



République Française  
Département des Pyrénées-Orientales

Commune de PIA

• **Hôtel de ville**

18 avenue Maréchal Joffre  
66380 Pia

☎ 04 68 63 28 07

• **Pôle Urbanisme & Environnement**

☎ 04 68 63 75 43

urbanisme@pia.fr

# MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**DOSSIER DE SAISINE DES PERSONNES PUBLIQUES  
ASSOCIÉES ET DE MISE À DISPOSITION DU PUBLIC**

## Pièce n°1 : Rapport de présentation

Contact : Christelle DIAS DE ALMEIDA

Frédéric DECROCK

(Coresponsables du Pôle URBANISME & ENVIRONNEMENT)

### Évolution du document d'urbanisme :

- Révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 18 Mai 2013.
- Modification Simplifiée n°1 du PLU approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 27 Juin 2018.
- Modification Simplifiée n°2 du PLU prescrite par Arrêté de Monsieur le Maire du 16 Avril 2016.
- Modification Simplifiée n°3 du PLU prescrite par Arrêté de Monsieur le Maire du 05 Décembre 2019.
- Modification Simplifiée n°4 du PLU approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 30 Septembre 2021.

## SOMMAIRE

1	EXPOSÉ DES MOTIFS .....	1
2	EVOLUTION APPORTÉE PAR LA PRÉSENTE PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU .....	2
2.1	Évolution de l’emprise de la zone 1AU4.....	2
2.2	Modifications mineures du règlement écrit .....	15
2.2.1	Corriger quelques erreurs matérielles qui se sont glissées dans le règlement écrit du PLU 15	
2.2.2	Supprimer l’interdiction des exhaussements de terrain.....	16
2.2.3	Réécrire les règles concernant les pentes de toiture.....	18
2.2.4	Préciser les règles d’implantation des constructions.....	19
2.2.5	Harmoniser les règles d’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	21
2.2.6	Modification de la hauteur maximale des clôtures .....	22
2.2.7	Rappeler l’obligation d’achever les constructions et l’importance de soigner les finitions aux articles 11 du règlement du PLU.....	24
2.2.8	Autoriser de nouvelles formes de constructions et de nouveaux matériaux.....	25
2.2.9	Définir la notion d’emprise au sol pour affiner la mise en œuvre .....	28
2.2.10	Améliorer la lisibilité de la règle sur les stationnements et adapter l’offre de stationnement pour les visiteurs .....	29
2.2.11	Mettre en adéquation le règlement d’urbanisme avec le zonage d’assainissement	31
3	INCIDENCES SUR L’ENVIRONNEMENT LIÉES À LA PRÉSENTE PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°5 DU PLU .....	34
4	COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS ÉNUMÉRÉS À L’ARTICLE L. 131-4 ET PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS ÉNUMÉRÉS À L’ARTICLE L. 131-5 DU CODE DE L’URBANISME .....	35
4.1	Rappel réglementaire.....	35
4.2	Prise en compte du plan-climat-air-énergie territorial.....	36
5	COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS ÉNUMÉRÉS DU 1° AU 10° DE L’ARTICLE L. 131-1 ET PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS ÉNUMÉRÉS À L’ARTICLE L. 131-2 DU CODE DE L’URBANISME .....	37
5.1	Rappel réglementaire.....	37
5.2	Compatibilité avec les objectifs et les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires .....	39
5.3	Compatibilité avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux .....	44

5.4	Compatibilité avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement .....	46
5.5	Compatibilité avec les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans .....	48
5.6	Compatibilité avec les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes .....	50
5.7	Prise en compte des schémas régionaux des carrières .....	51
5.8	Prise en compte des schémas régionaux de cohérence écologique .....	51
6	CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°5 DU PLU .....	52
6.1	Conditions d'application.....	52
6.2	Déroulement de la procédure.....	53

# 1 EXPOSÉ DES MOTIFS

Par Arrêté du Maire daté du 07 avril 2022, une cinquième Modification Simplifiée du PLU est prescrite pour des adaptations mineures :

- Modification de l'emprise de la zone artisanale (classement d'une partie de la zone 1AU4 du PLU vers le secteur 1AU1d nouvellement créé) ;
- Modifications mineures du règlement.

Cette évolution relève du champ d'application de la procédure de Modification Simplifiée (cf. Chapitre 6. « Contexte réglementaire de la Modification Simplifiée n°5 du PLU »).

Plusieurs pièces composant le dossier de PLU sont modifiées en conséquence :

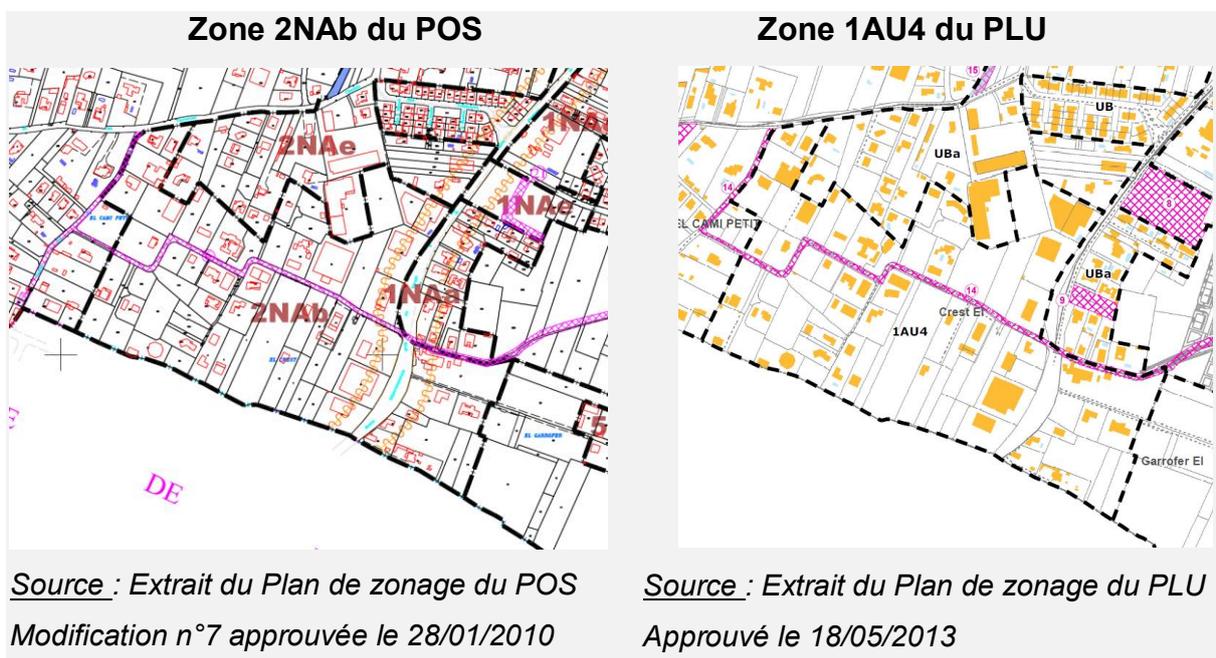
- Le règlement écrit ;
- Le plan de zonage associé.

Le présent document « Rapport de Présentation » vient en complément du « Rapport de Présentation » qui compose le dossier d'Approbation du PLU (et qui a, par la même, été modifié lors des précédentes procédures d'évolution du document d'urbanisme), pour ce qui concerne la justification des adaptations apportées par la Modification Simplifiée n°5 du PLU.

## 2 EVOLUTION APPORTÉE PAR LA PRÉSENTE PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

### 2.1 Évolution de l'emprise de la zone 1AU4

Lors de l'élaboration du PLU, la zone 1AU4 a repris la délimitation de la zone 2NAb du POS (Plan d'Occupation du Sol). Le zonage, ainsi délimité, englobait des activités artisanales et des habitations associées.



En 2013, des difficultés de cohabitation entre les activités économiques et les habitations avait été recensées sur le secteur compris entre la route de Perpignan et le chemin des Charrettes. Le parti pris du PLU avait deux objectifs en la matière :

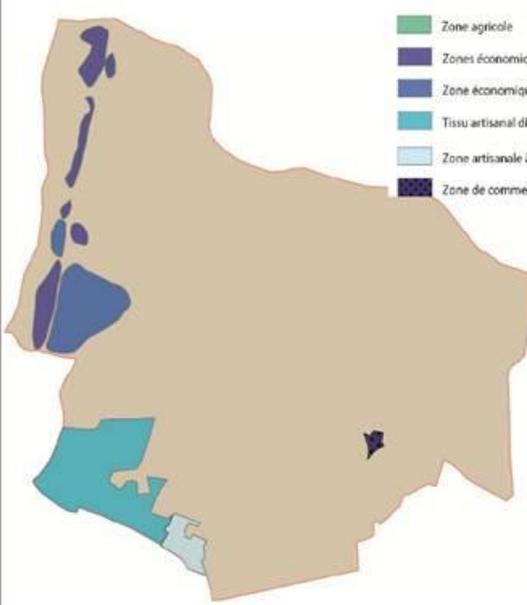
- Encadrer les futures habitations au sein de ce quartier en y autorisant seulement les logements de fonction et en incorporant des règles strictes dans le règlement ;
- Identifier une zone artisanale à créer en continuité de la zone mixte existante, à destination exclusivement artisanale dans laquelle l'habitation ne peut être autorisée qu'à titre accessoire.

## Extrait du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

**Accompagner les développements économiques...**

**L'artisanat : éviter les conflits d'usage**

*Le positionnement du Crest, en limite de Perpignan, a attiré de nombreux artisans sur la commune. A l'origine le POS n'avait pas cherché à clairement différencier l'artisanat des zones d'habitat ce qui a donné lieu à certaines zones mixtes où des conflits d'usage pouvaient se faire jour (cf. nuisances). Si certaines procédures ont tenté de prendre la mesure du phénomène en orientant l'activité sur des espaces clairement identifiés il s'agira de ne pas reproduire les mêmes erreurs dans le PLU qui dessine la commune pour les quinze années à venir.*



- Zone agricole
- Zones économiques actuelles
- Zone économique à créer
- Tissu artisanal diffus
- Zone artisanale à créer
- Zone de commerces de proximité à créer

☞ L'ancien document d'urbanisme avait inclus les zones artisanales dans des espaces d'habitat. Les conflits d'usages qui peuvent naître de cette situation amène la municipalité à envisager la création d'une zone artisanale à vocation unique au sud de la commune entre le chemin Sainte-Anne et la zone artisanale actuellement disséminée sur le Crest.

☞ En sus, la commune entend proposer un secteur dédié à l'accueil de commerces de proximité, en continuité du tissu urbain existant et à venir.

☞ Proposer des secteurs économiques en entrée de Ville, afin d'offrir des portes d'entrée qualitatives, dynamiques et identitaires.

*Source : Extrait du PLU approuvé le 18/05/2013*

Les règles édictées dans le PLU contraignent les nouvelles constructions mais elles ont peu d'effet sur les ventes et les cessations d'activités.

Depuis quelques années, le service urbanisme constate que les ventes nombreuses, dans ce quartier de tissu artisanal diffus, se réalisent soit en deux temps (l'habitation et le local artisanal séparément), soit au profit de personnes qui ne disposent pas du statut d'artisan, les constructions évoluant ainsi exclusivement à destination d'habitation.

Afin d'identifier l'ampleur de la problématique, les services municipaux ont réalisé un état des lieux des implantations des activités économiques sur ce quartier au 01 Janvier 2022.

### Localisation des activités existante



Cet état des lieux démontre que les activités artisanales sont donc minoritaires sur ce quartier mais restent regroupées.

Les dispositions du PLU pour le maintien des activités artisanales n'ont pas été suffisantes face à la pression foncière. L'attractivité du territoire pianenc pour la fonction résidentielle a conduit à leur diminution *in situ*. L'évolution du tissu urbain compris entre la Route de Perpignan et le Chemin des Charrettes ne s'est pas fait en faveur de l'artisanat.

La légitimité du zonage actuel est remise en question par cet état de fait.

Les conflits d'usage sont de plus en plus fréquents sur le secteur et la cohabitation des résidences et des activités artisanales de plus en plus difficile.

D'autre part, comme indiqué dans le PADD la volonté de la commune consiste à ne permettre à l'avenir que la réalisation de zones artisanales à vocation unique pour éviter ce genre d'écueil.

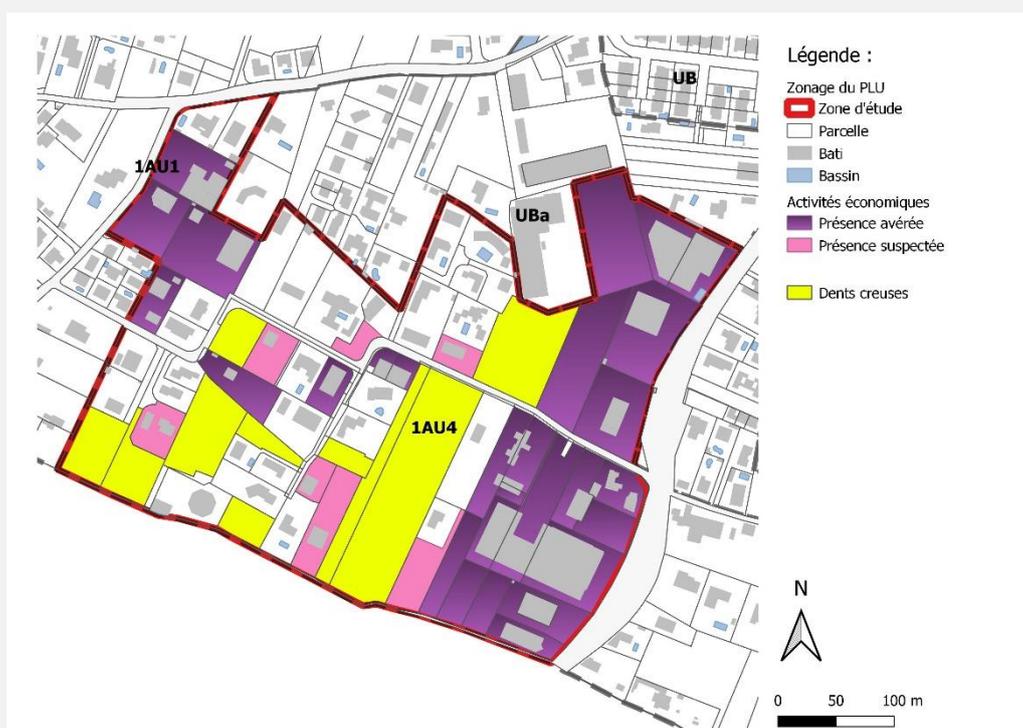
C'est d'ailleurs en ce sens que le PADD prévoit la création d'une zone 1AU4a, à destination exclusivement artisanale.

A ce jour, le maintien de la mixité de l'ensemble de la zone 1AU4 n'apparaît ni nécessaire, ni opportune, dans la mesure où elle est de nature à créer de nouveaux conflits d'usage.

Aussi la modification de la destination d'une partie de la zone, déjà désertée par les activités artisanales, vers une destination exclusivement dédiée à l'habitat apparaît être la solution la plus pertinente, pour en permettre une densification cohérente.

D'autre part, les nouvelles implantations artisanales seraient limitées au nouveau périmètre et ne pourraient donc pas intervenir au milieu des habitations. De fait, le nouveau périmètre serait favorable à l'implantation des activités artisanales dans la zone créée spécifiquement à cet effet par le PLU, à l'Est de la Route de Perpignan. Impulser le développement économique au sein du secteur 1AU4a, qui ne peut s'urbaniser qu'avec une opération d'aménagement d'ensemble, permet de garantir la maîtrise et l'intégration de ces nouvelles constructions sur le territoire.

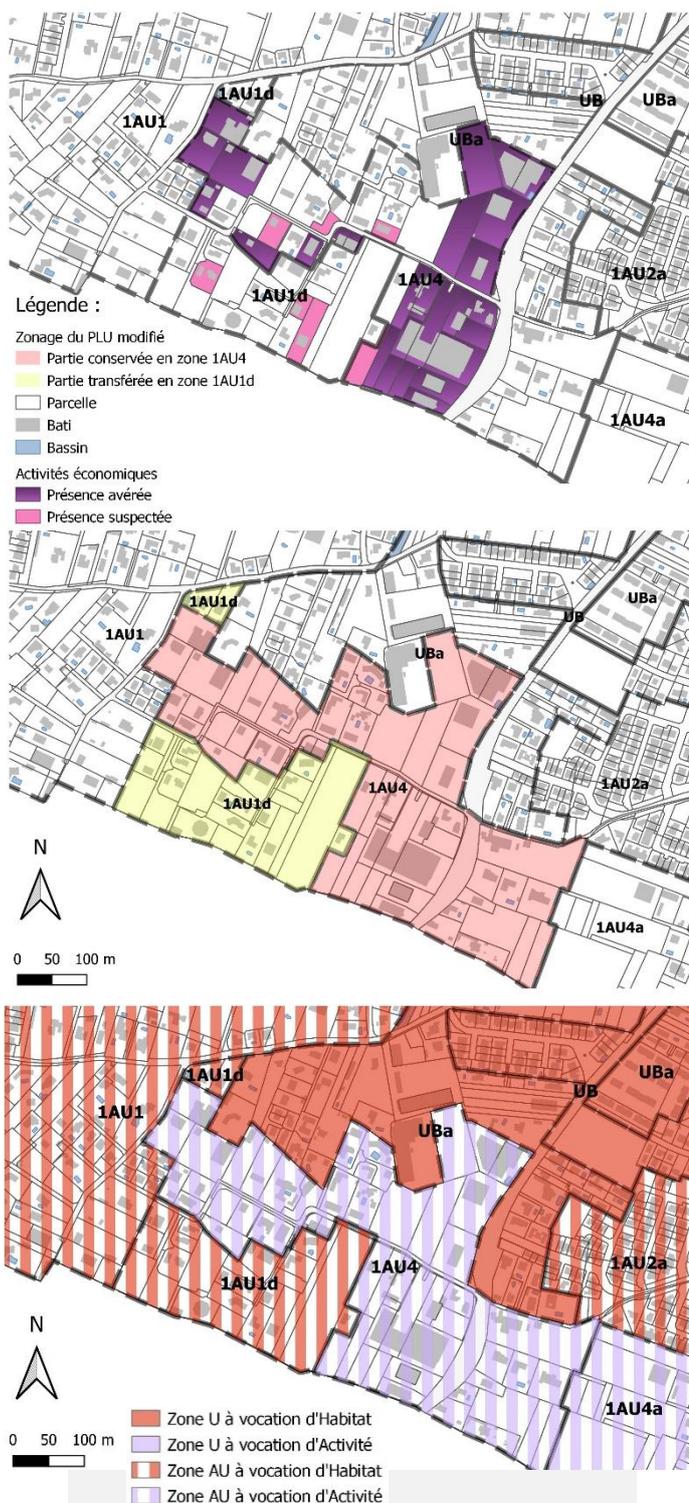
### Localisation des dents creuses



Source : Mairie de Pia

Tel que mis en avant sur la carte précédente, ce quartier comprend plusieurs parcelles non construites qui constituent un potentiel de développement et de densification urbaine.

### Modification du zonage



Source : Mairie de Pia

Une attention particulière a donc été portée sur chacune de ces dents creuses afin de déterminer s'il était plus opportun de maintenir l'installation d'activités artisanales.

À noter que l'orientation inscrite dans le PADD « L'artisanat : éviter les conflits d'usage » reste inchangée. Les élus ont donc travaillé à redessiner les limites de la zone artisanale afin de prendre en compte au mieux les réalités du territoire.

En outre, affirmer la destination résidentielle de ce secteur pourra favoriser la densification urbaine. De fait, la dominance d'une destination sur une autre permettra une meilleure lisibilité du quartier et induire une nouvelle dynamique *in situ*. Cette évolution du PLU répond également à une volonté législative de diminution de la consommation des espaces, qui trouve une nouvelle fois sa traduction dans la loi dite « Climat et Résilience » du 22 août 2021.

La Modification Simplifiée n°5 conclue à un classement d'une partie de la zone 1AU4 (celle où les activités artisanales ne sont pas avérées) vers le secteur 1AU1d nouvellement créé. Ce secteur au sein de la zone 1AU1 du PLU permet de conserver l'ensemble des règles de gabarit. Ainsi, seule la destination des constructions évolue, en entraînant ni diminution, ni majoration des possibilités de construction.

L'évolution du zonage telle que proposée dans la présente procédure de Modification Simplifiée s'inscrit dans la continuité des règles édictées dans le PLU, et notamment en incitant l'implantation des activités le long de la Route de Perpignan et entre cette voie et le Chemin de la Poudrière.

Des améliorations sont apportées spécifiquement au règlement du secteur 1AU1d : Le nombre de place de stationnement minimal (obligation minimale de 2 places de stationnement par logement, puis 1 place par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher).

D'autres améliorations sont également apportées et concernent également d'autres zones du PLU. Ces modifications sont détaillées dans le chapitre « 2.2 Modifications mineures du règlement écrit ».

Le règlement écrit et le plan de zonage associé (pièce n°3 du dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU de Pia) sont modifiés par voie de conséquence.

### Extrait du plan de zonage AVANT modification



*Source : Modification Simplifiée n°4 du PLU*

*approuvée par Délibération du Conseil Municipal en date du 30/09/2021*

### Extrait du plan de zonage APRES modification



*Source : Présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU*

La partie Est de la zone 1AU4 reste inchangée.

### Extrait du règlement intégrant les modifications en rouge

TITRE II - LES ZONES A URBANISER (AU).

Chapitre 1 : Zone 1AU1

CARACTERE DE LA ZONE 1AU1 :

Cette zone immédiatement ouverte à l'urbanisation est destinée à recevoir à court terme l'implantation d'habitations individuelles après réalisation des équipements nécessaires aux opérations envisagées, dans les conditions exposées au rapport de présentation, notamment en matière de financement des équipements publics.

Cette zone à vocation d'habitat est aujourd'hui majoritairement urbanisée, et les réseaux sont inexistantes ou insuffisants pour pouvoir classer l'intégralité de la zone en zone U urbaine. Par application du principe de précaution considérant la desserte par les réseaux et la suffisance de ces derniers, la municipalité a préféré classer ce secteur en zone 1AU1 immédiatement ouvert à l'urbanisation au fur et à mesure de l'amenée des réseaux et de leur suffisance.

Elle correspond à une urbanisation au « coup par coup » effectuée ces 20 dernières années, avec une urbanisation diffuse et aérée. Dans ce secteur, le fonctionnement urbain est rendu difficile (voies en impasses, raquettes de retournement, absence de ségrégation spatiale...).

La zone 1AU1 comprend deux sous-secteurs :

- Le sous-secteur 1AU1b désignant un secteur majoritairement urbanisé et qui présente un CES différent du reste de la zone 1AU1 ;
- Le sous-secteur 1AU1c désignant un secteur qui présente une hauteur différente du reste de la zone 1AU1 ;
- **Le sous-secteur 1AU1d désignant un secteur majoritaire urbanisé qui dispose de règles différentes concernant les annexes et les places de stationnement.[...]**

ARTICLE 1AU1-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

Les équipements publics nécessaires à sa desserte directe doivent effectivement être réalisés.

Cette zone immédiatement ouverte à l'urbanisation est destinée à recevoir à court terme l'implantation d'habitations individuelles après réalisation des équipements nécessaires aux opérations envisagées, au fur et à mesure de l'amenée des réseaux et de leur suffisance.

[...]

- **Sauf dans le secteur 1AU1d**, les garages et constructions annexes (abri de jardin, locaux des systèmes techniques de piscine...) sont admis **en limites séparatives** à condition qu'elles respectent les conditions suivantes :

- ne pas excéder 3,50 mètres de hauteur hors tout ;
- ne pas dépasser 10 mètres de longueur en limites séparatives.
- D'avoir une superficie au maximum égale à 12 m<sup>2</sup>. Cette emprise est portée à 24 m<sup>2</sup> dans le cas de garages.
- De ne pas servir d'habitation. [...]

#### ARTICLE 1AU1-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

[...] **Sauf dans le secteur 1AU1d**, des garages et des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives **sous réserve de respecter les conditions fixées à l'article 1AU1-2 à condition de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout et 10 mètres de longueur. Elles ne doivent pas servir à l'habitation.** [...]

#### ARTICLE 1AU1-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

[...] Pour les habitations **à l'exception du secteur 1AU1d** :

Pour les habitations, une place de stationnement par tranches de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, les places devant être réalisées sur la parcelle.

**Ainsi, pour une surface de plancher de 150 m<sup>2</sup> destinée à l'habitation, il faut envisager 3 places de stationnement.**

**Pour les habitations au sein du secteur 1AU1d :**

**Pour les habitations, deux places de stationnement minimum devant être réalisées sur la parcelle. Au-delà de 140 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place de stationnement supplémentaire par tranches de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.**

**Ainsi, pour une surface de plancher de 150 m<sup>2</sup> destinée à l'habitation, il faut envisager 3 places de stationnement.** [...]

Source : *Présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU*

Le tableau des surfaces du PLU est également modifié par voie de conséquence.

### Tableau des surfaces des zones du PLU AVANT modification

Zones du PLU	Vocations des zones	Superficies (en hectare)
<b>UA</b>	Centre historique	<b>13.04</b>
<b>UB</b>	Habitat, commerces de proximité, équipements publics, de services, sportifs... <i>COS différent</i>	<b>173.15</b>
<i>Dont UBa</i>	<i>Équipements scolaires et sportifs</i>	41.94
<i>Dont UBb</i>	<i>Équipements scolaires et sportifs du collège</i>	1.65
<i>Dont UBc</i>	<i>Équipements scolaires et sportifs du collège, risque faible d'inondation</i>	3.09
<i>Dont UBcr</i>	<i>Zone d'accueil à caractère social (personnes âgées)</i>	1.07
<i>Dont UBd</i>	<i>Habitat, équipements publics, opération d'aménagement d'ensemble</i>	4.71
<i>Dont UBe</i>	<i>Commerces et services de proximité Équipements sportifs communaux</i>	3.99
<i>Dont UBf</i>	<i>Dispositions particulières</i>	0.77
<i>Dont UBI</i>		4.86
<i>Dont UBs</i>		3.00
<b>Total zones UB</b>		<b>173.15</b>
<b>UE</b>	Activités spécialisées	<b>19,50</b>
<i>Dont UEa</i>	<i>Lotissement communal artisanal, dispositions spécifiques</i>	2.74
<b>Total zones UE</b>		<b>19.50</b>
<b>TOTAL ZONES U</b>		<b>205.69</b>
<b>1AU1</b>	Habitat, au fur et à mesure de l'amenée des réseaux	<b>111.09</b>
<i>Dont 1AU1b</i>	<i>CES différent</i>	73.01
<i>Dont 1AU1c</i>	<i>Hauteur différente</i>	0.54
<b>1AU2</b>	Habitat Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, respectant les orientations particulières d'aménagement. <i>COS et hauteur différents</i>	<b>35.82</b>
<i>Dont 1AU2a</i>	<i>COS et hauteur différents, 40 % de logements locatifs sociaux, une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble</i>	13.85
<i>Dont 1AU2s</i>		7.60
<b>1AU3</b>	Habitat au fur et à mesure de l'amenée des réseaux, respectant les orientations particulières d'aménagement	<b>8.51</b>
<b>1AU4</b>	Activités artisanales, ouverture au fur et à mesure de l'amenée des réseaux, habitations nécessaires à l'activité autorisée	<b>36.19</b>
<i>Dont 1AU4a</i>	<i>Activités artisanales, une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, respectant les orientations particulières d'aménagement. Hauteur différente</i>	8.28
<i>Dont 1AU4b</i>	<i>Commerces de proximité et services Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble</i>	9.14
<b>1AU5</b>		<b>1.72</b>
<b>TOTAL 1AU</b>		<b>193.33</b>

<b>2AU</b>	Habitat	<b>11.69</b>
<i>Dont 2AUr</i>	Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, respectant les orientations particulières d'aménagement. <i>Rétention, espace ludique, sportif, paysager... liés à l'ouverture de la zone 2AU</i>	1.43
<b>TOTAL ZONES 2AU</b>		<b>11.69</b>
<b>3AU</b>	Habitat	<b>10.75</b>
<i>Dont 3AUr</i>	Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, respectant les orientations particulières d'aménagement. <i>Rétention, espace ludique, sportif, paysager... liés à l'ouverture de la zone 3AU</i>	2.82
<b>TOTAL ZONES 3AU</b>		<b>10.75</b>
<b>4AU</b>	Activités spécialisées, une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, respectant les orientations particulières d'aménagement	26.84
<b>TOTAL ZONES 4AU</b>		<b>26.84</b>
<b>TOTAL ZONES AU</b>		<b>242.61</b>
<b>A</b>	Agricole	<b>828.13</b>
<i>Dont Aa</i>	<i>Constructions liées à l'activité interdites</i>	801.77
<b>TOTAL ZONES A</b>		<b>828.13</b>
<b>N</b>	Naturelle	<b>41.57</b>
<i>Dont Na</i>	<i>Autoroute</i>	16.11
<i>Dont Ni</i>	<i>Équipements de loisirs</i>	10.36
<i>Dont Np</i>	<i>Parkings</i>	5.06
<i>Dont Ns</i>	<i>Station d'épuration</i>	1.78
<i>Dont Nv</i>	<i>Aire d'accueil des gens du voyage</i>	0.52
<b>TOTAL ZONES N</b>		<b>41.57</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>1 318</b>

*Source : Modification Simplifiée n°4 du PLU  
approuvée par Délibération du Conseil Municipal en date du 30/09/2021*

**Tableau des surfaces des zones du PLU APRES modification**
*(modification insérée en rouge)*

Zones du PLU	Vocations des zones	Superficies (en hectare)
<b>UA</b>	<b>Centre historique</b>	<b>13.04</b>
<b>UB</b>	Habitat, commerces de proximité, équipements publics, de services, sportifs... <i>COS différent</i>	<b>173.15</b>
<i>Dont UBa</i>	<i>Équipements scolaires et sportifs</i>	41.94
<i>Dont UBb</i>	<i>Équipements scolaires et sportifs du collège</i>	1.65
<i>Dont UBc</i>	<i>Équipements scolaires et sportifs du collège, risque faible d'inondation</i>	3.09
<i>Dont UBcr</i>	<i>Zone d'accueil à caractère social (personnes âgées)</i>	1.07
<i>Dont UBd</i>	<i>Habitat, équipements publics, opération d'aménagement d'ensemble</i>	4.71
<i>Dont UBe</i>	<i>Commerces et services de proximité Équipements sportifs communaux</i>	3.99
<i>Dont UBf</i>	<i>Dispositions particulières</i>	0.77
<i>Dont UBI</i>		4.86
<i>Dont UBS</i>		3.00
<b>Total zones UB</b>		<b>173.15</b>
<b>UE</b>	<b>Activités spécialisées</b>	<b>19,50</b>
<i>Dont UEa</i>	<i>Lotissement communal artisanal, dispositions spécifiques</i>	2.74
<b>Total zones UE</b>		<b>19.50</b>
<b>TOTAL ZONES U</b>		<b>205.69</b>
<b>1AU1</b>	Habitat, au fur et à mesure de l'amenée des réseaux	<del>441.09</del> <b>116.11</b>
<i>Dont 1AU1b</i>	<i>CES différent</i>	73.01
<i>Dont 1AU1c</i>	<i>Hauteur différente</i>	0.54
<i>Dont 1AU1d</i>	<i>Règles différentes sur les annexes et le stationnement</i>	<b>5,02</b>
<b>1AU2</b>	Habitat	<b>35.82</b>
	Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, respectant les orientations particulières d'aménagement.	
<i>Dont 1AU2a</i>	<i>COS et hauteur différents</i>	13.85
<i>Dont 1AU2s</i>	<i>COS et hauteur différents, 40 % de logements locatifs sociaux, une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble</i>	7.60
<b>1AU3</b>	Habitat au fur et à mesure de l'amenée des réseaux, respectant les orientations particulières d'aménagement	<b>8.51</b>
<b>1AU4</b>	Activités artisanales, ouverture au fur et à mesure de l'amenée des réseaux, habitations nécessaires à l'activité autorisée	<del>36.49</del> <b>31.17</b>
	<i>Activités artisanales, une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, respectant les orientations particulières d'aménagement. Hauteur différente</i>	
<i>Dont 1AU4a</i>		8.28
<i>Dont 1AU4b</i>	Commerces de proximité et services	9.14
<b>1AU5</b>	Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble	<b>1.72</b>
<b>TOTAL 1AU</b>		<b>193.33</b>

<b>2AU</b>	Habitat	<b>11.69</b>
<i>Dont 2AUr</i>	Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, respectant les orientations particulières d'aménagement. <i>Rétention, espace ludique, sportif, paysager... liés à l'ouverture de la zone 2AU</i>	1.43
<b>TOTAL ZONES 2AU</b>		<b>11.69</b>
<b>3AU</b>	Habitat	<b>10.75</b>
<i>Dont 3AUr</i>	Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, respectant les orientations particulières d'aménagement. <i>Rétention, espace ludique, sportif, paysager... liés à l'ouverture de la zone 3AU</i>	2.82
<b>TOTAL ZONES 3AU</b>		<b>10.75</b>
<b>4AU</b>	Activités spécialisées, une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, respectant les orientations particulières d'aménagement	26.84
<b>TOTAL ZONES 4AU</b>		<b>26.84</b>
<b>TOTAL ZONES AU</b>		<b>242.61</b>
<b>A</b>	Agricole	<b>828.13</b>
<i>Dont Aa</i>	<i>Constructions liées à l'activité interdites</i>	801.77
<b>TOTAL ZONES A</b>		<b>828.13</b>
<b>N</b>	Naturelle	<b>41.57</b>
<i>Dont Na</i>	<i>Autoroute</i>	16.11
<i>Dont Ni</i>	<i>Équipements de loisirs</i>	10.36
<i>Dont Np</i>	<i>Parkings</i>	5.06
<i>Dont Ns</i>	<i>Station d'épuration</i>	1.78
<i>Dont Nv</i>	<i>Aire d'accueil des gens du voyage</i>	0.52
<b>TOTAL ZONES N</b>		<b>41.57</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>1 318</b>

*Source : Mairie de Pia*

## 2.2 Modifications mineures du règlement écrit

### 2.2.1 Corriger quelques erreurs matérielles qui se sont glissées dans le règlement écrit du PLU

La rédaction actuelle du règlement du PLU comprend quelques erreurs matérielles (d'orthographe, de casse...).

Par exemple, dans l'article 2 des zones UE et 1AU4 du PLU, il est noté « installations individuelles » au lieu d'une habitation. La volonté de cette règle depuis son écriture lors de l'élaboration du PLU est de dédier exclusivement cette zone à l'artisanat, l'habitation ne pouvant y être autorisée qu'à titre accessoire

Également, à l'article 2 de certaines zones du PLU, des conditions précises sont imposées aux annexes admises en limites séparatives. Toutefois, la rédaction en mentionne pas clairement que ces conditions ne sont valables uniquement pour les annexes édifiées en limites séparatives. Les articles 2 des zones UA, UB, UE, 1AU1, 1AU2 et 1AU3 seront repris en ce sens.

#### Extrait du règlement intégrant les modifications en rouge (exemple de la zone UB)

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

[...] - Les garages et les annexes sont admis **en limites séparatives** à condition qu'elles respectent les conditions suivantes :

- ne pas excéder 3,50 mètres de hauteur hors tout ;
- ne pas dépasser 10 mètres de longueur en limites séparatives.
- De ne pas servir d'habitation. [...]

Source : Présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU

Dans cette même volonté d'améliorer la lisibilité de la règle, l'article 7 de ces zones indiquera que les annexes sont admises en limites séparatives sous réserve de respecter les conditions définies à l'article 2, sans les lister une seconde fois.

**Extrait du règlement intégrant les modifications en rouge  
(exemple de la zone UB)**

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

[...] Des garages et des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives ~~à condition de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout et 10 mètres de longueur. Elles ne doivent pas servir à l'habitation~~ sous réserve de respecter les conditions fixées à l'article UB-2. [...]

*Source : Présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU*

En outre, le paragraphe sur les climatiseurs aux articles 11 « Aspect extérieur » des zones UA, UB, UE, 1AU1, 1AU2, 1AU3, 1AU4, 1AU5, A et N du PLU est erroné. Il est indiqué que les unités extérieures doivent être protégées via une grille. Or la finalité de cette règle n'est pas de protéger mais de masquer ces équipements depuis le domaine public.

**Extrait du règlement intégrant les modifications en rouge  
(exemple de la zone UA)**

ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR

[...] 7) CLIMATISEURS, POMPES À CHALEUR

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être ~~protégés~~ masqués si nécessaire par une grille de même couleur que la façade. Cette prescription ne s'applique pas en situation de façade arrière ou totalement cachée de l'espace public.

*Source : Présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU*

La commune de Pia a souhaité, par la présente procédure de Modification Simplifiée du PLU, corriger ces erreurs matérielles afin d'améliorer la lisibilité du règlement.

## 2.2.2 Supprimer l'interdiction des exhaussements de terrain

Le règlement du PLU comprend l'interdiction de réaliser « l'affouillement et l'exhaussement des sols » pour l'ensemble des zones. Des exceptions sont admises notamment pour « assurer l'accès aux constructions ».

Cette règle du PLU s'est largement inspirée de la rédaction du POS. La volonté des auteurs du PLU était de limiter l'impact des travaux sur le terrain naturel. La Salanque étant un territoire vulnérable face au risque inondation, le parti pris dans le PLU était d'interdire sur l'ensemble du territoire les affouillements et exhaussements du sol. Toutefois, conscients que les constructions nécessitent une certaine adaptation du terrain naturel, il est prévu dans le règlement du PLU de déroger à cette règle dans des cas précis.

La municipalité actuelle souhaite lever cette interdiction dans les secteurs U et AU où le risque inondation n'est pas identifié. La suppression de cette règle se fait en conformité avec le PPRNi et dans le respect du Porter à Connaissance de l'État sur le risque inondation du 11 juillet 2019.

À noter que le règlement du PPRNi s'appliquant indépendamment du PLU, le rappel de l'existence de ce document supracommunal (à l'article 1) est suffisant et ne nécessite pas la rédaction d'une règle spécifique et supplémentaire dans le PLU.

En sus, cette interdiction est maintenue dans les zones AU non ouvertes à l'urbanisation, ainsi que dans les zones A et N. Ces zones constituant des secteurs peu urbanisés, il est opportun d'y préserver le terrain naturel.

Les articles 1 et 2 des zones UA, UB, 1AU1, 1AU2, 1AU3, 1AU4 et 1AU5 du PLU ainsi que l'article 2 de la zone UE du PLU sont donc modifiés en voie de conséquence.

### Extrait du règlement intégrant les modifications en rouge

#### (exemple de la zone UB)

ARTICLE UB-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

[...] - L'affouillement ~~et exhaussement~~ des sols, à l'exception de ceux indispensables pour assurer ~~l'accès aux constructions et~~ l'aménagement de bassins de rétention des eaux dans les secteurs UBd et UBe. [...]

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

[...] - Les affouillements ~~et exhaussements~~ de sols à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et quels ne portent pas atteinte au caractère du site. [...]

*Source : Présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU*

### 2.2.3 Réécrire les règles concernant les pentes de toiture

L'article 11 des zones du PLU comprend la règle suivante : « orientation de la pente : la principale ligne de pente (celle présentant la longueur la plus importante dans le cas de toiture à plusieurs pente) doit être perpendiculaire à l'axe de la voie ».

Cette règle est souvent mal comprise par les constructeurs et rend difficile le travail des instructeurs des autorisations du droit des sols.

La règle peut être simplifiée dans son écriture : « le faîtage principal de la toiture doit être parallèle à l'axe de la voie d'accès à la parcelle ». Une meilleure lisibilité de la règle garantie son application.

L'article 11 des zones UA, UB, UE, 1AU1, 1AU2, 1AU3, 1AU4, 1AU5, A et N du PLU est donc modifié en voie de conséquence.

#### Extrait du règlement intégrant les modifications en rouge (exemple de la zone UA)

ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR

[...] - orientation de la pente : ~~la principale ligne de pente (celle présentant la longueur la plus importante dans le cas de toiture à plusieurs pentes) doit être perpendiculaire à l'axe des voies~~ le faîtage principal de la toiture doit être parallèle à l'axe de la voie d'accès à la parcelle. [...]

Source : Présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU

En sus, l'article 11 indique que le pourcentage des toitures doit être compris entre 30 et 33 %. Cette règle est fréquemment mal comprise : les pourcentages sont confondus avec les degrés d'un angle.

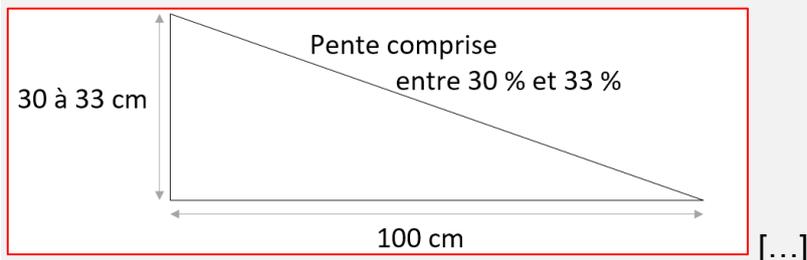
L'insertion d'un schéma expliquant comment se calcule un pourcentage de pente semble opportun pour faciliter la lisibilité de cette règle.

L'article 11 des zones UA, UB, UE, 1AU1, 1AU2, 1AU3, 1AU4, 1AU5, A et N du PLU est donc modifié en voie de conséquence.

**Extrait du règlement intégrant les modifications en rouge  
(exemple de la zone UA)**

**ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR**

[...] - pourcentage de la pente 30 % à 33 %



[...] Source : Présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU

### 2.2.4 Préciser les règles d'implantation des constructions

Il est important de définir précisément la règle d'implantation de constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et aux limites séparatives. En effet, l'instruction de l'autorisation d'urbanisme se trouvera changer selon dans quelles mesures les distances prescrites dans le règlement s'appliquent.

Le règlement du PLU en vigueur ne comprend pas de définition de ce recul pour ce qui concerne la distance par rapport aux voies et emprise publiques. Il est donc primordial de lever cette ambiguïté.

Concernant le recul par rapport aux limites séparatives, le règlement dispose qu'il s'applique entre « tout point d'un bâtiment » et le « point de la limite parcellaire ». Cette disposition n'est pas conforme à la volonté communale et nécessite donc d'évoluer.

La municipalité souhaite amender l'écriture de ces règles pour préciser que ces prospectifs se calculent à partir du nu de la façade. Ainsi, la distance ne prend en compte aucun élément d'architecture en façade (casquette, marquise, débord de toit...) dans la limite de surplomb de cette zone de 80 cm.

Cette précision de la règle n'est pas de nature à diminuer ou majorer de plus de 20 % la possibilité de construction au sein de chaque zone concernée. En effet, cette modification va permettre la réalisation des débords de toit à l'intérieur des prospects. L'impact sur la construction est limité à son implantation qui peut se décaler de 40 à 60 cm en moyenne. L'incidence est donc négligeable à l'échelle de la construction dans son ensemble.

Les articles 6 et 7 des zones UB, UE, 1AU1, 1AU2, 1AU3, 1AU4, 1AU5, A et N du PLU, ainsi que l'article 7 de la zone UA du PLU sont donc modifiés en voie de conséquence.

**Extrait du règlement intégrant les modifications en rouge  
(exemple de la zone UB)**

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

**Les Le nu des façades des** constructions ~~doivent~~ **doit** être ~~édifiées~~ **édifié** en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres, excepté en secteur UBe où l'alignement aux voies publiques internes à l'opération est autorisé dans le respect des orientations particulières d'aménagement annexé au présent dossier de PLU.

**À noter que les éléments d'architecture en façade (casquette, marquise, débord de toit...) ne pourront surplomber ces prospects que dans une limite de 80 cm. [...]**

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

La distance comptée horizontalement ~~de tout point du nu des façades~~ d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m ( $L = H/2$ ), sauf les pignons aveugles et façades aveugles où cette distance peut être ramenée à 3 m.

**À noter que les éléments d'architecture en façade (casquette, marquise, débord de toit...) ne pourront surplomber ces prospects que dans une limite de 80 cm. [...]**

*Source : Présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU*

## 2.2.5 Harmoniser les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la continuité du point 2.2.4., la réflexion portée sur la rédaction des règles d'implantation a mis en exergue des règles différentes dans les zones urbaines et à urbaniser.

Ainsi, l'article UB 7 du règlement du PLU prévoit que les pignons aveugles et façades aveugles peuvent être implantés à 3 mètres des limites séparatives. Cette règle alternative au prospect de 4 mètres n'est pas présente dans les zones 1AU1, 1AU2 et 1AU3 du PLU.

Pour autant la forme urbaine existante et recherchée dans ces secteurs est similaire à celle de la zone UB. L'ajout de cette disposition à l'article 7 des zones 1AU1, 1AU2 et 1AU3 du PLU est donc une évolution logique qui permet d'harmoniser les règles sur le territoire pianenc.

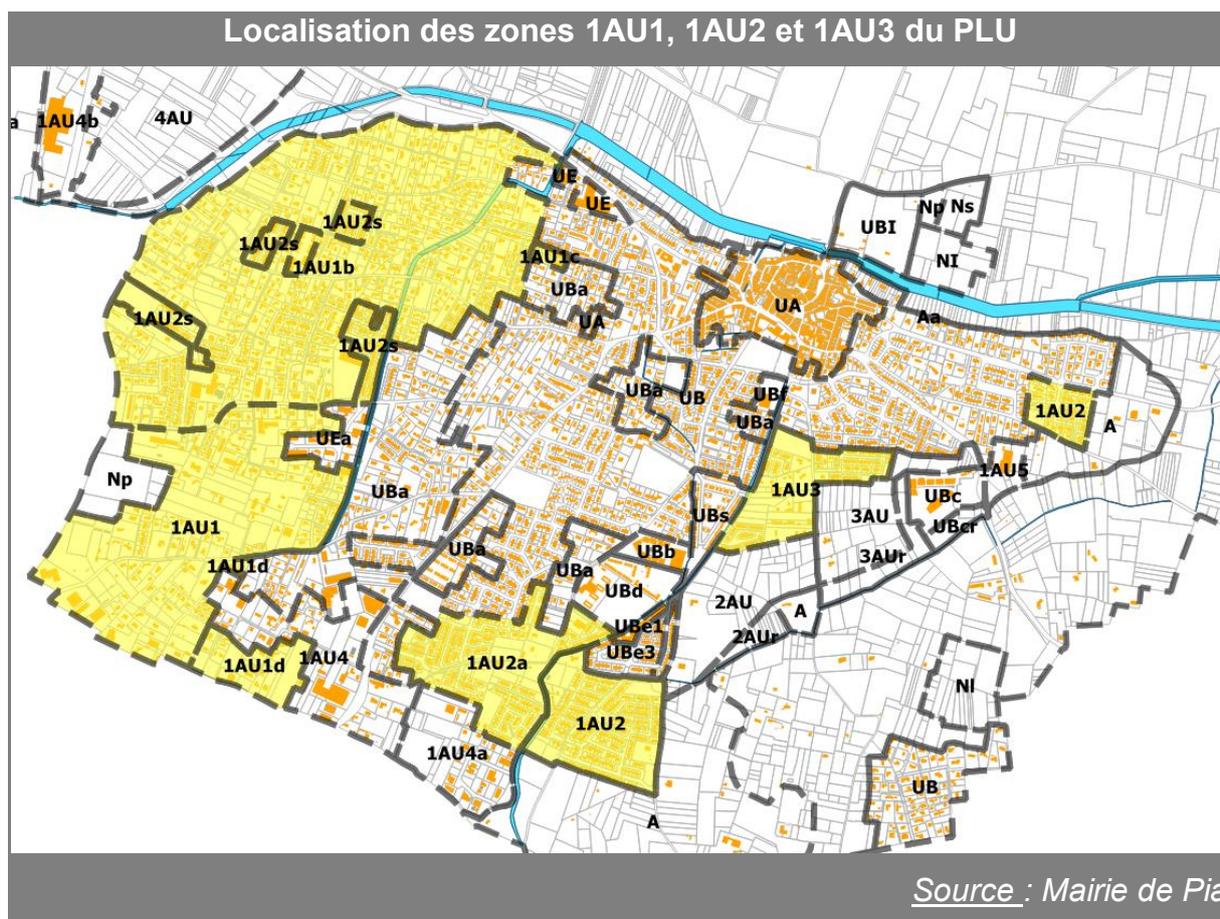
### Extrait du règlement intégrant les modifications en rouge (exemple de la zone 1AU1)

ARTICLE 1AU1-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

~~La distance comptée horizontalement de tout point~~ Le nu des façades d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m ( $L = H/2$ ), ~~sauf les pignons aveugles et façades aveugles où cette distance peut être ramenée à 3 m.~~ [...]

*Source : Présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU*

Cette dérogation admise uniquement pour les pignons et façades aveugles ne diminuent pas les possibilités de construire.



Bien qu'il s'agisse de zones à urbaniser, dans les faits la grande majorité de ces zones est construite ou en cours de construction.

Ainsi, cette règle ne sera une opportunité uniquement pour les dents creuses (dont la superficie ne concerne que 7,45 % de ces zones). Au vu de ces éléments, il peut être conclu que cette règle n'augmente pas de plus de 20 % les droits à construire (qui rappelons-le se calculent par la somme de l'ensemble des règles de gabarit et non pas que sur la base des règles d'implantation des constructions).

### 2.2.6 Modification de la hauteur maximale des clôtures

Le règlement des zones U et AU impose des hauteurs maximales pour les clôtures de 1,50 mètre par rapport aux voies et emprises publiques et de 1,80 mètre par rapport aux limites séparatives.

Ces hauteurs génèrent des conflits de voisinage, de problèmes de vue ou encore des sentiments d'insécurité pour certains piétons. Les élus souhaitent prendre en compte les doléances exprimées et augmenter la hauteur maximale des clôtures.

L'article 11 des zones UA, UB, UE, 1AU1, 1AU2, 1AU3, 1AU4 et 1AU5 comprendra la disposition suivante.

**Extrait du règlement intégrant les modifications en rouge  
(exemple de la zone UA)**

ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR

[...] 4) CLÔTURES

~~a) — La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,50 mètre.~~

~~b) — La hauteur totale des clôtures sur limites séparatives ne peut excéder 1,80 mètre.~~

a) La hauteur maximale des clôtures est portée :

- À 1,80 m (hors chaperon) en bordure des voies publiques ou privées. Dans le cas où le terrain serait limitrophe à plusieurs voies publiques ou privées, une dérogation pourra être accordée, après avis des services municipaux, avec une hauteur maximale de 2,00 m (hors chaperon) ;

- À 2,00 m (hors chaperon) en limites séparatives.

Pour rappel, le chaperon est un ensemble de pierres, de briques ou de tuiles inclinées, couronnant le sommet d'un mur de clôture. [...]

*Source : Présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU*

En sus, dans les zones Np et 1AU1 du PLU, la hauteur maximale des clôtures donnant sur voies publiques et privés pourra être portée à 2,00 m pour les projets d'installation de panneaux photovoltaïques. Cette disposition permet de respecter les obligations sécuritaires imposées par les assureurs de ces projets. La volonté des élus est de favoriser l'installation de projet en faveur du développement durable.

**Extrait du règlement intégrant les modifications en rouge  
(exemple de la zone 1AU1)**

ARTICLE 1AU1-11 : ASPECT EXTERIEUR

[...] 4) CLÔTURES

~~a) — La hauteur totale des clôtures en bordure des voies publiques ou privées ne peut excéder 1,50 mètre.~~

~~b) — La hauteur totale des clôtures sur limites séparatives ne peut excéder 1,80 mètre.~~

La hauteur maximale des clôtures est portée :

• À 1,80 m (hors chaperon) en bordure des voies publiques ou privées. Dans le cas où le terrain serait limitrophe à plusieurs voies publiques ou privées, une dérogation pourra être accordée, après avis des services municipaux, avec une hauteur maximale de 2,00 m (hors chaperon). En sus, dans le cas de projets d'installation de panneaux photovoltaïques, la hauteur des clôtures pourra être portée à 2,00 m ; [...]

*Source : Présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU*

## 2.2.7 Rappeler l'obligation d'achever les constructions et l'importance de soigner les finitions aux articles 11 du règlement du PLU

Bien que le Code de la Construction et de l'Habitation impose l'achèvement et le maintien constant du bon état des façades, il est fréquent de constater que de nombreuses constructions sur Pia ne sont pas achevées. Cette réalité touche notamment les murs de clôture.

Cette situation nuit au cadre de vie et à l'esthétisme des quartiers urbains. Afin d'y remédier, un rappel de la règle sera mentionné à l'ensemble des articles 11 des zones du PLU (zones UA, UB, UE, 1AU1, 1AU2, 1AU3, 1AU4, 1AU5, A et N).

### **Extrait du règlement intégrant les modifications en rouge (exemple de la zone UA)**

#### ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR

[...] Il est rappelé l'importance d'achever les constructions et les clôtures afin de garantir le cadre de vie du territoire. Pour rappel, la délivrance de la conformité des travaux ne sera délivrée par la Mairie qu'à conditions que les travaux soient réalisés et achevés conformément à l'autorisation d'urbanisme délivrée. Une vigilance sur la qualité des finitions sera assurée par les services municipaux. [...]

*Source : Présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU*

## 2.2.8 Autoriser de nouvelles formes de constructions et de nouveaux matériaux

Les articles 11 des zones du PLU autorisent les toitures terrasses sous réserves qu'elles soient accessibles et qu'elles ne soient pas situées sur les limites séparatives. Cette disposition engendre deux difficultés. La première est que ces toitures créent des servitudes de vue et par la suite, des conflits de voisinage. La seconde est qu'elle limite les constructions d'architecture contemporaine sur le territoire.

En sus, le PLU prévoit également qu'il est admis de déroger à la réalisation de toiture en pente pour motifs de développement durable : rétention des eaux pluviales, toiture terrasse végétalisée, installation de panneaux photovoltaïques...

Dans certains cas, ces dérogations possibles conduisent à des abus. Les toitures terrasses végétalisées accordées dans les permis de construire sont rarement végétalisées dans les faits et les agents assermentés et commissionnés peinent à vérifier ce point au moment de la vérification de la conformité de la construction.

Il semble nécessaire de retravailler la règle sur les toitures terrasses pour disposer d'un règlement plus adapté à notre époque. Conscient de cela, les élus souhaitent modifier l'ensemble des articles 11 des zones du PLU (zones UA, UB, UE, 1AU1, 1AU2, 1AU3, 1AU4, A et N), pour autoriser uniquement les toitures terrasses non accessibles et assurant la rétention des eaux pluviales. Ces deux motifs devront être respectés.

### Extrait du règlement intégrant les modifications en rouge (exemple de la zone UA)

#### ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR

[...] ~~Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.~~

1) FORMES

a) Toitures : [...]

- Les toitures terrasses non accessibles **et** assurant la rétention des eaux pluviales sont admises. [...]

Source : Présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU

Dans une logique de moderniser le règlement du PLU, il est également opportun d'amender la règle concernant les matériaux des façades. Actuellement, les façades doivent être crépies avec une finition rustique très fin jeté ou talochée.

À l'exception de la zone UA qui correspond au centre historique, la nouvelle rédaction des articles 11 des zones du PLU permettra le recours aux parements en pierre et en bois. La finition des crépis ne sera plus précisée.

**Extrait du règlement intégrant les modifications en rouge  
(exemple de la zone UB)**

ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTERIEUR

[...] 2) MATÉRIAUX

a) de façade : - crépi ~~rustique très fin jeté ou taloché.~~ ou en parements (pierre, bois...).

[...]

*Source : Présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU*

Le règlement de la zone UA du PLU limite pour les matériaux de fermetures le recours au bois. Dans un souci de modernisation de la règle, le recours à des matériaux différents mais dont l'aspect extérieur imite le bois sera autorisé.

**Extrait du règlement intégrant les modifications en rouge**

ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR

[...] 2) MATÉRIAUX

c) de fermetures : bois plein ou imitation bois. [...]

*Source : Présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU*

Concernant les annexes, leur aspect extérieur doit être en harmonie avec la construction principale. Le règlement actuel de l'ensemble des zones du PLU prévoit donc que ces annexes soient construites en dur avec une façade crépie et une toiture en tuile canal rouge.

Cette obligation engendre nécessairement un investissement plus conséquent que l'achat d'un abri de jardin en kit avec des matériaux d'aspect métallique ou en bois.

Afin de faciliter le recours à ces solutions moins coûteuses, une dérogation aux règles concernant les pentes et les matériaux des constructions, inscrites à l'article 11, sera octroyée pour les annexes de 12 m<sup>2</sup> d'emprise.

Dans cette même démarche, une dérogation sera également prévue pour vérandas et les terrasses couvertes concernant le pourcentage de la pente et les matériaux utilisés.

Par conséquent, l'article 11 des zones UA, UB, UE, 1AU1, 1AU2, 1AU3, 1AU4 et 1AU5 du PLU est amendé comme suit.

**Extrait du règlement intégrant les modifications en rouge  
(exemple de la zone UA)**

ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR

[...]

1) FORMES

a) Toitures :

Pourcentage de la pente 30 % à 33 %. **Un pourcentage de pente différent peut être autorisé pour le annexes d'une surface inférieure à 12 m<sup>2</sup>, les vérandas et les terrasses couvertes.** [...]

2) MATERIAUX

[...] b) de toiture : tuile terre cuite canal couleur rouge

**Dans le cas des vérandas et des terrasses couvertes, des matériaux différents pourront être utilisés sous réserve d'une intégration harmonieuse avec la construction principale (préférence aspect tuile de couleur rouge).** [...]

**d) Des matériaux différents (bois, métal) peuvent être autorisés pour le annexes d'une surface inférieure à 12 m<sup>2</sup>.** [...]

*Source : Présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU*

Enfin, dans les articles 11 des zones du PLU, le paragraphe sur les antennes et paraboles est également supprimé.

**Extrait du règlement intégrant les modifications en rouge  
(exemple de la zone UB)**

ARTICLE UB-11 : ASPECT EXTERIEUR

[...] ~~7) ANTENNES ET PARABOLE~~

~~Elles seront dissimulées dans les combles, sauf difficultés techniques et après consultation des services compétents de la mairie.~~ [...]

Source : Présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU

## 2.2.9 Définir la notion d'emprise au sol pour affiner la mise en œuvre

Le Code de l'Urbanisme (article R. 420-1) donne la définition suivante de l'emprise au sol : « projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ».

Dans les règlements des PLU et des PPRNi, il est possible de préciser quelles constructions sont prises en compte pour le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol (CES). Par exemple, les services de l'État, qui ont la compétence d'élaboration des PPRNi, intègrent dans leurs derniers documents une définition du calcul de l'emprise au sol qui exclut les piscines.

Le PPRNi de Pia, approuvé le 19/06/2006, ne comprend pas une telle définition. Il n'est donc pas permis à la commune d'apporter une telle évolution de la règle pour les zones concernées par le risque inondation.

Toutefois, certaines zones U et AU du PLU imposent un coefficient d'emprise au sol maximal dans des secteurs non soumis au PPRNi, sans précision sur les modalités de calcul.

Il serait opportun d'ajouter la définition de la notion d'emprise au sol et du calcul du CES pour clarifier les règles inscrites dans le PLU. Ainsi un paragraphe sera ajouté aux articles 9 des zones UB et 1AU1 du PLU.

### **Extrait du règlement intégrant les modifications en rouge (exemple de la zone UB)**

ARTICLE UB-9 : EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol des constructions applicable à la zone UB ne peut être supérieure à 50 % de la surface de la parcelle [...]

**En dehors des zones concernées par le risque inondation (se référer aux prescriptions du PPRi en vigueur), pour lesquelles s'appliquent un CES défini par le PPRNi selon ses modalités propres, les terrasses au niveau du terrain naturel et les piscines ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol.**

Source : Présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU

Cette modalité ne diminue pas les droits à construire, mais les augmente pour les piscines.

Par exemple, en zone UBa, une parcelle de 350 m<sup>2</sup> sur laquelle est édifiée une maison de 105 m<sup>2</sup> d'emprise au sol n'a actuellement pas la possibilité de construire une piscine (le CES étant limité à 30 % du terrain d'assiette). La Modification Simplifiée n°5 du PLU augmente donc les droits à construire au sein des zones UB et 1AU1 qui sont concernées par un CES mais pas par un risque d'inondation.

En moyenne, les piscines réalisées sur le territoire communal ont une superficie de 20 m<sup>2</sup>. La superficie médiane des parcelles se situant dans les zones urbaines ou à urbaniser est de 347 m<sup>2</sup>. Ainsi, les droits à construire seraient augmenter d'environ 5,76 %, sachant que ce pourcentage peut être réduit par la prise en compte des parcelles ayant déjà une piscine.

## 2.2.10 Améliorer la lisibilité de la règle sur les stationnements et adapter l'offre de stationnement pour les visiteurs

L'article 12 « stationnement des véhicules » des zones du PLU comprend des règles minimales de réalisation de places de stationnement qui s'impose en fonction de tranches de surface plancher.

Cette disposition est parfois mal comprise par les bénéficiaires des permis de construire.

Afin de faciliter la lisibilité de cette règle, un exemple chiffré sera intégrée à la suite afin d'illustrer l'application de cette règle.

En sus, les dimensions minimales d'une place de stationnement intérieure et extérieure seront précisées dans le règlement du PLU.

En outre, cet article 12 impose de réaliser 1 place de stationnement pour les visiteurs par tranche de 3 lots dans les opérations d'ensemble, à l'exception des zones artisanales où cette règle est inexistante.

Dans la pratique, cette obligation est insuffisante, et les lotissements sont concernés par des stationnements anarchiques qui nuisent au cadre de vie et à la sécurité des piétons.

Pour pallier à cette problématique, la place de stationnement pour les visiteurs sera imposée par tranche de 2 lots pour les opérations d'ensemble. Cette évolution devrait permettre de répondre à la demande en stationnement qui accompagne l'urbanisation d'un secteur. Cette règle sera ajoutée aux articles UE-12 et 1AU4-12 du règlement du PLU pour qu'elle soit également prise en compte dans les secteurs artisanaux.

Par conséquent, l'article 12 des zones UB, UE, 1AU1, 1AU2, 1AU3 et 1AU4 du PLU est amendé comme suit.

**Extrait du règlement intégrant les modifications en rouge  
(exemple de la zone UB)**

ARTICLE UB-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

[...] **La dimension minimale d'une place de stationnement est de :**

- **5 x 2,5 m lorsqu'elle est extérieure ;**
- **5 x 3 m lorsqu'elle est close et couverte.**

Pour les habitations :

Pour les habitations, une place de stationnement par tranches de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher, les places devant être réalisées sur la parcelle.

**Ainsi, pour une surface de plancher de 150 m<sup>2</sup> destinée à l'habitation, il faut envisager 3 places de stationnement.** [...]

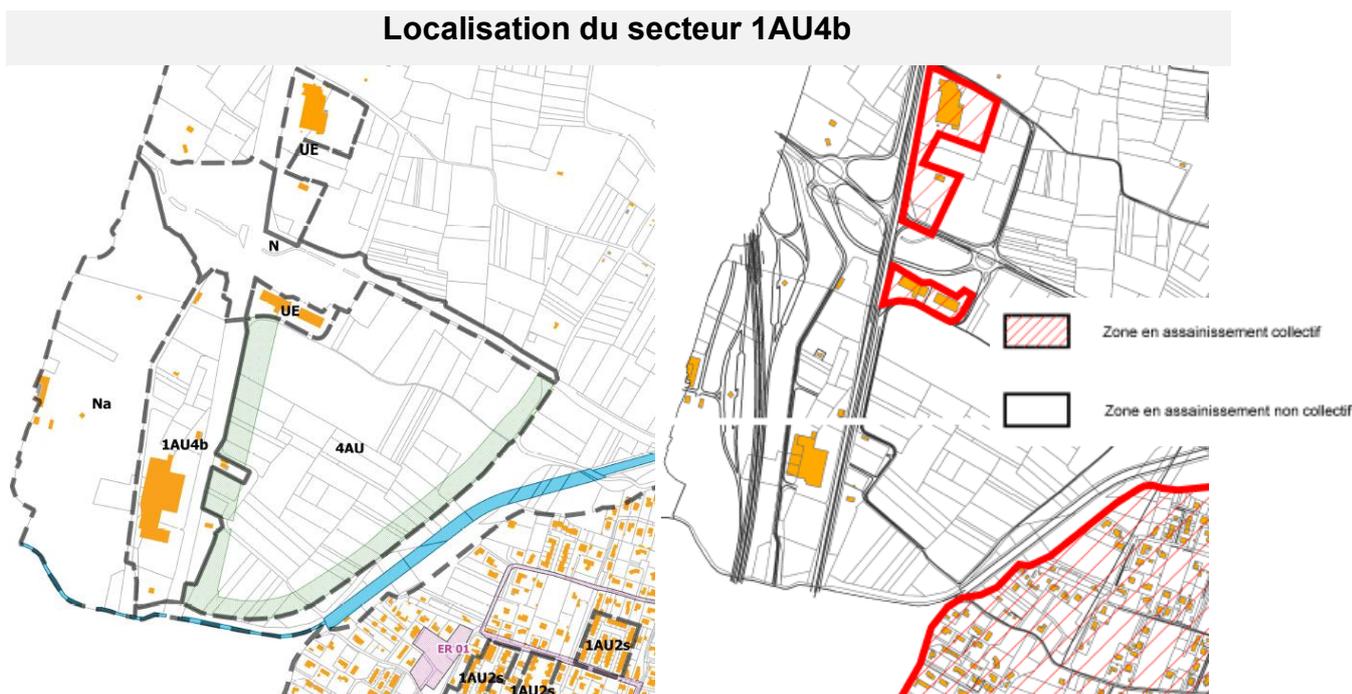
Pour les opérations d'aménagement :

Tout programme de logement devra prévoir une aire de stationnement visiteur (5 x 2,5 mètres minimum) par **3 2** logements, ainsi qu'une aire de stationnement accessible aux personnes à mobilité réduite (5 x 3,3 mètres minimum) par 10 logements, ces aires de stationnement doivent être regroupées en un ou plusieurs parkings collectifs ombragés situés hors des voies de desserte. [...]

Source : *Présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU*

## 2.2.11 Mettre en adéquation le règlement d'urbanisme avec le zonage d'assainissement

Le secteur 1AU4b du PLU n'est pas inclus dans la zone en assainissement collectif telle qu'approuvée par le zonage d'assainissement le 18/05/2013 (annexe 6g du dossier de PLU).



Source : Modification Simplifiée n°4 du PLU Source : Dossier d'Approbation du PLU

L'article 4 du règlement de la zone 1AU4 impose un raccordement au réseau collectif d'assainissement, sans dispositions propres au secteur 1AU4b qui se situe en zone d'assainissement non collectif.

Cette incohérence entre les deux documents réglementaires doit être modifiée afin d'améliorer la lisibilité de la règle et ne pas entraver le développement de projet au sein de ce secteur.

En sus, la possibilité de réaliser un captage particulier sera ajoutée pour ce secteur et uniquement en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau collectif, validée par les services municipaux.

Par conséquent, l'article 4 de la zone 1AU4 du PLU est amendé comme suit.

### Extrait du règlement intégrant les modifications en rouge

#### ARTICLE 1AU4-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Réseau d'alimentation en eau potable :

[...] Dans le secteur 1AU4b et en cas d'impossibilité technique, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée, sous réserve :

- Pour les constructions à usage uni familiale, de fournir l'analyse réglementaire attestant de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés,
- Pour les autres installations, d'obtenir l'autorisation préfectorale prévue par l'article L1321 du Code de la Santé Publique.

Réseau d'assainissement :

À l'exception du secteur 1AU4b, toute ~~Toute~~ construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement.

Dans le secteur 1AU4b, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur. Un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions prévues par la réglementation en vigueur, et adapté au projet devra être réalisé après justification des bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, des caractéristiques techniques, des conditions de réalisation et d'entretien de ces dispositifs et du choix du mode et du lieu de rejet.

Les eaux usées non domestiques sont subordonnées à un pré traitement approprié à leur nature et degré de pollution.

[...]

Source : Présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU

Par souci de cohérence, le caractère de la zone 1AU4 et particulièrement la définition du secteur 1AU4b et précisé comme suit.

**Extrait du règlement intégrant les modifications en rouge**

CARACTERE DE LA ZONE 1AU4 :

[...] - Le sous-secteur 1AU4b désignant un secteur qui présente **des dispositions différentes concernant la desserte des réseaux et** une hauteur différente du reste de la zone 1AU4. [...]

Source : *Présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU*

### 3 INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT LIÉES À LA PRÉSENTE PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°5 DU PLU

*Extrait de la demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale, dans le cadre de l'examen au cas par cas du dossier de Modification Simplifiée n°5 par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (annexe 1).*

#### 6. Auto-évaluation

L'auto-évaluation doit identifier les effets potentiels de la procédure qui fait l'objet du présent formulaire compte-tenu de sa nature, de sa localisation – c'est-à-dire en prenant en compte la sensibilité du territoire concerné – pour expliquer pourquoi la procédure concernée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Exposez les raisons pour lesquelles vous estimez que la procédure engagée n'est pas susceptible de permettre la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ?

La procédure de Modification Simplifiée n°5 du PLU de Pia n'engendrera aucun effet notable probable sur l'environnement. Au travers du formulaire de demande d'avis au cas par cas, l'ensemble des thématiques a été analysé et aucune incidence notable n'est ressortie.

Les modifications apportées au règlement d'urbanisme sont mineures et concernent des secteurs déjà urbanisés et artificialisés, sans ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation. Elles se situent en dehors de site protégé.

En sus, les évolutions du PLU n'engendrent pas d'augmentation de droit à construire de plus de 20 %.

**Ces modifications n'entraîneront aucune transformation substantielle ou irréversible des facteurs d'environnement, tels que la faune et la flore, le sol ou l'eau. Ainsi, la commune décide de ne pas réaliser d'évaluation environnementale dans le cadre de la présente procédure.**

Compte tenu que la municipalité de Pia (personne publique responsable) estime, à l'issue de son auto évaluation, qu'il n'est pas nécessaire de réaliser une évaluation environnementale, l'Autorité Environnementale sera saisie pour avis sur sa décision de ne pas réaliser d'évaluation.

Cette saisine est accompagnée du présent dossier de Modification Simplifiée n°5 du PLU et des autres éléments d'annexe demandés par l'Autorité environnementale.

## 4 COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS ÉNUMÉRÉS À L'ARTICLE L. 131-4 ET PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS ÉNUMÉRÉS À L'ARTICLE L. 131-5 DU CODE DE L'URBANISME

### 4.1 Rappel réglementaire

Article L. 131-4 du Code de l'Urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;

2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État ;

3° Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;

4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;

Le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient. »

Article L. 131-5 du Code de l'Urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu sont compatibles avec le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement, les plans locaux de mobilité prévus à l'article L. 1214-13-2 du code des transports et les plans locaux de mobilité prévus pour la région d'Ile-de-France à l'article L. 1214-30 du code des transports. »

La commune de Pia n'est pas concernée par un schéma de cohérence territoriale approuvé, ni un schéma de mise en valeur de la mer, ni un plan de mobilité et ni un programme local de l'habitat.

## 4.2 Prise en compte du plan-climat-air-énergie territorial

Le Plan Climat Énergie Territorial (PCET) des Pyrénées Orientales a été approuvé le 07 octobre 2013 et vise 8 enjeux prioritaires :

- Pour atténuer le changement climatique :
  - Mobilité durable
  - Rénovation énergétique du bâti
  - Lutte contre la précarité
  - Mobilisation du territoire (population, collectivités, partenaires)
- Pour adapter le territoire aux effets attendus du changement climatique :
  - Préservation des ressources (eau, biodiversité, littoral)
  - Adaptation des activités économiques clés (tourisme, agriculture, forêt...)
  - Préservation du cadre de vie et de la santé de tous
  - Sécurisation des personnes, des biens et des réseaux (gestion des risques naturels)

**La présente Modification Simplifiée prend en compte ce document.**

Certaines modifications apportées sont favorables au développement durable, au cadre de vie, aux activités économiques... Les changements apportés au PLU ont donc une incidence favorable au vu des 8 enjeux prioritaire identifiés par le PCET des Pyrénées-Orientales.

## 5 COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS ÉNUMÉRÉS DU 1° AU 10° DE L'ARTICLE L. 131-1 ET PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS ÉNUMÉRÉS À L'ARTICLE L. 131-2 DU CODE DE L'URBANISME

### 5.1 Rappel réglementaire

Article L. 131-6 du Code de l'Urbanisme :

« En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme [...] sont compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions énumérées aux 1° et avec les documents énumérés aux 2° à 16° de l'article L. 131-1.

Ils prennent en compte les documents mentionnés à l'article L. 131-2.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu sont également compatibles avec les documents énumérés aux 17° et 18° de l'article L. 131-1. »

Article L. 131-1 du Code de l'Urbanisme :

« Les schémas de cohérence territoriale sont compatibles avec :

1° Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres I et II du titre II ;

2° Les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;

3° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1 ;

4° Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;

5° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales ;

- 6° Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'article L. 333-1 du code de l'environnement, sauf avec les orientations et les mesures de la charte qui seraient territorialement contraires au schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires ;
- 7° Les objectifs de protection et les orientations des chartes des parcs nationaux prévues à l'article L. 331-3 du code de l'environnement ;
- 8° Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-1 du code de l'environnement ;
- 9° Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement ;
- 10° Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article ;
- 11° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports prévues à l'article L. 112-4 ;
- 12° Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L. 515-3 du code de l'environnement ;
- 13° Les objectifs et dispositions des documents stratégiques de façade ou de bassin maritime prévus à l'article L. 219-1 du code de l'environnement ;
- 14° Le schéma départemental d'orientation minière en Guyane prévu à l'article L. 621-1 du code minier ;
- 15° Le schéma régional de cohérence écologique prévu à l'article L. 371-3 du code de l'environnement ;
- 16° Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement prévu à l'article L. 302-13 du code de la construction et de l'habitation ;
- 17° Le plan de mobilité d'Ile-de-France prévu à l'article L. 1214-9 du code des transports ;
- 18° Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L. 350-1 du code de l'environnement. »

Article L. 131-2 du Code de l'Urbanisme :

« Les schémas de cohérence territoriale prennent en compte :

1° Les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales ;

2° Les programmes d'équipement de l'État, des collectivités territoriales et des établissements et services publics. »

À noter que le territoire de Pia n'est pas concerné par l'ensemble des dispositions et documents énumérés aux articles L. 131-1 et L. 131-2 du Code de l'Urbanisme (tel que la loi Littoral, la loi Montagne, le schéma directeur de la région d'Île-de-France, ...). De fait, la compatibilité de la Modification Simplifiée n°5 du PLU ne sera pas analysée avec ces éléments.

## 5.2 Compatibilité avec les objectifs et les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

Le territoire de Pia est concerné par le SRADDET Occitanie 2040, qui a été arrêté le 19 décembre 2019 et qui devrait être adopté l'adoption par l'assemblée régionale courant 2022.

Synthèse du rapport d'objectifs et du fascicule de règles du projet de SRADDET		Compatibilité de la MS n°5 du PLU
<b>Un rééquilibrage régional pour l'égalité des territoires</b> Favoriser le développement de l'offre de service pour tous		
- Garantir des solutions de mobilités pour tous les usagers	- Pôles d'échanges multimodaux stratégiques - Réseaux de transport collectif - Services de mobilité	Non concerné
- Favoriser l'accès aux services de qualité	- Centraliser les projets d'équipements et de services - Logistique des derniers kilomètres	Non concerné

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prioriser l'installation des commerces dans les centres et, si impossible, dans les zones commerciales existantes, en maximisant le potentiel de densification ou de reconversion</li> </ul>	
- Développer un habitat adapté à la diversité sociale des territoires	- Définir une stratégie favorisant une diversité de l'offre de logements	Non concerné
Accompagner les dynamiques de tous les territoires		
<p>Inscrire les territoires ruraux et de montagne au cœur</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Garantir dans les massifs et les territoires de faibles densités un socle de services et l'accès à des ressources extérieures</li> <li>- Inciter aux coopérations entre territoires et avec les espaces métropolitains</li> <li>- Accompagner la transition et le développement des économies dans les territoires ruraux et de montagne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rééquilibrage régional en matière d'accueil de populations, en fonction des prévisions de consommation foncière et de production de logements</li> <li>- Équilibre population-emploi</li> <li>- Coopération territoriale</li> </ul>	Non concerné
<p>Développer un maillage équilibré du territoire et de nouvelles coopérations</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer les nouvelles attractivités</li> <li>- Renforcer les synergies territoriales</li> </ul>		
<p>Consolider le rayonnement des métropoles et leur qualité de vie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des métropoles efficaces et durables</li> <li>- Consolider les moteurs métropolitains</li> </ul>		
Renforcer le rayonnement national et mondial de la région au bénéfice de tous		
- Inscrire la région dans les réseaux ferroviaire, aérien et maritime	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réseaux de transport collectif</li> <li>- Services de mobilité</li> </ul>	Non concerné

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Valoriser l'ouverture économique et touristique de tous les territoires et consolider les relations interrégionales et internationales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Coopération territoriale</li> <li>- Économie bleue durable</li> </ul>	<p>Non concerné</p>
<p><b>Un nouveau modèle de développement pour répondre à l'urgence climatique</b> Concilier développement et préservation des ressources</p>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réussir le zéro artificialisation nette à l'échelle régionale à horizon 2040</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pôles d'échanges multimodaux stratégiques</li> <li>- Centraliser les projets d'équipements et de services</li> <li>- Prioriser l'installation des commerces dans les centres et, si impossible, dans les zones commerciales existantes, en maximisant le potentiel de densification ou de reconversion</li> <li>- Rééquilibrage régional en matière d'accueil de populations, en fonction les prévisions de consommation foncière et de production de logements</li> <li>- Prioriser la densification des espaces urbanisés existants et engager pour chaque territoire une trajectoire phasée de réduction du rythme de consommation des sols</li> <li>- Qualité urbaine</li> <li>- Préserver et reconquérir les territoires agricoles</li> <li>- Prioriser la densification et la requalification des zones d'activités existantes</li> <li>- Séquence Éviter – Réduire - Compenser</li> </ul>	<p>La modification des limites de la zone artisanale, telle que présentée dans le chapitre « 2.1. Évolution de l'emprise de la zone 1AU4 », est positif pour la réduction de l'artificialisation des sols. En effet, cette décision devrait induire une densification du site, un regroupement des activités économiques cohérent, ainsi qu'une qualité urbaine avec la diminution de la cohabitation de constructions à vocation artisanale et résidentielle. La Modification Simplifiée n°5 du PLU est donc parfaitement compatible avec les objectifs et règles fixés en la matière.</p>
<p>Concilier développement et préservation des ressources</p>		
<p>Atteindre la non perte nette de biodiversité à horizon 2040</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Continuités écologiques</li> <li>- Séquence Éviter – Réduire - Compenser</li> </ul>	<p>Non concerné</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver et restaurer la biodiversité et les fonctions écologiques</li> <li>- Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques et des zones humides</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Milieux aquatiques et des espaces littoraux</li> </ul>	
<p>Assurer le partage de la ressource en eau dans une approche multi-usages</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Concilier accueil et adaptation du territoire régional aux risques présents et futurs</li> <li>- Préserver et restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques et des zones humides</li> <li>- Pérenniser les ressources nécessaires au développement actuel et futur de la région</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser le maintien ou la restauration des fonctionnalités naturelles des milieux aquatiques et des espaces littoraux</li> <li>- Définir un projet de territoire économe en eau</li> </ul>	<p>Non concerné</p>
<p>Consommer moins d'énergie et en produire mieux</p>		
<p>Devenir la première région à énergie positive d'Europe à horizon 2050</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baisser de 20% la consommation énergétique finale des bâtiments d'ici 2040</li> <li>- Baisser de 40% la consommation énergétique liée au transport d'ici 2040</li> <li>- Multiplier par 2,6 la production d'énergies renouvelables d'ici 2040</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Consommation énergétique</li> <li>- Développement des ENR</li> </ul>	<p>Une des modifications mineures apportées au règlement est favorable au développement des installations de panneaux solaires (adaptation des hauteurs des clôtures pour respecter les règles de sécurité). La Modification Simplifiée n°5 du PLU est donc parfaitement compatible avec les objectifs et règles fixés en la matière.</p>
<p>Favoriser le développement du fret ferroviaire, fluvial et maritime</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zones logistiques</li> </ul>	<p>Non concerné</p>

<p>Réduire la production de déchets et valoriser énergétiquement leur gestion</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Économie circulaire</li> <li>- Capacités d'incinération et de stockage des déchets dangereux</li> <li>- Installations de stockage des déchets non dangereux</li> <li>- Zones de chalandise des installations</li> <li>- Stockage des déchets dangereux</li> <li>- Situation exceptionnelle</li> </ul>	<p>Non concerné</p>
<p>Faire de l'Occitanie une région exemplaire face au changement climatique</p>		
<p>Favoriser un aménagement adapté aux risques</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Concilier accueil et adaptation du territoire régional aux risques présents et futurs</li> <li>- Penser l'aménagement du territoire au regard des enjeux de santé et de population</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanisme favorable à la santé</li> <li>- Intégrer les risques naturels existants et anticiper ceux à venir liés au changement climatique, et proposer des mesures d'adaptation et d'atténuation</li> <li>- Recomposition spatiale littorale</li> </ul>	<p>Les modifications apportées se font en compatibilité avec le Plan de Prévention des Risques Inondation, sans aggraver le risque ou la vulnérabilité des constructions face à ce risque.</p>
<p>Accompagner l'économie régionale dans la transition énergétique et climatique</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Logistique des derniers kilomètres</li> <li>- Préserver et reconquérir les territoires agricoles</li> <li>- Prioriser la densification et la requalification des zones d'activités existantes</li> <li>- Maximiser le potentiel de densification des zones logistiques et prioriser l'implantation des nouvelles zones au niveau des embranchements ferroviaires, fluviaux et portuaires</li> <li>- Économie bleue durable</li> <li>- Économie circulaire</li> </ul>	<p>Non concerné</p>
<p>Faire du littoral une vitrine de la résilience</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver et restaurer la biodiversité et les fonctions écologiques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stratégie littorale et maritime</li> <li>- Recomposition spatiale littorale</li> <li>- Économie bleue durable</li> </ul>	<p>Non concerné</p>

- Développer l'économie bleue et le tourisme régional dans le respect des enjeux de préservation et de restauration de la biodiversité - Faire du littoral une vitrine de la résilience	- Favoriser le maintien ou la restauration des fonctionnalités naturelles des milieux aquatiques et des espaces littoraux	
--	---	--

**La Modification Simplifiée n°5 du PLU est compatible avec les objectifs et les règles générales du fascicule inscrits dans le projet de schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.**

### **5.3 Compatibilité avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux**

Le territoire de Pia est concerné par le SDAGE Rhône Méditerranée 2016-2021, qui fixe neuf grandes orientations de préservation et de mise en valeur des milieux aquatiques :

1. Changement climatique : s'adapter aux effets du changement climatique ;
2. Prévention : privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
3. Non dégradation : concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques ;
4. Dimensions économique et sociale : prendre en compte des enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement ;
5. Eau et aménagement du territoire : renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau ;
6. Pollutions : lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé :

- a. Poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle,
  - b. Lutter contre l'eutrophisation des milieux,
  - c. Lutter contre les pollutions par les substances dangereuses,
  - d. Lutter contre la pollution par les pesticides par des changements conséquents dans les pratiques actuelles,
  - e. Évaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine ;
7. Fonctionnement des milieux aquatiques : préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides :
- a. Agir sur la morphologie et le décloisonnement pour préserver et restaurer les milieux aquatiques,
  - b. Préserver, restaurer et gérer les zones humides,
  - c. Intégrer la gestion des espèces de la faune et de la flore dans les politiques de gestion de l'eau ;
8. Partage de la ressource : atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir ;
9. Risques d'inondations : augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

Le projet de SDAGE Rhône Méditerranée 2022-2027 reprend ces grandes orientations.

En sus, le SDAGE Rhône Méditerranée définit également des principes de gestion spécifiques des différents milieux : eaux souterraines, cours d'eau de montagne, grands lacs alpins, rivières à régime méditerranéen, lagunes, littoral.

Les évolutions mineures apportées dans le cadre de la présente procédure n'engendrent pas de conséquence sur la gestion et la prévention de la ressource en eau. **La Modification Simplifiée n°5 du PLU est compatible avec les objectifs du SDAGE en vigueur et celui en projet.**

## **5.4 Compatibilité avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement**

Les six orientations stratégiques du SAGE des nappes de la plaine du Roussillon sont :

1. Articuler préservation des nappes et aménagement du territoire pour préserver l'avenir de la plaine du Roussillon avec pour objectifs :
  - a. Tenir compte de la portée sur les nappes de chaque projet de développement ou d'aménagement,
  - b. Proposer aux collectivités une charte pour concrétiser cet engagement,
  - c. Apporter un appui dédié aux collectivités via le Syndicat Mixte porteur du SAGE ;
2. Partager l'eau dans le respect des capacités de recharge des nappes avec pour objectifs :
  - a. Ne pas augmenter les prélèvements actuels dans le Pliocène,
  - b. Fixer des principes de gestion des nappes quaternaires,
  - c. Prévoir une baisse des prélèvements sur la bordure côtière Nord en été,
  - d. Lancer à l'échelle de la plaine du Roussillon un « schéma directeur de la ressource », destiné à envisager l'alimentation en eau pour l'eau potable à partir de différentes solutions (économies, substitution, interconnexion...);
3. Réguler la demande en eau par une politique d'économies volontariste avec pour objectifs :
  - a. Réaliser des économies sur les usages existants et pour l'avenir concevoir des projets économes en eau,
  - b. Collectivités : améliorer les rendements des réseaux d'eau potable, réduire les consommations pour les usages publics,
  - c. Inciter aux économies d'eau pour l'usage agricole et les autres usages économiques ;
4. Connaître tous les forages et faire en sorte qu'ils soient de bonne qualité avec pour objectifs :

- a. Tendre vers une connaissance la plus pointue possible des forages existants sachant que chaque forage devra être équipé d'un compteur,
  - b. Viser la connaissance exhaustive des forages et des volumes prélevés et la régularisation des forages agricoles, des campings et des collectivités,
  - c. Améliorer la connaissance des forages domestiques, avec l'appui politique des élus communaux ;
5. Protéger les captages AEP selon leur niveau de contamination et leur vulnérabilité avec pour objectifs :
- a. Privilégier le préventif, pour des raisons d'efficacité environnementale globale et de coût,
  - b. Rendre plus efficaces les actions de restauration de la qualité des eaux captées, en ciblant les secteurs sensibles pour l'alimentation en eau potable,
  - c. Adapter la stratégie selon le niveau de dégradation des captages (surveillance, alerte, programmes d'actions incluant soutien à l'agriculture bio et à l'amélioration des pratiques agricoles) ;
6. Organiser la gouvernance et la communication avec pour objectifs :
- a. Faire de la CLE du SAGE un lieu de concertation permanent appuyé dans ses choix par des commissions partenariales et thématiques,
  - b. Participer à la création d'une instance de coordination avec les autres démarches de gestion de l'eau présentes sur la plaine du Roussillon,
  - c. Développer une stratégie de communication cohérente et partenariale au service de la préservation des nappes du Roussillon.

La présente procédure n'induit pas de conséquences directes sur le SAGE des nappes de la plaine du Roussillon, notamment dans la mesure où aucun prélèvement d'eau n'est prévu pour ce projet.

**La Modification Simplifiée n°5 du PLU est en compatibilité avec le SAGE des nappes de la plaine du Roussillon.**

La commune de Pia est également concernée par le SAGE Agly qui est en cours d'élaboration. Aucune étude ou document de travail n'est à ce jour disponible. De plus, les mentions sur l'application du PPRNi sont conservées et même rajouter dans le règlement du PLU. La problématique des zones inondables est bien intégrée dans la démarche de Modification Simplifiée et les modifications apportées ne sont pas de nature à aggraver le risque. **La Modification Simplifiée n°5 du PLU ne peut dans ces conditions viser une compatibilité avec ce document.**

## **5.5 Compatibilité avec les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans**

Le PGRI 2016-2021 Bassin Rhône Méditerranée est opposable depuis Décembre 2015. Issu d'une Directive Européenne transposée en Droit Français, ce plan vise la structuration de toutes les composantes de la gestion des risques d'inondation en mettant l'accent sur la prévention, la protection et la préparation.

5 grandes priorités sont été identifiées sur le bassin Rhône-Méditerranée et déclinées dans le socle commun du Territoire à Risque Important d'inondation (TRI) Perpignan-Saint-Cyprien, auquel appartient la commune de Pia :

GO1 : Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation

1.1. Sensibiliser et accompagner les acteurs de l'aménagement pour mieux prendre en compte les risques

1.2. Poursuivre le programme de PPR sur les périmètres des SLGRI

1.3. Développer le volet risque inondation dans les SCoT et PLU, et veiller à des pratiques harmonisées notamment pour la coordination des deux SCoT

1.4. S'assurer de la compatibilité des PLU avec les SCoT et celle des SCoT avec le PGRI

1.5. Engager des actions en vue de la réduction de la vulnérabilité du bâti : améliorer la connaissance des enjeux pour agir sur l'ensemble des composantes de la vulnérabilité (population, environnement, activités, ouvrages, réseaux...)

GO2 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

2.1. Poursuivre les actions de limitation des débordements de cours d'eau et d'aménagement des champs d'expansion des crues

2.2. Veiller au développement des approches intégrées associant la gestion et la préservation des milieux aquatiques à la prévention des risques d'inondation

GO3 : Améliorer la résilience des territoires exposés

3.1. Développer et accompagner les démarches d'amélioration de surveillance et d'alerte et veiller à des pratiques harmonisées et partagées

3.2. Améliorer la culture du risque par la généralisation des DICRIM, des PCS (communaux ou intercommunaux) et l'implantation de repères de crues dans les communes concernées par les SLGRI

3.3. Développer la conscience du risque par la diffusion de l'information, notamment par des actions de sensibilisation aux populations touristiques, aux élus et par la poursuite des actions de communication à l'attention des scolaires

3.4. Établir les cahiers de prescription relatifs aux campings

3.5. Débattre de la question d'insécurité révélée par les passages à gué

GO4 : Organiser les acteurs et les compétences

4.1. Favoriser la synergie entre les différentes politiques publiques : gestion des risques, gestion des milieux, aménagement du territoire et gestion du trait de côte

4.2. Se préparer à la mise en œuvre de la compétence GEMAPI

4.3. Assurer une structuration durable des maîtrises d'ouvrage

4.4. Fédérer les acteurs autour des stratégies locales

4.5. Mettre en place un comité de suivi par SLGRI

4.6. Mettre en place une instance de coordination « inter-SLGRI » destinée à favoriser le partage de la connaissance, l'évaluation des politiques, à gérer les espaces interfluves, et à terme, à faciliter l'émergence d'une seule SLGRI

GO5 : Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation

5.1. Améliorer la connaissance des aléas et des risques en particulier sur les secteurs non cartographiés, sur les ouvrages de protection...

5.2. Poursuivre le recensement et le classement des ouvrages de protection

5.3. Mieux appréhender les phénomènes de concomitance

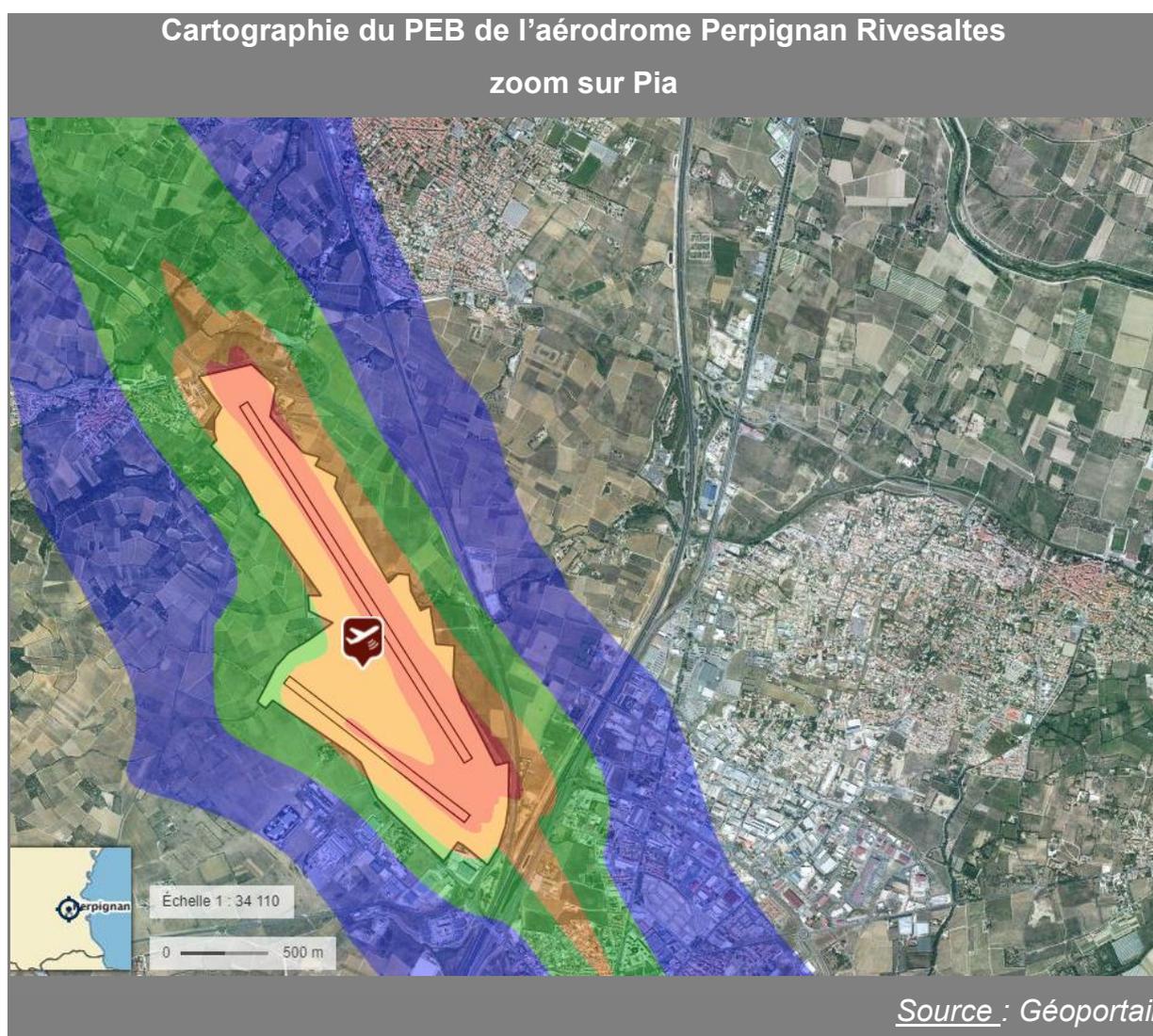
5.4. Partager la connaissance entre les différents acteurs de la prévention des risques, développer une logique de co-construction.

Le projet de PGRI Bassin Rhône Méditerranée 2022-2027 reprend ces grandes orientations.

Les évolutions apportées au zonage du PLU se situent dans la zone urbaine qui est située en dehors de la zone inondable. **La Modification Simplifiée n°5 du PLU est en compatibilité avec les objectifs du PGRI.**

## 5.6 Compatibilité avec les dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports

La commune de Pia est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Perpignan-Rivesaltes.



Les évolutions apportées dans le cadre de la présente procédure sont situées en dehors du PEB et ne sont donc pas concernées par les dispositions particulières liées à la zone de bruit de l'aérodrome Perpignan-Rivesaltes.

**La Modification Simplifiée n°5 du PLU est donc en parfaite compatibilité sur ce point.**

## 5.7 Prise en compte des schémas régionaux des carrières

Le schéma régional des carrières Occitanie est en cours de réalisation. Un schéma départemental des carrières des Pyrénées-Orientales a été approuvé par Arrêté Préfectoral n°2529/00 en date du 18 Juillet 2000.

**Aucune carrière n'est existante sur la commune de Pia.**

## 5.8 Prise en compte des schémas régionaux de cohérence écologique

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) Languedoc Roussillon a été adopté le 20 Novembre 2015 par Arrêté du Préfet de Région, après approbation par le Conseil Régional le 23 Octobre 2015. Le SRCE constitue l'outil de mise en œuvre de la Trame Verte et Bleue (un des projets phares du Grenelle de l'Environnement) à l'échelle régionale.

Les évolutions apportées au zonage du PLU se situent dans la zone urbaine qui est située en dehors de corridors écologiques et de réservoirs de biodiversité identifiés par le SRCE et de la Trame Verte et Bleue identifiée dans le PLU. **La Modification Simplifiée n°5 du PLU prend donc en compte les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques de la Trame Verte et Bleue du SRCE.**

## 6 CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°5 DU PLU

### 6.1 Conditions d'application

Une Modification Simplifiée peut être engagée si les évolutions du PLU n'ont pas pour effet les cas mentionnés aux articles L. 153-31 et L. 153-41 du Code de l'Urbanisme.

Extraits Code de l'Urbanisme	Modification Simplifiée n°3 du PLU
Article L. 153-31 « Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque [...] la commune décide : 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance. 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives [...] ; 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »	1° PADD approuvé le 18 Mai 2013 non modifié. Au contraire, la modification de l'emprise de la zone 1AU4 est en faveur de la disposition III.2 du PADD : « l'artisanat : éviter les conflits d'usage ».  2° Non concerné.  3° Non concerné.  4° Non concerné.  5° Non concerné.
Article L. 153-36 « Sous réserve des cas où une révision s'impose [...], le plan local d'urbanisme est modifié lorsque [...] la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »	Modifications apportées au règlement écrit et au plan de zonage associé.
Article L. 153-41 « Le projet de modification est soumis à enquête publique [...] par [...] le maire lorsqu'il a pour effet : 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ; 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ; 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »	1° Il n'y a pas de majoration de plus de 20 % des possibilités de construction. Cette éventualité a été analysée pour chacune des modifications qui engendraient une augmentation des droits à construire (Cf. chapitre « 2.2. Modifications mineures du règlement écrit »).  2° Les possibilités de construction ne sont pas diminuées dans le cadre de la présente Modification Simplifiée.  3° Non concerné.

	Le seul changement apporté au zonage concerne le classement d'une partie de la zone 1AU4 vers le secteur 1AU1d nouvellement créé.  4° Non concerné.
--	---

**Les modifications apportées au PLU sont soumises à la procédure de Modification Simplifiée.**

La procédure de Modification Simplifiée est régie par les articles L. 153-45 à L. 153-48 du Code de l'Urbanisme.

Article L. 153-45 du Code de l'Urbanisme :

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

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

Cette procédure peut être à l'initiative [...] du maire [...]. »

## 6.2 Déroutement de la procédure

Aux termes de l'article L. 153-45 du Code de l'Urbanisme, la Modification Simplifiée est prescrite à l'initiative de la commune.

Dans la mesure où les évolutions du règlement et zonage associé de la Modification Simplifiée n°5 du PLU ne sont pas susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, un examen au cas par cas doit être réalisé.

Dans les conditions prévues aux articles R. 104-33 à R. 104-37 du Code de l'Urbanisme, pour obtenir l'avis conforme de l'autorité environnementale, il convient de transmettre au service régional chargé de l'environnement les éléments prévus

Article R. 104-34 du Code de l'Urbanisme :

« En application du second alinéa de l'article R. 104-33, la personne publique responsable transmet à l'autorité environnementale un dossier comprenant :

1° Une description de la carte communale, de la création ou de l'extension de l'unité touristique nouvelle ou des évolutions apportées au schéma de cohérence territoriale, au plan local d'urbanisme ou à la carte communale ;

2° Un exposé décrivant notamment :

a) Les caractéristiques principales du document d'urbanisme ou, le cas échéant, pour l'unité touristique nouvelle, les éléments mentionnés aux 2°, 3° et 5° du I de l'article R. 122-14 ;

b) L'objet de la procédure d'élaboration ou d'évolution ;

c) Les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la procédure ;

d) Les raisons pour lesquelles son projet ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et, par conséquent, ne requerrait pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

L'exposé mentionné au 2° est proportionné aux enjeux environnementaux de la procédure menée.

La liste détaillée des informations devant figurer dans l'exposé est définie dans un formulaire dont le contenu est précisé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. »

En l'absence de cet arrêté, le dossier transmis à l'Autorité Environnementale se base sur les documents mis en consultation publique par le ministre de la transition écologique du 26/01/2022 au 16/02/2022.

L'autorité environnementale rend un avis conforme, dans un délai de deux mois à compter de la réception initiale du dossier, sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale et le transmet à la personne publique responsable. En l'absence de réponse dans ce délai, l'avis de l'autorité environnementale est réputé favorable.

L'intégralité du dossier de projet de Modification Simplifiée, le dossier de saisine de l'Autorité Environnementale et son avis conforme sont notifiés aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme.

Article L. 132-7 du Code de l'Urbanisme :

« L'État, les régions, les départements, les autorités organisatrices prévues à l'article L. 1231-1 du code des transports, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat, les collectivités territoriales ou les établissements publics mentionnés à l'article L. 312-3 du présent code, les établissements publics chargés d'une opération d'intérêt national ainsi que les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux sont associés à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme dans les conditions définies aux titres IV et V.

Il en est de même des chambres de commerce et d'industrie territoriales, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture et, dans les communes littorales au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement, des sections régionales de la conchyliculture. Ces organismes assurent les liaisons avec les organisations professionnelles intéressées.

Il en est de même du gestionnaire d'infrastructure ferroviaire ayant au moins un passage à niveau ouvert au public dans l'emprise du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme. »

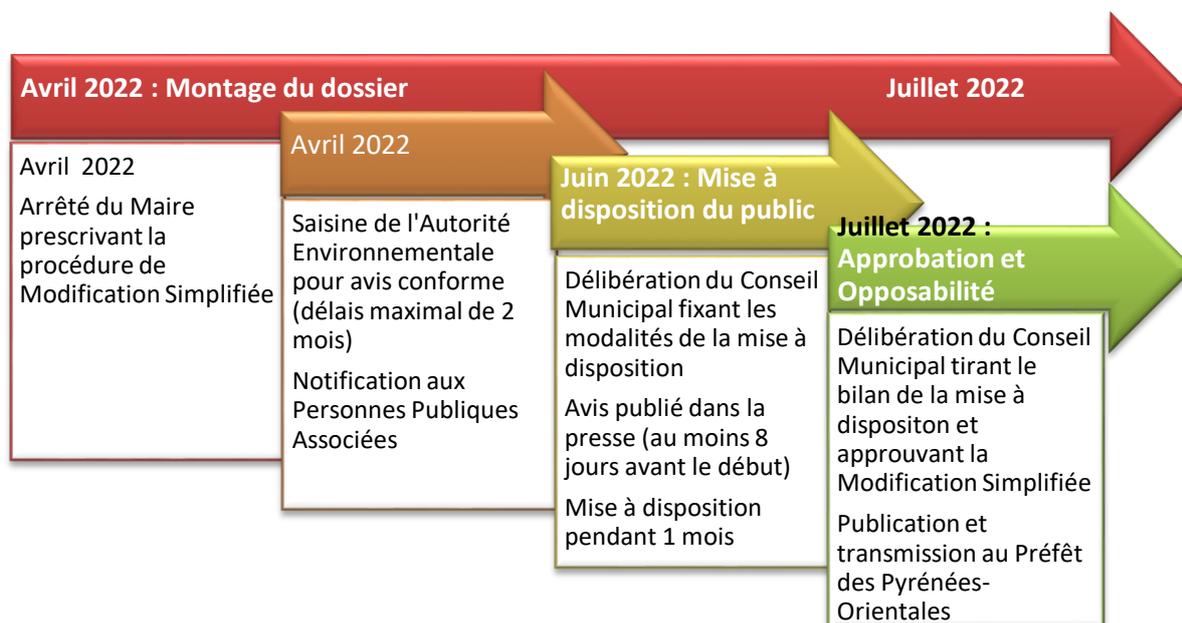
Article L. 132-9 du Code de l'Urbanisme :

« Pour l'élaboration des plans locaux d'urbanisme sont également associés, dans les mêmes conditions :

- 1° Les syndicats d'agglomération nouvelle ;
- 2° L'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma ;
- 3° Les établissements publics chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale limitrophes du territoire objet du plan lorsque ce territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale. »

Le Conseil Municipal fixe par délibération les modalités de mise à disposition des éléments de la Modification Simplifiée au public. La commune publie un avis dans la presse au moins 8 jours avant l'ouverture de la mise à disposition du dossier en Mairie. La mise à disposition du public dure 1 mois et le dossier comprend le projet de Modification Simplifiée, le formulaire de saisine de l'Autorité Environnementale et son avis conforme, ainsi que le cas échéant, les avis émis par les Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme.

À l'issue de la mise à disposition, le Maire présente le bilan devant le Conseil Municipal qui en délibère et adopte le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.





*Pia*