

PLAN LOCAL D'URBANISME



Perpignan
Méditerranée
Métropole



M2. RAPPORT DE PRESENTATION

COMPLEMENTS AU RAPPORT DE PRESENTATION
/ EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

MODIFICATION N°2
APPROBATION 24.03.2025



HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME

PLU approuvé le 06.03.2014

Modification simplifiée n°1 approuvée le 16.01.2015

Modification n°2 approuvée le 24.03.2025

SOMMAIRE

I] PREAMBULE.....	4
1. L'encadrement législatif de la procédure	4
2. Le PLU en vigueur et le projet de modification	7
3. Evaluation environnementale et présente modification	9
II] EXPOSE DES MOTIFS ET NATURE DES CHANGEMENTS APPORTES.....	10
1. Compréhension et appropriation des changements apportés au PLU	10
2. Résumé des changements apportés au PLU	12
3. Lien entre PADD et changements apportés au PLU	13
III] LES CHANGEMENTS APPORTES AUX PIECES DU PLU	15
1. Les changements apportés au règlement écrit.....	15
2. Les changements apportés au règlement graphique	24
3. Les changements apportés à la liste des emplacements réservés.....	25
IV] ANALYSE DE L'INCIDENCE DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	27
V] ARTICULATION DES MODIFICATIONS PROJETEES AVEC LES DOCUMENTS D'ORDRE SUPERIEUR	28
1. Le SCoT de la Plaine du Roussillon	29
2. Le PLH de Perpignan Méditerranée Métropole.....	30
3. Le PCAET de Perpignan Méditerranée Métropole.....	30

I] PREAMBULE

1. L'ENCADREMENT LEGISLATIF DE LA PROCEDURE

Article L153-31

Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 – art. 15 (V)

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

- II. Lorsqu'ils ont pour objet de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du même code, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones agricoles prises en application des deux derniers alinéas de l'article L. 151-9 du présent code relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48.

Dans le cadre de ces procédures de modification simplifiée, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est saisie pour avis dans les conditions prévues à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Conformément au II de l'article 199 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, le 4° du I. du présent article n'est pas applicable aux zones à urbaniser délimitées par le règlement d'un plan local d'urbanisme adopté avant le 1er janvier 2018. Pour ces zones, le 4° du présent article continue à s'appliquer dans sa rédaction antérieure à la promulgation de ladite loi :

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

Article L153-36

Modifié par LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 – art. 15 (V)

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

Article L153-37

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

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

Article L153-38

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

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L153-39

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

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié. Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L153-40

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

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

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

Article L153-40-1

Créé par LOI n°2022-217 du 21 février 2022 - art. 113

A la demande de la commune ou du groupement de communes compétent, lors de la notification du projet de modification dans les conditions prévues à l'article L. 153-40, le représentant de l'Etat lui adresse, s'il y a lieu, sa position en ce qui concerne :

1° Le cas échéant, la sincérité de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers réalisée au titre du diagnostic du rapport de présentation prévu à l'article L. 151-4 ;

2° Le cas échéant, la cohérence avec le diagnostic mentionné au 1° du présent article des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain contenus dans le projet d'aménagement et de développement durables en application de l'article L. 151-5.

Article L153-41

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

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

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

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

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

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L153-43

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

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-44

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

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

2. LE PLU EN VIGUEUR ET LE PROJET DE MODIFICATION

La modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Villelongue-de-la-Salanque s'inscrit dans l'histoire de ce document approuvé en 2014.

Elle porte uniquement sur des **évolutions réglementaires** tendant à préciser la politique urbanistique sur le territoire communal pour permettre notamment un **accompagnement qualitatif de la réhabilitation du site de l'ancienne cave vinicole**, via :

- L'élargissement cohérent de la zone UA2a ;
- L'adaptation de l'encadrement de ce secteur spécifique (précision de la vocation des constructions et des conditions de bonne intégration des constructions et de bon fonctionnement du site).

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

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

La modification n°2 du PLU de Villelongue-de-la-Salanque s'inscrit dans le cadre des choix retenus pour établir le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) structuré autour des six grandes orientations suivantes :

- 1. Gérer l'accueil des nouvelles populations : anticiper la fin de l'urbanisation et amorcer le renouvellement urbain
- 2. Favoriser le dynamisme et la valorisation du centre ancien tout en recherchant une répartition équilibrée des différentes fonctions à l'échelle de la ville
- 3. Améliorer et sécuriser les déplacements et liaisons inter-quartiers et communautaires
- 4. Protéger les espaces agricoles et l'identité maraîchère de la Plaine de la Salanque
- 5. Sauvegarder la qualité environnementale et les paysages de la Plaine de la Salanque
- 6. Limiter l'impact de l'urbanisation nouvelle sur l'environnement et améliorer les performances énergétiques des bâtiments

De manière plus précise, les évolutions envisagées répondent directement à certaines orientations, en ce qu'elles favorisent un renouvellement / réinvestissement urbain qualitatif et ciblé (besoins existants et à venir) participant à la dynamique villageoise au sens large et à la dynamique centrale en particulier. Notons que cela est développé ci-après dans la partie *II.3 Lien entre PADD et changements apportés au PLU*.

- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière

Le projet de modification ne concerne pas d'espaces boisés classés.

Il n'a pas non plus pour objet de réduire une zone agricole ou naturelle et forestière.

- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels

Le projet de modification n'a pas pour objet de réduire une protection existante dans le document d'urbanisme, mais tend au contraire à renforcer l'engagement vers un développement urbain qualitatif et durable.

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

Les changements portés par le présent dossier ne sont pas de nature à générer de graves risques de nuisance.

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

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

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

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

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

La Communauté Urbaine Perpignan Méditerranée Métropole a décidé, par arrêté du Président en date du 03.10.2024, d'engager une procédure de modification du PLU de Villelongue-de-la-Salanque.

3. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET PRESENTE MODIFICATION

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

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

L'article R104-12 du Code de l'urbanisme (*modifié par DECRET n°2021-1345 du 13 octobre 2021 – art. 6*) prévoit quant à lui que « les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

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

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

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

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

En l'espèce, compte tenu notamment de la nature des évolutions envisagées, une demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une évaluation environnementale a été réalisée.

Il s'agissait ainsi d'apprécier si les changements portés au PLU dans le cadre de la présente procédure étaient susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, et si par conséquent une évaluation environnementale était requise.

La MRAe s'est prononcée quant à une dispense d'évaluation environnementale (avis du 04.12.2024).

II] EXPOSE DES MOTIFS ET NATURE DES CHANGEMENTS APPORTES

Conformément à l'article R151-5 du Code de l'urbanisme :

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

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

2° Modifié ;

3° Mis en compatibilité. »

1. COMPREHENSION ET APPROPRIATION DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU

Comme évoqué précédemment (*I.2 Le PLU en vigueur et le projet de modification*), l'objet principal de la modification n°2 du PLU de Villelongue-de-la-Salanque est l'**accompagnement qualitatif de la réhabilitation du site de l'ancienne cave viticole**.

Cette démarche résulte notamment du croisement des paramètres / considérations suivants :

- La reconnaissance / L'affirmation du potentiel d'un espace stratégique

Situé au sein de l'enveloppe urbaine, dans la première couronne autour du centre ancien, le secteur de l'ancienne cave vinicole donne sur l'axe principal de la commune matérialisé par la RD12.

Au-delà de cette localisation optimale en termes d'accessibilité, de visibilité, de proximité et de fonctionnalité, le site en lui-même est pertinent en ce qu'il présente une superficie intéressante pour le développement d'un projet d'ensemble cohérent (plus de 7 500m²), ainsi que des volumes bâtis conséquents intégrés dans l'enveloppe urbaine constituée.

- L'appropriation du contexte ZAN¹ / Le rôle du renouvellement urbain

Malgré les nombreux atouts du site (*Cf. Point précédent*), il est aujourd'hui sous-exploité et constitue même une friche. Sa juste réappropriation apparaît dès lors essentielle dans un contexte marqué tant par des impératifs de sobriété (foncière, économique,...), que par la fragilité des ressources et l'impact des risques (inondation notamment).

- Des besoins à satisfaire : entre mixité et durabilité

La mobilisation du potentiel du site de l'ancienne cave vinicole constitue une opportunité pour répondre aux besoins existants et anticiper ceux à venir.

Si cela avait déjà été prévu lors de l'élaboration du PLU (mise en place d'un emplacement réservé dédié à la « création d'un centre socio-éducatif, sportif et de loisirs » notamment), l'approfondissement du sujet, via notamment des études complémentaires (*Cf. « Etude d'opportunité d'un projet d'habitat, commerces et services sur le site des anciennes caves vinicoles de Villelongue-de-la-Salanque »* par exemple), a permis de préciser les manques et les attentes sur le territoire. Il en résulte notamment une homogénéité du parc de logements créant un déséquilibre avec l'évolution des caractéristiques des ménages (composition, revenus,...), une insuffisance de logements abordables et de locatif, une offre / un niveau de proximité limité (commerces, services, tourisme,...),...

¹ Zéro Artificialisation Nette

Pour rappel, le PLU opposable prévoit sur le secteur que seuls les projets publics à vocation socio-éducative sont autorisés, cela apparaît dès lors trop limitant. L'introduction de la notion de mixité semble plus cohérente.

Complémentaire à cette mixité (fonctionnelle et sociale), renforçant la notion d'intérêt général, la modification n°2 du PLU tend à impulser une vision plus durable de l'aménagement sur le site de l'ancienne cave vinicole, et plus généralement sur la centralité.

Ainsi, après une prise de recul de la commune quant à l'application de son document d'urbanisme et quant à la définition / redéfinition de ses besoins existants et à venir, une réorientation / actualisation de l'encadrement réglementaire initialement posé s'est avérée nécessaire pour accompagner au mieux la mutation du secteur stratégique de l'ancienne cave vinicole.

Notons que ce projet a été l'occasion de pousser la réflexion plus loin en impulsant également une approche plus durable dans la centralité (minoration de l'imperméabilisation des sols, adaptations possibles en cas de construction bioclimatique,...).

Cela prend corps concrètement autour de :

- L'unification du site de l'ancienne cave vinicole (élargissement de la zone UA2a et suppression de la zone UB2a) et l'adaptation de l'encadrement de ce secteur spécifique (précisions quant à la vocation des constructions et quant aux conditions de bonne intégration des constructions et de bon fonctionnement du site) ;
- La suppression de l'emplacement réservé n°2 correspondant à la « création d'un centre socio-éducatif, sportif et de loisirs » au bénéfice de la commune en lien avec sa réalisation et l'ajustement du projet de réhabilitation du site de l'ancienne cave vinicole ;
- L'intégration de dispositions en faveur d'une démarche plus durable dans la centralité (zone UA).

2. RESUME DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU

Résumé des changements apportés au PLU <i>(ceux-ci sont détaillés dans le chapitre suivant : III. LES CHANGEMENTS APPORTES AUX PIECES DU PLU))</i>		
REGLEMENT ECRIT	UA (UA2a)	<p>Ajustement de l'encadrement de la zone UA2a en relation avec le projet de réhabilitation du site de l'ancienne cave vinicole, avec notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des précisions quant à la vocation des constructions (destinations) - Des conditions de bonne intégration des constructions (prospects, hauteurs, traitement architectural,...) et de bon fonctionnement du site (stationnement, plantations,...)
	UB (UB2a)	Suppression de la mention à la zone UB2a et de son encadrement en relation avec l'élargissement de la zone UA2a sur l'ancienne zone UB2a
	UA	Ajustement de l'encadrement de la zone UA pour insuffler une approche plus durable dans la centralité (minoration de l'imperméabilisation des sols, adaptations possibles en cas de construction bioclimatique,...)
REGLEMENT GRAPHIQUE		<p>Unification du site de l'ancienne cave vinicole, avec :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'élargissement de la zone UA2a - La suppression de la zone UB2a
		Suppression de l'emplacement réservé n°2 en relation avec sa réalisation et l'ajustement du projet de réhabilitation du site de l'ancienne cave vinicole
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES		Actualisation de la liste des emplacements réservés et de la première planche associée, suite à la suppression de l'emplacement réservé n°2 en relation avec sa réalisation et l'ajustement du projet de réhabilitation du site de l'ancienne cave vinicole
RAPPORT DE PRESENTATION		Présent mémoire explicatif de la modification / Justification des évolutions apportées au document d'urbanisme

3. LIEN ENTRE PADD ET CHANGEMENTS APPORTES AU PLU

Comme évoqué précédemment (1.2 Le PLU en vigueur et le projet de modification), en favorisant un **renouvellement / réinvestissement urbain qualitatif et ciblé** (besoins existants et à venir) qui participe à la **dynamique villageoise / centrale**, la modification n°2 du PLU de Villelongue-de-la-Salanque s'inscrit dans le cadre des choix retenus pour établir le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) structuré autour des six orientations suivantes :

- 1. Gérer l'accueil des nouvelles populations : anticiper la fin de l'urbanisation et amorcer le renouvellement urbain

Les évolutions envisagées tendent à permettre une diversification du parc en logements, au sein de l'enveloppe urbaine constituée, cohérente avec l'évolution des caractéristiques de la population et de ses besoins. Sont ainsi autorisées les constructions à usage d'habitation en zone UA2a, avec une part de logements impérativement dédiée à du Logement Locatif Social.

L'objectif étant de mieux accompagner le parcours résidentiel des ménages, sans générer de consommation d'espace supplémentaire, et d'organiser une densification raisonnée du tissu villageois.

- 2. Favoriser le dynamisme et la valorisation du centre ancien tout en recherchant une répartition équilibrée des différentes fonctions à l'échelle de la ville

La valorisation de la dimension stratégique du site de l'ancienne cave vinicole, via l'organisation d'une mixité fonctionnelle et sociale, tend à renforcer la dynamique communale centrale. Il s'agit notamment de permettre un élargissement fonctionnel du centre ancien venant compléter l'existant (offre de proximité adaptée, stationnement, tourisme,...).

- 3. Améliorer et sécuriser les déplacements et liaisons inter-quartiers et communautaires

La réappropriation d'une friche intégrée à l'espace urbanisé proche de la centralité et donnant sur l'axe principal (RD12) tend d'une part à favoriser la proximité et les modes de déplacements doux au sein du village, et d'autre part à faciliter les échanges motorisés avec l'extérieur.

Notons par ailleurs qu'une attention est portée au traitement des espaces publics, permettant à tout un chacun d'avoir plus de lisibilité et d'adapter ses pratiques aux lieux pour plus de sécurité.

- 4. Protéger les espaces agricoles et l'identité maraîchère de la Plaine de la Salanque

Les changements apportés concernent le développement intégré de la commune (renouvellement urbain) et répond ainsi aux exigences de sobriété foncière, sans impacter les espaces agricoles ou naturels.

- 5. Sauvegarder la qualité environnementale et les paysages de la Plaine de la Salanque

Comme évoqué précédemment, les évolutions envisagées n'impactent pas d'espaces agricoles ou naturels. Elles tendent au contraire à organiser une meilleure intégration des constructions dans l'environnement, à encourager l'intégration / la restauration de la nature en ville, à favoriser le libre écoulement des eaux pluviales,...

- 6. Limiter l'impact de l'urbanisation nouvelle sur l'environnement et améliorer les performances énergétiques des bâtiments

Les changements apportés se concentrent sur une démarche de renouvellement / réinvestissement urbain témoignant d'une gestion économe du foncier. Ils tendent à permettre une réappropriation / densification raisonnée de l'existant avec notamment la recherche d'une minoration de l'imperméabilisation des sols, d'un traitement adapté des eaux pluviales (ne pas perturber le cycle de l'eau, réduire la pollution des eaux,...), d'intégration de projets bioclimatiques, d'une végétalisation des espaces,....

Ainsi, les différents changements apportés au PLU de Villelongue-de-la-Salanque, via la présente procédure de modification, ne remettent pas en cause les orientations du PADD et viennent même les conforter.

III] LES CHANGEMENTS APPORTES AUX PIÈCES DU PLU

A travers la procédure de modification n°2, font l'objet d'évolutions :

- le règlement écrit
- le règlement graphique
- la liste des emplacements réservés

Notons que le présent document (*M2. RAPPORT DE PRESENTATION*) constitue un **additif au rapport de présentation du PLU** opposable.

1. LES CHANGEMENTS APPORTES AU REGLEMENT ECRIT

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

- **En rouge** : Modification du règlement par suppression
- **En vert** : Modification du règlement par ajout

DISPOSITIONS GENERALES

[...]

Article 3 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

1. LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines dites « Zones U » sont soit urbanisées soit que les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- La zone dense agglomérée de constructions en ordre continu repérée par l'indice UA au plan 1 / 2 000ème.
Elle comprend les secteurs UA1, UA1b, UA2, UA2a, UA2b, UA3 et UA4.
- La zone de constructions en ordre discontinu repérée par l'indice UB au plan au 1 / 2 000ème.
Elle comprend les secteurs UB1, UB2, UBb2, **UB2a**, UB2b, UB3, UBb3 et UB4.
- La zone de constructions en ordre discontinu repérée par l'indice UC au plan au 1 / 2 000ème.
Elle comprend les secteurs UC1, UC2, UC2a, UC3, UC3a, UC4.

- La zone destinée à recevoir l'implantation d'activités spécialisées repérée par l'indice UD au plan au 1 / 2 000ème.
Elle comprend les secteurs UD2, UD2a, UD2b.

[...]

ZONE UA

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article UA.1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les installations soumises à autorisation ou déclaration au titre du code de l'environnement, sauf celles indiquées en UA2.

Les dépôts de véhicules tels que prévus aux articles R 421-19 et R.421-23e du Code de l'Urbanisme (CU).

Les garages collectifs de caravanes.

Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R.421- 23d du Code de l'Urbanisme.

L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs des caravanes et les résidences mobiles de loisirs tel que prévu aux articles R 421-19c et R.421-23c du Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

L'implantation d'habitations légères de loisirs, telles que prévue à l'article R 111-31 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions nouvelles ou réhabilitations à usage d'entrepôts, sauf si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone ou si elles sont nécessaires au fonctionnement des services publics.

L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et les exhaussements des sols à l'exception de ceux limités au minimum et nécessaires à l'accès des piétons et des automobiles.

Les opérations groupées à vocation industrielle.

Tout changement de destination des garages existants est interdit sauf s'il est justifié obligatoirement d'une place de stationnement de remplacement, hors champs d'application de l'art. R.421-3 du CU et que les prescriptions du PPR soient respectées.

Les planchers nouveaux en sous-sol et l'aménagement de sous-sol habitable sont interdits.

Tout changement de destination des garages existants est interdit sauf s'il est justifié obligatoirement d'une place de stationnement de remplacement, hors champs d'application de l'art. R41+21-3 du CU et que les prescriptions du PPR soient respectées.

Toute construction nouvelle à moins de 5 mètres du haut des berges d'un cours d'eau à ciel ouvert (ruisseau, agouille...). Cette interdiction ne s'applique pas aux ouvrages et constructions dont l'implantation à proximité du cours d'eau est indispensable (dispositif de mesures, ...) sous réserve d'un impact hydraulique négligeable après accord du gestionnaire de la servitude

Article UA.2: OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPR) approuvé le 27 juin 2006 (servitude d'utilité publique).

La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.

Les installations classées qu'elles soient soumises à déclaration ou autorisation, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances, bruit, trépidations, odeurs, incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Les secteurs UA1, UA1b, UA2, UA2a, UA2b, UA3 et UA4 correspondent aux différentes hauteurs de submersion indiquées dans le PPR, tel que présenté dans l'introduction de zone.

Dans le secteur UA2a, ~~seuls les projets publics à vocation socio-éducative peuvent être autorisés.~~ seuls les constructions à usage d'habitation, d'hébergement, les commerces et activités de services et les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés. Pour les constructions à usage d'habitation, entre 25% et 30% du nombre total de logements devront être dédiés à du Logement Locatif Social.

Les constructions à usage d'habitation ou d'hébergement sont autorisées sous réserve que :

- les planchers habitables nouvellement créés soient situés au-dessus de la cote de référence (selon la zone à laquelle ils appartiennent),

ou

- dans le cas d'habitation individuelle que le premier plancher habitable soit situé au-dessus de Terrain Naturel + 1,20 mètres (niveau potentiellement submersible pour l'événement de référence) dans les zones où les hauteurs d'eau sont comprises entre 1,00 et 1,50m (sous-secteurs 3), avec dans ce cas un refuge situé au-dessus de la cote de référence donnant accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou en toiture, balcon,...) d'une superficie au moins égale à 15m² de surface habitable.

Pour les parcelles situées dans les zones IIa et IIb du PPR, confère le règlement de celui-ci.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

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

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination ainsi qu'aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Pour les voies nouvelles en impasses, situées en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter un accès réservé aux piétons et doivent être munies de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

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

Article UA.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Alimentation en eau potable

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

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

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

Si les eaux résiduaires sont non domestiques, il convient d'obtenir pour leur évacuation une autorisation par la commune en application de l'article L.1331-10 du code de la santé publique ».

Eaux pluviales

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

Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'imperméabilisation des sols de façon à ne pas saturer le réseau pluvial existant. Le traitement du ruissellement des eaux de pluie doit également être étudié avec soin notamment pour :

- perturber le moins possible le cycle de l'eau
- réduire la pollution de ces eaux initialement propres.

Article UA.5: SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS JUSTIFIEE PAR DES CONTRAINTES TECHNIQUES RELATIVES A UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU POUR PRESERVER L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU L'INTERET PAYSAGER

Néant.

Article UA.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent respecter les limites d'implantation des constructions voisines existantes par rapport aux voies publiques ou privées à usage publics et aux emprises publiques.

Dans le secteur UA2a, les constructions devront respecter un recul minimal de 5.00 m le long de la RD12 et le long de la rue Aristide Martre de façon à permettre la création d'un parvis aux bâtiments. Ce parvis devra être traité avec soin (qualité des matériaux, végétalisation, intégration des éventuelles clôtures...).

Article UA.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

L'interruption dans la continuité des façades en bordure de voirie peut être autorisée :

- si le terrain voisin n'est pas construit ;
- s'il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative.

La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit alors être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 m.

Dans le secteur UA2a, la distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4,00 m. Dans tous les cas, les constructions devront veiller à ne pas générer de vis-à-vis direct sur les constructions existantes (jeux de volumes, brises vue, gestion des ouvertures...).

Des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition de ne pas dépasser 3,50 m de hauteur hors tout et 10m de long. Elles ne doivent pas servir d'habitation.

Des conditions différentes peuvent être autorisées dans le cas de bâtiments publics ou de service public.

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

Néant.

Article UA.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone IIa du PPR : le CES n'est pas limité

Dans la zone IIb du PPR : le CES est limité à 0,20 sauf si l'unité foncière est < 700m², non issue de division foncière postérieure à la date d'approbation du PPR, le CES maximum est de 0,50 dans la limite d'une emprise au sol totale de 140m².

Dans le secteur UA2a, l'emprise au sol résulte de l'application des règles du PPR.

Article UA.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux ou aménagé eu fonction des conditions liées à la connaissance de l'aléa d'inondation (cf. article UA.2) et défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur relative

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

Toutefois, si dans la même rue, les deux immeubles immédiatement voisins dépassent tous deux la hauteur ci-dessus définie, l'immeuble à construire peut atteindre la hauteur moyenne de ses voisins.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des limites de retrait obligatoire.

Entre deux voies d'inégale largeur ou de niveaux différents, lorsque la distance est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

Hauteur absolue

La hauteur de toute construction ne peut excéder 12,00 mètres (exception faite des ouvrages techniques publics) dans les conditions fixées ci-dessus (cf. Définition de la hauteur).

Dans le secteur UA2a, la hauteur des constructions ne peut excéder la hauteur des constructions existantes dans les conditions fixées ci-dessus (cf. Définition de la hauteur).

Les constructions doivent présenter au maximum un rez-de-chaussée plus deux étages (R+2 maximum). Il peut être ajouté un étage complémentaire (R+3 maximum) lorsque le rez-de-chaussée est utilisé pour le stationnement des véhicules.

Des conditions différentes peuvent être autorisées pour des besoins techniques ou de sécurité ou pour des motifs architecturaux des bâtiments publics ou de services publics.

Article UA.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS ET PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER

1. FORMES ET MATERIAUX :

a. L'ordonnance des façades doit être constituée par les alignements verticaux des ouvertures, ainsi que les continuités horizontales soulignées par les alignements des linteaux et des appuis de baies, et les saillies éventuelles des balcons et décors de ferronnerie identiques sur un même niveau.

b. La proportion des ouvertures aux étages doit être à dominante verticale (plus haute que large). Leur nombre doit être déterminé de telle sorte que les pleins en maçonnerie dominent sur les vides (ouvertures, baies, portes...).

c. Les maçonneries doivent être traitées de façon traditionnelle.

Les façades à pierres nues doivent être traitées de la façon suivante les joints doivent être « beurrés » sans saillie ni retrait pour restituer à la paroi sa planimétrie et doivent être réalisés à la chaux grasse.

Les façades enduites doivent être traitées à la chaux afin d'obtenir un aspect traditionnel et permettre la « respirabilité » des murs.

2. TOITURES :

Les toitures doivent être réalisées exclusivement en tuiles canal rouges.

Leur pente doit être comprise entre 30% et 33%.

Le faîtage doit être parallèle à la rue ou à la voie au droit de la façade principale.

Les terrasses inaccessibles et celles courant la totalité d'un bâtiment sont interdites, hormis pour les terrasses ne dépassant pas 20% de la surface de plancher d'origine.

Les débords de toitures, pare soleil ou auvents sont autorisés.

Dans le secteur UA2a, les toitures terrasses sont autorisées sous réserve que leur superficie ne dépasse pas 50% de la superficie totale de la toiture. La façade située le long de la RD12 devra obligatoirement être traitée en tuiles canal rouge.

3. CLOTURES :

Les clôtures éventuelles doivent être perméables à 80 % minimum (pourcentage de vide).

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,80 m. Si la clôture est établie sur un mur bahut, celui-ci ne peut en aucun cas dépasser 0,20m au-dessus du terrain naturel.

4) ENERGIE RENOUVELABLE :

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

5) DES CONDITIONS DIFFERENTES de celles exposées mix alinéas suivants peuvent également être acceptées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsqu'elles sont nécessitées par des contraintes techniques, architecturales, d'exploitation, d'emploi des énergies renouvelables ou imposées pour des raisons de sécurité.

6) ADAPTATIONS AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptées pour permettre la réalisation d'une construction bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être explicitement justifiés.

Article UA.12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement doit, dans tous les cas, être égal au nombre d'unités de logements. En outre, chaque logement doit obligatoirement disposer d'un garage.

Pour les entreprises artisanales et commerciales : il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 25 m² de surface de vente.

Pour les hôtels et les gîtes ruraux : il doit être aménagé au moins une place de stationnement par chambre

Pour les bureaux : il doit être aménagé au moins UNE place de stationnement pour 50 m² de planchers bureaux.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à les aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 100 mètres. Le constructeur sera également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il sera fait application des articles L 421-3 (alinéas 3, 4 et 5) et R 332 (alinéas l7 à 24) du Code de l'Urbanisme.

Les opérations ou programmes de logements devront également disposer d'au moins 20% de place de stationnement de véhicules non motorisés par rapport au nombre de logements collectifs créés.

Dans le secteur UA2a, ~~les aires de stationnement devront répondre aux besoins générés par les nouveaux équipements et services publics.~~ chaque logement devra disposer de 2 places de stationnement. Il devra également être prévu 0,7 place visiteur minimum par unité de logement. Pour les autres destinations de construction autorisées dans la zone, il devra être réalisé une place pour 70m² de surface de plancher. Ces places devront être librement accessibles depuis le domaine public (places non closes).

Article UA.13 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Dans les espaces boisés classés la coupe et l'abattage d'arbres sont réglementés.

Dans le secteur UA2a, chaque unité foncière devra présenter a minima 20% de surface en plein terre. Ces espaces devront être végétalisés et préférentiellement arborés. Les fosses de plantations des arbres devront présenter un volume minimal de 6.00m³.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article UA.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

Dans la zone IIa du PPR : le COS n'est pas limité.

Dans la zone IIb du PPR : le COS est limité à 0,35 sauf si l'unité foncière est < 700m², non issue de division foncière postérieure à la date d'approbation du PPR, la Surface de Plancher admissible est de 200m² et plus si le COS de 0,35 le permet.

Article UA.15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

Article UA.16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

ZONE UB

[...]

Article UB.2 : OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPR) approuvé le 27 juin 2006 (servitude d'utilité publique).

Les secteurs UB1, UB2, ~~UB2a~~, UB2b, UBb2, UB3, UBb3 et UB4 correspondent aux différentes hauteurs de submersion indiquées dans le PPR, tel que présenté dans l'introduction de la zone.

[...]

~~Dans le secteur UB2a, seuls les projets publics à vocation socio-éducative peuvent être autorisés.~~

[...]

Article UB.12 : OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

[...]

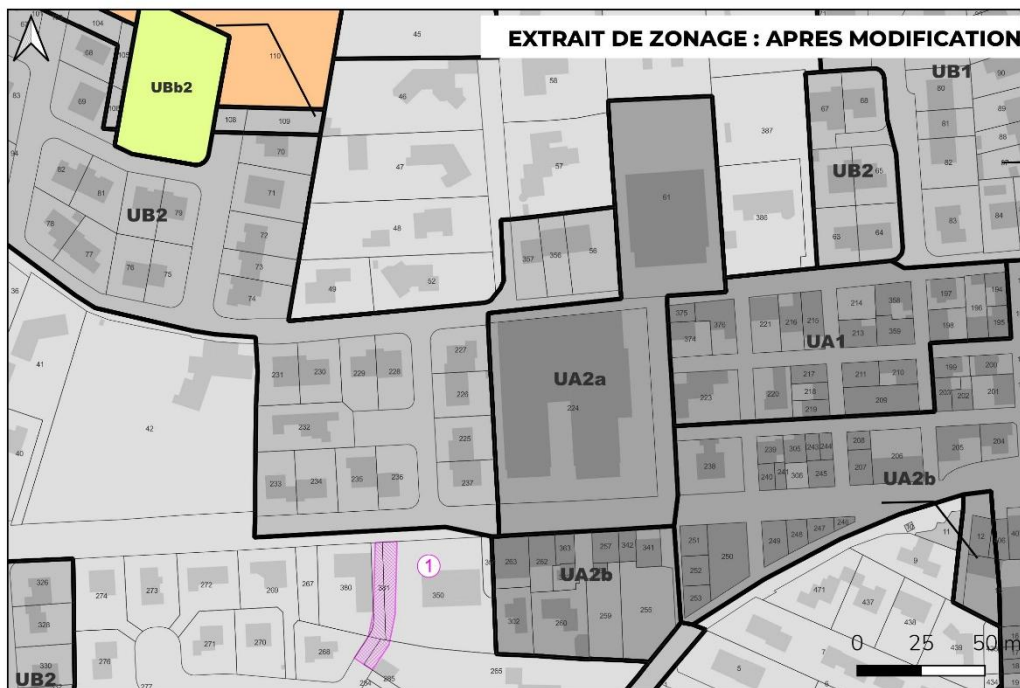
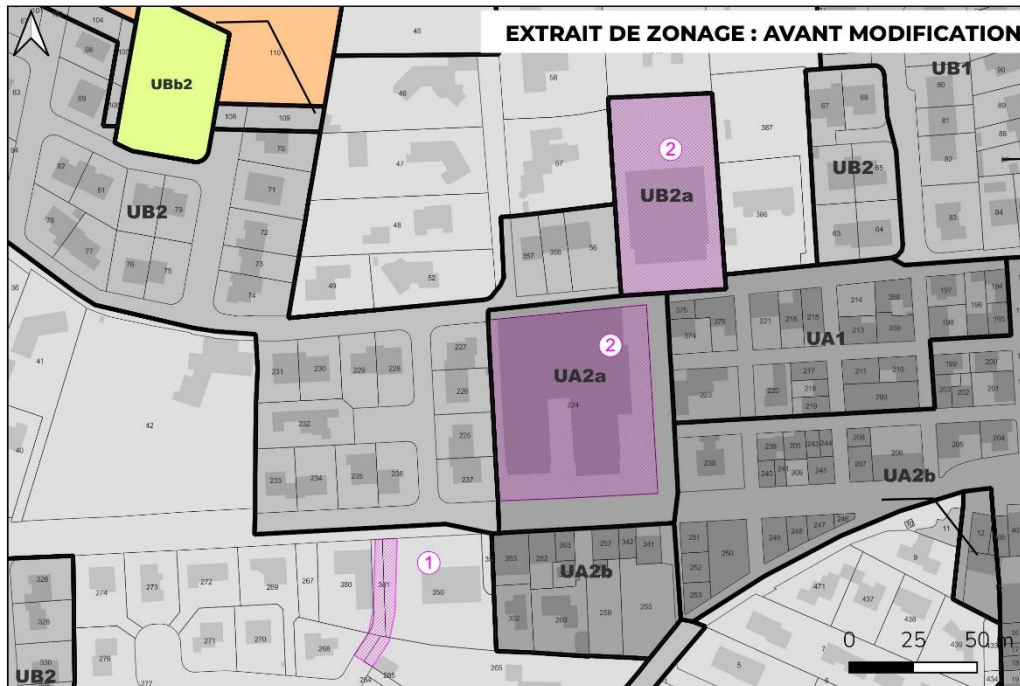
~~Dans le secteur UB2a, les aires de stationnement devront répondre aux besoins générés par les nouveaux équipements et services publics.~~

[...]

2. LES CHANGEMENTS APPORTES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

Les changements apportés au plan de zonage sont de deux ordres :

- L'unification du site de l'ancienne cave vinicole, avec :
 - L'élargissement de la zone UA2a
 - La suppression de la zone UB2a
- La suppression de l'emplacement réservé n°2 en relation avec sa réalisation et l'ajustement du projet de réhabilitation du site de l'ancienne cave vinicole



 Périmètres de zones et de secteurs
 Emplacements réservés

 Secteur de nuisance sonore classé par arrêté préfectoral du 26/12/2012

3. LES CHANGEMENTS APPORTES A LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

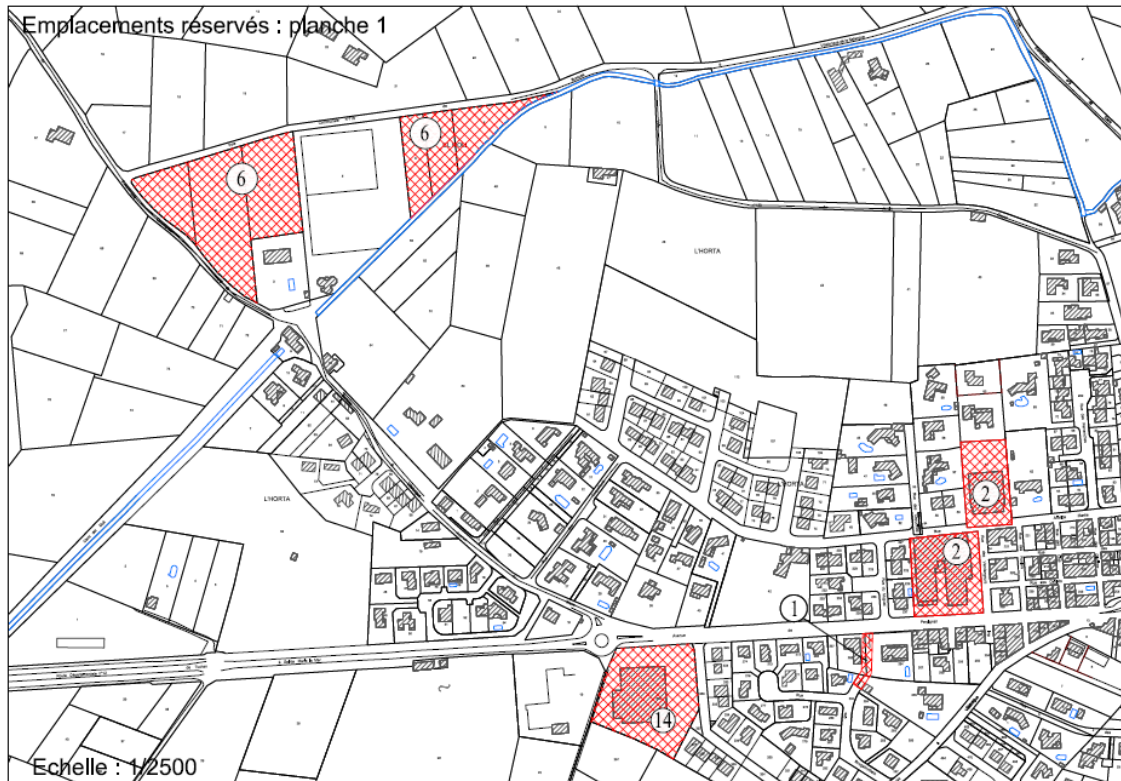
La réalisation / L'acquisition de l'emplacement réservé n°2 correspondant à la « création d'un centre socio-éducatif, sportif et de loisirs » au bénéfice de la commune entraîne sa suppression et l'actualisation de la liste et de la planche correspondantes. Comme évoqué précédemment, il convient de préciser que la destination initialement prévue sur le secteur est ajustée dans le cadre de la présente procédure au regard de l'évolution des besoins et de l'intérêt général associé.

Dans un souci de lisibilité, la liste des emplacements réservés du PLU est reprise ci-après et la modification apportée dans le cadre de la modification n°2 du PLU est présentée **en rouge**.

N°	Désignation	Bénéficiaire	Parcelles	Superficie (m ²)
Voirie				
1	Création d'une voie d'environ 9 m permettant un futur accès dans la zone « La Colle »	COMMUNE	Section AO 264p ; 265p ; 266p ; 300p	560
Installations d'intérêt général				
2	Création d'un centre socio-éducatif, sportif et de loisirs	COMMUNE	Section AO 61 ; 224	7 696
3	Réservation de terrain pour création à l'entrée de la ville d'une zone verte	COMMUNE	Section AC 69 ; 72 ; 73 ; 74 ; 76 77 ; 78 ; 79 ; 81 Section AH 149 p	111 152
4	Réservation de terrain pour aménagement d'entrée de ville	COMMUNE	Section AM 247 ; 248	22 705
5	Réservation de terrain pour équipement sportif en complément du stade « la Couloumine »	COMMUNE	Section AD 113	20 008
6	Réservation de terrain pour équipement sportif en complément du stade Joseph Molins	COMMUNE	Section AP 1 ; 2 ; 4 ; 6 ; 7 ; 8	17 739
7	Réservation d'une bande de terrain d'environ 4 m le long de l'agouille « NOBE » afin de permettre le passage et l'entretien de celle-ci	COMMUNE	Section AH 149 p Section AK 37 p ; 38 p ; 39 p	1 058
8	Recalibrage et cuvelage de l'agouille Saint-Antoine, jusqu'au futur bassin d'orage	COMMUNE	Section AH 200 p ; 201 p ; 203 p ; 204 p	800
9	Réservation de terrains pour bassin d'orage	COMMUNE	Section AH 196 ; 198	16 021
10	Réservation de terrains pour bassin d'orage	COMMUNE	Section AI 7 ; 8	12 462
11	Réservation de terrains pour bassin d'orage	COMMUNE	Section AS 1 ; 2 ; 3	22 851
12	Réservation de terrains pour bassin d'orage	COMMUNE	Section AD 32	6 474
13	Réservation de terrains pour bassin d'orage	COMMUNE	Section AD 33 ; 34 ; 37 ; 41 ; 126 p	27 699
14	Création de logements, de locaux d'activités....	COMMUNE	Section AO 309	7 285

La planche sur laquelle figurait l'emplacement réservé n°2 a elle aussi été actualisée.

Avant modification



Après modification



IV] ANALYSE DE L'INCIDENCE DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Comme cela a été indiqué précédemment (*1.3 Evaluation environnementale et présente modification*), les procédures d'évolution des documents d'urbanisme donnent lieu à évaluation environnementale, sauf si elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement (L104-3 du Code de l'urbanisme).

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

La MRAe s'est prononcée quant à une **dispense d'évaluation environnementale** (avis du 04.12.2024).

V] ARTICULATION DES MODIFICATIONS PROJETEES AVEC LES DOCUMENTS D'ORDRE SUPERIEUR

Le tableau ci-dessous récapitule les obligations de compatibilité et de prise en compte du PLU (hiérarchie des normes).

CODE DE L'URBANISME	DOCUMENTS CONCERNES	DOCUMENTS EXISTANTS
Le PLU doit être compatible avec (L131-4 et L131-5) :	Schéma de Cohérence Territoriale	SCoT de la Plaine du Roussillon – Version révisée approuvée le 02.07.2024
	Schéma de Mise en Valeur de la Mer	/
	Plan de mobilité / Plan local de mobilité	PLUi-D de Perpignan Méditerranée Métropole en cours d'élaboration
	Programme Local de l'Habitat	PLH de Perpignan Méditerranée Métropole adopté en 2021 pour la période 2020-2025
	Plan Climat-Air-Energie Territorial	PCAET de Perpignan Méditerranée Métropole pour la période 2018-2024

La commune de Villelongue-de-la-Salanque fait partie de la Communauté Urbaine de Perpignan Méditerranée Métropole et intègre le périmètre couvert par le SCoT Plaine du Roussillon, dont la version révisée a été approuvée le 02 juillet 2024.

Etant très récent, ce document intégrateur s'est chargé d'assurer le rapport de comptabilité / prise en compte avec les autres documents / dispositions cadres existants, et notamment :

- SRADDET de la Région Occitanie
- SDAGE Rhône-Méditerranée
- PGRi Rhône-Méditerranée
- ...

Le présent dossier se cantonne à démontrer la comptabilité des évolutions portées dans le cadre de la modification n°2 du PLU avec le SCoT opposable, mais s'intéresse également à la relation avec les autres documents d'ordre supérieur évoqués aux articles L131-4 et L131-5 du Code de l'urbanisme.

Notons qu'il reviendra au PLUi-D, en cours d'élaboration à l'échelle de la Communauté Urbaine Perpignan Méditerranée Métropole, de se mettre en conformité avec le SCoT révisé.

*A noter qu'il est admis (jurisprudence et doctrine), que l'exigence de **compatibilité** (non définie par les textes) est une obligation de « non-contrariété », c'est-à-dire qu'une pièce est compatible avec un document qui lui est supérieur dès lors qu'elle n'est **pas contraire à l'esprit de cette norme supérieure**. La compatibilité n'est pas synonyme de « conformité » qui imposerait une stricte reprise des dispositions supérieures existantes. Une certaine souplesse entoure donc le principe de compatibilité d'un document par rapport à un autre, souplesse guider toutefois par l'esprit du texte supérieur. Ainsi, l'esprit, la dynamique, la ligne directrice du document d'ordre supérieur doivent se retrouver à travers le document de rang inférieur devant être compatible.*

- La présente procédure de modification du PLU tend à préciser la politique urbanistique propre à la commune de Villelongue-de-la-Salanque via notamment l'accompagnement et l'encadrement d'un projet de réhabilitation du site de l'ancienne cave vinicole.
- Aussi, eu égard à son échelle d'action, elle n'est pas de nature à s'opposer aux dispositions du SCoT en vigueur ou à celles des autres documents d'ordre supérieur. Notons toutefois que la démarche entreprise vient directement renforcer certains objectifs / orientations des documents d'ordre supérieur et particulièrement du SCoT.

Citons en ce sens :

1. LE SCoT DE LA PLAINE DU ROUSSILLON

Les changements apportés au PLU de la commune de Villelongue-de-la-Salanque dans le cadre de la présente procédure se concentrent sur l'encadrement réglementaire de la zone UA, correspondant à la centralité villageoise. Cette dernière est intégrée à l'« **espace urbanisé à renouveler et valoriser** » identifié par le SCoT (Cf. *Extrait de la carte de synthèse du DOO ci-après*).

L'accompagnement qualitatif de la réhabilitation du site de l'ancienne cave vinicole s'inscrit pleinement dans cet objectif de renouvellement et de valorisation de l'espace urbanisé existant.



Extrait – Carte de synthèse du DOO / SCoT Plaine du Roussillon

Notons par ailleurs que les évolutions envisagées participent :

- A la construction d'une ville plus durable (rationalisation des ressources, espaces publics végétalisés,...) ;
- Au renouvellement de la ville plutôt qu'à son extension (projet de réinvestissement urbain, revitalisation de la centralité, mobilisation d'une friche urbaine, lutte contre l'étalement urbain, protection des espaces naturels et agricoles,...) ;
- A une densification des espaces déjà urbanisés ;
- A l'évolution qualitative de la trame urbaine en rapport avec son contexte ;
- A l'apport de règles incitatives au renouvellement urbain dans le document d'urbanisme ;
- Au maintien et au développement de la proximité ;
- A l'attractivité du village (accessibilité, stationnement,...) ;
- A la mixité des fonctions dans les espaces urbains ;
- A l'articulation entre urbanisme et transports ;
- A la préservation du cadre de vie et à la bonne intégration des constructions et aménagements (préserver la qualité des paysages,...) ;
- ...

2. LE PLH DE PERPIGNAN MEDITERRANEE METROPOLE

A l'échelle de la Communauté Urbaine Perpignan Méditerranée Métropole, le nouveau Programme Local de l'Habitat a été adopté définitivement lors du conseil communautaire du 12 avril 2021. Il est établi pour une durée de six ans, pour la période 2020-2025. Comme son nom l'indique, il fixe la programmation en logements, les investissements et les actions de la Communauté Urbaine en matière d'habitat.

Sans stigmatiser ou adopter une vision réductrice du document, ce dernier met en exergue un **manque important de logements locatifs sociaux** sur le territoire communautaire.

De manière associée, des **insuffisances quant au parc locatif** au sens large demeurent, notamment sur la couronne urbaine perpignanaise et le grand périurbain.

Les changements apportés au PLU de la commune de Villelongue-de-la-Salanque dans le cadre de la présente procédure comportent un **volet habitat** dans la mesure où il est dorénavant prévu, dans le secteur UA2a, que « seuls les constructions à usage d'habitation, d'hébergement, les commerces et activités de services et les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés ». Etant précisé que « pour les constructions à usage d'habitation, entre 25% et 30% du nombre total de logements devront être dédiés à du Logement Locatif Social ».

Cet encadrement tend à participer à la réponse aux besoins du territoire élargi en termes de production de logements, notamment sociaux, de localisation de cette production (proximité, centralité,...), et de diversification du parc (petits logements, logements locatifs,...).

Ainsi, les évolutions portées dans le cadre de la modification n°2 sont compatibles avec les orientations et actions du PLH en tendant notamment à :

- Poursuivre et qualifier la production de logements abordables maîtrisés ;
- Assurer le « bien vieillir » sur le territoire ;
- Faciliter le logement des jeunes dans toute sa diversité ;
- ...

3. LE PCAET DE PERPIGNAN MEDITERRANEE METROPOLE

La Communauté Urbaine Perpignan Méditerranée Métropole est engagée dans la transition écologique et énergétique. Après un premier Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) et l'Agenda 21 Local France (A21LF) labellisé de 2013 à 2019 par le ministère de la Transition écologique et solidaire, un deuxième projet de programme d'actions a été délibéré en conseil de communauté le 22 octobre 2018, pour couvrir la période 2018-2024.

Le programme Objectifs de Développement Durable ODD 2018-2024 est issu de la fusion de l'Agenda 21 Local France et du Plan Climat-Air-Energie Territorial de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine, en cohérence avec les Objectifs de Développement Durable de l'ONU et l'Agenda France 2030.

A noter que les PCAET (et donc en l'espèce le programme ODD) doivent être compatibles avec les orientations du SRCAE (Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Energie).

Sur la base de l'état des lieux et des scénarii étudiés par le SRCAE et le Plan Climat de la Région, des objectifs ont été définis dans le cadre de ce SRCAE, à savoir :

- Réduire les consommations d'énergie de 9 % par rapport au scénario tendanciel à l'horizon 2020 (ce qui correspond à un retour au niveau de consommations de 2005) et de 44 % à l'horizon 2050 ;

- Assurer une production d'énergies renouvelables représentant 32 % de la consommation énergétique finale à l'horizon 2020 et 71 % à l'horizon 2050 ;
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre par rapport à 1990 d'environ 34 % en 2020 et 64 % en 2050 ;
- Réduire les émissions de polluants atmosphériques entre 2007 et 2020 de 44 % pour les oxydes d'azote (NOx), de 24 % pour les particules (PM2.5), de 75 % pour le benzène, de 31 % pour les composés organiques volatils ;
- Définir une stratégie d'adaptation aux effets attendus du changement climatique.

Pour atteindre ces objectifs, le SRCAE définit 12 orientations :

- Préserver les ressources et milieux naturels dans un contexte d'évolution climatique ;
- Promouvoir un urbanisme durable intégrant les enjeux énergétiques, climatiques et de qualité de l'air ;
- Renforcer les alternatives à la voiture individuelle pour le transport des personnes ;
- Favoriser le report modal vers la mer, le rail et le fluvial pour le transport de marchandises ;
- Adapter les bâtiments aux enjeux énergétiques et climatiques de demain ;
- Développer les énergies renouvelables en tenant compte de l'environnement et des territoires ;
- La transition climatique et énergétique : une opportunité pour la compétitivité des entreprises et des territoires ;
- Préserver la santé de la population et lutter contre la précarité énergétique ;
- Favoriser la mobilisation citoyenne face aux enjeux énergétiques, climatiques et de qualité de l'air ;
- Vers une exemplarité de l'État et des collectivités territoriales ;
- Développer la recherche et l'innovation dans les domaines du climat, de l'air et de l'énergie ;
- Animer, communiquer et informer pour une prise de conscience collective et partagée.

Les évolutions portées au PLU de Villelongue-de-la-Salanque dans le cadre de la présente procédure ne vont pas à l'encontre des objectifs du SRCAE et prennent en compte ses orientations : préservation des ressources, promotion d'un urbanisme durable, insertion de dispositions permettant une meilleure gestion pluviale, limitation des surfaces imperméables, végétalisation des espaces,...

A l'échelle de PMM, les 4 axes et 15 objectifs du programme ODD sont les suivants :

- AXE 1 / PREPARER L'AVENIR AVEC L'AMENAGEMENT DURABLE
 - 1.1 Intégrer les enjeux climatiques et énergétiques dans les outils de planification
 - 1.2 Assurer la mobilité durable
 - 1.3 Redonner sa place à la nature
 - 1.4 Anticiper pour réduire la vulnérabilité du territoire et préserver le littoral
- AXE 2 / VALORISER LE TERRITOIRE CATALAN ET SES HABITANTS
 - 2.1 Revisiter nos atouts à l'aune du développement durable
 - 2.2 Promouvoir l'innovation locale durable
 - 2.3 Offrir un habitat durable pour tous
 - 2.4 La culture comme facteur d'épanouissement
- AXE 3 / ETRE PIONNIER SUR LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX MEDITERRANEENS
 - 3.1 Construire la transition énergétique
 - 3.2 Préserver l'eau, ressource vulnérable
 - 3.3 Optimiser les collectes de déchets
 - 3.4 Améliorer la qualité de vie face aux nuisances et pollutions
- AXE 4 / ACCOMPAGNER LE CHANGEMENT DURABLE
 - 4.1 Piloter et déployer les programmes d'actions de développement durable
 - 4.2 Construire pour et avec les habitants à travers une démarche participative
 - 4.3 Montrer l'exemple par l'éco-responsabilité

En l'espèce, l'accompagnement qualitatif de la réhabilitation du site de l'ancienne cave vinicole répond à certains de ces objectifs de développement durable, avec notamment :

- Une démarche de réhabilitation de l'existant permettant : une préservation des ressources, une mixité et un rapprochement des fonctions, une réduction des besoins de déplacements motorisés,... ;
- Un encadrement réglementaire favorisant : une renaturation / végétalisation des espaces, une minoration de l'imperméabilisation des sols, un respect du cycle naturel de l'eau, une réduction de la pollution des eaux initialement propres, un encouragement pour les constructions bioclimatiques,... ;
- ...

Ainsi, les évolutions apportées au PLU de la commune de Villelongue-de-la-Salanque sont compatibles avec le programme Objectifs de Développement Durable de la Communauté Urbaine Perpignan Méditerranée Métropole.



Perpignan
Méditerranée
Métropole



COGEAM

Urbanisme / Paysage
Environnement

940 Avenue Eole - Tecnosud II
66 100 PERPIGNAN

contact@cogeam.fr
04.68.80.54.11
cogeam.fr

