs sur la RD n°83 sont interdits.

ARTICLE UE-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

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

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

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

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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.

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent, dans la mesure du possible, être établis en souterrain.

ARTICLE UE-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UE-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, à une distance ne pouvant pas être inférieur à 15,00 mètres.

Le long de la RD n°83 cette distance est portée à 35,00 mètres par rapport à l'axe de la RD n°83.

Le long du boulevard Georges Frêche, cette distance est portée à 10 mètres.

Toute zone de stockage extérieur est interdite dans une bande de 40 mètres depuis l'axe de la RD 83 et de ses bretelles. Cette disposition ne vise pas le stationnement des véhicules.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE UE-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être réalisées :

- soit en limite séparative, à la condition de s'adosser à une construction voisine de hauteur sensiblement égale.
- soit en retrait par rapport à cette limite. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4,00 mètres (L=H/2).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE UE-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions 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 sans jamais être inférieur à 4,00 mètres.

ARTICLE UE-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE UE-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée selon un axe vertical en tous points de la construction entre le niveau du sol naturel (cote NGF) avant travaux et le faîtage selon un axe vertical.

2. Hauteur relative

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

3. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 10,00 mètres. Au sud du chemin de Saint-Jacques cette hauteur pourra être portée à 14,00 mètres sur une surface représentant 30 % de l'emprise du bâtiment.

La hauteur des zones de stockage extérieur ne peut excéder 4,00 mètres.

Cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

Dans le cas de travaux de rénovation, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante la hauteur pourra être majoré de 2 mètres.

ARTICLE UE-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Formes et volumes

Les volumes simples s'apparentant à des parallélépipèdes habituels en différenciant par exemple par le volume, les locaux administratifs des locaux de production, de maintenance ou de stockage, par le recours à des matériaux et des formes combinant architecture traditionnelle et contemporaine, par un effort particulier à porter sur le traitement des espace extérieurs.

Les bâtiments devront être implantés parallèlement à l'axe général des voies existantes, modifiées ou à créer et publiques ou privées ouvertes à la circulation publique. Cette disposition ne s'applique pas le long du Boulevard Georges Frêche.

Les saillies de volumes et les décrochés sont autorisés dans la limite des prospects. Les acrotères sont obligatoires en périphérie des terrasses et des toitures en bac acier.

Dans le cadre d'une approche de Haute Qualité Environnementale, les propositions architecturales pour les constructions prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, seront acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux).

2. Toitures

Sont autorisées :

- Les toitures terrasses. Pour leur traitement, le vert et l'aluminium brillant sont proscrits. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées.
- Toitures traditionnelles en tuile canal de teinte naturelle rouge. Elles suivront alors une inclinaison comprise entre 25 et 33 %.

Les matériaux de couvertures devront être choisis de manière à ce que leur couleur assure une bonne intégration dans le paysage.

3. Façades

Les bâtiments doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec une bonne économie de la construction.

De façon générale sont autorisés :

- Les bardages métalliques et/ou alu impérativement lisses ou nervurés horizontalement. Ils seront laqués d'usine et assortis de toutes les pièces de finition nécessaires (pièces d'angle, bavettes, chevêtres, couvertines closoirs, pieds de façades…)
- Les bardages bois obligatoirement horizontaux. Le bois devra être imputrescible par nature ou traité autoclave.
- Les maçonneries banchées pourront rester apparentes si un soin particulier a été apporté à leur mise en œuvre (béton autolissant, pas de reprise de bétonnage, trous de banche alignés).
- Des matériaux bruts peuvent rester apparents s'ils ont été conçus à cet usage (briques, moellons, béton cellulaire…)
- Les maçonneries en blocs enduites fins ou talochés.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes soins que les façades principales et en harmonie avec elles.

4. Ouvertures

Les ouvertures seront de formes rectangulaires.

5. Couleurs

Pour les bardages :

- Métalliques et/ou alu, les teintes mates sont préconisées.
- Bois, les teintes naturelles sont préconisées.

Les ouvrages de menuiserie extérieure seront en aluminium, acier laqué ou PVC avec un seul matériau et une seule couleur par bâtiment. Le blanc est interdit, les tons foncés sont préconisés.

6. Clôtures

L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures sur emprise publique et sur limite séparative ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur.

Elles seront constituées :

- D'un mur plein traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale. Un retrait de 0,6 mètre par rapport à l'alignement sur les voies publiques est obligatoire pour permettre la plantation d'une haie arbustive ou d'une végétation tapissante devant la clôture.
- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie, de couleur neutre (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.
- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie sur un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur. Le mur bahut devra être obligatoirement enduit, il sera traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale, le grillage de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

Pour les clôtures en limite d'emprise publique, des redans arborés peuvent être aménagés.

Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » de type claustras par exemple sont interdits.

7. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article UE-10.

Pour toutes nouvelles constructions, il doit être réalisé des panneaux photovoltaïques sur au moins 20% des surfaces des toitures et/où des ombrières photovoltaïques sur au moins 20% des surfaces de stationnements.

Ils ne doivent pas être positionnés en surplomb sur le domaine public.

Les éoliennes sont interdites.

8. Enseignes et pré enseignes

Elles sont soumises à la réglementation nationale de publicité, et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu environnant.

9. Dispositions diverses

Tout ouvrage en superstructure en saillie des toitures tels que cheminées, groupes froids… qui serait visible depuis la rue devra faire l'objet d'un traitement architectural.

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne pas être visible depuis le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

La hauteur des stockages extérieurs ne peut excéder 4 mètres. L'ensemble de ces espaces doit être masqué par des végétaux, haies vives, arbres à feuillage persistants, sur une hauteur suffisante afin de garantir un écran visuel.

10. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article UE-11 pourront faire l'objet d'adaptations.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

ARTICLE UE-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Stationnements véhicules :
    - un emplacement par poste de travail.
    - un emplacement pour 20 m² de surfaces commerciales.
    - un emplacement pour 3 personnes en fonction de la capacité d'accueil des établissements recevant du public (cinémas, restaurants, hôtels… hors surfaces commerciales).

Pour les restaurants il doit être réalisé au moins une place de stationnements pour 10 m² de surface de plancher dédiée à la salle de restaurant.

Pour les entreprises artisanales ou commerciales il doit être réalisé au moins une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher dédiée à l'activité.

Lorsque l'emprise au sol des surfaces non bâties affectées aux aires de stationnement annexes d'un immeuble de bureau soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752- 1 du code de commerce est supérieure à 4 000 m2, alors 30% de celle-ci devra être réalisée :

- Soit en rez-de-chaussée à condition que les surfaces de l'immeuble soient situées dans les niveaux supérieurs ;

- Stationnement vélos :
    - un emplacement par poste de travail.
    - un emplacement pour 100 m² de surfaces commerciales.
    - un emplacement pour 10 personnes en fonction de la capacité d'accueil des établissements recevant du public (cinémas, restaurants, hôtels… hors surfaces commerciales).

Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et prévoir le stationnement du personnel, des livraisons et de la clientèle. En ce sens, des places de stationnement réservées au personnel doivent être aménagées à raison d'une place pour 100 m² de planchers d'activités.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus : une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

Ces emplacements sont à prévoir sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE UE-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations doivent mettre en valeur les bâtiments dans leur environnement. Elles ne doivent en aucun cas créer de gêne en ce qui concerne la visibilité en bordure des voies routières.

Les espaces boisés et les plantations d'arbres (alignements d'arbres ou éléments isolés) doivent être conservés, sauf exceptionnellement, dans le cas de contraintes techniques impératives et à condition que les plantations équivalentes soient réalisées.

Les aires de stationnements non couvertes, sauf les dalles doivent être plantées à raison d'un arbre d'ombrage de haute tige pour 3 emplacements dans le cas de simples rangées et donc 6 emplacements dans le cas de rangées doubles.

Les clôtures en limite de zone devront être accompagnée d'une haie végétale grimpante ou arbustive. L'aménagement paysager de cette limite devra proposer un traitement qualitatif.

Les limites des ouvrages de rétention devront être obligatoirement plantées d'une haie champêtre.

Les zones de stockage doivent être masquées par des végétaux, haies vives, arbres à feuillages persistants, sur une hauteur suffisante afin de garantir un écran visuel.

Les surfaces non construites, doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 100 m2 de surface non construite.

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION 3

COMMUNE DE CLAIRA

LES ZONES A URBANISER

AU

RÈGLEMENT

ARCHI concept

CRB environnement

ZONE 1AUd

Le caractère de la zone 1AUd

Il s'agit d'une zone située au lieu-dit « La Gran Selva » en continuité de la zone artisanale existante.

Elle est destinée à recevoir à court et moyen terme une urbanisation sous forme d'habitat, ainsi que les activités économiques, artisanales et industrielles et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, qui en sont le complément normal.

Conformément à l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore des routes départementales, cette zone est concernée par des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit dans lesquels des règles de construction doivent être respectées. Ils sont identifiés sur les plans de zonage.

Elle comprend des secteurs dans lesquels un espace boisé classé a été identifié, correspondant à un espace à planter en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

La zone 1AUd est concernée partiellement par le risque inondation.

ARTICLE 1AUd-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en 1AUd -2.
2. Les dépôts de véhicules.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.
4. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
7. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieur à 2 mètres et d'une superficie de plus de 100m^2.
8. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.
9. Dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, protégeant l'espace planté situé à proximité de l'école, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE 1AUd-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les garages collectifs de caravanes.
2. Les hébergements hôteliers et commerces.
3. Les constructions à usage d'habitation.
4. Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial et d'entrepôt.
5. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
6. 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 même de leur installation.
7. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
8. Les constructions annexes, non intégrées au volume de la construction principale, sous réserve de ne pas dépasser une surface de 19,50 m^2, 5 mètres de longueur maximale sur limite séparative, une hauteur de 3,00 mètres et qu'elles ne servent pas d'habitation.
9. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique), les constructions à doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux correspondants.
10. Pour les parcelles grevées d'un risque inondation issu du PPRI ou du PGRI, la hauteur du premier plancher habitable devra être adaptée à la hauteur d'eau identifiée. Les équipements publics tels que bassin d'orage, voirie, place, espace vert, containeurs… devront être aménagés sur les secteurs les plus vulnérables face au risque.

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

1. Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

2. Accès

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

ARTICLE 1AUd-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

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

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

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

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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.

Ainsi, lorsque la configuration du site le permet, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux…).

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain. Des adaptations pourront être éventuellement admises après avis des services compétents.

ARTICLE 1AUd-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 1AUd-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, y compris les annexes doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique, à une distance ne pouvant pas être inférieur à 5,00 mètres.

Toutefois, dans les espaces urbanisés situés le long de la RD n°83 les constructions doivent respecter un recul de 35,00 mètres par rapport à l'axe de la RD n°83.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE 1AUd-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être réalisées :
- soit en limite séparative.
- soit en retrait par rapport à cette limite. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4,00 mètres (L=H/2).

Les constructions annexes (excepté les piscines) non intégrées au volume de la construction principale peuvent être implantées en limite séparative sur une longueur maximale de 5,00 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE 1AUd-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Deux constructions 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 sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

ARTICLE 1AUd-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est fixée à 0,50.

ARTICLE 1AUd-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée selon un axe vertical en tous points de la construction entre le niveau du sol naturel (cote NGF) avant travaux et le faîtage selon un axe vertical.

2. Hauteur relative

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

3. Hauteur absolue

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 8,00 mètres. Pour les autres constructions cette hauteur est portée à 10,00 mètres.

Les constructions annexes ne peuvent excéder 3,00 mètres de hauteur.

Cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue, sauf dans le cas de travaux, de rénovation ou d'aménagement d'une construction existante ayant déjà une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus. Dans ce cas la hauteur est limitée à celle du bâtiment existant.

ARTICLE 1AUd-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Formes et volumes

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Les saillies de volumes et les décrochés sont autorisés dans la limite des prospects. Les acrotères sont obligatoires en périphérie des terrasses et des toitures en bac acier.

Dans le cadre d'une approche de Haute Qualité Environnementale, les propositions architecturales pour les constructions prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, seront acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux).

2. Toitures

Aucune forme de toiture n'est interdite.

Sont autorisés :

- Les toitures de type industrielles tels que bac ou feuilles d'acier, fibre ciment de teinte flammée. Les acrotères sont obligatoires et leur hauteur doit dépasser le niveau du faîtage. Les pentes sont celles préconisées par les avis techniques des matériaux mis en œuvre.
- Les toitures terrasses accessibles sont admises à condition que leur emprise ne dépasse pas 30% de la superficie de la toiture. Elles pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées. Les terrasses inaccessibles sont interdites.
- Les toitures en tuile canal de teinte naturelle rouge. Elles suivront alors l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 et 33%, généralement de type double pente.

Les matériaux de couvertures devront être choisis de manière à ce que leur couleur assure une bonne intégration dans le paysage.

3. Façades

La finition des façades devra être obligatoirement réalisée selon les matériaux traditionnels suivant :

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché, gratté fin ou grains fins.
- La pierre et la brique locale pourront être admises sous réserve de correspondre aux constructions environnantes et de s'intégrer au contexte local.

Dans le cadre de constructions destinées à des activités économiques, artisanales et industrielles, les façades pourront être composées de bardage métallique et/ou alu.

4. Ouvertures

Les ouvertures seront de formes rectangulaires.

L'emploi de pavés de verres est interdit. Les ouvrages de menuiserie bois de type claustra, élément d'habillage, brise soleil sont autorisés. Les lames devront être organisées horizontalement.

5. Couleurs

La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes. La couleur des enduits extérieurs devra être conforme au nuancier consultable en Mairie.

Pour les menuiseries, une seule teinte est autorisée par construction.

Pour les bardages métalliques et/ou alu, les teintes mates sont préconisées.

6. Clôtures

L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures sur emprise publique et sur limite séparative ne peuvent excéder 1,80 mètre de hauteur. Elles doivent présenter une perméabilité de 80%.

Elles pourront être constituées au choix :
- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie, de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.
- D'un grillage à mailles rectangulaires ou d'un ouvrage de serrurerie sur un mur bahut de 0,20 mètre de hauteur. Le mur bahut devra être obligatoirement enduit, il sera traité en harmonie de matériaux et de couleur avec les façades de la construction principale, le grillage sera de couleur foncée (le blanc est proscrit) doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » de type claustras par exemple sont interdits.

7. Constructions annexes

La surface des constructions annexes est limitée à 19,50 m^2 de surface de plancher.

Elles devront respecter les matériaux et couleurs utilisés dans la construction principale. Les abris de jardin en bois sont autorisés. Les constructions annexes en tôle sont interdites.

Les toitures des abris de jardins et constructions annexes pourront avoir :
- soit une pente comprise entre 10 et 15%. Les doubles pentes sont interdites.
- soit une toiture terrasse.

8. Ordures ménagères

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, un emplacement spécifique sera affecté pour accueillir des conteneurs semi-enterrés d'ordures ménagères et de tri sélectif. Il sera prévu un emplacement pour 100 habitants. Dans tous les cas les services

gestionnaires en matière de collecte des ordures ménagères et de tri sélectif devront être consultés afin de déterminer les besoins et les équipements nécessaires au stockage et à la collecte induits par l'opération.

9. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 1AUd-10. Ils ne doivent pas être positionnés en surplomb sur le domaine public.

10. Dispositions diverses

Les antennes traditionnelles ou paraboliques doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale de la construction.

Les appareillages des climatiseurs ou autres appareils de traitement d'air ne doivent pas être installés en surplomb de l'espace public ou privé ouvert au public. Ils doivent faire l'objet d'un traitement ne les rendant pas perceptibles depuis l'espace public ou privé ouvert au public.

Les coffrets de branchement des différents réseaux devront être encastrés dans les murs des constructions ou dans le volume des clôtures.

11. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article 1AUd-11 pourront faire l'objet d'adaptations.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

ARTICLE 1AUd-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé au minimum deux places de stationnement ou de garage par logement. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 15 m^2, y compris les dégagements.

Pour les constructions à usage de bureaux, il doit être réalisé au moins une place de stationnement véhicule et vélo pour 50 m^2 de surface de plancher.

Pour le commerce et l'artisanat, il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 25 m^2 de surface de plancher dédiée à l'activité.

Pour les restaurants il doit être réalisé au moins une place de stationnements pour 10 m^2 de surface de plancher dédiée à la salle de restaurant.

Pour les constructions destinée à l'hébergement hôtelier il doit être réalisé au moins une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel.

Dans tous les cas, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et prévoir le stationnement du personnel, des livraisons et de la

clientèle. En ce sens, des places de stationnement réservées au personnel doivent être aménagées à raison d'une place pour 100 m² de planchers d'activités.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

Ces emplacements sont à prévoir sur le terrain d'assiette du projet.

ARTICLE 1AUd-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces non construites ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, par un arbre de haute tige pour 100 m² de surfaces non construite.

Les espèces indigènes et peu consommatrices d'eau devront être privilégiées.

Les plantations existantes doivent être, dans la mesure du possible, maintenues.

Les dépôts doivent être masqués par la plantation de haies végétales.

Les clôtures en limite de zone devront être accompagnées d'une haie végétale d'au moins une rangée d'arbres de haute tige. L'aménagement paysager de cette limite devra proposer un traitement qualitatif.

Les limites des ouvrages de rétention devront être obligatoirement plantées d'une haie champêtre d'un mètre minimum de hauteur. Des conditions différentes de hauteurs de haies peuvent être acceptées dans le cas d'un ouvrage de rétention public ou d'intérêt collectif.

EN VERT : compléments apportés

~~**EN ROUGE :**~~ éléments supprimés

ZONE 1AUEQ

Le caractère de la zone 1AUeq

Il s'agit d'une zone, située en bordure de la RD n°83 destinée à recevoir à ~~***moyen et long terme***~~ ***à court terme*** *une urbanisation destinée exclusivement à l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, dans le respect d'un aménagement cohérent à l'échelle globale du secteur.*

~~***La zone 2AUeq comprend un espace boisé classé correspondant à un espace planté situé en bordure de la RD n°83 en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.***~~

Conformément à l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore des routes départementales, cette zone est concernée par des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit dans lesquels des règles de construction doivent être respectées. Ils sont identifiés sur les plans de zonage.

ARTICLE 1AUeq-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en 1AUeq- 2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.
4. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
6. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieurs à 2 mètres et d'une superficie de plus de 100m2.
7. Les constructions à destination industrielle.
8. Les constructions à usage d'habitation **exceptées celles mentionnées dans l'article 1AUeq.**
9. ~~**Dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, protégeant l'espace planté situé à proximité de l'école, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.**~~
10. **Les exploitations agricoles et forestières.**
11. **Les commerces et activités de service.**
12. **Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.**

ARTICLE 1AUeq-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. ~~**Toute urbanisation, installation et construction nouvelles sous réserve d'adaptation du présent règlement et de la réalisation d'une étude naturaliste.**~~
2. **Les aménagements, travaux constructions sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.**
3. **Les équipements d'intérêt collectif et de services publics.**
4. **Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles correspondent à un besoin lié au fonctionnement des équipements publics et d'intérêt collectif de la zone.**
5. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
6. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du secteur et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
7. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs sous réserve d'un aménagement cohérent à l'échelle globale du secteur.
8. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique), les constructions doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux correspondants.
9. **Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et aux richesses archéologiques.**

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

1. Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et à l'approche des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute construction et toute unité de logement doivent donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

2. Accès

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

ARTICLE 1AUeq-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

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

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Elles ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

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

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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.

Ainsi, lorsque la configuration du site le permet, il conviendra de privilégier la mise en œuvre de techniques alternatives, pour favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie (stockage, infiltration, réutilisation des eaux…).

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain. Des adaptations pourront être éventuellement admises après avis des services compétents.

ARTICLE 1AUeq-5– LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 1AUeq-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction peut s'implanter soit à l'alignement, soit en recul des voies ouvertes à la circulation publique, existantes à modifier ou à créer. Le recul, s'il est réalisé, devra être d'au minimum 5 mètres par rapport à l'alignement.

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 1AUeq-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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 1AUeq -8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE 1AUeq-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 1AUeq-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée selon un axe vertical en tous points de la construction entre le niveau du sol naturel (cote NGF) avant travaux et le faîtage selon un axe vertical.

2. Hauteur relative

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

3. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 10,50 mètres sans dépasser le nombre maximal de niveaux R+1.

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 1AUeq-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. **Formes et volumes**

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

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.....

2. **Toitures**

Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées.

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.....

3. **Clôtures**

Les clôtures seront constituées de grilles métalliques et/ou de panneaux type maille rigide de teinte grise.

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 1AUeq-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et être adaptés à l'opération et au fonctionnement de l'équipement.

ARTICLE 1AUeq-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

ZONE 2AUe

Le caractère de la zone 2AUe

Il s'agit de zones situées au lieu dit « Sant Jaume del Crest », « La Torre » et « El pou Cremat » en continuité de la zone d'activités économiques « Espace Roussillon » existante.

Elles sont destinées à recevoir à moyen et long terme une urbanisation sous forme principalement d'activités tertiaires et de services. Elles sont également destinées à recevoir les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, qui en sont le complément normal.

L'urbanisation de ces zones devra être réalisée après adaptation du document d'urbanisme et devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies sur la zone notamment en termes d'aménagement, de déplacements et de transports.

Conformément à l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore des routes départementales, cette zone est concernée par des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit dans lesquels des règles de construction doivent être respectées. Ils sont identifiés sur les plans de zonage.

Elle comprend des secteurs dans lesquels :
- *Un espace boisé classé a été identifié, correspondant à un espace planté situé en bordure de la RD n°83 en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.*
- *Des emplacements réservés ont été identifiés au titre de l'article l.151-41 du Code de l'Urbanisme.*

ARTICLE 2AUe-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en 2AUe-2.
2. Les constructions à usage d'habitation.
3. Les constructions à destination de commerces.
4. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
5. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.
6. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
7. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

9. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieur à 2 mètres et d'une superficie de plus de 100m².
10. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets.
11. Dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE 2AUe-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Toute urbanisation, installation et construction nouvelle sous réserve d'adaptation du présent règlement, après réalisation d'un plan d'aménagement à l'échelle des secteurs, mise en œuvre d'un mode de financement des équipements nécessaires à leurs desserte, de la réalisation d'une étude naturaliste et réalisation effective de ces équipements et sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation définies sur la zone.
2. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
3. 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 même de leur installation.
4. Les constructions à destination d'activités tertiaires et de service
5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
6. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique), les constructions doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux correspondants.

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

Néant.

ARTICLE 2AUe-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Néant.

ARTICLE 2AUe-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 2AUe-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Néant.

ARTICLE 2AUe-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant.

ARTICLE 2AUe-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE 2AUe-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 2AUe-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 2AUe-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Néant.

ARTICLE 2AUe-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Néant.

ARTICLE 2AUe-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Néant.

~~EN ROUGE :~~ éléments supprimés

~~ZONE 2AUeq~~

~~Le caractère de la zone 2AUeq~~

~~Il s'agit d'une zone, située en bordure de la RD n°83 destinée à recevoir à moyen et long terme une urbanisation destinée exclusivement à l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, dans le respect d'un aménagement cohérent à l'échelle globale du secteur.~~

~~La zone 2AUeq comprend un espace boisé classé correspondant à un espace planté situé en bordure de la RD n°83 en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.~~

~~Conformément à l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore des routes départementales, cette zone est concernée par des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit dans lesquels des règles de construction doivent être respectées. Ils sont identifiés sur les plans de zonage.~~

~~ARTICLE 2AUeq-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES~~

1. ~~Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en 2AUeq-2.~~
2. ~~Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.~~
3. ~~Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.~~
4. ~~Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.~~
5. ~~L'ouverture et l'exploitation de carrières.~~
6. ~~Les affouillements et exhaussements des sols, supérieurs à 2 mètres et d'une superficie de plus de 100m².~~
7. ~~Les constructions à destination industrielle.~~
8. ~~Les constructions à usage d'habitation.~~
9. ~~Dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, protégeant l'espace planté situé à proximité de l'école, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.~~

~~ARTICLE 2AUeq-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES~~

1. ~~Toute urbanisation, installation et construction nouvelles sous réserve d'adaptation du présent règlement et de la réalisation d'une étude naturaliste.~~
2. ~~La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.~~
3. ~~Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du secteur et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.~~
4. ~~Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs sous réserve d'un aménagement cohérent à l'échelle globale du secteur.~~
5. ~~Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique), les constructions doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux correspondants.~~

~~*ARTICLE 2AUeq-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES OUVERTES AU PUBLIC*~~

~~Néant.~~

~~*ARTICLE 2AUeq-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT*~~

~~Néant.~~

~~*ARTICLE 2AUeq-5– LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS*~~

~~Néant.~~

~~*ARTICLE 2AUeq-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*~~

~~Néant.~~

~~*ARTICLE 2AUeq-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*~~

~~Néant.~~

~~*ARTICLE 2AUeq -8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE*~~

~~Néant.~~

~~*ARTICLE 2AUeq-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS*~~

~~Néant.~~

~~*ARTICLE 2AUeq-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*~~

~~Néant.~~

~~*ARTICLE 2AUeq-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS*~~

~~Néant.~~

~~*ARTICLE 2AUeq-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT*~~

~~Néant.~~

~~*ARTICLE 2AUeq-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS*~~

~~Néant.~~

ZONE 2AUh

Le caractère de la zone 2AUh

Il s'agit d'une zone au lieu-dit « Lo Cirerer » au niveau du village et « La Tourre» situé dans la continuité de la zone actuellement en cours d'urbanisation lieu dit « La Tourre », destinée à recevoir à moyen et long terme une urbanisation sous forme principalement d'habitat. Elle est destinée à recevoir, outre l'habitat, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs et les activités qui en sont le complément normal

Elle comprend six secteurs pour lesquels un phasage a été réalisés :

- *Quatre secteurs sont situés au lieu dit « La Tourre » : 2AUh1, 2AUh2, 2AUh3, 2AUh4. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est notamment conditionnée à un taux de remplissage de 80% des zones ouvertes précédemment au lieu dit « La Tourre » et à la réalisation d'un équipement public pour le secteur 2AUh4.*
- *Deux secteurs sont situés au lieu dit « Lo Cirerer » au village : 2AUha, 2AUhb. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est notamment conditionnée à un taux de remplissage de 80% des zones ouvertes précédemment dans le village.*

L'urbanisation de cette zone devra être réalisée sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, après adaptation du document d'urbanisme.

La où les opérations d'aménagement d'ensemble devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation définies sur la zone notamment en termes d'aménagement, de déplacements et de transports.

Conformément à l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore des routes départementales, cette zone est concernée par des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit dans lesquels des règles de construction doivent être respectées. Ils sont identifiés sur les plans de zonage.

La zone 2AUh est concernée partiellement par le risque inondation.

ARTICLE 2AUh-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées en 2AUh-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.
4. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.

6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
7. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieurs à 2 mètres et d'une superficie de plus de 100m².
8. Les constructions à destination industrielle.
9. Dans les espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, protégeant l'espace planté situé à proximité de l'école, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
10. Les Etablissements Recevant du Public dans les zones d'habitats touchés par un risque inondation issue du PPRI ou du PGRI.

ARTICLE 2AUh-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Toute urbanisation, installation et construction nouvelle sous réserve d'adaptation du présent règlement, de la disponibilité de la ressource en eau, d'être réalisée sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble après mise en œuvre d'un mode de financement des équipements nécessaires à leur desserte et réalisation effective de ces équipements, de la réalisation d'une étude naturaliste et sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation définies sur la zone, dont notamment la part de logements locatifs sociaux.
2. Pour les six secteurs identifiés sur le plan de zonage, leur ouverture à l'urbanisation est également conditionnée à :
    - Secteur 2AUh1, ouverture conditionnée à un taux de remplissage de 80 % de la zone UC.
    - Secteur 2AUh2, ouverture conditionnée à un taux de remplissage de 80 % de la zone 2AUh1.
    - Secteur 2AUh3, ouverture conditionnée à un taux de remplissage de 80 % de la zone 2AUh2.
    - Secteur 2AUh4, ouverture conditionnée à la réalisation du collège en zone 2AUeq.
    - Secteur 2AUha, ouverture conditionnée à un taux de remplissage de 80 % de la zone UB « Lo Poujau ».
    - Secteur 2AUhb, ouverture conditionnée à un taux de remplissage de 80 % de la zone 2AUha.
3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
4. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
5. 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 même de leur installation.
6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
7. Pour les parcelles grevées d'un risque inondation issu du PPRI ou du PGRI, la hauteur du premier plancher habitable devra être adaptée à la hauteur d'eau identifiée. Les équipements publics tels que bassin d'orage, voirie, place, espace vert, containeurs… devront être aménagés sur les secteurs les plus vulnérables face au risque.

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

Néant.

ARTICLE 2AUh-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Néant.

ARTICLE 2AUh-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 2AUh-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Néant.

ARTICLE 2AUh-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant.

ARTICLE 2AUh-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE 2AUh-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 2AUh-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 2AUh-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Néant.

ARTICLE 2AUh-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Néant.

ARTICLE 2AUh-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Néant.

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION 3

COMMUNE DE CLAIRA

LES ZONES AGRICOLES

A

RÈGLEMENT

ARCHI concept

CRB environnement

ZONE A

Le caractère de la zone A

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone Agricole est soumise au risque inondation, les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou soumises à des conditions spéciales édictées au Plan de Prévention des Risques.

La zone Agricole comprend des périmètres réglementés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et identifiés aux plans de zonage correspondant à des éléments du patrimoine bâti sur lesquels des prescriptions particulières sont édictées (Cf. annexe 1 du règlement) :

- *Le Moulin à Vent.*
- *Le Moulin à Eau.*
- *La Chapelle Saint Pierre.*

Elle comprend :

- *Un secteur Atvb, correspondant à un corridor écologique à préserver, situé au Nord de la RD n°83 jusqu'à l'Agly. Il comprend un sous-secteur Atvb1 dans lequel toutes constructions sont interdites.*
- *Des zones de présomption de prescriptions archéologiques ont été identifiées.*
- *Des emplacements réservés ont été identifiés au titre de l'article l.151-41 du Code de l'Urbanisme.*

Conformément à l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore des routes départementales, cette zone est concernée par des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit dans lesquels des règles de construction doivent être respectées. Ils sont identifiés sur les plans de zonage.

ARTICLE A-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Toute construction ou utilisation du sol à l'exception de celles précisées à l'article A-2.
2. Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
3. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés.
4. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. Les habitations légères et les résidences mobiles de loisirs.
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
7. Les affouillements et exhaussements des sols, supérieur à 2 mètres et d'une superficie de plus de 100m^2.

8. Toutes les nouvelles constructions dans une bande de 25 mètres comptés à partir des berges des cours d'eau.
9. Dans le secteur Atvb et sous secteur Atvb1, les murs bahut de clôtures.
10. Dans le sous-secteur Atvb1, toutes nouvelles constructions et installations sauf celles nécessaires à la protection de l'environnement, au Nord de la RD n°83.
11. Toute intervention visant à dénaturer ou détruire les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les installations et constructions nouvelles, si elles sont nécessaires :
   - à une exploitation agricole.
   - à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. Les extensions et annexes ne devront pas créer de nouveaux logements. Elles sont admises pour les constructions à destination d'habitations existantes sous réserve qu'ils s'agissent de bâtiments d'habitation ayant obtenu un permis de construire et sous les conditions suivantes :
   - Pour les extensions :
     - Une seule extension à compter de la date d'approbation du PLU.
     - Ne pas dépasser la hauteur de la construction existante dans le cas ou un espace refuge existe au sein de la construction initiale. Une augmentation de la hauteur sera tolérée pour permettre la création d'un espace refuge.
     - Etre implantées en continuité du bâti existant en respectant les règles d'implantation des articles 6 et 7.
     - Ne pas augmenter l'emprise au sol existante de plus de 30%.
     - Ne pas augmenter la surface de plancher de plus de 50 m2.
     - Que la surface totale de plancher après travaux (existant + extension) ne dépasse pas 250 m2.
   - Pour les annexes :
     - Ne pas dépasser une hauteur de 2,50 mètres.
     - Etre implantées à 15 mètres maximum de la construction principale.
     - Ne pas représenter une surface de plus de 15 m^2.
     - Elles peuvent être réalisées en limite séparatives.
3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
4. Dans le secteur Atvb et sous secteur Atvb1, pour assurer la transparence hydraulique et les continuités écologiques les clôtures devront être constituées d'un grillage et permettre le déplacement de la faune.
5. Dans le secteur Aa, les installations nécessaires au traitement et au stockage des déchets.
6. Tous travaux sur les cours d'eau, autres que l'entretien tel que défini à l'article L.215-14 du code de l'environnement, doivent faire l'objet d'un dossier de déclaration ou d'autorisation en application des articles L.214-1 et R.214-1 du Code de l'Environnement.

ARTICLE A-3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU

PUBLIC

1. Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et 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 fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

ARTICLE A-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable, ou être alimentée par captage, forage ou puits particuliers.

Tout projet non alimenté en eau par le réseau public et nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine, doit faire l'objet d'une consultation des services de l'Etat compétents sur les modalités d'alimentation en eau envisagées.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Si elle ne peut y être raccordée, elle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur sous le contrôle de la commune.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Dans le cas ou le raccordement au réseau public d'assainissement est possible, les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans ce réseau après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la santé.

3. Eaux pluviales

Néant.

4. Réseaux divers

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

Des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques ou de réseaux aériens préexistants.

ARTICLE A-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Dans l'hypothèse d'une alimentation en eau potable et d'un assainissement des eaux usées autonomes, la superficie minimale des terrains devra notamment permettre :

- D'observer une distance minimale de 35,00 mètres non aedificandi entre le forage et le dispositif d'assainissement.
- De respecter les prescriptions techniques en termes d'assainissement des eaux usées autonome.

ARTICLE A-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone A, les constructions et les serres doivent être implantées à une distance minimale des voies et emprises publiques de :

- 75 mètres de l'axe de la RD n°83.
- 15 mètres le long de la RD n°1 lorsqu'elle est bordée par un alignement de platanes.
- 10 mètres de l'emprise des autres voies et emprises publiques.

Ce recul pourra être inférieur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE A-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être de 4,00 mètres.

Des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas où un bâtiment existant jouxte les limites séparatives. Les constructions annexes peuvent être implantées en limite séparative.

ARTICLE A-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Les annexes des constructions à destination d'habitation peuvent être implantées à une distance maximale de 15,00 m des constructions principales.

ARTICLE A-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des annexes des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 15 m^2.

ARTICLE A-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux et définie par un plan altimétrique détaillé jusqu'à l'égout des couvertures le plus haut, ne sont pas compris les ouvrages indispensables et de faible emprise.

2. Hauteur absolue

Exception faite des équipements, installations et ouvrages publics, la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 9,00 mètres pour les constructions à usages d'habitation.
- 2,50 mètres pour les constructions annexes.
- 13,00 mètres pour les autres bâtiments.

Dans le cas de travaux ou d'extension d'une construction existante ayant déjà une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur est limitée à celle du bâtiment existant. Une augmentation de la hauteur sera tolérée pour permettre la création d'un espace refuge sur les constructions existantes.

ARTICLE A-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1. Formes et volumes

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages agricoles, naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dans le cadre d'une approche de Haute Qualité Environnementale, les propositions architecturales pour les constructions prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, seront acceptées sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux).

2. Façades

En dehors des produits imitant les matériaux traditionnels (fausse pierre, faux bois…), aucune restriction ne s'applique.

Pour les matériaux traditionnels suivants, la finition est imposée:

- Les enduits de ciment seront finis en peinture minérale.
- Les enduits industrialisés teintés dans la masse seront finis en taloché, gratté fin ou grain fin.
- La pierre et la brique locale devront s'intégrer dans une architecture globalement contemporaine.

L'utilisation de matériaux favorisant la Haute Qualité Environnementale (structure bois, briques…) sera autorisée sous réserve d'une cohérence architecturale du projet.

3. Couleurs

Les couleurs devront être conformes au nuancier consultable en Mairie.

4. Clôtures

L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'un déclaration préalable.

Les clôtures ne peuvent excéder 1,80 mètres de hauteur. Elles doivent présenter une perméabilité de 80%. Elles seront constituées de couleur foncée doublée d'une haie végétale grimpante ou arbustive.

Dans les secteurs Atvb et Atvb1, les clôtures sont à éviter, dans le cas où elles sont indispensables, elles devront être perméables (les mus bahuts sont interdits) et permettre un déplacement de la faune. (cf. Annexe 2 concernant la perméabilité écologique des clôtures).Le grillage blanc est interdit.

5. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer à la volumétrie du projet et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article A-10. Ils ne doivent pas être positionnés en surplomb sur le domaine public.

6. Adaptations

Dans le cas de construction témoignant d'une recherche architecturale, les dispositions du présent article A-11 pourront faire l'objet d'adaptations.

Aucune contrainte architecturale ne s'applique pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs. Seule la qualité et l'intégration au contexte devront être recherchées.

ARTICLE A-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement sera défini en fonction des besoins engendrés par le type de projet.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

En règle générale, les arbres de haute tige existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenues.

Les haies existantes devront être entretenues ou renouvelées si nécessaires.

Le choix des espèces végétales à planter devra être évalué au vu du pouvoir allergène des plantations, d'une manière générale, la plantation de cyprès devra être évitée.

Dans les secteurs Atvb et Atvb1, les alignements d'arbres devront être préservés. Dans le cas de destruction, une compensation devra être réalisée sur la parcelle avec la plantation d'essences identiques sur une surface équivalente à celle supprimée.

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION 3

COMMUNE DE CLAIRA

LES ZONES NATURELLES

N

RÈGLEMENT

ARCHI concept

CRB environnement

ZONE N

Le caractère de la zone N

Cette zone correspond aux espaces naturels sur le territoire communal destinés à être protégée en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique), soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Dans cette zone tout aménagement ou construction sont limités pour assurer la continuité écologique des espaces.

La zone Naturelle est soumise au risque inondation, les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou soumises à des conditions spéciales édictées au Plan de Prévention des Risques.

Elle comprend :

- *Un secteur Na destiné au traitement et au stockage des déchets.*
- *Des zones de présomption de prescriptions archéologiques ont été identifiées.*
- *Des emplacements réservés ont été identifiés au titre de l'article l.151-41 du Code de l'Urbanisme.*

ARTICLE N-1 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Toute construction ou utilisation du sol à l'exception de celles précisées à l'article N-2.
2. Les constructions, aménagements et extensions de l'existant sont interdits à moins de 150 mètres du haut des berges de l'Agly.
3. Les clôtures avec murs bahuts.

ARTICLE N-2 – LES OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les installations et constructions nouvelles si elles sont nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
2. Tous travaux sur les cours d'eau, autres que l'entretien tel que défini à l'article L.215-14 du code de l'environnement, doivent faire l'objet d'un dossier de déclaration ou d'autorisation en application des articles L.214-1 et R.214-1 du code de l'environnement.
3. L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'un déclaration préalable.
4. Pour assurer la transparence hydraulique et les continuités écologiques les clôtures

devront être constituées d'un grillage et permettre le déplacement de la faune.

5. Dans le secteur Na, les installations strictement nécessaires au traitement et au stockage des déchets.

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

1. Voirie

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation du publique dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et 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 fond voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles de leurs utilisateurs.

ARTICLE N-4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable, ou être alimentée par captage, forage ou puits particuliers.

Tout projet non alimenté en eau par le réseau public et nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine, doit faire l'objet d'une consultation des services de l'Etat compétents sur les modalités d'alimentation en eau envisagées.

La santé publique, devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.

Pour les autres bâtiments à usage privé accueillant du public, il conviendra d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau au public prise en application de l'article L.1321-7 du Code de la santé publique.

Pour les bâtiments publics, l'obtention d'une déclaration d'utilité publique au titre de l'article L.215-13 du Code de l'environnement et de l'article L.1321-2 du Code de la santé publique concernant les travaux de dérivation des eaux et l'instauration des périmètres de protection, ainsi que l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau au public prise en application de l'article L.1321-7 du Code de la santé publique.

Tous prélèvements, puits, forages,… réalisés à des fins d'usage domestique de l'eau doit être déclaré au Maire en application de l'article L.2224-9 du Code général des collectivités territoriales.

2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Si elle ne peut y être raccordée, elle doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur sous le contrôle de la commune.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Dans le cas ou le raccordement au réseau public d'assainissement est possible, les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un prétraitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans ce réseau après autorisation par la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L.1331-10 du Code de la santé.

Pour les concessions de plage, en cas de non raccordement, les eaux et matières usées devront être récupérées dans des fosses étanches qui seront vidangées et entretenues par les sous-traitants sous le contrôle permanent des services communaux.

3. Eaux pluviales

Néant.

4. Réseaux divers

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

Des conditions différentes peuvent éventuellement être admises, après autorisation de la commune, notamment en cas de difficultés techniques ou de réseaux aériens préexistants.

ARTICLE N-5 – LES DISPOSITIONS PARTICULIERES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE N-6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Néant.

ARTICLE N-7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant.

ARTICLE N-8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR

RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE N-9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE N-10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE N-11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'édification des clôtures et toute intervention sur celles-ci doit faire l'objet d'un déclaration préalable.

Dans la zone N, les clôtures sont à éviter, dans le cas où elles sont indispensables, elles devront être perméables (les mus bahuts sont interdits) pour permettre un déplacement de la faune (cf. Annexe 2 concernant la perméabilité écologique des clôtures) et ne pourront excéder 1,80 mètres de hauteur. Le grillage blanc est interdit.

ARTICLE N-12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Néant.

ARTICLE N-13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

En règle générale, les arbres de haute tige existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenues.

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION 3

COMMUNE DE CLAIRA

LEXIQUE

RÈGLEMENT

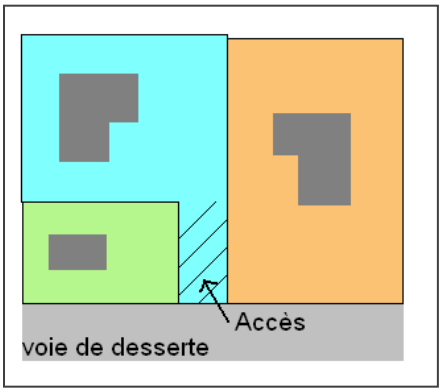
ARCHI concept

CRB environment

A

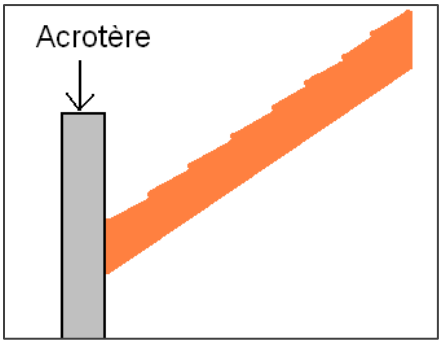
Abri de jardin
Bâtiment annexe à la construction principale (habitation) servant à stocker matériaux et outils servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.
➔ *Voir « annexe »*

Accès
Elément de desserte d'une unité foncière. Passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de propriété reliant la construction à la voie de desserte.



la

Acrotère
Elément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture de la terrasse et qui constituent des rebords ou garde-corps. Il permet d'assurer une bonne étanchéité de la construction.



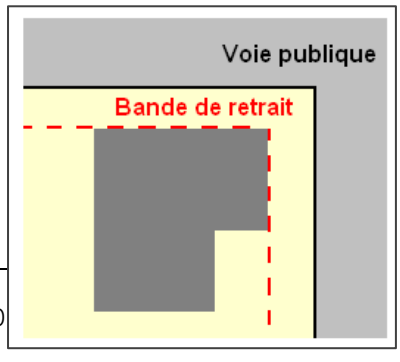
ou

Alignement
L'alignement correspond à la limite actuelle ou projetée entre le domaine public et les propriétés privées riveraines.
➔ *Voir schéma « limites séparatives »*

Annexe
Locaux secondaires de dimensions très réduites dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation d'habitation du bâtiment principal auquel ils sont liés. Elles sont distantes de ce dernier, mais doivent toutefois être implantées selon un éloignement restreint marquant un lieu d'usage entre les deux constructions.

B

Bande de retrait
Distance minimale à respecter entre la construction et les limites de parcelles avec le domaine public ou bien d'une autre construction sur la même parcelle. Elle se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.



Bardage
Elément de bois, métallique ou autre rapportés sur la façade d'un bâtiment et la recouvrant.

C

Changement de destination
Le changement de destination consiste à donner à un bâtiment existant une des cinq catégories de destination définies à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme différente de celle qu'il avait jusqu'alors.

* ***Liste des 5 destinations***

- *Exploitation agricole et forestière*
- *Habitation*
- *Commerce et activités de service*
- *Equipement d'intérêt collectif et services publics*
- *Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires*

Clôture
Une clôture sépare deux propriétés :
- soit deux propriétés privées on parle alors de limites séparatives
- soit une propriété privée et le domaine public, on parle alors de clôtures sur voies et emprise publiques (espaces verts, cheminements piétons…)

➔ *Voir « limites séparatives »*

Construction
Tout assemblage solide et durable de matériaux, quelque soit sa fonction : bâtiment, clôture, piscine, etc.

Construction démontable
Qui ne comprend pas de fondations, et dont les parois et toitures sont constitués de préfabriqués ou de matériaux démontables.

E

Emplacement réservé
Servitude instituée par le PLU et figurant au document graphique (plan de zonage du PLU), pouvant servir à la réalisation d'un équipement, un espace ou un ouvrage public. Il peut également être réservé à la réalisation de programme de logements dans les objectifs de mixité sociale.

Emprise publique
L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Constituent des emprises publiques : espaces verts, jardins d'enfants…

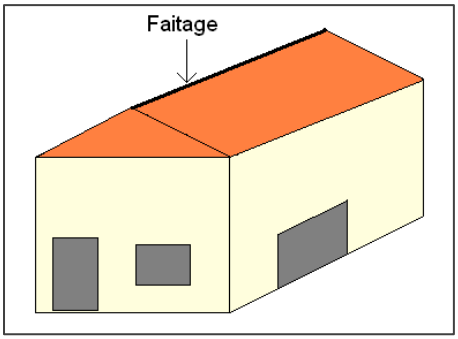
Emprise au sol
Le CES ou coefficient d'emprise au sol est le rapport entre l'emprise au sol des constructions existantes ou à créer sur ce terrain et la superficie constructible considérée de ce terrain.

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction au sol. Toutefois, est exclue la projection des saillies telles que balcons, marquises, débords de toiture (dans la limite d'un débord de 0,80 m par rapport à la façade). Les terrasses consomment aussi une partie de la capacité d'extension des crues, elles sont donc comptées dans l'emprise au sol (n'est prise en compte pour le calcul que la partie constructible du terrain considéré).

Extension
Aménagements attenants au bâtiment principal existant, d'une seule et même enveloppe bâtie et de dimensions significativement inférieures à celles du bâtiment auquel ils s'intègrent.

F

Faitage
Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés selon des pentes opposées représentant le sommet des pentes de la toiture et donc le point le plus haut de la construction.



I

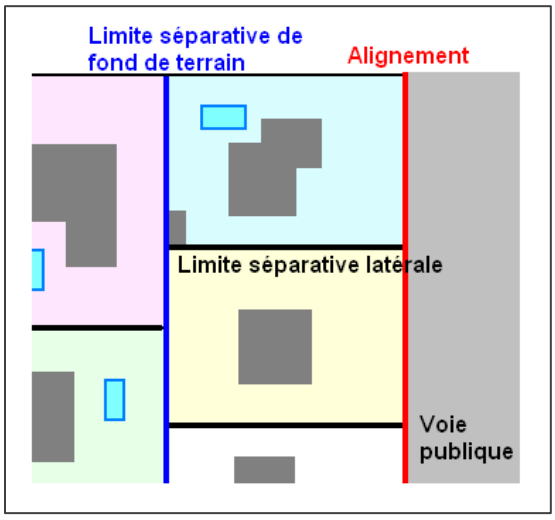
Installation classée
Equipements ou installations présentant un risque d'incommodité, d'insalubrité, ou un danger pour le voisinage et/ou l'environnement. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par un décret pris en Conseil d'Etat, en application de la Loi du 19 juillet 1976, relative à la protection de la nature.
Il existe deux catégories d'installation classée :
- Les installations classées qui présentent un risque limité, soumises au régime de la déclaration préalable auprès du préfet (catégorie D);
- Les installations classées présentant un danger ou inconvénients important pour le voisinage ou l'environnement, soumises au régime de l'autorisation préalable (catégorie A, B, C).

L

Limites séparatives
Les limites séparatives d'un terrain sont celles-là qui ne sont pas riveraines d'une voie ou d'une emprise publique. Ce sont donc les limites entre une unité foncière (terrain d'assiette de la construction) et la ou les propriétés voisines. La limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie doit être regardée comme une limite séparative aboutissant à cette voie.

Différents types de limites séparatives :

- Limite latérale: limite qui sépare deux terrains et qui a un point de contact avec l'alignement, elle doit être regardée comme une limite séparative aboutissant à cette voie.
- Limite de fond de terrain: limite qui sépare deux terrains, opposée à la voie et qui n'a aucun point de contact avec l'alignement.



N

Nu de façade
Partie extérieure des murs faisant abstraction des retraits.

P

Prospect
Le prospect est la distance entre une construction et telle ou telle limite d'un terrain (alignement ou limite séparative). Il n'est pas fixe, c'est un rapport qui fait en sorte que plus le bâtiment est élevé, plus important devra être le retrait.

R

Retrait
➔ *Voir « Bande de retrait »*

S

Saillie
Partie de la construction qui dépasse le plan de façades (nu de façade) ou de toiture de celle-ci.

Surface de plancher
La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. Les loggias, toitures terrasses, balcons ne sont pas considérés comme étant des éléments clos et couverts, ils n'entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher.

Le nu intérieur des façades ne comptabilise pas non plus l'épaisseur des murs extérieurs, à l'exception des embrasures de portes et fenêtres qui, elles, sont prises en compte dans le calcul de la surface de plancher.

Surface taxable
Elle correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades. Elle ne comprend donc pas:

- l'épaisseur des murs qui donnent sur l'extérieur,
- les trémies des escaliers et ascenseurs.

T

Terrain naturel
Niveau du sol existant avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement (fouilles et remblais notamment).

Toit terrasse
Couverture plate et étanche d'une construction (ou d'une de ses parties) dont la pente est inférieure à 15%. On différencie les toitures terrasses accessible de celles non accessibles.

V

Voies
Espace dédié à la circulation. On distingue deux types de voies :

- voie privée : qui dessert une unité foncière,
- voie publique : destinée à la circulation publique.

Z

Zone d'implantation
Ensemble de l'espace où l'étude du territoire permet de montrer que le caractère naturel ou agricole de la zone ne sera pas remis en question par l'implantation d'annexes ou d'extensions aux bâtiments d'habitation existants.

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION 3

COMMUNE DE CLAIRA

ANNEXES AU RÈGLEMENT

RÈGLEMENT

ARCHI concept

CRB environnement

ANNEXE 1 :

ÉLÉMENT DU PATRIMOINE BÂTI AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Sur la commune de CLAIRA, les éléments inscrits au document graphique du règlement au titre du L. 151-19 du CU sont composés d'***éléments patrimoniaux et culturels.***

Ces éléments de patrimoine sont soumis aux règles suivantes :
-Tous travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable.
-Tout projet de démolition d'une construction correspondant à un élément du patrimoine bâti est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir en application des articles L.430-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments, dont la liste suit possèdent chacun un numéro, situé dans la colonne permettant de localiser les bâtiments concernés sur les documents graphiques.

- **Le Moulin à Vent**

Identification du moulin à vent, en fonctionnement aujourd'hui pour des motifs d'ordres historiques et architectural. Cet élément à fait l'objet d'une réhabilitation mais ne bénéficie aujourd'hui d'aucune protection. Il s'agit néanmoins d'un élément du paysage à protéger participant à la mise en valeur du cadre de vie de la commune.

N°	ÉLÉMENT IDENTIFIÉ	PARCELLES CONCERNÉES	PHOTOS	ZONE DU PLU CONCERNÉE
1	Le Moulin à Vent	Section AB n°185		Atvb

- **Le Moulin à Eau**

Identification du moulin à eau pour des motifs d'ordres historiques et architectural. Cet élément ne bénéficie aujourd'hui d'aucune protection. Il s'agit néanmoins d'un élément du paysage à protéger participant à la mise en valeur du cadre de vie de la commune.

N°	ÉLÉMENT IDENTIFIÉ	PARCELLES CONCERNÉES	PHOTOS	ZONE DU PLU CONCERNÉE
2	Le Moulin à Eau	Section AB n°188		Atvb

- **La Chapelle Saint Pierre**

Identification d'un monument à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel et historique.

N°	ÉLÉMENT IDENTIFIÉ	PARCELLES CONCERNÉES	PHOTOS	ZONE DU PLU CONCERNÉE
3	La Chapelle Saint Pierre	Section BA n°38		Atvb

ANNEXE 2 :

PERMEABILITE ECOLOGIQUE DES CLOTURES

« Il ne suffit pas de protéger un espace naturel pour préserver sa biodiversité. En effet les plantes et les animaux qui y vivent ont besoin de se déplacer pour accomplir leurs cycles vitaux. Les graines s'envolent avec le vent ou partent dans les cours d'eau. Les oiseaux, les amphibiens migrent pour passer l'hiver au chaud ou trouver leurs plans d'eau de reproduction. Les mammifères explorent leur territoire pour chasser ou se nourrir. Aussi, il est devenu essentiel de lutter contre la fragmentation du territoire qui gêne ou empêche la libre circulation des êtres vivants.

L'urbanisation et ses murs, les clôtures, les voiries sont autant d'obstacles qui sont de sérieuses menaces pour les échanges génétiques entre les populations animales et végétales et qui interdisent leur développement. […].

Chacun peut, dans sa propriété, rendre ses clôtures perméables ou encore mieux, ne pas en faire. »[1]

Afin d'assurer la fonctionnalité des corridors écologiques et permettre le déplacement des espèces sur le territoire, les clôtures situées dans les espaces naturels et agricoles présentant un intérêt écologique particulier, devront être perméables. Ces actions peuvent toutefois s'étendre sans modération à la totalité du territoire.

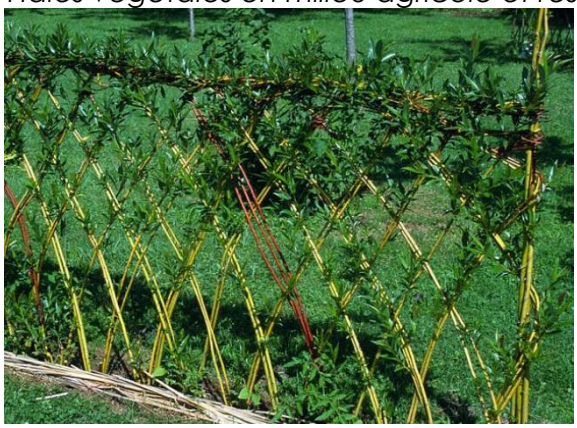
La perméabilité des clôtures est nécessaire pour les espèces terrestres de petite taille (reptiles, amphibiens, micro-mammifères, hérissons…), de taille moyenne (lapin, fouine, belette…) et de grande taille (blaireau, renard….). Les oiseaux, chiroptères et insectes pouvant s'affranchir de ce type d'obstacle.

CLOTURES PERMEABLES

> **La haie végétale/bocagère,** elle ne présente aucun muret, aucun grillage et est seulement composé de végétaux, de préférence avec plusieurs espèces végétales. Elles peuvent être accompagnée d'un talus ou d'un fossé

[1] *Source : Brochure « Agir pour la Biodiversité » - Conseil Général de l'Isère*

Haies végétales en milieu agricole et résidentiel perméable à la faune de toute taille



Haies plessées, perméables à la faune de taille petite et moyenne

> **La clôture herbagère** utilisée principalement en milieu agricole mais pas seulement, elle est totalement perméable

Clôtures herbagères en milieu agricole et résidentiel

> **Les ganivelles,** en matériaux naturels ce type de clôture est perméable à la petite et moyenne faune. Elle est souvent utilisée sur les espaces littoraux.

CLOTURES EXISTANTES RENDUES PERMEABLES

> **La clôture grillagée ou murée,** utilisée principalement en milieu urbain. La perméabilité de ce type de clôture varie selon la taille des mailles du grillage et des adaptations qui ont pu être aménagées dessus.

Une clôture au maillage resserré peut être rendue perméable à la petite faune en installant des découpes.

Cette découpe de hérisson sur une plaque métallique se fixe par des rabats sur le grillage et permet découper les mailles pour créer un passage à petite faune sans nuire à la clôture (*source : CG38*)

Une clôture présentant un mur vertical et lisse type parpaing, peut être rendu un peu plus perméable par l'installation de plante grimpante sur ce mur.

Mur urbain végétalisé (source : semonsdesjardins.com)

Une clôture grillagée peut être aménagée avec un espace laissé libre d'au moins 25 cm en pied de clôture.

Clôture barreaudée avec espace libre au pied (source : Allocloture.com)

CAS PARTICULIER DES ABORDS DE COURS D'EAU

> **A proximité des cours d'eau et fossé,** aucune clôture ne doit être installée près des berges d'autant plus si elle est perpendiculaire au cours d'eau, afin de maintenir la fonction de corridor des abords des voies d'eau et le risque d'embâcles en cas de crue.

PLAN LOCAL D'URBANISME

DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ N°1 AU TITRE DE L'ARTICLE L126-1 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

COMMUNE DE CLAIRA

6

PIÈCES ADMINISTRATIVES ET DE PROCÉDURE

PLU approuvé par délibération en date du 18 août 2017
PLU adapté suite aux demandes du Préfet sur le fondement de l'article L.153-25 du Code de l'Urbanisme - Délibération du CM en date du 06 Mars 2018
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU - PROJET Juin 2022

ARCHI concept

CRB environnement

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DES PYRENEES ORIENTALES

AVIS DE CONCERTATION PREALABLE

Articles L.103-2 à L.103-7 du code de l'urbanisme

PROJET DE CONSTRUCTION D'UN COLLEGE SUR LA COMMUNE DE CLAIRA (66530)

MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE CLAIRA

Objet de la concertation préalable

Le projet d'aménagement du Collège de la Salanque porté par le Conseil Départemental des Pyrénées Orientales nécessite de mettre en compatibilité le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Claira (66530). Cette évolution du PLU est soumise à concertation préalable en application de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme.

Cadre de la concertation

Depuis l'entrée en vigueur, le 16 octobre 2021, du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, la procédure de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme peut induire une évaluation environnementale systématique.

En l'espèce, la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Claira induit bien une telle évaluation.

En application de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme, la mise en compatibilité doit faire l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée d'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Date de la concertation

La concertation se déroulera du Lundi 27 Juin 2022 au vendredi 23 Septembre 2022 inclus.

Objectifs et modalités de la concertation

Par délibération n° CP20220602N_60 du 2 juin 2022, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation ont été approuvés par la Commission Permanente du Département.

Les objectifs de la concertation :

1) Informer le public sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Claira visant à adapter les dispositions de ce document en vue de la construction du collège de La Salanque, justifié par un objectif d'intérêt général répondant aux besoins de la population en matière d'éducation, au regard des fortes pressions démographiques s'exerçant sur le territoire du département des Pyrénées-Orientales ;

2) Permettre au public de faire part de ses observations et de formuler d'éventuelles propositions ou des contre-propositions.

Les modalités de la concertation préalable :

Documents nécessaires à l'information du public pendant toute la durée de la concertation :

Le présent avis est publié sur le site internet du Département des Pyrénées-Orientales et est affiché aux emplacements réservés à cet effet au siège du Département.

L'avis fera, en outre, l'objet d'une parution dans un journal diffusé dans le Département.

Pendant toute la durée de la concertation, le dossier de concertation sera mis à disposition au siège du Département et en mairie de Claira, aux jours et heures d'ouverture habituels.

Ce même dossier pourra également être consulté sur le site internet du Département :
http://www.ledepartement66.fr/

Registres d'expression du public disponibles pendant toute la durée de la concertation :

Un cahier/registre destiné à recueillir les observations du public sera mis à disposition au siège du Département et en mairie de Claira, aux jours et heures d'ouverture habituels.

Information du public :

Une réunion publique sera organisée.

Les suites de la concertation

A l'issue de cette concertation le Conseil municipal de Claira devra en tirer le bilan. Toute personne pourra consulter ce bilan sur le site internet de la mairie ainsi que dans le futur dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU qui sera soumis ultérieurement à enquête publique.

DEPARTEMENT DES PYRENEES-ORIENTALES

--oOo--

COMMISSION PERMANENTE DU 02/06/2022

--oOo--

DELIBERATION N° CP20220602N_60

OBJET : **APPROBATION DES OBJECTIFS ET MODALITÉS DE CONCERTATION PRÉALABLE SUR LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CLAIRA DANS LE CADRE DU PROJET DE CONSTRUCTION DU COLLÈGE DE LA SALANQUE – DÉCLARATION D'INTENTION**

DELIBERATION :

LA COMMISSION PERMANENTE, après en avoir délibéré, décide :

VU la note N° CP20220602N_60 qui lui est présentée,

Vu la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 122-1 et suivants

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 103-2 et suivants, L. 153-54 et suivants, R. 153-13 et R. 153-14

Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Claira approuvé par délibération du conseil municipal du 18 août 2017

Vu le dossier de concertation portant sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Claira

Vu la délibération n°SP20190211R_23 du 11 février 2019 approuvant le principe du programme de construction d'un futur collège de la Salanque à Claira.

Considérant que la construction du collège n'implique pas, en principe, d'évaluation environnementale au vu des rubriques du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement.

Considérant toutefois, qu'une procédure d'évaluation environnementale systématique va être suivie à titre volontaire, emportant application des dispositions législatives et réglementaires relatives à ladite procédure.

Vu que le projet donnera donc lieu à l'organisation d'une enquête publique.

Vu que le projet de construction du collège est soumis au 2° de l'article L. 121-15-1 et au 1° de l'article L. 121-17-1 du code de l'environnement.

Considérant que conformément à l'article L. 121-18 du code de l'environnement, une déclaration d'intention doit être publiée dans les conditions fixées à l'article R. 121-25 du même code.

Considérant que la présente délibération, dès lors qu'elle contient les informations visées à l'article L. 121-18, vaut déclaration d'intention.

Vu que les informations susmentionnées sont les suivantes :

Motivations et raisons d'être du projet :

La construction du collège de Claira s'explique par la nécessité de recalibrer le secteur du collège de Saint Laurent de la Salanque qui connaît une situation de sureffectif chronique depuis une dizaine d'années. En effet, avec une capacité optimale de 800 élèves, le collège de Saint Laurent de la Salanque a connu un effectif de 900 élèves à la rentrée 2018. Cette problématique a, jusqu'à présent, été accompagnée par le Département pour que l'établissement puisse avoir un fonctionnement correct mais les projections confirment qu'un statut quo mènerait l'établissement à une situation permanente au-delà des 900-950 élèves à moyen

terme. Il convient de noter que l'extension du collège de Saint Laurent de la Salanque a été exclu, avant tout pour des raisons techniques (foncier et contrainte du PGRI), mais aussi en raison de la volonté de définir des collèges "à taille humaine".

La création du nouveau collège en Salanque sur la commune de Claira doit permettre de rééquilibrer les effectifs du collège de Saint Laurent, mais aussi des collèges de Canet, Rivesaltes voire Saint Estève dans des proportions contenues.

Le projet consiste en la construction d'un collège de 28 divisions avec SEGPA soit un total de 700 élèves, avec un internat de 60 places.

Ce projet d'intérêt général a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique pour la maîtrise foncière portée par la commune de Claira auprès de la Préfecture.

Liste des communes correspondant au territoire susceptible d'être affectée par le projet :

La présente déclaration de projet concerne le territoire de la commune de Claira. Les communes limitrophes de cette dernière ne sont pas impactées par le projet de construction du nouveau collège.

Aperçu des incidences potentielles sur l'environnement :

Les expertises environnementales ont certifié la présence d'espèces protégées au sein de la zone du projet. Il sera par conséquent nécessaire de constituer un dossier de demande de dérogation pour destruction d'espèces protégées, notamment du fait de la présence du Psammodrome d'Edwards et du lézard ocellé.

Vu que le projet s'inscrit dans le plan d'aménagement et de développement durable de la commune et a fait l'objet d'un zonage spécifique, zone à urbaniser (2AUeq), afin de faciliter l'implantation de cet équipement d'intérêt général et structurant pour la commune.

Considérant que de ce fait, le projet de construction implique une évolution du plan local d'urbanisme de la commune de Claira. Il est, en conséquence, proposé de faire évoluer ce document dans le cadre d'une procédure de mise en compatibilité par une déclaration de projet.

Vu que depuis l'entrée en vigueur, le 16 octobre 2021, du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, la procédure de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme peut induire une évaluation environnementale systématique.

Considérant qu'en l'espèce, la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Claira induit bien une telle évaluation.

Considérant qu'en application de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme, la mise en compatibilité doit faire l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée d'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Considérant que conformément à l'article L. 103-3 du code de l'urbanisme, il appartient à l'organe délibérant du Département de préciser les objectifs poursuivis et les modalités de cette concertation et, à l'achèvement de la concertation, d'en tirer le bilan.

D'APPROUVER le principe de la procédure de déclaration de projet qui emportera mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Claira ;

D'APPROUVER les objectifs poursuivis par la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Claira, savoir :

-Adapter les dispositions du plan local d'urbanisme de Claira en vue de la construction du collège de La Salanque, répondant à un objectif d'intérêt général, sur le territoire de la commune de Claira ;

-Répondre, ce faisant, aux besoins de la population en matière d'éducation, au regard des fortes pressions démographiques s'exerçant sur le territoire du département des Pyrénées-Orientales ;

D'APPROUVER les modalités de la concertation relative à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Claira, savoir :

-Un avis d'information annoncera, 15 jours avant l'ouverture de la concertation, les dates d'ouverture et de clôture de la concertation.

-Cet avis sera publié sur le site internet du Département des Pyrénées-Orientales et sera affiché aux emplacements réservés à cet effet au siège du Département.

-L'avis fera, en outre, l'objet d'une parution dans un journal diffusé dans le Département ;

-La concertation se déroulera du 27 juin 2022 au 23 septembre 2022 inclus.

-Pendant cette période, un dossier, accompagné d'un cahier/registre destiné à recueillir les observations du public sera mis à disposition au siège du Département et en mairie de Claira, aux jours et heures d'ouverture habituels.

-Ce même dossier pourra également être consulté sur le site internet du Département.

-Une réunion publique sera organisée.

D'AUTORISER sa Présidente à engager la concertation sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Claira, en application de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme.

La délibération valant déclaration d'intention fera l'objet des publications et transmissions visées aux articles L. 121-18 et R. 121-25 du code de l'environnement.

Monsieur Marc Petit n'a pas pris part au vote.

La présente délibération a été adoptée en Commission Permanente.

Le vote a eu lieu à main levée.

PRESENTS :
Madame Laurence AUSINA, Madame Armande BARRERE, Monsieur Mathias BLANC, Madame Annabelle BRUNET, Madame Françoise CHATARD, Madame Françoise FITER, Monsieur Michel GARCIA, Monsieur Nicolas GARCIA, Madame Madeleine GARCIA - VIDAL, Madame Hermeline MALHERBE, Madame Marie Edith PERAL, Monsieur Alexandre REYNAL, Madame Martine ROLLAND, Madame Julie SANZ, Monsieur Jean SOL, Monsieur Robert VILA, Monsieur Thierry VOISIN

REPRESENTE (S) :
Monsieur Thierry DEL POSO (procuration à Madame Armande BARRERE), Monsieur Robert GARRABE (procuration à Madame Hermeline MALHERBE), Monsieur Jacques GARSAU (procuration à Madame Julie SANZ), Monsieur Rémi LACAPERE (procuration à Madame Françoise FITER), Monsieur Grégory MARTY (procuration à Madame Julie SANZ), Madame Nathalie PIQUE (procuration à Monsieur Robert VILA), Madame Armelle REVEL-FOURCADE (procuration à Madame Annabelle BRUNET), Madame Marie-Pierre SADOURNY (procuration à Madame Hermeline MALHERBE), Madame Aude VIVES (procuration à Monsieur Michel GARCIA)

ABSENT (S) :
Madame Lola BEUZE, Madame Toussainte CALABRESE, Monsieur Benoît CASTANEDO, Monsieur Charles CHIVILO, Madame Isabelle DE NOELL - MARCHESAN, Monsieur Romain GRAU, Monsieur Marc PETIT, Monsieur Jean ROQUE

POUR :
Madame Laurence AUSINA, Madame Armande BARRERE, Monsieur Mathias BLANC, Madame Annabelle BRUNET, Madame Françoise CHATARD, Monsieur Thierry DEL POSO, Madame Françoise FITER, Monsieur Michel GARCIA, Monsieur Nicolas GARCIA, Madame Madeleine GARCIA - VIDAL, Monsieur Robert GARRABE, Monsieur Jacques GARSAU, Monsieur Rémi LACAPERE, Madame Hermeline MALHERBE, Monsieur Grégory MARTY, Madame Marie Edith PERAL, Madame Nathalie PIQUE, Madame Armelle REVEL-FOURCADE, Monsieur Alexandre REYNAL, Madame Martine ROLLAND, Madame Marie-Pierre SADOURNY, Madame Julie SANZ, Monsieur Jean SOL, Monsieur Robert VILA, Madame Aude VIVES, Monsieur Thierry VOISIN

CONTRE :

ABSTENTION (S) :

La séance était présidée par Madame Hermeline MALHERBE et Monsieur Nicolas GARCIA faisait fonction de Secrétaire.

La Présidente du Département des Pyrénées-Orientales,

Hermeline MALHERBE

PRÉFECTURE
PYRÉNÉES-ORIENTALES

03 JUIN 2022

COURRIER