

# PLAN LOCAL D'URBANISME LES ANGLÉS

PIECE 1-1

## RAPPORT DE PRESENTATION

Compléments au rapport de présentation  
/ Exposé des motifs des changements apportés



**REVISION ALLEGEE 1**

**ARRÊT DE PROJET – 14.03.2024**



## HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME

PLU approuvé le 19/12/2018

Révision allégée n°1 approuvée le XX/XX/2024

ARRÊT - 14.03.2024

<b>I ] PREAMBULE .....</b>	<b>4</b>
1. OBJET ET ENGAGEMENT DE LA PROCEDURE .....	4
2. HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME .....	4
3. CONTEXTE REGLEMENTAIRE .....	4
a. Procédure de révision allégée .....	4
b. Evaluation environnementale dite « commune » .....	5
c. Synoptique de la procédure .....	7
<b>II ] EXPOSE DES MOTIFS / JUSTIFICATION DU CONTENU DE LA REVISION ALLEE N°1 .....</b>	<b>8</b>
1. COMPREHENSION ET APPROPRIATION DES OBJECTIFS ET AMBITIONS DU PROJET .....	8
a. Evolution du contexte .....	8
b. La réponse résidentielle à un besoin local .....	12
c. L'intégration des grands enjeux climatiques et écologiques .....	18
d. Etoffer le contexte économique de la commune .....	21
e. Mailler durablement la frange Nord de la commune .....	22
2. RESUME DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU .....	23
3. LIEN ENTRE PADD ET NATURE DES CHANGEMENTS APPORTES .....	25
<b>III ] EVOLUTIONS APPORTEES AUX PIECES DU PLU .....</b>	<b>29</b>
1. MISE EN PLACE D'UNE OAP VALANT CREATION D'UNE ZAC .....	29
a. Le contexte réglementaire .....	29
b. La traduction du projet d'aménagement .....	30
c. Le contenu de l'OAP valant création de ZAC .....	31
2. TRADUCTION AU SEIN DES PIECES DU PLU ET JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS .....	33
a. Le règlement graphique .....	33
b. Le règlement écrit .....	34
c. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation .....	71
d. Le rapport de présentation du PLU .....	74
<b>IV ] ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS D'ORDRE SUPERIEUR .....</b>	<b>75</b>
1. LE SCOT DES PYRENEES CATALANES .....	77
2. LES DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AU TERRITOIRE : LA LOI MONTAGNE .....	81
3. LE SRADDET OCCITANIE .....	83
4. LA CHARTE DU PNR DES PYRENEES CATALANES .....	85
5. LE SDAGE RHÔNE-MEDITERRANEE .....	87
6. LE SAGE DE LA HAUTE VALLEE DE L'AUDE .....	88
7. LE PGRi RHÔNE-MEDITERRANEE .....	89
8. LE SRCE LANGUEDOC-ROUSSILLON .....	90
<b>V ] EVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....</b>	<b>91</b>

## I ] PREAMBULE

### 1. OBJET ET ENGAGEMENT DE LA PROCEDURE

La présente procédure de révision allégée du PLU de la commune des Angles est engagée dans le cadre du projet d'aménagement porté sur le secteur Sarrat del Poujal.

Elle tend à associer :

- La mise en place d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) spécifique valant création de la ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) Sarrat del Poujal ;
- La révision allégée du document d'urbanisme communal.

Cette procédure a été initiée par délibération du Conseil Municipal en date du 03 août 2023.

### 2. HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME

Le PLU de la commune des Angles a été approuvé le 19 décembre 2018.

Il n'a pas évolué depuis.

### 3. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

#### a. Procédure de révision allégée

La **révision allégée n°1** du PLU des Angles est menée conformément aux articles L153-31 et suivants du Code de l'Urbanisme. Elle a pour objet unique l'élaboration d'orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables.

Rappel de l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme

*« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune [...] décide de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ».*

Rappel de l'article L153-34 du Code de l'Urbanisme

*« Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :*

*[...]*

*3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;*

[...]

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint ».

### **b. Evaluation environnementale dite « commune »**

Les dispositions de l'article L104-3 du Code de l'Urbanisme précisent que les procédures d'évolution du PLU donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de l'élaboration du document d'urbanisme, si les changements qu'elles prévoient sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement.

L'article R104-11 du Code de l'urbanisme indique quant à lui que les PLU font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur révision notamment « dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L153-31 », comme la création d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Notons par ailleurs, que les articles L122-13 et R122-26 et suivants du Code de l'Environnement prévoient qu'une procédure d'évaluation environnementale peut être commune et valoir à la fois évaluation environnementale d'un plan ou d'un programme et d'un projet

#### Rappel de l'article R104-11 du Code de l'Urbanisme

« I.-Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision :

a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article [L. 153-31](#), sous réserve des dispositions du II.

II.-Par dérogation aux dispositions du c du 2° du I, les plans locaux d'urbanisme font l'objet, à l'occasion de leur révision, d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, s'il est établi que cette révision 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, lorsque :

1° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième (1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha) ;

2° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un dix-millième (0,1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha) ».

#### Rappel de l'article L122-13 du Code de l'Environnement

« Une procédure d'évaluation environnementale unique valant à la fois évaluation environnementale du plan ou du programme et d'un projet peut être réalisée à l'initiative de l'autorité responsable du plan ou du programme et du ou des maîtres d'ouvrage concernés, lorsque le rapport sur les incidences environnementales mentionné à l'article L. 122-6 contient les éléments exigés au titre de l'étude d'impact du projet mentionnée à l'article L. 122-1 et lorsque les consultations requises au titre de la section 1 et de la section 2 du présent chapitre sont réalisées.

La procédure d'évaluation environnementale est dite commune lorsque des procédures uniques de consultation et de participation du public portent à la fois sur le plan ou le programme et sur le projet. Lorsque le projet est soumis à enquête publique, cette procédure s'applique ».

#### Rappel de l'article R122-26 du Code de l'Environnement

« En application de l'article L. 122-13, une procédure d'évaluation environnementale commune, valant à la fois évaluation d'un ou plusieurs plans ou programmes et d'un ou plusieurs projets, peut être mise en œuvre, à l'initiative de l'autorité ou des autorités responsables du ou des plans ou programmes et du ou des maîtres d'ouvrage concernés, à condition que le rapport sur les incidences environnementales du ou des plans ou programmes contienne l'ensemble des éléments mentionnés à l'article R. 122-5 et que les consultations prévues à l'article L. 122-1-1 soient réalisées.

L'autorité environnementale unique est celle compétente pour le ou les plans ou programmes. Toutefois, lorsque les plans ou programmes relèvent de plusieurs missions régionales d'autorité environnementale, ou lorsque l'autorité environnementale compétente au titre d'un projet ou d'un plan ou programme est la formation d'autorité environnementale de l'inspection général de l'environnement et du développement durable, cette dernière est l'autorité environnementale unique.

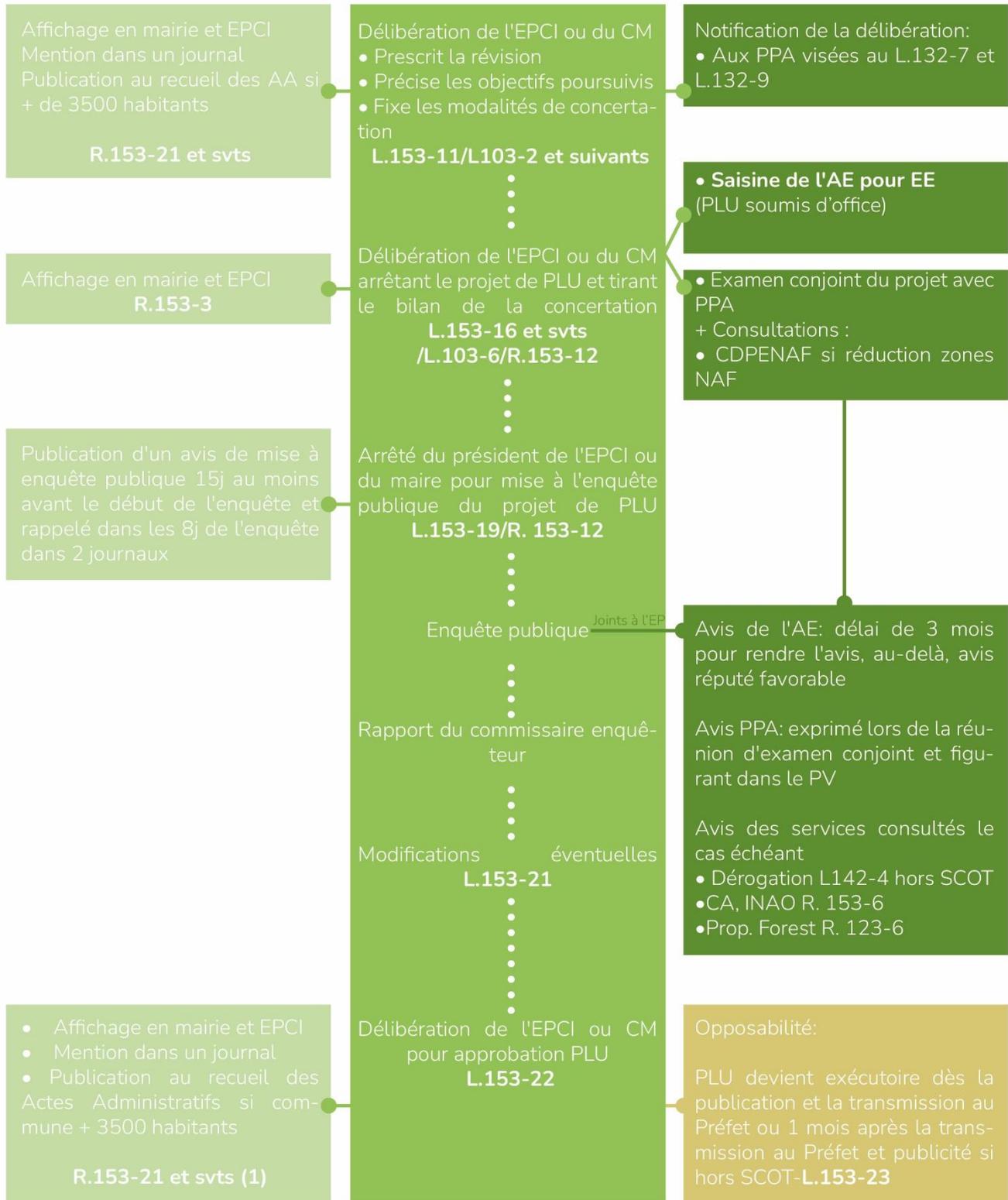
L'autorité environnementale unique est consultée sur le rapport environnemental commun aux plans ou programmes et aux projets. Elle procède aux consultations prévues au II de l'article R. 122-21 et au III de l'article R. 122-7 et rend un avis dans le délai de trois mois.

Une procédure commune de participation du public est réalisée. Conformément à l'article L. 123-6, lorsqu'un des plans ou programmes ou des projets faisant l'objet de l'évaluation environnementale commune est soumis à enquête publique, une enquête publique unique est réalisée ».

**c. Synoptique de la procédure**

**PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE DU PLU**

Articles L.153-34 et suivants et R.153-34 et suivants du code de l'urbanisme



## II ] EXPOSE DES MOTIFS / JUSTIFICATION DU CONTENU DE LA REVISION ALLEE N°1

### 1. COMPREHENSION ET APPROPRIATION DES OBJECTIFS ET AMBITIONS DU PROJET

Quatre axes majeurs structurent le projet, objet de la présente procédure, et précisent les raisons pour lesquelles ce parti d'aménagement a été retenu au-delà des alternatives possibles... dans un contexte au sein duquel le « zéro artificialisation nette » (ZAN) invite à rationaliser le développement.

L'intensification urbaine ne se décrétant pas aussi facilement que l'étalement, il est nécessaire d'anticiper ses effets : garantir une acceptabilité sociale, trouver les équilibres entre bénéfices de la densification et risques portés sur la qualité des espaces et la qualité de vie des usagers notamment en secteur de montagne au sein duquel l'imaginaire territorial et l'économie touristique sont au cœur du sujet.

#### a. Evolution du contexte

Le PLU des Angles de 2018 : une dynamique démographique portée par l'emploi (station / diversification / agriculture)

Dans le PLU de 2018, la commune avait fondé son projet de territoire sur un accueil démographique mesuré (objectif de 0,7% de croissance annuelle) en lien avec les perspectives d'emploi du territoire afin de maintenir son faible taux de chômage tout en luttant contre le phénomène de vieillissement de la population et la diminution du nombre d'actifs. Pour ce faire, l'économie était (et reste) un volet essentiel du projet communal. La pérennisation de la station de montagne, la diversification de l'activité touristique et le maintien de l'agriculture sont autant d'axes sur lesquels la commune agit pour retrouver une dynamique démographique par l'emploi. L'attractivité de la commune et son impact sur la fréquentation touristique sont essentiels. Les élus avaient ainsi souhaité que les objectifs exposés dans le PADD permettent à la commune de retrouver une population permanente de l'ordre de celle qu'elle avait connue dans les années 2000. La réalisation du PLU était dès lors l'opportunité de définir les conditions favorables à cet accueil.

Le PLU prévoyait une ventilation du besoin en logements de la manière suivante :

- 50 logements en densification du tissu urbain existant ;
- 100 logements en rénovation ;
- 157 logements en extension de l'urbanisation sur deux sites : Sarrat del Frare et Sarrat del Poujal.

A ce jour et depuis l'approbation du PLU :

- 28 dents creuses restent à combler en densification ;
- Le service ADS de la commune enregistre 156 projets de rénovation et 201 projets de modifications des aspects extérieurs des constructions et d'installation de photovoltaïque en toiture ;
- La zone Sarrat del Frare, classée en zone 1AUa, a été annulée par le tribunal administratif ;
- Le développement de la zone Sarrat del Poujal est à l'étude et fait l'objet de la présente procédure.

Par ailleurs, la commune a concrétisé plusieurs projets de diversification de son économie : centre de bien être Angléo, luge sur rail, développement de la zone de loisirs du Lac de Matemale...

┌ Une ambition de rééquilibrage résidences permanentes / résidences secondaires difficile et complexifiée par la tension immobilière grandissante

Le PLU avait par ailleurs pour ambition de rééquilibrer la production de résidences permanentes et la production de résidences secondaires par la mise en œuvre d'une offre en logements touristiques professionnelle (résidence de tourisme / hôtel). Aujourd'hui l'objectif de rééquilibrage est plus que jamais d'actualité au regard de l'évolution de la tension immobilière et il s'avère nécessaire d'ajuster cette stratégie afin de permettre la réalisation de logements abordables, non spéculatifs, à destination des habitants permanents mais aussi des professionnels saisonniers. Il s'agit de loger les habitants au sein de la polarité anglesine et non autour, à des prix accessibles et dans un habitat qui garantit la mixité et encourage la convivialité.

┌ Une évolution du contexte Capcinois

Le contexte du bassin de vie Capcinois a fortement évolué depuis 2018. La montagne connaît une attractivité très forte ayant fait bondir le coût de l'immobilier. Cette inflation, mise en relation avec l'augmentation du coût des matériaux de construction et le relèvement des taux de crédit, complique fortement l'accès au logement des habitants permanents et des saisonniers. Ces difficultés ont des répercussions en cascade sur le fonctionnement économique de la commune notamment vis-à-vis de la complexité du recrutement et de l'évolution des modèles économiques associés.

L'Etat a par ailleurs classé la commune des Angles en zone tendue par décret n° 2023-822 du 25 août 2023, reconnaissant ainsi le déséquilibre marqué entre l'offre et la demande en logement. Pour ces communes, la tension immobilière est notamment caractérisée par le niveau élevé des loyers ou des prix d'acquisition des logements anciens ainsi que par la proportion élevée de logements affectés à l'habitation autres que ceux affectés à l'habitation principale par rapport au nombre total de logements.

┌ Plusieurs démarches menées par la commune des Angles en parallèle de la mise en œuvre du projet Sarra del Poujal objet de la présente révision allégée

#### OPÉRATION DE REVITALISATION DU TERRITOIRE (ORT)

La commune des Angles est partie prenante à la Convention cadre Petites Villes de Demain valant opération de revitalisation du territoire en Pyrénées Catalanes signée le 10 octobre 2020.

Créée par la loi ELAN du 23 novembre 2018, l'ORT est un outil visant à mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social pour lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-villes. Ces opérations prévues à l'article L303-2 du Code de l'urbanisme visent notamment la rénovation du parc de logement, la lutte contre la vacance des logements et des locaux commerciaux et artisanaux ainsi que contre l'habitat indigne, la réhabilitation de l'immobilier de loisir, la valorisation du patrimoine bâti et la réhabilitation des friches urbaines, dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de développement durable afin de créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire.

Ces opérations peuvent notamment inclure un projet social, comportant notamment des actions en faveur de la mixité sociale et d'adaptation de l'offre de logement, de services publics et de services de santé aux personnes en perte d'autonomie.

La Convention Cadre valant ORT pour les Pyrénées Catalanes signée le 10 octobre 2020. La zone d'aménagement concerté « Sarrat Del Poujal » n'y était pas incluse initialement actuellement afin de permettre la précision du programme de logement.

Aujourd'hui, un avenant à la Convention Cadre PVD valant ORT est en préparation. L'évolution de cette convention intégrera le projet de ZAC « Sarrat del Poujal » dans ses trois composantes : création de logements sociaux et intermédiaires à destination de populations spécifiques : jeunes, actifs et primo arrivants dont les travailleurs saisonniers, personnes âgées dans le cadre d'un habitat inclusif (candidature déposée le 29 janvier 2024 à l'AMI du Conseil départemental des Pyrénées Orientales et de la CNSA pour la mobilisation de l'aide à la vie partagée au bénéfice des personnes âgées dans le cadre du déploiement d'habitats inclusifs du 27 novembre 2023 ).

#### ZONES DE REVITALISATION RURALE (ZRR), LES ZONES DE REVITALISATION DES CENTRES VILLES (ZRCV) ET FRANCE RURALITÉ REVITALISATION (FRR)

La commune des Angles est classée en ZRR en vertu de l'arrêté du 16 mars 2017 constatant le classement de communes en zone de revitalisation rurale mais également en ZRCV en vertu de l'arrêté du 22 décembre 2023 constatant le classement de communes en zone de revitalisation des centres-villes.

**Les zones de revitalisation rurale (ZRR)** ont été créées par la loi d'Orientation pour l'Aménagement et le Développement du Territoire (LOADT) du 4 février 1995. Ce classement s'apprécie à l'échelle de l'intercommunalité et entraîne le classement de l'ensemble des communes membres de l'EPCI.

Ce zonage vise à aider le développement économique des territoires ruraux principalement à travers des mesures fiscales et sociales. L'objectif est de concentrer les mesures d'aide de l'état au bénéfice des entreprises créatrices d'emplois dans les zones rurales les moins peuplées et les plus touchées par le déclin démographique et économique.

Le projet de loi de finances pour 2024 prévoit de proroger le classement actuel puis de le remplacer par un nouveau zonage intitulé "France Ruralités Revitalisation" qui sera effectif le 1er juillet 2024. FRR regroupera en un seul dispositif donc les ZRR, les bassins d'emplois à revitaliser (BER) et les Zones de revitalisation du commerce en milieu rural (ZORCOMIR).

**Les zones de revitalisation des centres villes (ZRCV)** ont été créées par la loi de finance pour 2020.

Comme pour les ZRR, cette classification permet, pour des communes qui souffrent d'un déficit d'attractivité structurel, de favoriser la création de nouvelles activités et d'emplois par la mobilisation de certains dispositifs fiscaux par décision des exécutifs locaux (exonérations partielles ou totale de la TFPB, CFE, et CVAE).

Cette qualification s'obtient au filtre de deux conditions :

- Avoir signé une ORT avant le 1<sup>er</sup> octobre de la première année d'application de l'exonération (Convention PVD valant ORT pour les Pyrénées Catalanes signée le 10/10/2022)

- Présenter un revenu fiscal médian par unité de consommation inférieur à 21 640 euros. (Pour les Angles, source Insee 20900 euros en 2020).

Ces deux dispositifs démontrent la nécessité d'agir activement en matière de revitalisation sur la commune des Angles. Cette revitalisation nécessite la mise en œuvre d'actions de création de logements spécifiquement orientées vers de l'habitat principal à proximité des lieux d'emplois et ce, au-delà des actions de requalification ou rénovation du parc de logement existant déjà mis en œuvre sur la commune (campagne de lutte contre le logement vacant, information et soutien à la rénovation des logements permanents et touristiques, etc...).

### CONTRAT BOURG CENTRE OCCITANIE

La commune des Angles est signataire d'un Contrat Bourg Centre Occitanie signé le 13 mars 2020 avec la Présidente du Conseil Régional Occitanie.

La politique régionale prévue par la délibération N°2021/AP-MARS/14, de l'Assemblée Plénière du Conseil régional Occitanie du 25 mars 2021 relative à la mise en œuvre de la deuxième génération des Contrats Territoriaux Occitanie pour la période 2021-2022/2027, a prescrit le renouvellement des Contrats Bourg Centre dits de 1<sup>ère</sup> génération par voie d'avenant. Le projet d'avenant pour le contrat concernant la commune des Angles a été approuvé par le Comité de pilotage Boug Centre présidé par le Parc Naturel régional des Pyrénées Catalanes le 25 janvier 2024.

Dans ce projet d'avenant est annexé une fiche action relative à la zone d'aménagement concertée « Serrat Del Poujal » (Projet 3.1.2 « Habitat et logements inclusifs aînés et travailleur saisonniers ou jeunes actifs »). Il y est précisé que « Dans le cadre de la mise en œuvre de la zone d'aménagement concertée « Serrat Del Poujal », située à l'ouest du centre bourg, il est prévu de réserver une part de la production de logements à des populations spécifiques qui ont un intérêt principal à résider sur le territoire de la commune. Cela afin de lutter contre un contexte immobilier et foncier très tendu (notamment les personnes âgées, travailleurs saisonniers et jeunes actifs). Dans ce projet, il sera proposé aux bénéficiaires des logements des prix de location ou d'achat maîtrisés dans une dynamique sociale et d'aide à l'accueil des populations permanentes.

Ce projet tend à répondre aux objectifs du « Pacte Vert » prévus par la délibération N°2020/AP-NOV/03 de l'Assemblée Plénière du Conseil régional du 19 novembre 2020, relative au Plan de Transformation et de Développement -Green New Deal. Ce projet vise à cet effet à améliorer la santé et le bien être des habitants (volet aînés) (axe 4) et préserver et développer des emplois de qualité (volet des saisonniers ou jeunes travailleurs) (axe 5).

Ce contrat sera adopté par délibération concordantes de l'assemblée plénière du Conseil Régional, de la Communauté de communes Pyrénées Catalanes et de la commune courant premier trimestre 2024.

Dans ce contexte, le projet développé sur le secteur Sarrat del Poujal porte plusieurs ambitions cadres développées ci-après.

### **b. La réponse résidentielle à un besoin local**

Objectifs :

┌ Diversifier la typologie résidentielle pour répondre aux besoins de populations présentes ou à venir présentant des aspirations résidentielles hétérogènes

Le SCoT fixe comme objectif majeur de son PADD la nécessité d'« évaluer les besoins et les spécificités dans les parcours résidentiels par bassin de vie dans un souci de maintien d'une structure démographique et générationnelle équilibrée ».

La commune des Angles présente un contexte démographique stable depuis 2008, mais fortement marqué par un déséquilibre de la structure par âge de sa population. En effet, la dernière décennie fut marquée par une baisse importante des moins de 14 ans (-3.2 points), une diminution du nombre de 15-29 ans (-1.3 points) et un très fort vieillissement avec près de 11% d'augmentation d'habitants de plus de 60 ans. Cette tendance soutient une baisse importante du nombre de personnes par ménage (1.8 actuellement contre 2.02 en 2008) elle-même confortée par une augmentation notoire des ménages composés d'une seule personne (+4.8 points chez les 25-39 ans et +17.9 points chez les 25-64 ans).

Ces tendances démographiques ne sont cependant pas en relation avec l'évolution de la typologie des logements permanents produits sur la commune, le nombre de T2 / T3 ayant diminué de plus de 1.5 points depuis 2008 pour une augmentation quasi équivalente des T4. Cumulé à l'ultra prédominance des résidences secondaires (bien qu'en baisse de représentativité depuis 2013), il en résulte un point mort démographique communal évalué à 8 résidences principales par an.

**Cela révèle dès lors que sur les 10 prochaines années, la commune des Angles se doit de produire / remettre sur le marché a minima 80 résidences principales de typologie dominante T3, pour répondre aux besoins de la population communale et compenser les manques programmatiques. 45 d'entre elles seront produites sur le secteur de Sarrat del Poujal sous forme d'« habitat intermédiaire » dont 24 sous forme de logements locatifs sociaux (LLS).**

**En effet, 20% de la programmation résidentielle permanente projetée sur le site participera à l'objectif de mixité sociale assignée au secteur.**

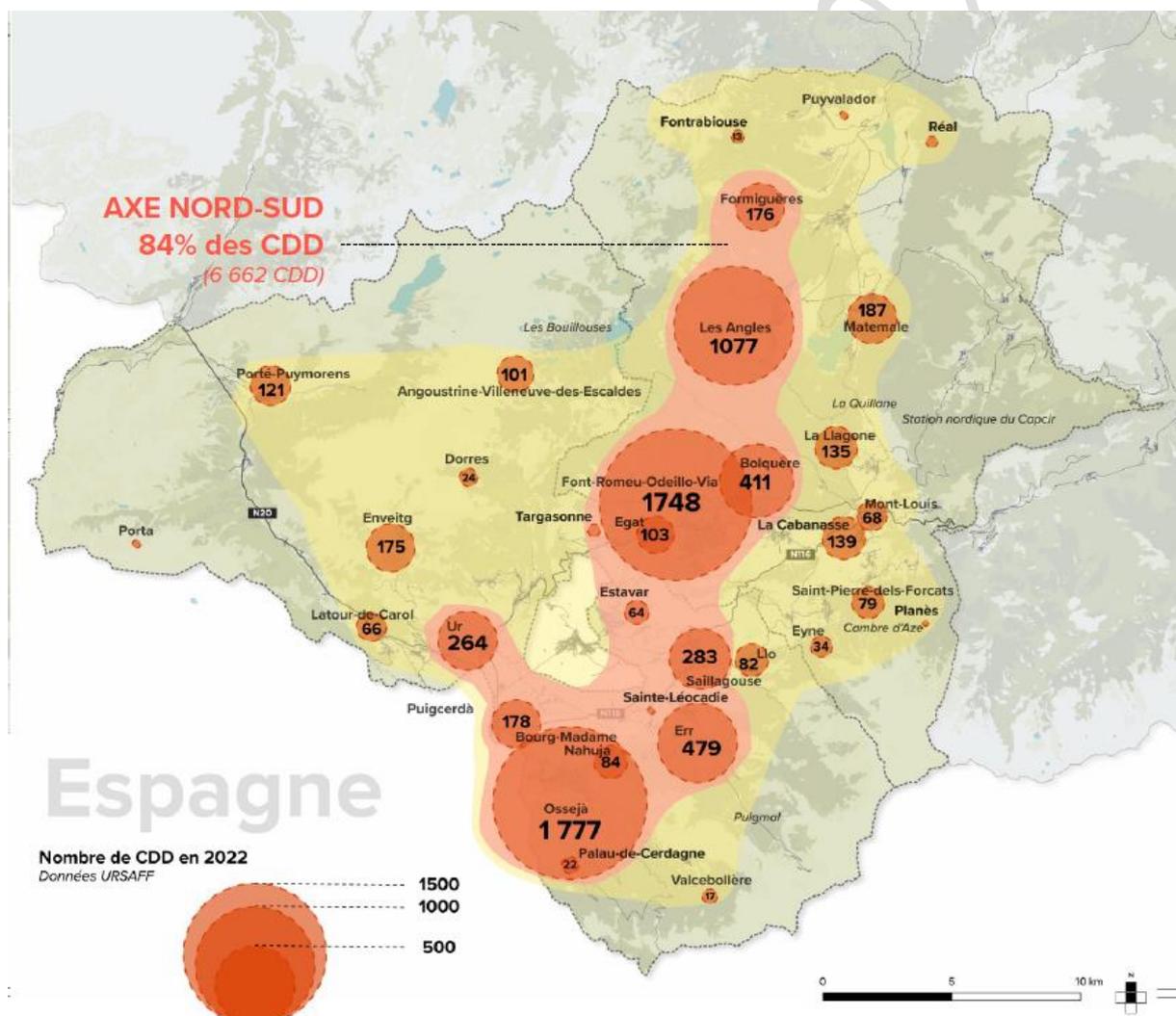
┌ Permettre le logement des saisonniers

La Commune des Angles bénéficie du classement en tant que commune touristique au sens des articles L.133-11 et L.133-12 du Code du tourisme en vertu de l'arrêté du Préfet des Pyrénées Orientales PREF/DCM/BRGE 2023-269-0001 du 26 septembre 2023 portant classement de la commune en tant que tel.

A ce titre, elle doit se conformer aux dispositions de l'article L.301-4-1 du Code de la construction et de l'habitat (CCH) qui prévoit que toute commune ayant reçu la dénomination de "commune touristique" conclut avec l'Etat une convention pour le logement des travailleurs saisonniers.

Pour rappel, la notion de travailleur saisonnier relève de la définition donnée par l'article 1242-2 du Code du travail. Ainsi un travailleur saisonnier est toute personne physique dont l'emploi se caractérise par l'exécution de tâches normalement appelées à se répéter chaque année, à des dates à peu près fixes, en fonction du rythme des saisons (agriculture, bâtiments, travaux...) ou des modes de vie collectifs (tourisme...). Cette catégorie de travailleur est très hétérogène en revoyant à de multiples profils individuels et familiaux. L'enjeu du logement est clairement identifié pour la sous-catégorie du travailleur saisonnier itinérant mais également sédentaire qui exerce une multi activité sur le territoire. Dans ce dernier cas il est assimilé à un habitant permanent du territoire.

Image suivante : nombre de CDD signés sur le territoire et répartis par le lieu de travail :



Cette convention comprend un diagnostic des besoins en logement des travailleurs saisonniers sur le territoire qu'elle couvre. Lorsque ce diagnostic conclut à la nécessité de mettre en œuvre une politique locale visant à mieux répondre à ces besoins, la convention fixe également les objectifs de cette politique et les moyens d'action à mettre en œuvre pour les atteindre dans un délai de trois ans à compter de sa signature.

A cet effet, la Communauté de communes Pyrénées Catalanes, en association avec la Communauté de communes Pyrénées Cerdagne, a engagé une étude sur le logement des travailleurs saisonniers à l'échelle des deux EPCI, l'échelle du CRTE des Montagnes Catalanes. Cette étude a été mise en œuvre par un groupement de cabinets extérieurs spécialisés en matière d'urbanisme, logement et tourisme LA STRADA et MDP Consulting, sous la coordination des chefs de projet Petites Villes de demain des deux EPCI.

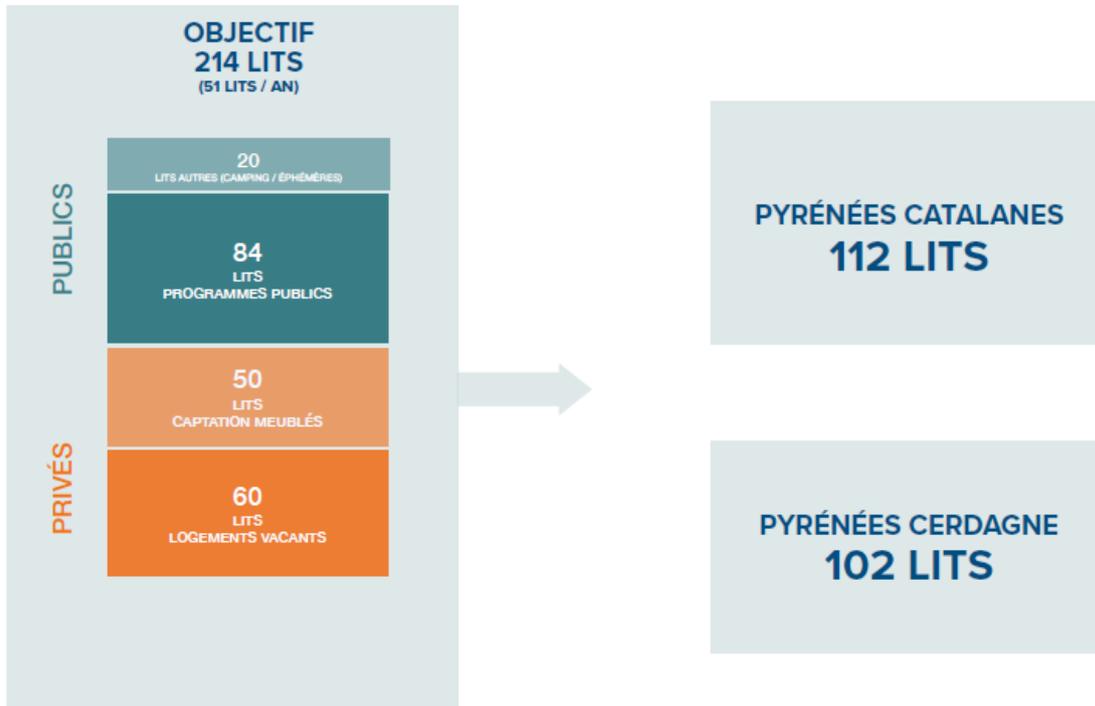
Le diagnostic réalisé dans ce cadre a montré que pour la commune des Angles, même s'il n'était pas constaté de situation de non logement, la différence entre le nombre de saisonniers non locaux travaillant sur la station et les lits identifiés comme étant dédiés aux travailleurs saisonniers s'élevait à un nombre de 286 lits en hiver et 99 lits en été.

Les communes des Angles et de Font-Romeu-Odeillo-Via, supports des stations de montagnes principales du Département des Pyrénées Orientales, concentrent à elles deux 60% des emplois saisonniers sur le territoire des Montagnes Catalanes et 80% des besoins non maîtrisés en matière de lits dédiés à ces mêmes emplois.

Communes sondées	Population	Population DGF	Données Urssaf	% par rapport à la pop permanente	Saisonniers en hiver	saisonniers locaux hiver	Eté	saisonniers locaux été	Fidélité des saisonniers	Camions (pour information)	Parc identifié	Besoin Hiver	Besoin Eté
Les Angles	561	4107		732 %	520	208	250	125	80% station, 50% autres	50	26	286	99
Sous total CC P Cerdagne	4202	7052			232	167	146	83		0	46	19	17
Sous total CC P Catalanes	4936	18999			1460	653	652	352		71	179	628	121
Ensemble	9138	26051		316 %	1696	820	802	435	46 %	7100 %	231	645	136

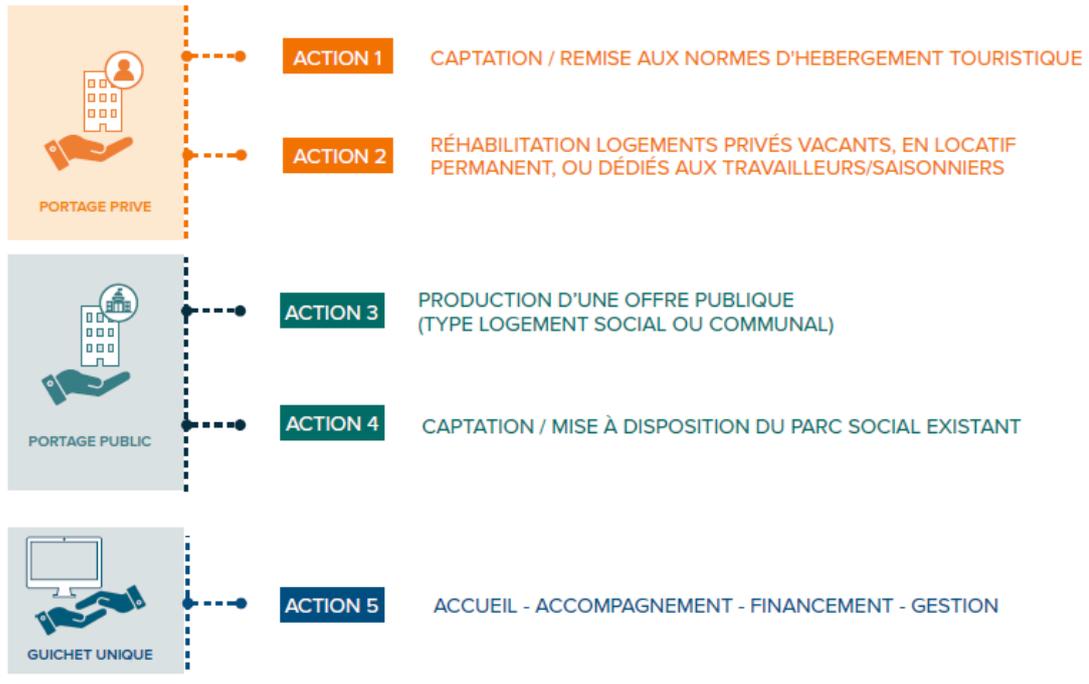
A partir de ces données, une stratégie d'action a été définie. Il a été admis, au regard des potentiels de logements raisonnablement mobilisables, à la fois dans le potentiel de lits existant dans le parc de logements privés (résidences secondaires en état médiocre à mauvais et logements vacants) mais aussi dans le parc de logements publics (bâtiments publics ou friches communales à mobiliser, et parc public social), qu'il convenait de prévoir une programmation réaliste sur les 5 années à venir.

Cette programmation prévoit des objectifs chiffrés et répartis sur le territoire des deux EPCI en captation et production de lits dédiés. Cet objectif a été réparti entre les deux EPCI, lors du Comité de pilotage en date du 7 février 2024 avec l'objectif de proposer d'ici 5 ans une offre « maîtrisée » de 214 lits, soit 30% de la « carence » en lits maîtrisés qui a été objectivée.



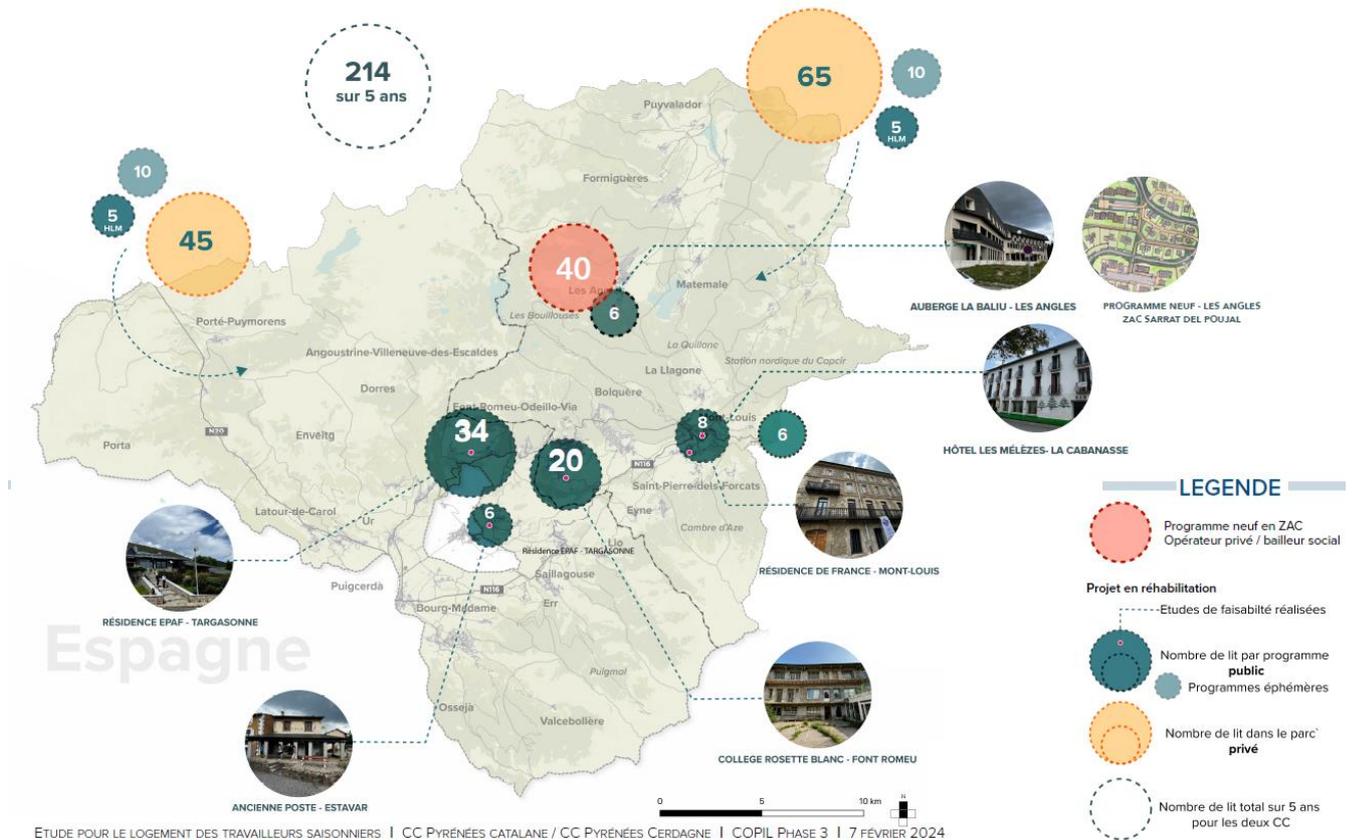
Pour commune des Angles il a été identifié un objectif de « maîtrise » d'un nombre de lit s'élevant à 57 lits. Cet objectif pourra se réaliser au travers différentes opérations :

- Remise sur le marché de logements vacants avec une aide dédiée aux travaux de remise en état par l'Etat (prime sortie de vacance du plan France ruralité) et par la Communauté de communes (complément à la prime de 2500 euros par logement éligibles à la prime sortie de vacance) en contre partie de le dédié à des travailleurs ;
- Remise sur le marché locatif de logements touristiques ou résidences secondaires sous utilisées et dégradées par une aide à la rénovation des logements via le programme PYLOT (prime de 4000 euros proposée par la communauté de communes sous condition de mettre à disposition d'un travailleur) et une sollicitation du dispositif Louer pour l'emploi porté par Action Logement (entre 7000 et 10000 euros par logements sous la même condition) ;
- Solliciter toutes les initiatives foncières et immobilières privées pour la prise en compte de logement dédiés aux travailleurs ;
- Saisir, accompagner et faciliter toutes les opportunités foncières pouvant être portées par les personnes et opérateurs publics.



Sur ce dernier point, il a été identifié pour la commune des Angles et dans le cadre de l'aménagement de la ZAC « Sarrat Del Poujal » un objectif de production notamment de 40 lits dédiés au logement de travailleurs saisonniers. Ce programme d'aménagement et de production de logement neuf est une opportunité déterminante pour la réalisation des objectifs et obligations pesants sur la commune dans le contexte d'une très forte pression foncière qui s'aggrave avec la limitation de l'urbanisation portée par la loi dite climat et résilience du 22 aout 2021 avec en particulier la notion de zéro artificialisation nette.

Répartition géographique des objectifs territoriaux de lits dédiés :



La stratégie qui est préconisée est de concentrer les efforts sur la captation et capitalisation du parc de logement existant. Néanmoins, les objectifs sont irréalisables selon cette seule doctrine.

Le programme prévu par la commune des Angles dans le cadre de la ZAC « Sarrat Del Poujal » est l'illustration la plus ambitieuse de la volonté du territoire d'accueillir dignement les travailleurs saisonniers. Elle ne sera être la seule action, l'étude a proposé tout un panel de mesures comme précités : la captation des logements vacants (par exemple réhabilitation privé de l'ancien centre de vacance de la PEP34 l'auberge de la Baliu par un investisseur privé) et la mise à disposition des logements publics (par exemple le réhabilitation de la maison Patxique ou encore l'immeuble de la Tartane) ; mais également la contribution par des propriétaires bailleurs privés en les encourageant via une intermédiation locative dédiée permettant une protection du bien via la garantie VISAL (dispositif d'Action logement pour le règlement des loyers impayés et la réparation des dégradations locatives) et une garantie de rentabilité locative sur les biens par un partenariat direct avec les employeurs de la commune.

Ces éléments, comme d'autres telle que la création d'une structure de gestion et promotion des lits dédiés aux travailleurs, viendront nourrir la futur convention prise entre la commune et l'Etat visant à se conformer à se obligations en tant que station classée de tourisme, au titre du logement des travailleurs saisonniers.

Sur la base de ces éléments, le programme projeté sur le site Sarrat del Poujal intègre cette question centrale pour l'économie, en projetant 15 logements saisonniers représentant environ 40 lits sur l'opération.

┌ Produire de la résidence principale à un coût accessible aux ménages locaux

Le SCoT « privilégie les secteurs proches des centres bourgs pour l'accueil des habitants permanents ». Il ambitionne « qu'une partie des nouveaux logements créés dans l'enveloppe urbaine doivent répondre spécifiquement aux besoins des habitants à l'année, notamment en termes de coûts d'accession et de typologie ».

Si la question typologique a été précédemment traitée, la question du budget potentiel d'acquisition est plus que jamais à anticiper. Nous notons une augmentation du revenu moyen sur la commune depuis 2013, 1 459 € en 2013 contre 1 719 € en 2019 (+260 € / mois). Toutefois, ce dernier est contrebalancé par un endettement immobilier des ménages qui s'accroît fortement. En effet, nous notons une augmentation de l'endettement annuel pour accéder au logement de l'ordre de 1 924€ de plus entre 2009 et 2019 (13 778€ annuel moyen en 2019 contre 11 854€ en 2009, soit environ + 160€ / mois).

Nous percevons dès lors bien l'équation favorable pour l'installation permanente de population sur la commune. En effet, un ménage peut actuellement bénéficier sur Les Angles, sur la base des données précédemment présentées, d'un léger différentiel positif annuel cumulé de 100 € susceptible de profiter à la dynamique de proximité communale après projet immobilier personnel.

**Ces données semblent aller dans le sens d'une potentielle adéquation entre programmation résidentielle et maintien / développement des fonctions de proximité à condition d'inscrire au cœur du projet la question typologique et la dimension « urbanité » sans laquelle seule l'emploi conditionnera la présence sur site.**

**Pour ce faire, le projet propose une programmation assurant une production minimale de 60% d'habitat permanent.**

### ***c. L'intégration des grands enjeux climatiques et écologiques***

Objectif :

┌ Repositionner le foncier comme une ressource fondamentale pour l'aménagement des territoires

Au-delà de la question cadre de la production de logements adaptés à un contexte géographique et démographique spécifique, le projet intègre pleinement les grands enjeux territoriaux associés au choc climatique. Le sujet de l'artificialisation des sols prend une place centrale dans le conditionnement du projet au regard de l'urgence (climatique et écologique). En effet, l'artificialisation est à l'origine d'impacts importants sur :

- Les sols, ses propriétés et les services écosystémiques associés ;
- Les habitats, les paysages et la diversité biologique ;

- La gestion de l'eau (accroissement du ruissellement, intensification des inondations, pollution des eaux pluviales urbaines) ;
- La séquestration du carbone par les sols ;
- La consommation d'espaces agricoles, nécessaires à la sécurité alimentaire et à la vitalité économique locale ;
- Les dépenses des collectivités (déséconomies d'échelle) ;
- La fracture sociale et territoriale (paupérisation des centralités, augmentation des logements vacants, dégradation du patrimoine bâti, ségrégation spatiale).

Dans un contexte où l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) est acté depuis 2021 par la loi Climat et Résilience qui vise un solde neutre entre artificialisation des sols et renaturation à partir de l'année 2050, il s'avère nécessaire d'intégrer dans le projet la notion de « **JUSTE EQUILIBRE** » afin de répondre aux préoccupations d'un futur derrière lequel se cache l'omniprésente nécessité de « se développer malgré tout ». Pour ce faire, le projet intègre notamment de manière prospective et opérationnelle, les objectifs et orientations du SCoT notamment sur les points suivants :

- Préservation des lisières Nord du site en valorisant uniquement leur dimension naturelle et environnementale. S'en suit l'exclusion des zones présentant un enjeu environnemental fort du périmètre initialement classé en zone AU notamment au regard des spécificités suivantes :
  - la présence d'une Zone Humide en bordure Nord-Est du périmètre d'étude ;
  - la fréquentation du site par le Tarier de près, espèce nicheuse probable, classée « En Danger » à l'échelle régionale et qui fait l'objet d'un suivi de ses populations sur le territoire du PNR.
  - la présence sur le site d'une population de Lézard des souches, *Lacerta agilis Garzoni*, sous espèce endémique des Pyrénées classée sur la liste rouge des reptiles et amphibiens de France métropolitaine, et classée à enjeu Fort.

**Le projet porté sur le secteur Sarrat del Poujal réduit ainsi son emprise initiale et protège 2,39 dans la partie Nord du site initialement classée en zones 1AUb et 2AU au PLU.**

- Analyse de la capacité de densification de l'enveloppe urbaine existante estimée mi 2022 (hors mobilisation du vacant représentant près de 130 logements) à 30 logements (20% de l'objectif prescrit par le SCoT), soit un potentiel d'un peu plus du 1/3 de la compensation à 10 ans.
- Traduction du rôle attribué à la commune des Angles au sein de l'armature territoriale en tant que pôle relais du bassin de vie Capcir-Garrotxes.

Ce bassin de vie se voit attribuer une production de logements à horizon 2035 de l'ordre de 200 résidences principales pour programmer l'accueil de 319 habitants sur 20 hectares maximum d'extensions urbaines.

S'en suit la nécessité d'anticiper via le projet la compatibilité avec le SCoT afin notamment :

- D'évaluer la part prise de la programmation résidentielle au sein du bassin de vie déterminé et du pôle intercommunal identifié autour du regroupement des communes des Angles, de Formiguères et de Matemale ;
- D'anticiper une phase de programmation compatible avec la dynamique constructive annuelle prescrite de l'ordre de 13 logements / an. En effet, de manière brute, la zone « Sarrat del Poujal » est susceptible de supporter près de 30% de la programmation résidentielle permanente totale du bassin de vie Capcir / Garrotxes, en application de la densité moyenne prescrite par le SCoT (20 logements / ha).

S'en suit un projet valorisant une programmation optimisant la diversité des typologies résidentielles afin d'assurer un parti d'aménagement :

- structuré sur une dominante de logements intermédiaires valorisant l'intégration dans la pente et le site du bâti ;
- intégrant en continuité de l'urbanisation une compacité dégressive assurant une densité vectrice de moindre consommation d'espaces.

Une attention particulière dans l'intégration volumétrique du bâti sera portée afin de limiter au maximum l'impact des futures constructions sur le cadre de vie des habitants des marges de la zone, notamment afin de conserver les vues sur le grand paysage.

L'ensemble de ces éléments permet d'entrevoir la production de 100 à 120 logements sur la globalité du secteur.

Cette programmation marque une forte volonté de diversification typologique des logements produits et un dépassement des prescriptions cadres du SCoT notamment :

- de densité moyenne (+ 3logements /ha)
- de rééquilibrage de la part des résidences principales au sein du parc de logement (60/40 en faveur de la permanence territoriale).

ARRÊTÉ - 14.03.2024

#### **d. Etoffer le contexte économique de la commune**

Objectifs :

┌ Diversifier la typologie d'emplois présente sur le territoire et conforter une permanence économique villageoise

Si la vitalité économique du site, comparativement à l'évolution de la population permanente accueillie, est réelle (2 emplois créés pour chaque habitant accueilli) il est essentiel de mettre en exergue trois indicateurs révélant la fragilité économique du territoire :

- la baisse du nombre d'actifs ayant un emploi (-2.1% en 10 ans)
- la baisse du nombre d'actifs habitant et travaillant sur la commune (-37 [-4.2%] en 10 ans)
- la part prépondérante des filières touristiques ou associées dans le profil économique de la commune, qui, associées à l'administration publique représentent près de 85% des emplois et près de 70% de la création d'entreprises ces trois dernières années.

L'ensemble de ces « signaux », sont par ailleurs à mettre en perspective à l'aune d'un contexte climatique pouvant fortement faire muter l'économie touristique montagnarde.

**Pour ce faire, conformément à l'orientation 3.4 du DOO du SCoT visant à « renforcer l'attractivité économique du territoire », et sans remettre en question la dynamique de l'économie touristique, le projet valorise dans son parti d'aménagement un socle économique propice au développement ou au regroupement de réseaux professionnels dans les domaines du climatisme, de l'énergie ou du sport en territoire de montagne.**

**Cette dimension du projet, valorisant 5000m<sup>2</sup> au Sud-Est de la zone, connecté directement à la RD32 pour bénéficier d'une visibilité et d'une accessibilité optimale, est essentielle à l'échelle de l'opération et de la commune qui se doit, comme précisé précédemment, de diversifier son tissu économique pour impulser un fonctionnement villageois permanent, moins dépendant du « tout tourisme ».**

┌ Mailler le territoire en matière de mobilité douce

Cette dynamique, rapprochant notamment le résident de son emploi, participe d'un apaisement du contexte villageois en limitant le flux de véhicules induit. Cette perspective conforte un fonctionnement actuel démontrant sur la commune que la mobilité douce est au service de l'économie, près de 40% des déplacements domicile / travail étant réalisés en modes actifs.

**Cette dynamique sera confortée par le projet. Le maillage de déplacement doux projeté vise à diminuer la prégnance de la voiture dans la relation site / village et son report sur l'espace public.**

**Cette ambition participe à l'objectif national de la neutralité carbone à horizon 2050 (loi énergie-climat 2019), impératif s'appliquant tout particulièrement au secteur des transports<sup>1</sup>, comme rappelé dans la loi d'orientation des mobilités (LOM).**

---

<sup>1</sup> Premier émetteur de gaz à effet de serre du pays avec 29 %, l'usage de la voiture représentant à lui seul 53 % de ces émissions, (et 16 % des émissions françaises totales), les poids-lourds et utilitaires légers 40 %, d'après le Bilan annuel des transports en 2020.

### **e. Mailler durablement la frange Nord de la commune**

Objectifs :

┌ Sécuriser l'accès nord au village (« montée du Coq d'Or »)

En multipliant par 2.5 son parc de logements, la commune des Angles a accompagné sa politique d'accueil d'un important étalement urbain (x8).

Ce phénomène est dû à l'effet cumulé :

- d'une géographie spécifique en milieu montagnard ;
- d'un modèle « urbain » reposant sur la réponse à un modèle touristique nécessitant une forte capacité d'accueil.

S'en suit un maillage diffus permettant de connecter l'ensemble de ce parc résidentiel (près de 4000 logements actifs actuellement – principal ou secondaire), maillage convergeant vers la RD32 assurant la connexion entre Formiguères et l'agrafe à la RD118 en passant par le centre des Angles.

Au-delà de l'augmentation saisonnière du flux associé à la prédominance de résidences secondaires sur la commune, notons que le transit communal et les migrations pendulaires empruntant cet axe, portent à près de 1100 véhicules / jour le trafic de pointe aux marges Sud-Est du site projet.

Cela génère, au droit de la « montée du Coq d'Or », un effet d'engorgement accidentogène ne pouvant supporter de trafic supplémentaire.

Il s'avère ainsi essentiel, à travers la réalisation de l'opération, d'intégrer une liaison alternative mieux exposée, permettant de répartir les flux et de déconnecter une partie de ce dernier de la traversée centrale du village.

**Le projet répond pleinement à cet enjeu en programmant une colonne vertébrale viaire reliant la RD32 au Chemin du Soula via une voie de desserte d'opération calibrée pour assurer une double fonction de desserte et de délestage de trafic.**

┌ Qualifier l'entrée de ville Nord du village

Les profils de l'infrastructure projetée intègrent une logique paysagère affirmée afin de valoriser l'interface axe / parcelle et de s'insérer de manière optimale au sein d'un espace à haute qualité paysagère en marge de l'urbanisation existante.

**L'infrastructure intègre la nature en tant que socle d'un nouvel « urbanisme écologique et fonctionnel » qualifiant la relation entre espaces (urbain et agri-naturels) et les mobilités. Les profils consacrent dès lors une place à part entière au végétal dans l'optique de participer activement à l'affirmation d'un quartier vivable, vivant, résilient et sobre.**

Au-delà, cet axe structurant s'insère dans un maillage de modes doux qualifiant la dimension « montagne » du site et valorisant la patrimonialité du lieu, notamment en assurant une connexion douce stratégique entre les marges actuelles bâties du village et l'église paroissiale primitive des Angles Saint-Sauveur (11<sup>e</sup> siècle). Si les vestiges sont aujourd'hui modestes, une mise en valeur du lieu est anticipée au parti d'aménagement.

Enfin, il est essentiel de révéler le traitement d'entrée de ville Nord qu'assure le projet via notamment l'anticipation d'un giratoire paysager au droit de la connexion avec la RD32.

## 2. RESUME DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU

L'intégration de ce parti d'aménagement dûment justifié dans le document d'urbanisme communal constitue l'unique objet de la présente procédure de révision allégée et prend corps autour de l'élaboration d'une OAP valant création de ZAC sur le secteur Sarrat del Poujal.

Celle-ci s'accompagne d'ajustements réglementaires rendus nécessaires suite notamment à la précision du projet initialement envisagé, ainsi qu'à l'intégration de considérations programmatiques, fonctionnelles, techniques et environnementales (Cf. Evaluation Environnementale) fines.

L'ensemble des changements apportés au PLU est repris dans le tableau récapitulatif ci-dessous.

<b>RESUME DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU</b> (ceux-ci sont détaillés et justifiés dans le chapitre suivant)		
Pièce concernée	Nature de l'évolution	Principes justificatifs
REGLEMENT GRAPHIQUE	Ajustement du périmètre de la zone 1AU	<p>La restructuration du secteur de développement Sarrat del Poujal et l'intégration de considérations programmatiques, fonctionnelles, techniques et environnementales impliquent notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un ajustement de la zone 1AU avec l'intégration d'une partie des anciennes zones 2AU et 1AUb ;</li> <li>- Un déclassement d'une partie des anciennes zones 2AU et 1AUb au profit de la zone A.</li> </ul> <p>Les zones 2AU et 1AUb sont ainsi supprimées et l'emprise des zones 1AU et A augmentée.</p>
	Suppression de la zone 2AU	
	Suppression de la zone 1AUb	
	Ajustement de la zone A	
	Ajustement du périmètre « OAP »	
Identification d'un nouveau secteur à protéger au titre du	<p>Eu égard à la sensibilité environnementale de la partie Nord-Est du secteur Sarrat del Poujal</p>	

	L151-23 du CU pour des motifs d'ordre écologique	élargi (Cf. Evaluation Environnementale), une partie des anciennes zones 1AUb et 2AU est déclassée au profit de la zone A (mesure d'évitement). Complémentairement, une protection est mise en place pour préserver les enjeux environnementaux en présence : secteur à protéger au titre du L151-23 du CU pour des motifs d'ordre écologique.
REGLEMENT ECRIT	Ajustement de l'encadrement de la zone 1AU	Afin de traduire réglementairement les ambitions portées dans le cadre du projet d'aménagement porté sur le secteur Sarrat del Poujal, une OAP valant création de ZAC est créée sur le nouveau périmètre de la zone 1AU. Complémentairement, le règlement écrit de la zone 1AU est ajusté : précisions quant aux constructions autorisées (destinations et sous-destinations, typologies, hauteurs,...) et au traitement des espaces non bâtis.
	Suppression de l'encadrement de la zone 1AUb	La restructuration du secteur de développement Sarrat del Poujal et l'intégration de considérations programmatiques, fonctionnelles, techniques et environnementales impliquent notamment un ajustement de l'emprise des zones 1AU et A, ainsi qu'une suppression des zones 2AU et 1AUb. Ces dernières n'existant plus, leur encadrement est supprimé.
	Suppression de l'encadrement de la zone 2AU	
	Ajout d'un nouveau secteur à la liste des éléments à protéger au titre du L151-23 du CU pour des motifs d'ordre écologique	Eu égard à la sensibilité environnementale de la partie Nord-Est du secteur Sarrat del Poujal élargi (Cf. Evaluation Environnementale), une partie des anciennes zones 1AUb et 2AU est déclassée au profit de la zone A (mesure d'évitement). Complémentairement, une protection est mise en place pour préserver les enjeux environnementaux en présence : secteur à protéger au titre du L151-23 du CU pour des motifs d'ordre écologique. Le règlement écrit fixe le cadre de cette protection.
Ajustement de l'encadrement de la zone A (en lien avec l'identification d'un nouveau secteur à protéger au titre du L151-23 du CU pour des motifs d'ordre écologique)		
OAP	Remplacement de l'OAP existante sur le secteur n°2 « SARRAT DEL POUJAL / EGLISE VIEILLE » par une	Afin de traduire réglementairement les ambitions portées dans le cadre du projet d'aménagement porté sur le secteur Sarrat del Poujal, une OAP valant création de ZAC est

	nouvelle OAP valant création de ZAC sur le secteur n°2 actualisé « ZAC SARRAT DEL POUJAL / EGLISE VIEILLE »	<p>créée sur le nouveau périmètre de la zone 1AU.</p> <p>Elle remplace l'ancienne OAP qui concernait le secteur élargi (1AU, 2AU et 1AUb) et intègre les dispositions cadrant le parti d'aménagement retenu.</p> <p>Notons que s'il n'y a plus de distinction nominative au sein de la zone de développement extensif (une unique zone 1AU remplace les anciennes zones 1AU, 1AUb et 2AU), un phasage est mis en place au sein de l'OAP portant sur la nouvelle zone 1AU.</p>
RAPPORT DE PRESENTATION	Les éléments du présent document complètent le rapport de présentation du PLU. Ils tendent à exposer, expliquer et justifier les motifs des changements apportés dans le cadre de la procédure de révision allégée n°1.	

### **3. LIEN ENTRE PADD ET NATURE DES CHANGEMENTS APPORTES**

Comme évoqué précédemment (I.3.a.), la procédure de révision allégée n°1 du PLU des Angles a « pour objet unique l'élaboration d'orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables ».

Les évolutions apportées au PLU s'inscrivent en effet dans le cadre des choix retenus pour établir le PADD qui est structuré autour des objectifs suivants :

- **OBJECTIF 1. PENSER LE TERRITOIRE POUR GARANTIR UNE QUALITE DE VIE ET MIEUX VIVRE ENSEMBLE**
  - o AXE 1. EQUILIBRER L'OFFRE D'HABITAT SUR LE TERRITOIRE ET GARANTIR SA QUALITE POUR TOUS
    - A. Pérenniser et favoriser l'accueil d'une population permanente sur la commune en fixant autant que possible les actifs
    - B. Favoriser la mixité sociale des opérations d'aménagement en facilitant la création de logements à des prix abordables (saisonniers, jeunes ménages) sur des opérations ciblées et en diversifiant la typologie des logements
    - C. Asseoir la vie en cœur de ville tout en le connectant aux activités de la station de ski
    - D. Penser les futures formes urbaines

*Le secteur Sarrat del Poujal / Eglise Vieille est ciblé comme étant le « principal lieu de développement de la commune à l'horizon du PLU et pour les décennies à venir » eu égard notamment à sa localisation stratégique (proximité du centre ancien, sécurisation des déplacements,...).*

La mise en place d'une OAP valant création de ZAC via la présente procédure de révision allégée affirme le rôle de ce secteur dans l'avenir du territoire et installe / renforce les conditions favorables pour atteindre les objectifs initialement fixés, à savoir notamment :

- L'accueil d'une population permanente et la satisfaction de ses besoins (actifs, saisonniers,...) ;
  - La diversification typologique des logements et la création de logements à prix abordable ;
  - ...
- o AXE 2. VALORISER ET PRENDRE EN COMPTE LES CARACTERISTIQUES INTRINSEQUES DU TERRITOIRE QUI CONTRIBUENT A LA QUALITE DE VIE ET A L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE
    - A. Protéger les espaces naturels sensibles, les espaces agricoles et les continuités écologiques
    - B. Valoriser et préserver les grandes perspectives paysagères
    - C. Se développer en prenant en compte les risques

Les évolutions apportées au PLU dans le cadre de la révision allégée n°1 tendent à valoriser les caractéristiques intrinsèques du territoire (sensibilité naturelle, environnementale, agricole,...), en ce qu'elles permettent :

- Le déclassement d'une partie des zones AU au profit de la zone A ;
  - La mise en place d'une protection au titre de l'article L151-23 du CU pour des motifs d'ordre écologique ;
  - La prise en compte du phénomène de ruissellement généré et augmenté par l'artificialisation des sols qui surplombe le site ;
  - L'intégration de dispositions réglementaires favorables à une bonne intégration des constructions dans le paysage (gestion de la hauteur des constructions,...), à un renforcement de la place des espaces verts (traitement des espaces non bâtis,...), à la gestion du pluvial (minimisation des superficies imperméabilisées,...), à la conservation / mise en valeur / requalification d'éléments de paysage (préservation des murets en pierres sèches,...),... ;
  - ...
- o AXE 3. GERER ET AMELIORER TOUS LES DEPLACEMENTS
    - A. Optimiser le trafic et le stationnement sur la commune en prenant en compte les problématiques spécifiques des pics de fréquentation et du climat
    - B. Redonner de la place aux piétons et aux cycles en maîtrisant les déplacements automobiles

Le PADD précise qu'il convient de « penser le développement futur en favorisant les continuités urbaines pour tous les modes de déplacement » et cible précisément la connexion entre le Chemin du Soula et la RD32. Le parti d'aménagement porté sur le secteur de développement Sarrat del Poujal et l'encadrement associé s'approprie la thématique des déplacements, en prévoyant notamment des principes de desserte structurés autour :

- D'une voirie principale prenant la forme d'une avenue constituant le prolongement de l'avenue de Mont Louis et de l'avenue de Balcère dans les nouveaux quartiers. Elle formera l'épine dorsale du secteur et permettra de délester une partie du trafic qui emprunte aujourd'hui le centre ancien vers l'avenue de Balcère. Elle intégrera également une emprise confortable dédiée aux modes doux notamment pour permettre l'intégration de la piste cyclable Puyvalador / Mont Louis.

- *Du chemin du Soula qui est très emprunté par les promeneurs, et dont le réaménagement devra conserver et mettre en valeur le cheminement pour cet usage.*
- *D'un réseau de cheminements doux permettant la connexion des différents espaces du quartier et des zones d'habitat aux équipements et assurant la liaison vers le chemin du Soula.*
- **OBJECTIF 2. PROMOUVOIR UN TERRITOIRE D'AVENIR ATTRACTIF ET AUDACIEUX**
  - o AXE 1. DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET TOURISTIQUES
    - A. Restructurer le village pour avoir une meilleure articulation entre le cœur de vie et le cœur de station (mutualiser les espaces)
    - B. Favoriser l'emploi à l'année sur la commune par la diversification de l'économie communale aujourd'hui essentiellement centrée sur le tourisme de sports d'hiver
    - C. Consolider l'économie touristique de la station

*La dimension économique est centrale dans le projet de révision allégée n°1 du PLU qui vise notamment à permettre de loger la population active (permanente et saisonnière), à diversifier la typologie d'emplois présente sur le territoire et à conforter une permanence économique villageoise.*

*Cela se traduit notamment par :*

- *L'encadrement typologique des logements ;*
- *L'organisation d'une certaine mixité fonctionnelle, avec :*
  - *L'identification d'une zone d'implantation de commerces et activités de services / équipements d'intérêt collectif et services publics au sein de l'OAP (environ 10 à 15% de la surface totale de la zone est dédiée à l'implantation d'activités économiques) ;*
  - *Le conditionnement des commerces et activités de services à leur type (exclusion de la restauration) et à la non-concurrence des commerces de quotidienneté du centre-ville ;*
- ...
- o AXE 2. ADAPTER LES EQUIPEMENTS
  - A. Adapter les équipements aux attentes des habitants et des touristes pour pérenniser les emplois et renforcer l'attractivité de la commune
  - B. Réseaux VRD : adapter les équipements au développement tout en conservant une logique d'économie
  - C. Améliorer la qualité de l'offre ski par l'optimisation du domaine skiable

*L'OAP valant création de ZAC mise en place sur le secteur Sarrat del Poujal comporte :*

- *Une zone dédiée à l'implantation de commerces et activités de services / équipements d'intérêt collectif et services publics ;*
- *Des dispositions portant sur le traitement des réseaux : la conception des réseaux du quartier et des bâtiments devra permettre de connaître et maîtriser les besoins énergétiques pour l'eau chaude sanitaire, l'électricité, la ventilation, le chauffage, le refroidissement et les usages mobiliers (électroménager, informatique, électronique...). Il pourra être intéressant d'intégrer les innovations technologiques permettant l'optimisation et le pilotage des équipements. Complémentairement à la réduction et à la maîtrise des besoins, les bâtiments devront également étudier l'opportunité d'être producteurs d'énergie ;*
- ...

- **OBJECTIF 3. INSCRIRE LE DEVELOPPEMENT DE LA STATION DANS LE DURABLE**
  - o AXE 1. URBANISER DE MANIERE COHERENTE
    - A. Maîtriser le développement urbain en mettant en relation le potentiel d'accueil et l'estimation des besoins
    - B. Installer le développement en extension de la commune dans une logique cohérente sur le long terme

*Le PADD précise concernant le secteur Sarrat del Poujal, qu'il tend à anticiper le développement futur et que son ouverture à l'urbanisation doit être progressive et fonction des besoins. Les évolutions portées dans le cadre de la révision allégée n°1 constituent une appropriation de ces notions et va même au-delà. Citons en ce sens :*

- *Une rationalisation de l'utilisation du foncier passant par un déclassement d'une partie des zones AU au profit de la zone A ;*
- *Un principe de continuité de l'urbanisation existante ;*
- *Un encadrement de la densité minimale et des typologies de logements ;*
- *Un phasage de l'urbanisation ;*
- ...
- o AXE 2. GERER AU MIEUX LES RESSOURCES
  - A. Réduire la consommation d'espace (objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace)
  - B. Encourager l'amélioration des performances énergétiques
  - C. Encadrer la production d'énergie alternative
  - D. Penser les déplacements pour réduire les dépenses énergétiques
  - E. Limiter l'imperméabilisation des sols et des transferts de pollution via les eaux de ruissellement

*Concernant la gestion des ressources, le nouvel encadrement du secteur Sarrat del Poujal tend à :*

- *Rationaliser l'utilisation du foncier avec :*
  - *Un déclassement d'une partie des zones AU au profit de la zone A ;*
  - *Une affirmation du principe de continuité de l'urbanisation existante ;*
  - *Un encadrement de la densité minimale et des typologies de logements ;*
  - *Un phasage de l'urbanisation ;*
  - ...
- *Accompagner l'amélioration des performances énergétiques et la production d'énergie avec :*
  - *Des dispositions portant sur l'énergie et les réseaux intelligents (smart grid) : la conception des réseaux du quartier et des bâtiments devra permettre de connaître et maîtriser les besoins énergétiques pour l'eau chaude sanitaire, l'électricité, la ventilation, le chauffage, le refroidissement et les usages mobiliers (électroménager, informatique, électronique...). Il pourra être intéressant d'intégrer les innovations technologiques permettant l'optimisation et le pilotage des équipements. Complétement à la réduction et à la maîtrise des besoins, les bâtiments devront également étudier l'opportunité d'être producteurs d'énergie.*
- *Mettre en place un réseau de cheminements doux.*
- *Cadrer la gestion du pluvial (les superficies imperméabilisées devront être minimisées [aménagements perméables, superficies de voirie limitées,...] et les eaux de ruissellement*

*traitées conformément à la réglementation en vigueur) et intégrer le phénomène de ruissellement généré et augmenté par l'artificialisation des sols qui surplombe le site.*

### III ] EVOLUTIONS APPORTEES AUX PIECES DU PLU

Comme évoqué précédemment, l'objet unique de la présente révision allégée consiste en la mise en place d'une nouvelle OAP sur le secteur de développement extensif Sarrat del Poujal, laquelle vaut création d'une ZAC (1.) et entraîne une évolution des pièces, notamment réglementaires, du PLU (2.).

#### 1. MISE EN PLACE D'UNE OAP VALANT CREATION D'UNE ZAC

##### a. Le contexte réglementaire

Pour rappel (I.3.a.), le Code de l'urbanisme cadre la possibilité d'élaborer une OAP valant création de ZAC via une procédure de révision allégée.

Concernant l'OAP valant création de ZAC en elle-même, cette dernière doit satisfaire aux attentes d'une OAP classique (L151-6 et s. et R151-6 et s. du CU), tout en s'appropriation le volet ZAC (L151-7 et s. et R151-8-1 du CU). Il est précisé en ce sens que :

- **L151-7-1 du CU /**  
« Outre les dispositions prévues à l'article [L. 151-7](#), dans les zones d'aménagement concerté, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent :  
1° Définir la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;  
2° Définir la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts ».
- **L151-7-2 du CU /**  
« Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou la commune est compétent en matière de plan local d'urbanisme et pour approuver le dossier de création de la zone d'aménagement concerté, la délibération d'approbation du plan local d'urbanisme contenant des orientations d'aménagement et de programmation peut valoir acte de création de la zone d'aménagement concerté, selon des conditions définies par décret en Conseil d'Etat ».
- **R151-8-1 du CU /**  
« Les orientations d'aménagement et de programmation applicables à une zone d'aménagement concerté créée par la délibération d'approbation du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-7-2 comportent au moins :  
1° Le schéma d'aménagement de la zone d'aménagement concerté qui en précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale ;  
2° Le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone d'aménagement concerté ;  
3° La mention du régime applicable au regard de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement dans cette zone ».

Cet encadrement, tant du fond que de la forme, facilite ainsi la mobilisation de l'outil « ZAC » en conférant une portée particulière à l'OAP.

Le projet d'aménagement porté sur le secteur Sarrat del Poujal (b), ainsi que le contenu de l'OAP valant création de ZAC associée (c), témoignent de cette responsabilité et vont plus loin qu'une OAP sectorielle classique comme celle initialement prévue sur le secteur élargi.

### **b. La traduction du projet d'aménagement**

La mise en place d'une OAP valant création de ZAC nécessite une prise de recul quant aux attentes et quant aux moyens disponibles pour organiser leur satisfaction, ainsi qu'une certaine maturité dans l'aménagement projeté.

C'est le cas du projet porté sur le secteur Sarrat del Poujal ayant fait l'objet de réflexions approfondies notamment depuis l'approbation du PLU en 2018.

Il en résulte, après une analyse précise du contexte et des besoins associés (démographie, économie, logements, fonctionnement du bassin de vie,...), la structuration de murs porteurs guidant le projet et sa traduction réglementaire.

Ces murs porteurs, explicités dans la partie précédente (II.1.) permettent d'intégrer au rapport de présentation un contenu similaire à celui d'un dossier de création de ZAC cadré par le R311-2 du CU :

- Un **rapport de présentation** qui :
  - Expose l'objet et la justification de l'opération / Cf. *Partie II.1. « Compréhension et appropriation des objectifs et ambitions du projet »*
  - Comporte une description de l'état du site et de son environnement / Cf. *OAP valant création de la ZAC Sarrat del Poujal (Caractéristiques du secteur : Il s'agit d'un secteur de faible pente où la prairie domine. La zone est située en contrebas du secteur de Balcère, urbanisé et boisé)*
  - Indique le programme prévisionnel des constructions à édifier dans la zone / Cf. *OAP valant création de la ZAC Sarrat del Poujal (Programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la ZAC)*
  - Enonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet a été retenu / Cf. *Partie II.1. « Compréhension et appropriation des objectifs et ambitions du projet », OAP valant création de la ZAC Sarrat del Poujal et Evaluation Environnementale (V.)*
- Un **plan de situation** / Cf. *OAP valant création de la ZAC Sarrat del Poujal (Localisation du secteur à aménager)*
- Un **plan de délimitation** du ou des périmètres composant la zone / Cf. *Règlement graphique (zone 1AU et périmètre OAP)*
- Une **étude d'impact** / Cf. *Evaluation Environnementale (V.)*
- Une précision quant au régime applicable au regard de la part communale ou intercommunale de la **taxe d'aménagement** dans la zone / Cf. *OAP valant création de la ZAC Sarrat del Poujal (Les constructions, édifiées à l'intérieur du périmètre de ZAC, seront exclues du champ d'application de la taxe d'aménagement, conformément aux articles 1585C du Code Général des Impôts et 317 quater de l'annexe II du même Code, du fait que le coût des équipements publics nécessaires à satisfaire les besoins des nouveaux résidents dans le périmètre de l'opération sera mis à la charge du futur concessionnaire et potentiellement des constructeurs).*

La majorité de ces éléments se retrouve au sein de l'OAP valant création de ZAC.

### c. Le contenu de l'OAP valant création de ZAC

Conformément au cadre réglementaire, l'OAP valant création de ZAC sur le secteur Sarrat del Poujal contient (Cf. Contenu précis repris et détaillé dans la partie suivante : III.2.c.) :

- Les éléments d'une OAP sectorielle classique, en cohérence avec le PADD, avec notamment :
  - Des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements / Cf. *Schéma de principe de l'aménagement de la zone précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale (zones d'implantation des constructions, système de desserte, traitement des espaces non bâtis,...), programmation des constructions (typologie de logements, mixité fonctionnelle,...), principe de phasage, principe de desserte, cadrage des formes urbaines,...*
  - Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant / Cf. *Principe de phasage, dispositions portant sur le traitement des réseaux,...*
  - Les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques  
*Cf. Identification d'espaces végétalisés accompagnant les mobilités ou traitant les franges urbaines, dispositions portant sur la qualité environnementale et sur la gestion du pluvial,...*
  - Des actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine / Cf. *Dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification d'éléments de paysage (murets en pierres sèches, site de l'Eglise,...), identification d'espaces végétalisés accompagnant les mobilités ou traitant les franges urbaines,...*
  - Une mixité fonctionnelle favorisée en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces / Cf. *Programme global prévisionnel des constructions à édifier (environ 10 à 15% de la surface totale de la zone dédiée à l'implantation d'activités économiques), formes urbaines et destination / typologie des constructions (zone C),...*
  - Des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager / Cf. *Dispositions portant sur la qualité environnementale et sur la gestion du pluvial, identification d'espaces végétalisés accompagnant les mobilités ou traitant les franges urbaines,...*
  - Des précisions quant aux principales caractéristiques des voies et espaces publics / Cf. *Principe de desserte (identification d'une poche de stationnement à traiter paysagèrement, d'un axe structurant fort, d'axes secondaires, d'une voie verte, d'un maillage doux, traitement sécurisé des carrefours pour tous les modes de déplacement,...)*
  - Des actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales (définition des conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace

de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition) / Cf. *Identification d'espaces végétalisés accompagnant les mobilités ou traitant les franges urbaines,...*

- La définition de la localisation et des caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer / Cf. *La création d'une centralité de quartier (zone A), le traitement paysager du stationnement sous forme de poche (zone A), la végétalisation des espaces accompagnant les mobilités ou traitant les franges urbaines (zones A, B et C), la préservation des murets en pierres sèches et des ouvertures paysagères,...*
- La définition de la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts / Cf. *Principe de desserte (axe structurant fort, axes secondaires, voie verte, maillage doux, traitement sécurisé des carrefours pour tous les modes de déplacement), identification d'une zone d'implantation des commerces et activités de service / équipements d'intérêt collectif et services publics (zone C)... + Relation avec le point précédent (espaces publics)*
- Le schéma d'aménagement de la zone d'aménagement concerté qui en précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale / Cf. *Schéma de principe ZAC Sarrat del Poujal / Eglise Vieille (indissociable des orientations associées)*
- Le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone d'aménagement concerté, avec :
  - *Environ 100 à 120 logements dont :*
    - *50 à 60 logements individuels dont a minima 25% à prix maîtrisés*
    - *Minimum 45 logements intermédiaires (logements abordables, logements locatifs sociaux, BRS, logements inclusifs,...)*
    - *Minimum 15 logements saisonniers*
  - *Environ 10 à 15% de la surface totale de la zone dédiée à l'implantation d'activités économiques*
- La mention du régime applicable au regard de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement dans cette zone, avec :
  - *Une précision relative au maintien ou non de la taxe d'aménagement : Les constructions, édifiées à l'intérieur du périmètre de ZAC, seront exclues du champ d'application de la taxe d'aménagement, conformément aux articles 1585C du Code Général des Impôts et 317 quater de l'annexe II du même Code, du fait que le coût des équipements publics nécessaires à satisfaire les besoins des nouveaux résidents dans le périmètre de l'opération sera mis à la charge du futur concessionnaire et potentiellement des constructeurs.*

## 2. TRADUCTION AU SEIN DES PIECES DU PLU ET JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS

La restructuration du secteur de développement Sarrat del Poujal, résultant notamment des différentes études menées (approches programmatiques, fonctionnelles, techniques, environnementales,...), implique une évolution du règlement graphique (a.), du règlement écrit (b.), des OAP (c.), ainsi que du rapport de présentation (d.).

Les autres pièces du PLU ne font pas l'objet d'évolutions.

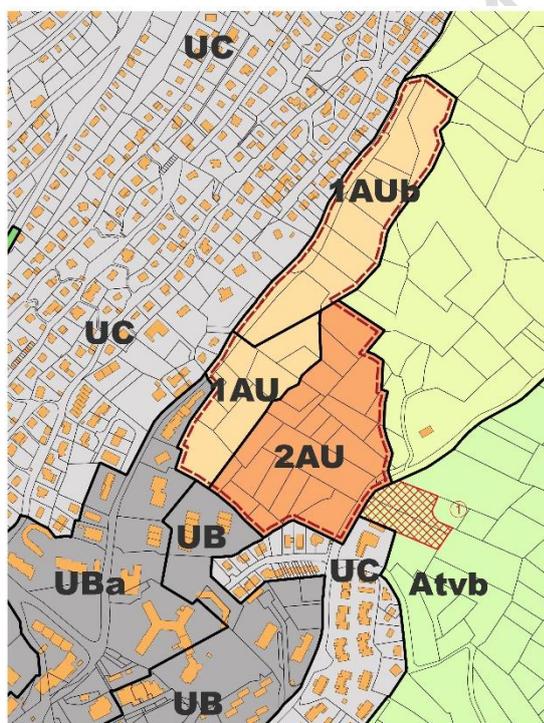
### a. Le règlement graphique

La nouvelle réflexion engagée sur le secteur élargi Sarrat del Poujal, et les paramètres survenus depuis l'élaboration du PLU (contexte législatif, appréhension de la sensibilité environnementale des lieux,...) ont conduit à redéfinir son organisation et à repenser son avenir.

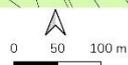
Il en résulte des évolutions zonales de plusieurs ordres :

- Restructuration du secteur de développement (suppression des zones 1AUb et 2AU au profit des zones 1AU et A) ;
- Ajustement du périmètre OAP (sur la base du périmètre de la zone 1AU restructurée) ;
- Mise en place d'une nouvelle protection au titre du L151-23 du CU pour des motifs d'ordre écologique sur la partie des anciennes zones 1AUb et 2AU désormais en zone A.

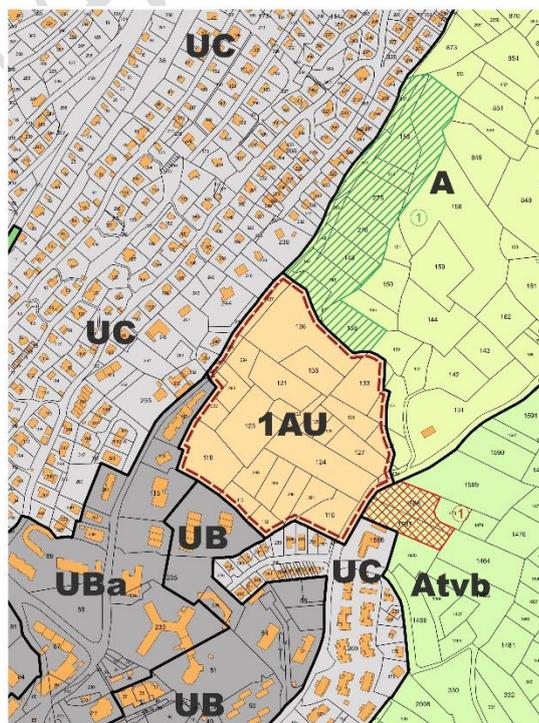
Extrait cartographique avant révision allégée



 Périmètre d'OAP  
 Emplacement réservé



Extrait cartographique après révision allégée



 Périmètre d'OAP  
 Emplacement réservé  
 Secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique :  
 protection au titre du L.151-23 du CU



**b. Le règlement écrit**

Dans un souci de lisibilité, le règlement du PLU (extraits concernant les parties faisant l'objet d'évolutions : PREMIERE PARTIE, DEUXIEME PARTIE – Règlement des zones 1AU, 2AU et A) est repris ci-après et les modifications apportées dans le cadre de la présente procédure sont présentées de la manière suivante :

- **En rouge** : Modification du règlement par suppression
- **En vert** : Modification du règlement par ajout
- **En bleu** : Justification des changements

[...]

**PREMIERE PARTIE**

**LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES**

**LISTE DES ELEMENTS ~~DU PATRIMOINE PAYSAGER ET BATI~~ A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

**LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES**

**LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES**

N°	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	PARCELLES	SUPERFICIE (M <sup>2</sup> )
1	Création d'un nouveau cimetière	COMMUNE	Section B 1587, 1588	4670

**LISTE DES ELEMENTS ~~DU PATRIMOINE~~ A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

Les éléments **suivants de paysage et de patrimoine** sont repérés au document graphique du règlement au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Pour les dispositions fixant les règles applicables à ces éléments, il faut se reporter aux dispositions applicables pour chaque zone dans la deuxième partie du présent règlement (Chapitre II : caractéristiques architecturale, environnementale et paysagère).

Zones humides en zone AU		
N° sur les documents graphiques	Parcelles cadastrales concernées en tout ou partie	Désignation - Description - Intérêt
1	Section A 2854 Section AI 73 ; 81	Zones humides inventoriées dans les zones d'urbanisation future dans le cadre de L'Evaluation Environnementale du PLU. Toute source, cours d'eau, résurgence... alimentant une zone humide devront être préservés ou rétablis. Les eaux pluviales ruisselant sur les voies et lessivant les polluants ne devront pas être dirigées vers les zones humides. Toute destruction de zone humide devra être compensée conformément au SDAGE avec un facteur multiplicateur de 2.

Zones humides en zones agricole et naturelle		
N° sur les documents graphiques	Parcelles cadastrales concernées en tout ou partie	Désignation - Description - Intérêt
2	Section A 2854 Section Al 73	Zones humides inventoriées par le PNR Pyrénées Catalanes. Toute source, cours d'eau, résurgence... alimentant une zone humide devront être préservés ou rétablis. Les eaux pluviales ruisselant sur les voies et lessivant les polluants ne devront pas être dirigées vers les zones humides. Toute destruction de zone humide devra être compensée conformément au SDAGE avec un facteur multiplicateur de 2.
3	Section A 55 ; 56 ; 70 ; 1735 Section Al 70 ; 125 ; 127 ; 129	
4	Section B 1617	
5	Section B 489 ; 490 ; 491 ; 512 ; 1026 ; 1028 ; 1621 ; 1671	
6	Section B 781 ; 782 ; 783 ; 784 ; 785 ; 791 ; 792 ; 793 ; 794 ; 795 ; 796 ; 797 ; 791 ; 792 ; 996 ; 1605 ; 1619 ; 1644 ; 1670 ; 1691 ; 1692 ; 1693 ; 1694 ; 1988 ; 1989 ; 1703 ; 1704	

7	Section B 996	
8	Section B 87 ; 88 ; 813 ; 814 ; 815 ; 816 ; 822 ; 823 ; 824 ; 825 ; 828 ; 829 ; 830 ; 831 ; 833 ; 834 ; 835 ; 836 ; 843 ; 997 ; 998 ; 1533 ; 1542 ; 1546 ; 1875	
9	Section A 2938	
10	Section A 1111 ; 1112	
11	Section A 1115 ; 2952	
12	Section A 2442	
13	Section A 2442	
14	Section A 1129	
15	Section A 1137	
16	Section A 1138 ; 1143	
17	Section A 1138	
18	Section A 1109 ; 1111	
19	Section A 1111	
20	Section A 1143 ; 1145 ; 1149	
21	Section A 1108 ; 1111 ; 1150	
22	Section A 1096 ; 1098 ; 1107	
23	Section A 1098	
24	Section A	

	1100	
25	Section A 1068 ; 1106	
26	Section A 1060 ; 1061	
27	Section A 1061	
28	Section A 1061 ; 1062	
29	Section A 1065 ; 1067 ; 1093	
30	Section A 1035 ; 1065 ; 2442	
31	Section A 1035 ; 2442	
32	Section A 1030 ; 1032 ; 1033 ; 2442	
33	Section A 1030 ; 2442	
34	Section A 1007 ; 1008 ; 1010 ; 1011 ; 1012 ; 1022 ; 1024 ; 1025 ; 1030 ; 1031 ; 1032 ; 1057 ; 1058 ; 1563	
35	Section A 1048 ; 1049 ; 1050 ; 1051 ; 1052 ; 1055	
36	Section A 909 ; 911 ; 927 ; 928 ; 929 ; 945 ; 946 ; 1012 ; 1047 ; 1055	
37	Section A 984 ; 985 ; 986 ; 987 ; 990 ; 991 ; 992 ; 993 ; 994 ; 995 ; 996 ; 997 ; 998 ; 999 ; 1000 ; 1001 ; 1730 ; 1731	
38	Section A 166	

Cours d'eau en zones agricole et naturelle		
N° sur les documents graphiques	Parcelles cadastrales concernées en tout ou partie	Désignation - Description - Intérêt
1	Section A 2442 ; 2975 ; 168 ; 166 ; 165 ; 124 ; 125 Section AE 104 ; 105 Section AI 83	Préservation des abords des principaux « <del>ri</del> » de la commune, cours d'eau et ripisylves : un retrait vis-à-vis des cours d'eau, de part et d'autre des berges, doit être observé pour permettre de préserver la continuité écologique dans sa diversité.
2	Section AI 22 ; 24 à 29 Section B 965 ; 964 ; 226 à 229 ; 956 ; 954 ; 611 à 614 ; 1727 ; 616 ; 579 ; 626 ; 627 ; 578 ; 576 ; 630 ; 574 ; 573 ; 633 ; 640 ; 566 ; 565 ; 641 ; 1803 ; 664 à 666 ; 1922 ; 644 à 646 ; 668 ; 1675 ; 1699 ; 1700 ; 520	
3	Section A 1122 Section B 629 à 637 ; 639 ; 700 à 703 ; 705 à 707 ; 653 ; 654 ; 656 ; 689 ; 690 ; 692 à 693 ; 698 ; 1687 à 1690 ; 1667 à 1669 ; 741 à 744 ; 771 à 773 ; 777 ; 803 ; 804 ; 809 ; 810 ; 812 à 816 ; 824 à 827	
4	Section B 69 ; 78 à 82 ; 904 à 906 ; 911 ; 721 ; 722 ; 618 à 620 ; 622 à 625 ; 628 ; 629 ; 705 à 711 ; 713 à 715 ; 720 ; 731 ; 732	
5	Section A 2970 ; 2975 à 2977 ; 2979 ; 2980	
6	Section AD 187 Section B 1804 ; 284 ; 285 ; 287 ; 299 à 304 ; 327 ; 335 ; 351 à 356 ; 346 ; 347 ; 366 ; 376 ; 378 ; 388 ; 389 ; 1402 ; 1403 ; 1406 à 1408 ; 1448 ; 1449 ; 390 ; 393 à 397 ; 1372 à 1374 ; 1617 ; 399 à 402 ; 1037 à 1041 ; 1034 ; 1035 ; 476 ; 2144 ; 2145 ; 1029 ; 1030 ; 1032 ; 1701	

Secteurs protégés pour des motifs écologiques		
N° sur les documents graphiques	Parcelles cadastrales concernées en tout ou partie	Désignation - Description - Intérêt
1	Section AD 136p ; 138p ; 146 à 149 ; 153 à 157 ; 158p ; 275 ; 276	Secteur à enjeux forts relevés dans le cadre de l'évaluation environnementale menée pour la procédure de révision allégée. Ont notamment été repérés : une zone humide, la présence du tarier des prés et du lézard des souches.

#### Principe justificatif de l'évolution de la règle :

Le secteur identifié présente des enjeux forts relevés dans le cadre de l'évaluation environnementale commune menée pour la procédure de révision allégée. Ont notamment été repérés : une zone humide, la présence du tarier des prés et du lézard des souches. Ce secteur, auparavant intégré aux zones 1AUb

et 2AU, est dès lors déclassé et protégé pour préserver les enjeux environnementaux en présence. Il s'agit ainsi d'une mesure d'évitement.

[...]

## DEUXIEME PARTIE

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

[...]

#### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

##### Règlement de la zone 1AU

Rappels / Recommandations	Règlement
<p><i>Principe de prévention : risques</i></p> <p>Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier, compte-tenu des risques marquant tout ou partie du territoire communal :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le risque inondation torrentielle-ruissellement en secteur urbain (dégradations de la voirie en milieu urbain déjà constatées) ;</li> <li>• le mouvement de terrain - chute de bloc et glissement de terrain associée généralement aux inondations torrentielles ;</li> <li>• le mouvement de terrain – retrait et gonflement des argiles (aléa moyen à faible) ;</li> <li>• le risque sismique (zone de sismicité 4 : moyenne) ;</li> <li>• le risque incendie de forêt (une sensibilité moyenne aux incendies) ;</li> <li>• le risque neige intense - grand froid ;</li> <li>• le risque vent violent - tempête (épisodes météorologiques hivernaux exceptionnels mais fréquents à l'altitude de la commune).</li> </ul> <p><i>Principe de prévention : archéologie</i></p> <p>Le secteur « Sarrat del Poujal/Eglise Vieille est une zone archéologique très sensible.</p>	<p><b>Règlement de la zone 1AU</b></p> <p><i>Extrait du rapport de présentation :</i></p> <p>Il s'agit des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation à court terme dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter.</p> <p>Ces zones font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).</p> <p>Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble sous réserve que ne soient pas compromis l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site à des fins urbaines</p> <p>La zone 1AU comprend les secteurs suivants :</p> <p>1AUa : zone destinée à de l'habitat de haute qualité architecturale</p> <p><del>1AUb : zone destinée à l'habitat sous forme individuelle dans la continuité du secteur Balcère</del></p> <p>1AUc : zone destinée à l'hébergement touristique haut de gamme permettant ainsi de traiter l'interface avec la ceinture verte.</p> <p><b>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</b></p> <p>L'encadrement réglementaire de la ZAC Sarrat del Poujal créée par la présente procédure ne nécessite plus la distinction d'un secteur 1AUb. Celui-ci est donc supprimé.</p>

Conformément à l'article R.523-1 du code du patrimoine, l'ensemble des terrains concernés par ce site archéologique feront l'objet de prescriptions d'archéologie préventive préalablement à tout aménagement.

Un zonage de présomption de prescriptions archéologiques sera institué sur l'ensemble du territoire communal. Dans l'attente de l'arrêté du préfet de région, toute demande d'utilisation du sol « Sarrat del Poujal/Eglise Vieille doit être soumise à l'avis du service régional de l'archéologie. »

## CHAPITRE I USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

*1AU 1 - Destination et sous destinations, interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités*

### **1AU1-1 Destinations et sous destinations autorisées dans la zone et dans ses secteurs :**

- constructions à usage d'habitation exceptés dans les secteurs 1AUc et 1AUd et sous les conditions définies à l'article 1AU1-3
- commerces et activités de services excepté dans le secteur 1AUa et sous les conditions définies à l'article 1AU1-3
- équipements d'intérêt collectif et services publics sous les conditions définies à l'article 1AU1-3
- bureaux excepté dans la zone 1AUa sous les conditions définies à l'article 1AU1-3
- industrie, entrepôt sous les conditions définies à l'article 1AU1-3

### **1AU1-2 Sont interdits(es) :**

- Les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-dessus.
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que les garages collectifs de caravane.
- Les habitations légères de loisir (HLL)
- Les abris pour animaux.
- Les dépôts de véhicules.
- L'installation des caravanes hors terrains aménagés
- Les dépôts de matériaux ou de déchets
- ~~Les lotissements industriels et les zones d'activités~~

### **1AU1-3 Sont soumis à conditions particulières :**

- Les constructions dont les destinations et sous destinations sont autorisées à l'article 1AU1-1. Elles devront :
  - être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur considéré
  - respecter les zones d'implantation des différentes destinations/sous destinations précisées sur le schéma de principe des Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur considéré
  - être réalisées lors d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble dont le(s) périmètre(s) ne compromet(tent) pas l'aménagement cohérent ou les possibilités techniques ou financières d'utilisation future du site à des fins urbaines

- ne pas générer de nuisances excessives pour la destination habitat

**Principe justificatif de l'évolution de la règle :**

L'OAP valant ZAC Sarrat del Poujal / Eglise Vieille a défini un programme prévisionnel structuré autour de plusieurs typologies de constructions afin de répondre à différents besoins :

- Habitat intermédiaire et collectif permettant d'apporter une réponse à la tension immobilière du secteur
- Habitat individuel abordable permettant de proposer une autre forme de réponse à la cherté de l'immobilier
- Habitat individuel libre permettant d'équilibrer l'opération
- Commerces, activités de services, équipements d'intérêt collectif et services publics permettant d'engager une diversification du tissu économique local marqué par la prédominance du tourisme

L'implantation de ces différentes destinations est localisée sur le schéma de principe de l'OAP. Le règlement y fait référence et confère à ces orientations une valeur réglementaire.

- Les affouillements et exhaussements de sol. Leur réalisation devra être liée :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m.
  - à des aménagements paysagers,
  - à des aménagements hydrauliques,
  - à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

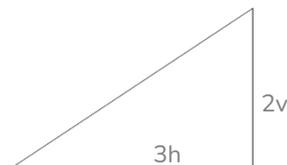


Illustration pente 3 unités horizontales / 2 unités verticales

- Les antennes-relais de téléphonie mobile. Elles doivent respecter les contraintes de hauteur de la zone.
- Dans les secteurs **1AU** et **1AUc**, les constructions annexes sont autorisées uniquement si elles sont

affectées au stationnement des véhicules et à la condition qu'elles respectent les articles 1AU 3 et 1AU 4.

~~Dans le secteur 1AUb, les constructions annexes sont autorisées à la condition qu'elles respectent les articles 1AU 3 et 1AU 4, uniquement si elles sont affectées au stationnement des véhicules et si elles génèrent moins de 25.00m<sup>2</sup> de surface de plancher.~~

**Principe justificatif de l'évolution de la règle :**

L'encadrement réglementaire de la ZAC Sarrat del Poujal créée par la présente procédure ne nécessite plus la distinction d'un secteur 1AUb. Celui-ci est donc supprimé.

Dans le secteur 1AUa, les constructions annexes sont interdites.

- Dans le secteur 1AU, les commerces et activités de services sont autorisés exceptée la restauration et sous réserve qu'ils ne concurrencent pas les commerces de quotidienneté du centre-ville.  
*On entend par commerces de quotidienneté, les établissements dans lesquels le consommateur se rend fréquemment : boulangeries-pâtisseries, boucheries-charcuteries, poissonneries, alimentations générales, supérettes, commerces sur éventaies et marchés, traiteurs, cafés-tabacs, commerces de livres, journaux et papeterie, pharmacies...*

**Principe justificatif de l'évolution de la règle :**

Les commerces et activités de services sont autorisés sous conditions dans le secteur 1AU dans l'objectif de permettre une diversification économique de la commune sans toutefois concurrencer les commerces de quotidienneté et les restaurants du centre-ville.

- Les constructions destinées aux entrepôts. Elles devront :
  - être en lien avec les équipements d'intérêt collectif et services publics **ou avec les commerces et activités de services dans le secteur 1AU.**
  - et, le cas échéant, pour les entrepôts relevant de ce régime, respecter les conditions figurant ci-après, relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
  - qu'elles soient indispensables au fonctionnement du quartier et que

l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation.

- qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation.
- que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...

- Les constructions pour l'artisanat. Elles ne doivent pas présenter de gêne incompatible avec leur environnement (auditive, olfactive, pollution...)

#### 1AU 2 - Mixité sociale et fonctionnelle

~~Dans les secteurs 1AU et 1AUb, en cas de réalisation d'un programme de logements, 5% de ce programme doit être affecté à du logement locatif aidé.~~

Dans le secteur 1AU, en cas de réalisation d'un programme de logements, 45% des logements devront être affectés à du logement abordable. Celui-ci peut prendre plusieurs formes : logement locatif social, bail réel solidaire, accession abordable, location abordable, logements partagés ou participatifs, accords de prix maîtrisés.... Dans tous les cas, a minima 20% du programme devra être affecté à du logement locatif aidé.

#### Principe justificatif de l'évolution de la règle :

Le projet de ZAC sur le site de Sarrat del Poujal a notamment pour objectif de permettre la production de logements adaptés aux budgets des ménages. Ainsi, le règlement impose une proportion importante de logements abordables tout en ouvrant la possibilité à différents outils/moyens pour produire ceux-ci. Un nombre de logements plancher est toutefois établi pour le logement locatif social.

Dans le secteur 1AUc, le rez-de-chaussée des constructions nouvelles sera affecté aux places de stationnements ou sera à destination de commerces et activités de service.

## CHAPITRE II CARACTERISTIQUES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1AU 3 - Volumétrie et implantation des constructions

#### 1AU 3-1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Aucun élément en saillie des limites d'implantation n'est autorisé. Seuls les débords de toiture peuvent déroger à cette règle dans la limite de 1.00 mètres maximum.

Les constructions annexes sont soumises aux dispositions générales et particulières des règles d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou voies ouvertes à la circulation routière publique.

Dispositions générales des implantations des constructions par rapport aux emprises publiques ou voies ouvertes à la circulation routière publique

Dans les secteurs 1AU et 1AUa, les constructions ou partie(s) de construction(s) doivent être implantées avec un recul minimal de 2.00mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

~~Dans le secteur 1AUb, les constructions ou partie(s) de construction(s) doivent être implantées avec un recul minimal de 3.00 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.~~

**Principe justificatif de l'évolution de la règle :**

L'encadrement réglementaire de la ZAC Sarrat del Poujal créée par la présente procédure ne nécessite plus la distinction d'un secteur 1AUb. Celui-ci est donc supprimé.

Dans les secteurs 1AUc, les constructions ou partie(s) de construction(s) doivent être implantées dans une bande de 6.00 mètres à 15.00 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Dispositions particulières

**1- Dispositions spécifiques applicables lors des opérations d'aménagement d'ensemble**

Des conditions différentes d'implantation sont autorisées pour les opérations d'aménagement d'ensemble notamment le long des voies internes des opérations lorsqu'elles sont justifiées par un parti pris architectural.

**2- Pour les constructions annexes affectées au stationnement des véhicules, dissociées de la construction principale,** un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux emprises publiques ou voies ouvertes à la circulation routière publique est admis en cas de forte pente.

**3- Pour les constructions nouvelles implantées sur un terrain ou contigües à un terrain sur lequel il existe une ou plusieurs constructions différemment édifiées,** une implantation avec un retrait égal au retrait des constructions existantes est autorisée.

**4- Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des raisons liées à des impératifs techniques de conception, de fonctionnement ou pour permettre l'expression d'un parti pris architectural,

peuvent être implantés en retrait de 1.00m minimum de l'alignement.

*Dispositions générales des implantations des constructions par rapport aux limites séparatives*

Dans les secteurs **1AU et 1AUa et 1AUb**, les constructions ou partie(s) de construction(s) peuvent être implantées :

- sur les limites séparatives menant aux voies (En **1AUa et 1AUb**, l'implantation sur les limites séparatives n'est possible que sur une des deux limites menant aux voies).
- ou en retrait des limites séparatives auquel cas elles doivent respecter une distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres ( **$L > H/2$ , mini 3.00 mètres**)

Dans le secteur **1AUc**, les constructions ou partie(s) de construction(s) doivent être implantées en retrait des limites séparatives et respecter une distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres ( **$L > H/2$ , mini 3.00 mètres**)

*Dispositions particulières*

**1- Dispositions spécifiques applicables lors des opérations d'aménagement d'ensemble**

Des conditions différentes d'implantation sont autorisées pour les opérations d'aménagement d'ensemble notamment le long des voies internes des opérations lorsqu'elles sont justifiées par un parti pris architectural.

**2- Pour les constructions nouvelles implantées sur un terrain ou contigües à un terrain sur lequel il existe une ou plusieurs constructions :**

- implantée(s) sur les limites séparatives, l'implantation sur la(les) limite(s) séparative(s) concernée(s) est imposée.
- implantée(s) en retrait des limites séparatives, l'implantation en retrait de la limite séparative concernée est imposée.

**3- Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives, ou conformément aux dispositions générales du présent article

- ou, pour des raisons liées à des impératifs techniques de conception ou de fonctionnement, en retrait de 1.00 mètres minimum de la limite séparative.

#### 4- Cas des limites séparatives arrières :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives arrières (fond de parcelle) et doivent respecter une distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3.00 mètres ( $L > H/2$ , mini 3.00 mètres)

#### 5- Cas des constructions annexes :

Les constructions annexes autorisées dans le secteur peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies

#### Dispositions générales pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété

Deux constructions non contiguës (hors constructions annexes autorisées dans la zone) implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 6.00 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas dans les secteurs **1AU** et **1AUc**.

#### Principe justificatif de l'évolution de la règle :

L'objectif de la ZAC est notamment de permettre le développement de formes urbaines mixtes. Celui-ci doit permettre de gérer la transition avec l'urbanisation existante et de produire du logement abordable. Pour ce faire, le règlement n'impose pas de distance minimale entre deux constructions sur une même propriété.

#### Dispositions particulières pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété

#### 1- Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

La distance séparant les façades de deux constructions non contiguës n'est pas réglementée entre plusieurs constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### 2- Cas des constructions annexes

Les dispositions générales peuvent être adaptées pour les constructions annexes autorisées dans la zone.

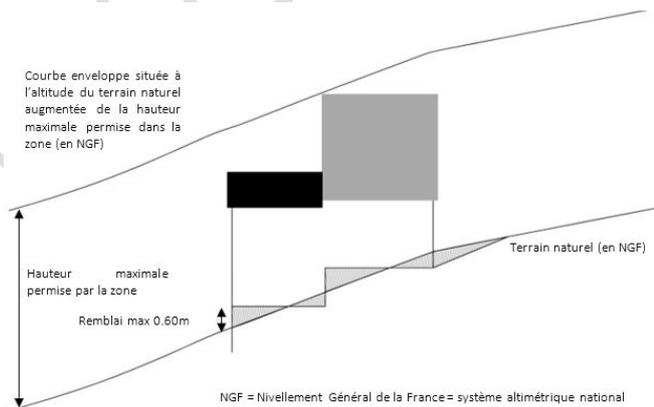
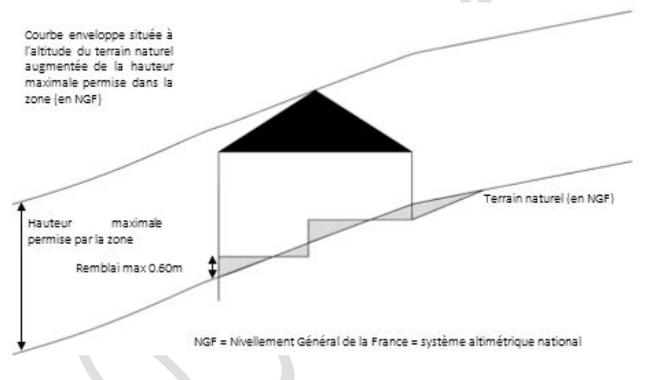
### 1AU 3-2EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol n'est pas règlementée.

### 1AU 3- 3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

#### Définition de la hauteur

Conformément au schéma ci-dessous, les constructions doivent s'intégrer dans le volume défini entre le terrain naturel (en NGF) et une courbe enveloppe dont l'altimétrie correspond à celle du terrain naturel en NGF augmentée de la hauteur maximale autorisée dans la zone.



#### Dispositions générales

**Hauteur maximale des constructions dans le secteur 1AUa :**

La hauteur des constructions ne peut excéder 8,00 mètres.

**Hauteur maximale des constructions dans le secteur 1AUB:**  
~~La hauteur des constructions ne peut excéder 9,00 mètres.~~

#### Principe justificatif de l'évolution de la règle :

L'encadrement réglementaire de la ZAC Sarrat del Poujal créée par la présente procédure ne nécessite plus la distinction d'un secteur 1AUB. Celui-ci est donc supprimé.

**Hauteur maximale des constructions dans les secteurs 1AU et 1AUC :**

La hauteur des constructions ne peut excéder 12.00 mètres.

APPRET

#### Hauteur maximale des constructions dans le secteur 1AU :

La hauteur des constructions doit respecter les indications du schéma de principe (OAP) en fonction de l'affectation des différentes zones :

- 9.00m dans la zone d'implantation des logements à typologie individuelle dominante (Zone B)
- 12.00m dans la zone d'implantation des logements à typologie intermédiaire et collective dominante (Zone A)
- 10.00m dans la zone d'implantation des commerces / activités de services / équipements d'intérêt collectif et services publics (Zone C)

#### Principe justificatif de l'évolution de la règle :

L'encadrement réglementaire de la hauteur des constructions est en relation directe avec les secteurs d'implantation des différentes destinations de construction souhaitées sur le secteur.

Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées et dans une limite de 1.00 mètres au-dessus du faîtage :

- les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que lucarnes, cheminées, garde-corps etc...
- les antennes
- les éléments liés à la production d'énergie renouvelable, panneaux solaires, ...

#### Dispositions particulières

##### 1- Cas des constructions annexes

La hauteur des constructions annexes édifiées en limite séparative ne peut excéder 4.50 mètres dans le secteur 1AU. dans le secteur 1AUb.

#### Principe justificatif de l'évolution de la règle :

L'encadrement réglementaire de la ZAC Sarrat del Poujal créée par la présente procédure ne nécessite plus la distinction d'un secteur 1AUb. Celui-ci est donc supprimé.

##### 2- Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

La hauteur des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

1AU 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*Dispositions générales :*

L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou, à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions existantes (forme, couleurs, matériaux ...).

Tout projet de construction doit garantir l'harmonisation des façades nouvelles avec les façades voisines préexistantes.

**Matériaux apparents en façade :**

- Il est strictement interdit d'utiliser des matériaux dits d'imitation tels que : la fausse pierre, les faux encadrements et le placage de pierre non maçonné.

- Les façades seront traitées en pierres apparentes maçonnées selon la tradition locale, en bois et en enduit traditionnel. Les différents matériaux seront répartis conformément aux schémas ci-dessous. La pierre est utilisée à minima en soubassement, les enduits traditionnels et le bois ne sont autorisés qu'au-dessus du soubassement. Le bois pourra également être employé sous différentes formes (bardage, madriers, rondins, etc...). Il sera privilégié pour la réalisation d'encorbellements et d'avancées de toiture. Traité, il devra conserver son aspect naturel.

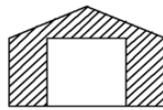
Les façades des garages seront traitées en pierres apparentes à minima le long des emprises publiques. Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin.

- Pour les enduits traditionnels, la finition est imposée :

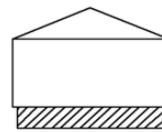
- Enduits de ciment finis en peinture minérale
- Enduits à la chaux

- Enduits industrialisés teintés dans la masse finis en taloché fin ou gratté pour définir un aspect s'harmonisant avec les enduits traditionnels (granulométrie, teintes). Le projeté très fin est admis. Le projeté grossier ou écrasé est proscri

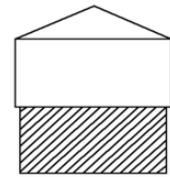
- Les teintes des enduits et des peintures doivent être identiques à celles des enduits du pays. L'ensemble des couleurs fera référence aux éléments naturels environnants (roches, terre, etc...) et sera conforme au nuancier disponible en mairie. Les teintes blanches et trop claires, violentes ou criardes ailleurs que sur des éléments réduits sont interdites.



Exemple 1 : garage façade sur emprise publique en pierre



Exemple 2 : rez-de-chaussée soubassement en pierres



Exemple 3 : rez-de-chaussée en pierres

#### Toitures :

- Les toitures terrasses sont interdites. Elles sont cependant tolérées pour les constructions annexes affectées aux places de stationnement en cas de terrain en forte pente si cette solution permet une meilleure intégration au talus. Les couvertures seront alors réalisées en étanchéité végétalisée ou masquée par un garde neige en caillebotis bois.
- Les constructions doivent respecter des pentes de toiture comprises entre 35 et 50%.
- Les toitures doivent être en lloses naturelles ou en ardoise en forme d'écaille et de couleur grise.
- Les détails de réalisation de toiture (five, faitage, noues, etc...) seront réalisés en zinc naturel ou en métal laqué gris mat.

Dans le secteur **1AUa** : les toitures devront présenter un débord minimal de 1.00 mètre

Dans les secteurs **1AU et 1AUb** : les toitures devront présenter un débord minimal de 0.80 mètre

Dans les secteurs **1AUc**, les toitures devront présenter un débord minimal de 1.00 mètre.

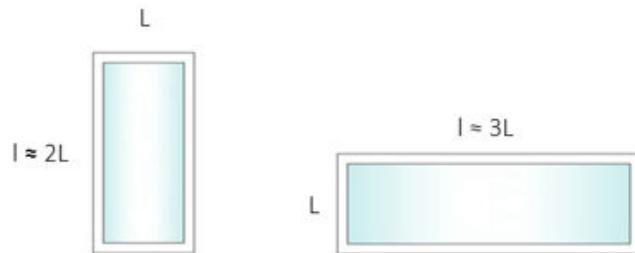
#### Principe justificatif de l'évolution de la règle :

L'encadrement réglementaire de la ZAC Sarrat del Poujal créée par la présente procédure ne nécessite plus la distinction d'un secteur 1AUb. Celui-ci est donc supprimé.

#### Ouvertures :

- Les ouvertures devront présenter des formes de tendance verticale ou horizontale et respecter les principes de proportion indiqués dans le schéma ci-dessous. Des exceptions sont admises pour les vitrines et devantures des commerces.

- Dans le secteur 1AUc : les ouvertures peuvent être conçues au choix comme :
  - Des percements dans une surface pleine et dans ce cas elles devront présenter des formes de tendances verticales ou horizontales. Les proportions carrées sont interdites.
  - Des façades majoritairement vitrée, associées à des surfaces pleines.
- Les linteaux cintrés sont interdits. Les fenêtres de toit (type vélux) sont autorisées.



#### Menuiseries :

Les ouvrages de menuiserie extérieure, notamment les portes, volets, pergolas, seront traités avec une seule couleur par bâtiment y compris les portes de garages. La couleur choisie sera neutre ou sourde, en harmonie avec celle de la façade et conforme au nuancier disponible en mairie. Le blanc est proscrit.

#### Clôtures :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs 1AU, ~~1AUb~~ et 1AUc:

#### Principe justificatif de l'évolution de la règle :

L'encadrement réglementaire de la ZAC Sarrat del Poujal créée par la présente procédure ne nécessite plus la distinction d'un secteur 1AUb. Celui-ci est donc supprimé.

- La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1.30 m. Elle est portée à 2.00 m pour les murs de soutènement. Ceux-ci peuvent éventuellement former des terrasses successives espacées d'une distance minimale de 1.50m et végétalisées.  
Les murs de soutènement doivent être habillés ou composés de pierres naturelles maçonnées. Les enrochements non maçonnés et les murs banchés bruts sont interdits.
- Les clôtures édifiées en bordure des voies publiques ou privées doivent être composées d'un mur plein, ou d'un mur bahut surmonté de lisses en bois.  
La hauteur du mur bahut ne peut être inférieure à 0.60 m.  
Le mur, ou mur bahut, doit être réalisé en pierre naturelle.

- Les clôtures grillagées sont interdites.
- Les portillons et portails seront de forme simple en bois et/ou métal.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les murets existants en pierres qui pourront être rénovés à l'identique.

**Dans le secteur 1AUa :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires :

- Si celles-ci sont réalisées, leur hauteur est limitée à 1.30 mètre. Elles doivent prendre la forme de barrière en bois à tendance horizontale.
- Les portillons et portails doivent être en harmonie avec les menuiseries et les clôtures.

**Intégration des éléments techniques**

- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, au téléphone et au câble devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis la rue est prohibé.
- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :
  - les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,
  - les cheminées et antennes. Les conduits et souches en saillie sur les murs sont interdits sauf s'ils sont intégrés à un élément architectural.
  - les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie ne générant pas de nuisances.
  - les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique (claustra en bois persienne ou grille en tôle perforée de la même couleur que la façade ou les menuiseries)
  - les coffrets techniques,
  - etc.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures</li> <li>- Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade. Elles sont interdites en PVC.</li> </ul> <p><i>Dispositions particulières</i></p> <p><b>Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b></p> <p>Les dispositions précédentes peuvent être adaptées pour les constructions ou installations des services publics ou d'intérêt collectif.</p>
<p><b>Les zones humides...</b></p> <p>Les zones humides sont des espaces naturels en eau, de façon permanente ou temporaire, qui ont un rôle important dans le cycle de l'eau et pour la biodiversité notamment.</p> <p>Toutefois, elles sont en constante régression du fait d'opérations de drainage, de comblement ou de terrassement pour les constructions, de prélèvements d'eau...</p> <p>Elles sont aujourd'hui protégées par la réglementation sur l'eau et les milieux aquatiques. <b>Toute destruction devra faire l'objet d'une compensation</b> de la superficie impactée, selon les modalités prévues dans le SDAGE – <i>Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eau</i> – Rhône Méditerranée et le SAGE Haute Vallée de l'Aude.</p>	<p><i>1AU 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</i></p> <p>Les surfaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées, et faire l'objet d'une intégration paysagère soignée. Les plantations existantes sont à conserver à l'exception de celles qui se situent dans l'emprise du bâtiment.</p> <p>Un minimum de 10 % de la superficie du terrain doit être aménagé en espace vert arboré. <i>Dans la zone 1AU, cette superficie est portée à 15% (espaces publics, espaces non bâtis des constructions,...).</i></p> <p><b>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</b></p> <p>L'encadrement réglementaire de la ZAC Sarrat del Poujal créée par la présente procédure constitue l'opportunité de mettre en œuvre des morphologies urbaines moins impactantes pour les sols. La commune majore ainsi la proportion du terrain consacré aux espaces verts sur la zone. Ce seuil est atteint grâce à la composition des espaces publics et aux espaces non bâtis des constructions.</p> <p>Toute plantation (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) devra être réalisée avec des essences locales variées.</p> <p>Les talus créés par les exhaussements ou affouillements liés aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone devront être recouverts de 0.20m de terre végétale à minima et plantés.</p> <p>Dans le secteur 1AUa :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur des arbres constituant des haies ne devra pas dépasser une hauteur de 2.00m.</li> <li>- Les essences particulièrement combustibles sont proscrites en cas de plantations continues.</li> </ul>

	<p>Les murets en pierres sèches existants, identifiés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), devront être préservés. Ils peuvent être ponctuellement détruits ou réaménagés pour des raisons techniques. En cas de destruction, un linéaire équivalent et présentant les mêmes caractéristiques que le mur existant devra être recréé.</p> <p>Dans le secteur 1AUc, les constructions ou installations devront respecter un recul minimal de 2.00 mètres par rapport aux ravins et valoriser la végétation qui leur est associée.</p> <p><i>Dispositions particulières</i></p> <p><b>1- Eléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme</b></p> <p><b>Les zones humides</b> identifiées au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérées sur le plan de zonage par une trame hachurée bleue et une numérotation doivent être préservées.</p> <p>Les projets d'aménagement doivent minimiser l'impact sur ces zones en les évitant et en maintenant leurs bassins d'alimentation. Dans le cas contraire, le projet doit prévoir une compensation des superficies détruites conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p><i>Le descriptif des éléments concernés, identifiés sur le plan de zonage via une numérotation, est indiqué dans la première partie du présent règlement (liste des éléments du patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme).</i></p>
<p><b>Accès sur les départementales</b> Le Conseil Départemental est le seul organe compétent pour autoriser la création de nouveaux accès sur les routes départementales. Au droit des carrefours, un recul ou une implantation en biseau pourra être exigé pour aménager une visibilité suffisante.</p>	<p><b>1AU 6 - Stationnement</b></p> <p><i>Dispositions générales :</i></p> <p><b>1- Modalités d'application des normes de stationnement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte</li> <li>- dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme.</li> </ul> </li> <li>- Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur</li> <li>- Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.</li> </ul>

- La suppression d'une place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.
- Pour les hôtels-restaurants : les nombres résultants des règles suivantes ne sont pas cumulables sauf si le restaurant est exclusivement réservé à la clientèle de l'hôtel.

## 2- Normes de stationnement

Il est exigé :

- Pour les logements : 1,5 place de stationnement par unité de logement
- Pour les établissements commerciaux et artisanaux : 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Pour les hébergements hôteliers et touristiques : 1 place de stationnement par chambre et 1 place par unité de logement pour les résidences de tourisme
- Pour les restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Pour les bureaux : 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de planchers de bureaux.

A minima 50% du stationnement sera intégré dans le volume bâti. En cas de dénivelé important, les emplacements couverts pourront être situés dans un bâtiment annexe intégré au talus.

Dans le cadre d'un logement collectif, le pétitionnaire devra prévoir un local vélos et poussettes pour une valeur de 0,80 m<sup>2</sup> par logement.

## 3- Caractéristiques techniques des places de stationnement

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après pour les stationnements perpendiculaires à la chaussée :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- 5 mètres de dégagement

### Dispositions particulières

#### 1- Places commandées

Pour les constructions destinées à l'habitation, les places commandées sont acceptées à la condition que le nombre de places non commandées soit au moins égal au nombre de logements. Par ailleurs, il ne peut être autorisé qu'une seule place commandée par place non commandée.

Pour les autres catégories de construction, les places commandées sont interdites.

	<p><b>2- Cas des travaux de rénovation, extension des constructions existantes à usage d'habitation</b></p> <p>La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.</p> <p>Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement.</p> <p><b>3- Cas des constructions et/ou installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics</b></p> <p>Les contraintes de stationnement ci-dessus ne s'appliquent pas. Le nombre de stationnement doit correspondre aux besoins des installations ou constructions.</p>
<p><i>Modalités de raccordement aux réseaux</i></p> <p>Conformément à l'article R. 431-9 du Code de l'Urbanisme, tout projet de construction devra préciser, dans son projet architectural, les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages seront raccordés aux réseaux publics ou, à défaut d'équipements publics, les équipements privés prévus, notamment pour l'alimentation en eau et l'assainissement.</p> <p>Ainsi lors de l'instruction d'un permis de construire, le Maire se réserve le droit de demander des précisions sur ces modalités, et de refuser le permis si celles-ci ne correspondent pas à la législation et aux dispositions réglementaires en vigueur.</p> <p><i>Eaux superficielles et souterraines</i></p> <p>En application du Code Général des Collectivités Territoriales, tout prélèvement, forage, puits, à des fins domestiques doit être déclaré en mairie. En fonction des caractéristiques du forage envisagé, celui-ci peut être soumis à déclaration ou autorisation spécifique conformément au Code de l'Environnement.</p>	<p><b>CHAPITRE III</b>  <b>EQUIPEMENTS ET RESEAUX</b></p> <p><i>1AU 7 - Desserte par les voies publiques et privées</i></p> <p><u>Dispositions générales</u></p> <p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation routière publique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit directement sur rue,</li> <li>- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou par une servitude de passage suffisante, en application de l'article 682 du code civil.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.</li> <li>- Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes règlementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, et la sécurité des biens et des personnes.</li> <li>- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons.</li> <li>- Les cheminements piétons doivent permettre la circulation des personnes en situation de handicap</li> <li>- La conception des voies et espaces publics doit faciliter le déneigement (zone de stockage neige, sur largeur...)</li> <li>- Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Elles peuvent être autorisées en cas d'impossibilité technique de connexion sur des voiries existantes ou futures. Elles doivent être aménagées de telle</li> </ul>

sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment les véhicules de secours, les équipements de déneigement et de ramassage des déchets et prévoir pour la neige une aire de stockage suffisante donnant directement sur la palette de retournement et équipée d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales.

*1AU 8 - Desserte par les réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements*

Dispositions générales :

**Eau :**

Eau potable : toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

**Assainissement :**

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

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.

**Installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement :**

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, des eaux de vidange des piscines (après avis du gestionnaire du réseau), les eaux de climatisation...dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur.

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

Dans tous les cas, seront à privilégier :

- les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie) ;
- les aménagements permettant, par ailleurs, la rétention puis l'infiltration des

eaux de ruissellement dans le milieu naturel.

**Réseaux secs :**

L'installation doit permettre le raccordement immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux d'électricité sauf contrainte technique particulière dûment justifiée.

**Infrastructures et réseaux de communications électroniques :**

Afin de satisfaire les objectifs de développement des communications numériques, il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble (bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel), de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

**Collecte des déchets :**

- Toute opération collective sera dotée de containers semi-enterrés dont le dimensionnement fera l'objet d'une étude avec les services gestionnaires afin de déterminer les caractéristiques des modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille de l'opération
- Le modèle de container sera celui défini par le service gestionnaire, et l'équipement sera à la charge de l'aménageur.

Dispositions particulières :

**1- Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Des conditions différentes sont autorisées pour les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des raisons liées à des impératifs techniques de conception, de fonctionnement ou encore pour permettre l'expression d'un parti pris architectural.

**2- Dispositions spécifiques aux secteurs 1AU et 1AUb**

Les canalisations et ouvrages (grilles, avaloirs...) permettant la collecte des eaux pluviales devront être dimensionnées pour une pluie d'occurrence minimale de 30 ans.

Lorsque cela est possible, les fossés enherbés seront privilégiés pour leur capacité épuratoire. Ils devront présenter un fond plat d'au moins 0.50m de large, des pentes de moins de 3%, une ouverture de gueule inférieure à 3.00 mètres.

**Principe justificatif de l'évolution de la règle :**

L'encadrement réglementaire de la ZAC Sarrat del Poujal créée par la présente procédure ne nécessite plus la distinction d'un secteur 1AUb. Celui-ci est donc supprimé.

[...]

~~Règlement de la zone 2AU~~

~~Suppression de l'intégralité de la partie relative à la zone 2AU~~

**Principe justificatif de l'évolution de la règle :**

La restructuration du secteur de développement Sarrat del Poujal portée dans le cadre de la révision allégée implique notamment le passage de la zone 2AU en zone 1AU. Le règlement écrit associé à la zone 2AU est donc supprimé.

ARRÊT - 14.03.2024

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE, NATURELLE ET FORESTIERE

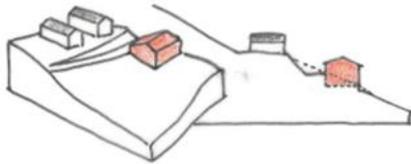
Règlement de la zone A

Rappels / Recommandations	Règlement
<p><i>Principe de prévention</i></p> <p>Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier, compte-tenu des risques marquant tout ou partie du territoire communal :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le risque inondation torrentielle-ruissellement en secteur urbain (dégradations de la voirie en milieu urbain déjà constatées) ;</li> <li>• le mouvement de terrain - chute de bloc et glissement de terrain associée généralement aux inondations torrentielles;</li> <li>• le mouvement de terrain – retrait et gonflement des argiles (aléa moyen à faible) ;</li> <li>• le risque sismique (zone de sismicité 4 : moyenne) ;</li> <li>• le risque incendie de forêt (une sensibilité moyenne aux incendies) ;</li> <li>• le risque neige intense - grand froid ;</li> <li>• le risque vent violent - tempête (épisodes météorologiques hivernaux exceptionnels mais fréquents à l'altitude de la commune).</li> </ul>	<p><b>Règlement de la zone A</b></p> <p><i>Extrait du rapport de présentation :</i> La zone agricole correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.</p> <p>La zone A comprend 2 sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le sous-secteur Atvb dédié à la préservation des trames vertes et bleues (TVB) de la commune</li> <li>- Le sous-secteur Ap</li> </ul> <p><b>CHAPITRE I USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p><i>A 1 - Destination et sous destinations, interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités</i></p> <p><b>A1-1 Destinations et sous destinations autorisées dans les zones A et Atvb :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- équipements d'intérêt collectif et services publics sous les conditions définies à l'article A1-3</li> <li>- constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole sous les conditions définies à l'article A1-3</li> </ul> <p><b>Destinations et sous destinations autorisées dans les zones Ap</b> Aucune destination de construction n'est autorisée dans la zone Ap</p> <p><b>A1-2 Sont interdits (es) :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que les garages collectifs de caravane</li> <li>- Les habitations légères de loisir (HLL) telles que prévues à l'article R111-31 du code de l'urbanisme</li> <li>- Les dépôts de véhicules</li> <li>- L'installation des caravanes hors terrains aménagés</li> <li>- Les dépôts de matériaux ou de déchets</li> </ul> <p><b>A1-3 Sont soumis à conditions particulières :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions et installations autorisées dans les zones A et Atvb citées au A1-1 à condition qu'elles</li> </ul>

n'impactent pas les zones humides présentes en les évitant et en maintenant leurs bassins d'alimentation. Dans le cas contraire, le projet doit prévoir une compensation des superficies détruites conformément à la réglementation en vigueur.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés ainsi que leurs extensions dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole. Les constructions doivent être en contiguïté par aménagement ou extension des bâtiments d'exploitation. Elles ne peuvent, après leur construction, être disjointes de l'exploitation.
- Les constructions annexes sont autorisées à la condition que :
  - o que leur surface de plancher n'excède pas 10.00m<sup>2</sup>,
  - o qu'elles concernent des bâtiments d'habitation existants édifiés avec autorisation d'urbanisme,
  - o qu'il n'y ait qu'une annexe par habitation à compter de la date d'approbation du PLU,
  - o qu'elles respectent l'ensemble des prescriptions des articles A 3 et A 4.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non conformes au présent règlement sont autorisées dès lors :
  - o qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - o qu'elles concernent des bâtiments d'habitation existants édifiés avec autorisation d'urbanisme,
  - o qu'elles ne génèrent pas une surface de plancher supérieure à 50 m<sup>2</sup>, représentant 30% maximum de l'emprise au sol de la construction initiale et 250m<sup>2</sup> maximum de surface totale de plancher après travaux (existant + extension)
  - o qu'elles ne génèrent pas de création de logement supplémentaire,
  - o qu'elles soient réalisées en une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU,
  - o qu'elles respectent l'ensemble des prescriptions des articles A 3 et A 4.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leur réalisation soit liée :
  - o aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus



Favoriser une intégration des nouveaux bâtiments dans le paysage (pente maximale 3h/2v et exhaussements limités à 0.60m)

créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m.

- à des aménagements paysagers,
- à des aménagements hydrauliques,
- à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

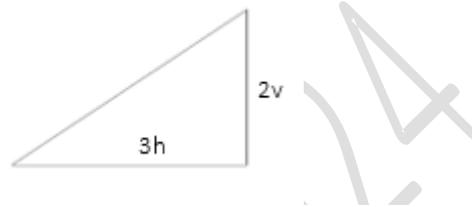


Illustration pente 3 unités horizontales / 2 unités verticales

Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à la condition supplémentaire qu'ils n'impactent pas les zones humides présentes en les évitant et en maintenant leurs bassins d'alimentation. Dans le cas contraire, le projet doit prévoir une compensation des superficies détruites conformément à la réglementation en vigueur.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone, à condition :
  - qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec leur environnement,
  - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion,....

A 2 - Mixité sociale et fonctionnelle

Néant

## CHAPITRE II CARACTERISTIQUES, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A 3 - Volumétrie et implantation des constructions

### A 3-1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales des implantations des constructions par rapport aux emprises publiques ou voies ouvertes à la circulation routière publique

Les constructions ou partie(s) de construction(s) doivent être implantées avec un recul minimal de 10.00mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Dispositions particulières

**1-En cas de difficulté technique particulière dûment démontrée**, le recul minimal des constructions peut être réduit à 5.00 mètres.

**2- Pour les constructions nouvelles implantées sur un terrain ou contigües à un terrain sur lequel il existe une ou plusieurs constructions différemment édifiées**, une implantation avec un retrait égal au retrait des constructions existantes est autorisée.

**3-Cas des extensions, réhabilitations et changement de destination des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**

En ce cas, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante, un retrait égal à celui de la construction existante peut être autorisé.

**4- Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des raisons liées à des impératifs techniques de conception, de fonctionnement ou pour permettre l'expression d'un parti pris architectural, peuvent être implantés en retrait de 5.00mètres minimum de l'alignement.

**5- Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique de constructions existantes**

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes sont autorisés. En ce cas, des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions précédentes dans la limite de 30 cm peuvent être admises. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions implantées à l'alignement.

Dispositions générales des implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou partie(s) de construction(s) peuvent être implantées :

- sur les limites séparatives
- ou en retrait des limites séparatives auquel cas elles doivent respecter une distance comptée horizontalement au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4.00 mètres ( $L > H/2$ , mini 4.00 mètres)

Dispositions particulières

**1- Cas des extensions, réhabilitations et changement de destination des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**

En ce cas, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante, un retrait égal à celui de la construction existante peut être autorisé.

**2- Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives, ou conformément aux dispositions générales du présent article,
- ou, pour des raisons liées à des impératifs techniques de conception ou de fonctionnement, en retrait de 1.00 mètres minimum de la limite séparative.

**3- Cas des constructions annexes :**

Les constructions annexes doivent s'implanter au plus près des constructions principales afin qu'elles aient l'air d'appartenir au même volume.

**4- Dispositions spécifiques aux travaux d'isolation thermique de constructions existantes**

Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades des constructions existantes sont autorisés. En ce cas, des distances inférieures à celles définies par les dispositions précédentes dans la limite de 30 cm peuvent être admises. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions implantées sur les limites séparatives.

Dispositions générales pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété

Afin de respecter la configuration des fermes traditionnelles et d'associer neuf et ancien dans une silhouette globale, une forte proximité (voir un accollement) des constructions nouvelles et existantes sera privilégiée.

Dispositions particulières pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété

Néant

**A 3-2EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol n'est pas règlementée.

**A 3- 3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- 7,00 mètres pour les destinations autorisées par la zone

- 3,50 mètres pour les constructions annexes

Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées et dans une limite de 1.00 mètres au-dessus du faîtage :

- les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que lucarnes, cheminées, locaux techniques, garde-corps etc...
- les antennes
- les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable, panneaux solaires, ...

*Dispositions particulières*

**1- Cas des extensions, réhabilitations et changement de destination des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement**

Les extensions, réhabilitation et changement de destination des constructions existantes ne respectant pas les règles définies par le présent règlement peuvent être autorisés, sous réserve que leur hauteur soit inférieure ou égale à celle de construction existante.

**2- Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

La hauteur des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

*A 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

*Dispositions générales :*

L'autorisation ou la déclaration nécessaire à la réalisation des travaux peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, les dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou, à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

Les constructions et constructions annexes doivent présenter une simplicité et une compacité des volumes rappelant les qualités du bâti agricole ancien.

**Matériaux apparents en façade :**

Les façades pourront être traitées en pierres apparentes maçonnées selon la tradition locale, en bois naturel et en enduit traditionnel. Les bardages métalliques de couleur sombre sont tolérés sans effet d'imitation de matériaux.

Si la construction présente un soubassement, celui-ci sera limité au quart ou au tiers de la hauteur de la façade afin de créer un effet de socle.

Pour les enduits traditionnels, la finition est imposée :

- Enduits de ciment bruts ou finis en peinture minérale
- Enduits à la chaux
- Enduits industrialisés teintés dans la masse finis en taloché fin ou gratté pour définir un aspect s'harmonisant avec les enduits traditionnels (granulométrie). Le projeté très fin est admis
- Le projeté grossier ou écrasé est proscrit

Les teintes des façades doivent être conformes au nuancier disponible en mairie. L'ensemble des couleurs fera référence aux éléments naturels environnants (roches, terre, etc..) : les couleurs neutres, éteintes, dans des tons chauds de terre ou mêlées de gris seront privilégiées. Les teintes blanches et trop claires, violentes ou criardes sont interdites.

Il est strictement interdit d'utiliser des matériaux dits d'imitation tels que : la fausse pierre, les faux encadrements et le placage de pierre non maçonné.

**Toitures :**

- Le faîtage principal des toitures devra être parallèle aux courbes de niveaux. Celui-ci sera centré sur la toiture sauf en cas de terrain en pente ou le décentrage du faîtage pourra permettre de réduire la hauteur des façades.
- Une pente unique peut être tolérée pour les bâtiments peu larges. Elle peut éventuellement être contrebalancée par un auvent.
- Les toitures terrasses sont interdites.
- Les constructions doivent respecter des pentes de toiture comprises entre 35 et 50%.
- Les toitures doivent être en lloses naturelles ou en ardoise en forme d'écaille et de couleur grise. En l'absence de lloses, les matériaux de couverture utilisés doivent s'y apparenter par la couleur pour toutes les constructions et ainsi que par la forme pour les bâtiments à usage d'habitation.

**Ouvertures :**

- Les ouvertures doivent rythmer la façade quel que soit leur type
- Les formes simples et rectangulaires seront privilégiées ainsi que les compositions symétriques

**Menuiseries :**

- Les ouvrages de menuiserie extérieure seront traités avec une seule couleur par bâtiment y compris les portes de garages. La couleur choisie sera neutre ou sourde, en harmonie avec celle de la façade et conforme au nuancier disponible en mairie. Le blanc est proscrit.

**Clôtures :**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.

- La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1.30 m. Elle est portée à 2.00 m pour les murs de soutènement. Ceux-ci peuvent éventuellement former des terrasses successives espacées d'une distance minimale de 1.50m et végétalisées. Les murs de soutènement doivent être habillés ou composés de pierres naturelles. Les murs banchés bruts sont interdits.

Les clôtures habituellement rencontrées dans le milieu agricole seront privilégiées (haies bocagères, accotement enherbé, poteaux granit et fil de fer galvanisé, barrières en bois...). Les clôtures manufacturées sont tolérées si elles s'avèrent indispensables à l'activité agricole (grillages à torsions, grillages soudés, murets en parpaings...)

- Les portillons et portails doivent être en harmonie avec les menuiseries et les clôtures.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les murets existants en pierres qui pourront être rénovés à l'identique.

**Dans le secteur Atvb**

Les clôtures avec des soubassements sont interdites. Elles doivent être perméables à la faune sauvage et ne pas remettre en cause les fonctionnalités de corridor écologique.

**Intégration des éléments techniques**

- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, au téléphone et au câble devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis la rue est prohibé.
- Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas

	<p>échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz,</li> <li>- les cheminées et antennes. Les conduits et souches en saillie sur les murs sont interdits sauf s'ils sont intégrés à un élément architectural.</li> <li>- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie ne générant pas de nuisances</li> <li>- les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique (claustra en bois persienne ou grille en tôle perforée de la même couleur que la façade ou les menuiseries)</li> <li>- les coffrets techniques,</li> <li>- etc.</li> <li>- Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures.</li> <li>- Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade. Elles sont interdites en PVC.</li> </ul> <p><u>Dispositions particulières</u></p> <p><b>Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b></p> <p>Les dispositions précédentes peuvent être adaptées pour les constructions ou installations des services publics ou d'intérêt collectif.</p>
<p>Pour diminuer l'impact visuel des nouvelles constructions :  <i>Rattacher les nouvelles constructions à la végétation existante</i></p>  <p>Planter des arbres isolés ou en bosquet devant les nouvelles constructions</p>  <p>Relier les constructions isolées à la route</p>  <p>Régilage des terres et plantation des talus créés</p> 	<p><i>A 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</i></p> <p><u>Dispositions générales :</u></p> <p>Les murets en pierres sèches et les haies bocagères existantes doivent être préservés. Sauf contrainte technique particulière et dument démontrée, toutes constructions et aménagements nécessitant leur destruction sont interdits. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à la restauration, à l'entretien ou à la salubrité des lieux y sont autorisées. En cas de destruction, un linéaire équivalent devra être recréé pour les murets et les haies.</p> <p>Les structures végétales existantes (alignement ou bouquet d'arbres par exemple) doivent permettre de rattacher les nouvelles constructions et de reconstituer ainsi l'intégrité morphologique du paysage lointain.</p> <p>De la même manière, des plantations d'arbres isolés ou en bosquet devant les nouvelles constructions doivent permettre d'en diminuer l'impact visuel.</p>

### Les zones humides...

Les zones humides sont des espaces naturels en eau, de façon permanente ou temporaire, qui ont un rôle important dans le cycle de l'eau et pour la biodiversité notamment.

Toutefois, elles sont en constante régression du fait d'opérations de drainage, de comblement ou de terrassement pour les constructions, de prélèvements d'eau...

Elles sont aujourd'hui protégées par la réglementation sur l'eau et les milieux aquatiques. **Toute destruction devra faire l'objet d'une compensation** de la superficie impactée, selon les modalités prévues dans le SDAGE – Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eau – Rhône Méditerranée et le SAGE Haute Vallée de l'Aude.

Dans la mesure du possible, les espaces de stockage et les aires de manœuvre des engins agricoles seront disposées de manière à ne pas dégrader les vues principales (entrée, voies d'accès, perspectives dans le grand paysage).

Les constructions isolées devront être reliées à la route via un mail d'arbres pour faciliter leur dissimulation. On évitera de les mettre en évidence en les cernant d'une haie. Un effort particulier de mise en valeur sera fait sur l'entrée et la zone d'accueil des constructions (arbres, bosquets, fleurissements...). L'emploi de matériaux bruts et naturels sera privilégié (pavés pierre, terre battue, stabilisé, graviers...).

Les plantations mêleront arbres et arbustes en port naturel et forme libre, d'essences locales variées, en mixant sujets à feuillage caduc et persistant (sorbier, genêts, cornouillers, pins, houx, prunellier, aubépine...).

Les talus créés par les exhaussements ou affouillements liés aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone devront être recouverts de 0.20m de terre végétale à minima et plantés. Dans le cas de bâtiments posés sur de grandes plateformes remblayées dans la pente, un régalage des terres et la création de paliers étagés permettent d'adoucir les talus trop escarpés et d'y installer une végétation viable.

Les constructions ou installations devront respecter un recul minimal de 10.00 mètres par rapport aux lits mineurs des cours d'eau et aux canaux.

#### Dispositions particulières

#### **1- Eléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

**A- Les zones humides** identifiées au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérées sur le plan de zonage par une trame hachurée bleue et une numérotation doivent être préservées.

Les projets d'aménagement doivent minimiser l'impact sur ces zones en les évitant et en maintenant leurs bassins d'alimentation. Dans le cas contraire, le projet doit prévoir une compensation des superficies détruites conformément à la réglementation en vigueur.

**B- Les espaces tampons des cours d'eau** identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par une trame hachurée bleue clair et une numérotation doivent être préservés :

- Toutes constructions et aménagements y sont interdits.
- La végétation présente doit être maintenue. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux y sont autorisées.

	<p>Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers peuvent y être tolérés à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique du site,</li> <li>- qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage,</li> <li>- qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune.</li> </ul> <p><b>C- Les secteurs protégés pour des motifs écologiques</b> identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par une trame hachurée verte et une numérotation doivent être préservés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toutes constructions et aménagements y sont interdits.</li> <li>- La végétation présente doit être maintenue. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux y sont autorisées.</li> </ul> <p>Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux et les aménagements légers de types sentiers peuvent y être tolérés à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique du site,</li> <li>- qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage,</li> <li>- qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune.</li> </ul> <p><b>Principe justificatif de l'évolution de la règle :</b> Le secteur identifié présente des enjeux forts relevés dans le cadre de l'évaluation environnementale commune menée pour la procédure de révision allégée. Ont notamment été repérés : une zone humide, la présence du Tarier des prés et le lézard des souches. Cette zone, auparavant intégrée à la zone 1AU, est dès lors déclassée et protégée pour préserver les enjeux environnementaux en présence. Il s'agit ainsi d'une mesure d'évitement.</p> <p><i>Le descriptif des éléments concernés, identifiés sur le plan de zonage via une numérotation, est indiqué dans la première partie du présent règlement (liste des éléments du patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme).</i></p>
<p><i>Accès sur les départementales</i> Le Conseil Départemental est le seul organe compétent pour autoriser la création de nouveaux accès sur les routes départementales. Au droit des carrefours, un recul ou une implantation en biseau pourra être exigé pour aménager une visibilité suffisante.</p>	<p><b>A 6 - Stationnement</b></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.</p> <p>Les aires de stationnement doivent également assurer la gestion et le traitement des pollutions liées à la présence de véhicules pour éviter tout rejet dans le milieu naturel.</p>

<p><i>Modalités de raccordement aux réseaux</i>          Conformément à l'article R. 431-9 du Code de l'Urbanisme, tout projet de construction devra préciser, dans son projet architectural, les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages seront raccordés aux réseaux publics ou, à défaut d'équipements publics, les équipements privés prévus, notamment pour l'alimentation en eau et l'assainissement.          Ainsi lors de l'instruction d'un permis de construire, le Maire se réserve le droit de demander des précisions sur ces modalités, et de refuser le permis si celles-ci ne correspondent pas à la législation et aux dispositions réglementaires en vigueur.</p> <p><i>Eaux superficielles et souterraines</i>          En application du Code Général des Collectivités Territoriales, tout prélèvement, forage, puits, à des fins domestiques doit être déclaré en mairie. En fonction des caractéristiques du forage envisagé, celui-ci peut être soumis à déclaration ou autorisation spécifique conformément au Code de l'Environnement.</p>	<p><i>A 8 - Desserte par les réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements</i></p> <p><i>Dispositions générales :</i></p> <p><b>Eau :</b>          Toute construction doit être alimentée en eau potable par le réseau collectif de distribution. En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.</p> <p><b>Assainissement :</b>          Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur. Le réseau collectif d'assainissement est privilégié sauf en cas d'impossibilité technique avérée.</p> <p>L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.</p> <p><b>Installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement :</b>          On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Y sont assimilées : les eaux d'arrosage, de lavage, des fontaines, de vidange des piscines (après avis du gestionnaire du réseau), de climatisation...dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.</p> <p>Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur.</p> <p>En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</p> <p>Dans tous les cas, seront à privilégier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie) ;</li> <li>- les aménagements permettant, par ailleurs, la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel.</li> </ul>
--	---

	<p><b>Réseaux secs :</b> L'installation doit permettre le raccordement immédiat ou ultérieur, en souterrain aux réseaux d'électricité sauf contrainte technique particulière dûment justifiée.</p> <p><b>Infrastructures et réseaux de communications électroniques :</b> Néant</p> <p><b>Collecte des déchets :</b> Néant</p> <p><i>Dispositions particulières :</i></p> <p><b>1- Cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b> Des conditions différentes sont autorisées pour les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour des raisons liées à des impératifs techniques de conception ou de fonctionnement.</p>
--	---

ARRÊT - 14.03.2014

### c. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

En relation directe avec les parties précédentes (II. et III.1.) ainsi qu'avec les évolutions apportées au règlement (graphique et écrit), l'OAP initialement posée sur le secteur Sarrat del Poujal est remplacée par une nouvelle OAP valant création de ZAC.

La pièce 3 du PLU est dès lors modifiée comme suit :

- Maintien en l'état du préambule et des principes généraux d'aménagement
- Evolution de la partie relative aux « Secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de programmation », avec (*reprise du code couleurs utilisé pour le règlement écrit*) :
  - Une actualisation de la dénomination des secteurs faisant l'objet d'une OAP :

[...]

« 3 secteurs font l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation :

- 1. « Peu del Bac » (sous-secteur 1AUc) ;
- 2. « Sarrat del Poujal/Eglise vieille » (sous-secteur 1AU) (~~sous-secteurs 1AU et 1AUb~~) ;
- 3. « Sarrat del Frare » (sous-secteur 1AUa). »

[...]

- Une actualisation du contenu de l'OAP mise en place sur le secteur n°2 « ZAC SARRAT DEL POUJAL / EGLISE VIEILLE », valant création de ZAC.

Cette dernière se structure désormais autour des éléments suivants :

### 3.2 SECTEUR N°2 : « ZAC SARRAT DEL POUJAL/EGLISE VIEILLE » / OAP valant création de la ZAC

#### Surface concernée par l'orientation

4 Ha 88 en 1AU

#### Capacité de la zone

Densité minimale de 23 logements/ha.

- Environ 100 à 120 logements dont :
  - o 50 à 60 logements individuels dont a minima 25 % à prix maîtrisés.
  - o Minimum 45 logements intermédiaires (logements abordables, logements locatifs sociaux, BRS,...).
  - o Minimum 15 logements saisonniers.
- Environ 10 à 15% de la surface totale de la zone dédiée à l'implantation d'activités économiques.

#### Caractéristiques du secteur

Il s'agit d'un secteur de faible pente où la prairie domine.

La zone est située en contrebas du secteur de Balcère, urbanisé et boisé.

#### Contraintes particulières

- ➔ Prise en compte du phénomène de ruissellement généré et augmenté par l'artificialisation des sols qui surplombe le site.
- ➔ Prise en compte de l'intégration paysagère de l'aménagement au regard de la situation du site (entrée de ville, zone visible depuis l'amphithéâtre du lac, participation à la forme du village dans le grand paysage,...).
- ➔ Prise en compte de la réglementation archéologique : un zonage de présomption de prescriptions archéologiques est institué dans cette zone par arrêté du préfet de région n°76-2020-0706 du 11/08/2020.

**SCHEMA DE PRINCIPE ZAC SARRAT DEL POUJAL/EGLISE VIEILLE  
 (INDISSOCIABLE DES ORIENTATIONS CI-APRÈS)**



**DISPOSITIONS RELATIVES AU SCHEMA DE PRINCIPE**

**Programme prévisionnel**

- Environ 100 à 120 logements dont :
  - 50 à 60 logements individuels dont a minima 25 % à prix maîtrisés.
  - Minimum 45 logements intermédiaires (logements abordables, logements locatifs sociaux, BRS,...).
  - Minimum 15 logements saisonniers.
- Environ 10 à 15% de la surface totale de la zone dédiée à l'implantation d'activités économiques.

### Principe de phasage

L'urbanisation de la zone sera phasée en deux ou trois étapes équilibrées, cohérentes en matière d'organisation spatiale et de programmation. Le démarrage d'une nouvelle phase est conditionné au remplissage à 80% de la phase précédente.

### Principe de desserte

→ La voirie principale devra prendre la forme d'une avenue constituant le prolongement de l'avenue de Mont Louis et de l'avenue de Balcère dans les nouveaux quartiers. Elle formera l'épine dorsale du secteur et permettra de délester une partie du trafic qui emprunte aujourd'hui le centre ancien vers l'avenue de Balcère. Elle intégrera également une emprise confortable dédiée aux modes doux notamment pour permettre l'intégration de la piste cyclable Puyvalador / Mont Louis.

→ Le chemin du Soula étant très emprunté par les promeneurs, le réaménagement de la voie devra conserver et mettre en valeur le cheminement pour cet usage.

Le réseau de cheminements doux :

- Permettra la connexion des différents espaces du quartier et des zones d'habitat aux équipements
- Assurera la liaison vers le chemin du Soula

### Formes urbaines

Le secteur est à l'interface de typologies d'habitat variées. L'enjeu de l'aménagement est de permettre la création de formes urbaines harmonieuses permettant la connexion entre l'habitat pavillonnaire de type chalet et les collectifs se situant dans la continuité du cœur de village.

→ L'aménagement créé redessinera la perception du village depuis l'entrée de ville côté Formiguères, les façades urbaines et l'intégration paysagère doivent donc être particulièrement soignées. Les constructions devront être implantées de manière à permettre une orientation optimisant les apports solaires et protégeant du vent.

Le parti d'aménagement distingue ainsi plusieurs secteurs variant les destinations et les typologies de constructions.

Zone A : Habitat intermédiaire et/ou habitat collectif/semi collectif avec hauteurs de constructions et volumétrie dégressives d'Ouest en Est. Une attention spécifique devra être portée à la gestion des volumes des constructions pour préserver au maximum les perspectives sur le lac des constructions existantes.

Zone B : Habitat pavillonnaire de type chalet à l'architecture qualifiée / traitement de la frange urbaine dans la partie Nord du secteur et transition à assurer vers les autres secteurs.

Zone C : Commerces, activités de services, équipements d'intérêt collectif et services publics permettant d'engager une diversification du tissu économique local marqué par la prédominance du tourisme. L'interface avec la route départementale devra assurer un traitement qualitatif de l'entrée de ville (façades, volumétrie, aménagement paysager, connexion douce avec le futur cimetière.

### Dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification d'éléments de paysage

→ Les murets de pierres sèches identifiés sur le schéma de principe devront être préservés. Ils sont l'habitat de nombreuses espèces. Les murets sont aussi des éléments du paysage à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel. Le règlement du PLU impose leur préservation. Ils peuvent être ponctuellement détruits ou réaménagés pour des raisons techniques. En cas de destruction, un linéaire équivalent et présentant les mêmes caractéristiques que le mur existant devra être recréé.

→ La mise en valeur du site de l'Eglise vieille sera assurée :

- par un cheminement végétalisé Est/Ouest valorisant les perspectives sur le site patrimonial et reconnectant l'urbanisation existante à ce lieu d'histoire

- par un aménagement du site compatible avec les enjeux de préservation du patrimoine

#### **Dispositions portant sur la qualité environnementale et sur la gestion du pluvial**

Les superficies imperméabilisées devront être minimisées (aménagements perméables, superficies de voirie limitées,...) et les eaux de ruissellement traitées conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas où certaines eaux de voirie ne peuvent être traitées, leur concentration en polluants sera diminuée lors de leur transit dans le réseau pluvial et sera diluée avec les eaux traitées.

Dans ce secteur, l'urbanisation des coteaux boisés a entraîné une augmentation des sols imperméabilisés qui génèrent une problématique de ruissellement importante que les réseaux en place ont parfois du mal à absorber. Le lac de Matemale joue le rôle de bassin de rétention en régulant les débits rejetés dans le milieu naturel.

Dans le cadre de l'aménagement, il convient :

- De mobiliser le fossé présent le long du chemin du Soula pour l'évacuation des eaux de ruissellement de l'urbanisation existante. Ce fossé enherbé existant permet de laisser transiter les eaux de ruissellement et de limiter le rejet de pollution dans le milieu naturel par sa fonction épuratoire. L'exutoire de ce fossé sera conservé et ne devra pas être intégré au réseau pluvial de l'aménagement.
- De canaliser les eaux de ruissellement générées par le développement de l'urbanisation en réalisant un réseau pluvial dimensionné pour une occurrence de pluie de 30 ans a minima. Ce réseau sera connecté à un fossé épuratoire au Sud de l'opération. Son tracé devra être déterminé en fonction de la topographie et des contraintes archéologiques lors des phases opérationnelles. L'exutoire pluvial de cet aménagement se fera sous la forme d'un ouvrage adapté et suffisamment dimensionné qui traverse la route départementale 32 et le chemin des Fontaneilles. Il aura pour exutoire le fossé de Carrérasse.
- De stocker et d'infiltrer à la parcelle les eaux de ruissellement générées par le bâti et les superficies imperméabilisées diverses.
- D'intégrer parfaitement au paysage les solutions de canalisation et de stockage de ces eaux.

#### **Dispositions portant sur le traitement des réseaux**

- Les réseaux devront être effacés visuellement et raccordés aux réseaux existants après consultation des services gestionnaires. La consommation énergétique de l'éclairage public doit être rationalisée et la pollution lumineuse réduite.
- La gestion des déchets doit faire l'objet d'une concertation avec le service gestionnaire afin de définir les points de collecte et leurs caractéristiques.

#### **Dispositions portant sur l'énergie et les réseaux intelligents (smart grid)**

La conception des réseaux du quartier et des bâtiments devra permettre de connaître et maîtriser les besoins énergétiques pour l'eau chaude sanitaire, l'électricité, la ventilation, le chauffage, le refroidissement et les usages mobiliers (électroménager, informatique, électronique,...). Il pourra être intéressant d'intégrer les innovations technologiques permettant l'optimisation et le pilotage des équipements. Complémentairement à la réduction et à la maîtrise des besoins, les bâtiments devront également étudier l'opportunité d'être producteurs d'énergie.

### **d. Le rapport de présentation du PLU**

Les éléments du présent document complètent le rapport de présentation du PLU. Ils tendent à exposer, expliquer et justifier les motifs des changements apportés dans le cadre de la procédure de révision allégée n°1.

## IV ] ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS D'ORDRE SUPERIEUR

Le tableau ci-dessous récapitule les obligations de compatibilité et de prise en compte du PLU.

CODE DE L'URBANISME	DOCUMENTS CONCERNES	DOCUMENTS EXISTANTS
Le PLU doit être compatible avec (L131-4 et L131-5) :	Schéma de Cohérence Territoriale	SCoT des Pyrénées Catalanes approuvé en mars 2020
	Schéma de mise en valeur de la mer	/
	Plan de mobilité	/
	Programme Local de l'Habitat	/
	Plan Climat Air Energie Territorial	/
	Plan Local de Mobilité	Plan Global de Déplacement Intercommunal en cours d'élaboration
Présence d'un SCoT (L131-1), compatibilité du SCoT et donc du PLU avec :	Dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne	Loi Montagne
	Règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires	SRADET de la région Occitanie adopté le 30 juin 2022
	Chartes des Parcs Naturels Régionaux	Charte du PNR des Pyrénées Catalanes 2014-2026
	Chartes des Parcs Nationaux	/
	Orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux	SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée approuvé le 18 mars 2022
	Objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux	SAGE de la Haute Vallée de L'Aude
	Objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation, et orientations fondamentales et dispositions de ces plans	PGRi 2022-2027 Rhône-Méditerranée
	Dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes	/

	Schéma régional des carrières	/
	Objectifs et dispositions des documents stratégiques de façade ou de bassin maritime	/
	Schémas régionaux de cohérence écologique	SRCE Languedoc-Roussillon (2015)
	Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement	/
	Directives de protection et de mise en valeur des paysages	/
Présence d'un SCoT (L131-2), prise en compte par le SCoT et donc par le PLU :	Objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires	SRADET de la région Occitanie adopté le 30 juin 2022
	Programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics	/

La commune des Angles fait partie du périmètre couvert par le SCoT des Pyrénées Catalanes qui a été approuvé le 9 mars 2020. Malgré son approbation relativement récente (2018), le PLU des Angles n'est pas compatible dans sa globalité avec ce dernier.

La présente révision allégée n'a pas vocation à mettre en compatibilité le PLU avec le SCoT opposable. Pour autant, il convient dès à présent de veiller à la compatibilité des évolutions projetées avec les dispositions du SCoT opposable, afin de s'inscrire dans l'esprit de ce texte d'ordre supérieur.

Une attention spécifique sera également portée à la relation entre la révision allégée n°1 du PLU et les autres documents d'ordre supérieur.

## 1. LE SCOT DES PYRENEES CATALANES

Les évolutions portées dans le cadre de la présente révision allégée s'inscrivent dans l'esprit impulsé par le SCoT opposable, notamment au regard des points suivants :

### // AXE 1 Pour une complémentarité des richesses du territoires et des bassins de vie

- [Intégrer la sensibilité environnementale et patrimoniale du site](#)

*Objectifs du DOO du SCoT*

#### 1.1.A Préservation des sites naturels et remarquables

Le site projet du secteur Sarrat del Poujal avait d'ores et déjà été identifié lors de la révision du PLU de 2018 comme étant l'un des secteurs les moins sensible d'un point de vue environnementale sur le territoire des Angles. Lors des études pré opérationnelles menées en parallèle de la présente procédure de révision allégée, un inventaire faune/flore 4 saisons a été réalisé et la sensibilité du nord est du site a été mise en évidence (zone humide / présence d'espèces protégées). Afin d'intégrer cette nouvelle connaissance des enjeux au projet, le parti d'aménagement retenu a restreint l'emprise aménageable et déclassé le secteur présentant des enjeux environnementaux forts. Ce dernier est désormais classé en zone agricole et protégé au titre du L151-23 du code de l'urbanisme par une règle adaptée permettant le maintien et la bonne gestion des habitats.

#### 1.1.B Préservation de la ressource en eau

La vérification de l'adéquation besoin/ressource en eau effectuée dans le cadre de l'élaboration du PLU reste d'actualité : elle est suffisante pour accueillir le développement projeté sur le site Sarrat del Poujal. La station d'épuration dispose également d'une capacité adaptée pour accueillir les nouveaux habitants et usagers du site. Ces éléments sont traités dans l'évaluation environnementale.

#### 1.1.C Mise en scène des vues sur les grands paysages

Compte tenu de l'implantation en amphithéâtre du site et afin de prendre en compte les covisibilités d'un versant à l'autre ou encore l'intégration dans la pente des futures constructions, le règlement du PLU cadre la hauteur des constructions en fonction des différents secteurs du site, l'aspect des toitures et des façades. Une orientation d'aménagement et de programmation cadre également les principes d'aménagement du site notamment en préservant le patrimoine (anciennes terrasses, murets, vestiges archéologiques...).

- [Préserver l'agriculture et la sylviculture de montagne](#)

Le secteur du projet n'est pas considéré par le SCoT comme espace agricole stratégique. Notons toutefois que la restructuration projetée du développement des Angles (regroupement de la zone 1AU avec une partie des zones 1AUB et 2AU en vue de la création d'une unique zone 1AU et passage du reste des zones 1AUB et 2AU en zone A) implique in fine une réduction de l'emprise du développement extensif initialement envisagé, au profit de la zone agricole.

## // AXE 2 – Vers un tourisme durable

Le SCoT affirme la nécessité de soutenir la place du tourisme hivernal comme locomotive du territoire tout en diversifiant l'offre touristique globale. Cette ambition se traduit notamment par la nécessité d'améliorer l'accueil des visiteurs et l'accompagnement des aménagements touristiques dans un souci de qualité.

Le projet porté par la présente procédure n'est pas un projet touristique mais il a vocation à permettre un rééquilibrage vie permanente / vie touristique sur la commune. Il favorise notamment l'installation d'actifs et de saisonniers dont la présence et le bien-être sont indispensables pour permettre à l'activité touristique de s'affirmer.

## // AXE 3 – Pour un territoire attractif où il fait bon vivre

L'axe 3 du DOO du SCoT porte sur la maîtrise de l'étalement urbain et la nécessité de développer un cadre de vie agréable répondant aux besoins résidentiels et économiques.

A ce titre, le projet Sarrat del Poujal amène plusieurs réponses :

- [La priorisation et le maintien des objectifs de mobilisation des logements au sein de la zone urbaine existante :](#)

Les objectifs de rénovation et de densification de la zone urbaine posés par le PLU de 2018 portent leurs fruits mais ne permettent pas la remise sur le marché de logements abordables.

Le PLU prévoyait une ventilation du besoin en logement de la manière suivante :

- 50 logements en densification du tissu urbain existant ;
- Un objectif de rénovation de 100 logements ;
- 157 logements en extension de l'urbanisation sur deux sites : Sarrat del Frare et Sarrat del Poujal.

A ce jour et depuis l'approbation du PLU :

- 28 dents creuses restent à combler en densification ;
- Le service ADS de la commune enregistre 156 projets de rénovation et 201 projets de modifications des aspects extérieurs des constructions et d'installation de photovoltaïque en toiture ;

→ L'objectif de mobilisation de logements dans la zone U à l'horizon 2035 sur le secteur Capcir Garrotxes (160 logements) est largement porté par la commune des Angles. Cet effort est maintenu dans la présente révision allégée.

- [La limitation de la consommation d'espace pour le logement :](#)

L'armature territoriale du SCoT identifie les Angles comme pôle relais au sein du bassin de vie Capcir Garrotxes. Ce dernier doit respecter une consommation d'espace de 20ha maximum à l'horizon 2035. Cette enveloppe n'intègre pas les secteurs dédiés à l'économie ou aux équipements.

Le projet Sarrat del Poujal porte sur une superficie de 4,88ha dont 0,5ha a vocation économique. Il respecte donc l'enveloppe ciblée par le SCoT.

Par ailleurs, le projet anticipe une densité minimale de 23 logements/ha conformément à l'objectif de densité de 20 logements/ha porté sur les pôles relais.

Il est par ailleurs précisé que le projet Sarrat del Poujal intègre le périmètre des extensions urbaines identifié sur la carte du DOO du SCoT.

- Une programmation diversifiée répondant aux besoins des habitants

En matière de programmation typologique, sont prévus et cadrés par l'OAP correspondante :

Environ 100 à 120 logements dont :

- 50 à 60 logements individuels dont a minima 25 % à prix maîtrisés.
- Minimum 45 logements intermédiaires (logements abordables, logements locatifs sociaux (20% mini), BRS, logement inclusif...).
- Minimum 15 logements saisonniers.

Soit une production minimale de 52% de logements à destination de la population permanente sous diverses formes et typologies (logement intermédiaire, logement social, logement individuel...). Cette programmation contribue à satisfaire les prescriptions du SCoT en matière de diversité de production de logements permanents :

- Sur le Capcir Garrotxes, produire 200 logements permanents à horizon 2035
- Assurer une offre plurielle de logements à destination des populations locales, promouvoir les formes urbaines intermédiaires
- Donner les moyens aux ménages de demeurer sur le territoire
- Produire du logement saisonnier
- Développer l'offre locative conventionnée et les logements locatifs sociaux

- Des formes urbaines adaptées à la morphologie de la commune

En termes de parti d'aménagement, le projet valorise les composantes paysagères, géographiques et patrimoniales en place (murets, terrasses agricoles, vestiges archéologiques,...) ainsi que l'exposition solaire des futures constructions. Une attention spécifique est portée sur l'intégration des constructions dans la pente.

Le projet se développe dans la continuité du tissu urbain originel en créant des espaces propices à la convivialité et en assurant un bouclage routier stratégique permettant la mise en sécurité de la montée du Coq d'Or et la qualification de l'entrée de ville nord-ouest.

Par ailleurs, des espaces publics végétalisés et articulés autour d'une mobilité douce structurée maillent le projet et mettent en valeur le patrimoine.

- Une volonté de diversification du tissu économique communal

Le projet prévoit 10 à 15 % de sa superficie à destination d'activités économiques et d'équipements.

Cet espace aura pour objectif de rendre possibles :

- une diversification économique

- une solution d'implantation rapide pour des entreprises satisfaisant de nouveaux besoins ou des besoins émergents notamment sur les secteurs à enjeux que représentent la rénovation de l'immobilier de loisirs, la diversification touristique ou encore l'économie circulaire et bas carbone.

- Un maillage sécurisant les déplacements et optimisant l'accessibilité du territoire

Le projet permet :

- La création d'une voie alternative à la montée du Coq d'Or dont la circulation est dangereuse lors des épisodes hivernaux et des pics de fréquentation touristique
- L'amélioration de la desserte du secteur de Balcère
- La réalisation d'une voie verte connectant à terme Formiguères à Mont Louis

#### **// AXE 4 – Vers un territoire exemplaire à énergie positive et bas carbone**

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation cadrant l'aménagement du quartier comporte des dispositions portant sur les besoins énergétiques des bâtiments et des espaces publics.

Par ailleurs, la proximité du site Sarrat del Poujal avec la centralité (environ 350m) permet l'usage de mobilités alternatives à la voiture particulière pour rejoindre les commerces et équipements de la commune. Des itinéraires modes doux sont intégrés à l'aménagement à cet effet.

La conception du quartier et des bâtiments fait aussi l'objet d'un encadrement spécifique : préconisation en matière de gestion des eaux pluviales, obligation de végétalisation des parcelles, optimisation des besoins énergétiques...

**Ainsi, les évolutions portées dans le cadre de la présente procédure de révision allégée s'inscrivent bien dans l'esprit des dispositions du SCoT Pyrénées Catalanes.**

## 2. LES DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AU TERRITOIRE : LA LOI MONTAGNE

Les Angles étant une commune de montagne, les évolutions portées dans le cadre de la présente procédure de révision allégée du PLU doivent être compatibles avec les dispositions de la loi Montagne, notamment :

- Principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante

L122-5 CU

« L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées ».

L122-5-1 CU

« Le principe de continuité s'apprécie au regard des caractéristiques locales de l'habitat traditionnel, des constructions implantées et de l'existence de voies et réseaux ».

Le Code de l'urbanisme pose le **principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante** (L122-5 et s.), auquel il permet certaines **exceptions cadrées**.

En l'espèce, le projet porté sur le secteur Sarrat del Poujal (mise en place d'une OAP valant création de ZAC) :

- Concerne un secteur qui est d'ores et déjà identifié comme étant un secteur de développement extensif en continuité de l'urbanisation existante dans le PLU opposable.  
La zone 1AU Sarrat del Poujal s'inscrit en effet dans la continuité directe du bourg des Angles, à proximité du centre ancien.
  - Tend uniquement à ajuster et préciser l'encadrement d'une zone de développement extensif dont le périmètre a été revu notamment pour des considérations environnementales, sans qu'il soit porté atteinte au principe de continuité.
- Capacité d'accueil des espaces destinés à l'urbanisation / Préservation des espaces naturels, paysages et milieux caractéristiques

L122-8 CU

« La capacité d'accueil des espaces destinés à l'urbanisation est compatible avec la préservation des espaces naturels et agricoles mentionnés aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ».

L122-9 CU

« Les documents et décisions relatifs à l'occupation des sols comportent les dispositions propres à préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard ».

L122-10 CU

« Les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières, en particulier les terres qui se situent dans les fonds de vallée, sont préservées. La nécessité de préserver ces terres s'apprécie au regard de leur rôle et de leur place dans les systèmes d'exploitation locaux. Sont également pris en compte leur situation par rapport au siège de l'exploitation, leur relief, leur pente et leur exposition ».

Les changements apportés dans le cadre de la présente révision allégée n'impactent pas la capacité d'accueil des espaces destinés à l'urbanisation. Notons toutefois que la restructuration envisagée (regroupement de la zone 1AU avec une partie des zones 1AUb et 2AU en vue de la création d'une unique zone 1AU et passage du reste des zones 1AUb et 2AU en zone A) implique in fine une réduction de l'emprise du développement extensif initialement envisagé, au profit de la zone agricole.

Cela renforce les dispositions du PLU propres à préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard (déclassement d'une partie des zones AU au profit de la zone A), tout comme l'identification d'un nouveau secteur à protéger au titre du L151-23 du CU pour des motifs d'ordre écologique : partie Nord-Est des anciennes zones 1AUb et 2AU présentant des enjeux forts relevés dans le cadre de l'évaluation environnementale commune menée pour la procédure de révision allégée (ont notamment été repérés : une zone humide, la présence du tarier des prés et du lézard des souches).

Au-delà, la restructuration envisagée et la réduction associée de l'emprise du secteur de développement extensif sont constitutives de mesures d'évitement qui contribuent assurément à la « préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières ».

**Ainsi, les évolutions portées dans le cadre de la présente procédure de révision allégée s'inscrivent dans l'esprit des dispositions de la loi Montagne.**

### 3. LE SRADDET OCCITANIE

La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles dite loi « MAPTAM » ainsi que la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République dite loi « NOTRe » ont redessiné en profondeur les contours d'une nouvelle organisation territoriale de la France basée sur des régions de taille européenne et des métropoles fortes au statut revisité. Si cette recomposition élargit les périmètres des Régions, elle les consacre dans le même temps comme l'échelon responsable du développement économique et de l'aménagement du territoire. Pour chacun de ces deux domaines, la loi NOTRe dote chaque Région d'un document structurant : le schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation (SRDEII) et le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).

Le **SRADDET de la Région Occitanie** a été adopté le 30 juin 2022.

Le SRADDET a absorbé l'ancien SRCAE – Schéma Région Climat Air Energie et répond aux objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'économies d'énergie, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation au changement climatique.

Le SRADDET incarne le projet d'aménagement du territoire porté par la Région à l'horizon 2040. Il dessine un cadre de vie pour les générations futures, pour un avenir plus durable et solidaire.

Le SRADDET fixe les priorités régionales en termes d'équilibre territorial et de désenclavement des territoires ruraux, d'implantation d'infrastructures, d'habitat, de transports et d'intermodalité, d'énergie, de biodiversité ou encore de lutte contre le changement climatique.

Ce projet d'avenir s'articule autour de deux caps stratégiques pour le devenir du territoire :

- **Un rééquilibrage régional pour renforcer l'égalité des territoires :**  
Dans un contexte de forte attractivité démographique, le rééquilibrage suppose d'une part de **limiter la surconcentration dans les métropoles en engageant le desserrement des cœurs métropolitains** et d'autre part de **valoriser le potentiel de développement de tous les territoires**, le tout en portant une attention particulière à la sobriété foncière (privilégier l'accueil dans les territoires d'équilibre et les centres-bourgs). Ce **rééquilibrage doit être opéré en termes d'accueil et d'habitat mais aussi en termes de services publics et d'activités.**
- **Un nouveau modèle de développement pour répondre à l'urgence climatique :**  
L'ambition de rééquilibrage ne sera pérenne que si la Région et les territoires parviennent dans le même temps à répondre à l'urgence climatique, en favorisant un nouveau modèle de développement, plus résilient.

C'est pourquoi le **SRADDET porte des orientations fortes en termes de sobriété foncière, de qualité urbaine, de préservation et de valorisation des ressources, de transition énergétique et de gestion des risques.**

Le fascicule de règles, volet réglementaire du SRADDET, se décline autour de deux grands axes et trois défis, déclinés en règles.



Le projet porté sur le secteur Sarrat del Poujal répond à plusieurs des objectifs fixés, en lien notamment avec la recherche de :

- Sobriété foncière : Restructuration d'un secteur de développement existant, déclassement d'une partie de zone AU au profit de la zone A,... ;
- Qualité urbaine : Prise en compte de l'intégration paysagère de l'aménagement au regard de la situation du site (entrée de ville, zone visible depuis l'amphithéâtre du lac, participation à la forme du village dans le grand paysage,...) ;
- Dynamisme économique local : Ajustement / précision de l'encadrement du secteur de développement tendant notamment à permettre une diversification du tissu économique local pour impulser un fonctionnement villageois permanent, moins dépendant du « tout tourisme ».
- Préservation de la biodiversité (notamment des milieux aquatiques) : Déclassement d'une partie des zones AU au profit de la zone A et identification d'un nouveau secteur à protéger au titre du L151-23 du CU pour des motifs d'ordre écologique (partie Nord-Est des anciennes zones 1AUb et 2AU présentant des enjeux forts relevés dans le cadre de l'évaluation environnementale commune menée pour la procédure de révision allégée. Ont notamment été repérés : une zone humide, la présence du tarier des prés et du lézard des souches) ;
- Développement des ENR : Encadrement réglementaire permettant de privilégier les orientations les plus favorables à l'ensoleillement ;
- Respect de la ressource en eau et adaptation aux risques : Prise en compte du phénomène de ruissellement généré et augmenté par l'artificialisation des sols qui surplombe le site, dispositions spécifiques portant sur la qualité environnementale et sur la gestion du pluvial, adéquation besoin / ressource en eau, capacité suffisante de la station d'épuration,...

#### 4. LA CHARTE DU PNR DES PYRENEES CATALANES

Sur le plan associé à la charte du PNR, le secteur Sarrat del Poujal élargi est assimilé aux « secteurs maximum de potentiel urbanisable devant faire l'objet d'une réduction ou/et d'une urbanisation progressive, dans le cadre de la révision des documents d'urbanisme » (aplat rouge foncé). Il se situe en continuité de l' « urbanisation existante à densifier » (aplat gris).

Il est précisé pour les « secteurs maximum de potentiel urbanisable devant faire l'objet d'une réduction ou/et d'une urbanisation progressive, dans le cadre de la révision des documents d'urbanisme », que :

« Après un diagnostic des besoins et enjeux (Ateliers d'urbanisme et de paysage et accompagnement des communes), conserver ou réduire les surfaces urbanisables des documents d'urbanisme actuels en :

- Hiérarchisant les zones urbanisables par tranches de 5 à 10 ans selon les besoins estimés ; ouvrir à la constructibilité lorsqu'un taux de saturation de 80% est atteint (OP 1.2.3)
- Préservant dans les documents de planification les parcelles à vocation agricoles irriguées, labourables et les prairies permanentes par un zonage approprié (OP 1.2.3)
- Préserver les zones humides par un classement en zone naturelle dans les documents de planification et d'urbanisme (OP 1.1.3) »



Eléments urbains et paysagers représentés

<p>Urbanisation existante à densifier</p>	<p>Réhabiliter le bâti existant, requalifier les traverses et entrées de bourg, proposer des projets de restructuration innovants en faveur de l'habitat, travailler sur la compacité des formes architecturales, mettre en place des dispositifs de maîtrise foncière (OP 1.2.3, 3.1.1 et 3.1.2)</p>
<p>Secteurs maximum de potentiel urbanisable devant faire l'objet d'une réduction ou/et d'une urbanisation progressive, dans le cadre de la révision des documents d'urbanisme</p>	<p>Après un diagnostic des besoins et enjeux (Ateliers d'urbanisme et de paysage et accompagnement des communes), conserver ou réduire les surfaces urbanisables des documents d'urbanisme actuels en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hiérarchisant les zones urbanisables par tranches de 5 à 10 ans selon les besoins estimés ; ouvrir à la constructibilité lorsqu'un taux de saturation de 80% est atteint (OP 1.2.3)</li> <li>• Préservant dans les documents de planification les parcelles à vocation agricoles irriguées, labourables et les prairies permanentes par un zonage approprié (OP 1.2.3)</li> <li>• Préserver les zones humides par un classement en zone naturelle dans les documents de planification et d'urbanisme (OP 1.1.3)</li> </ul>
<p>Secteur faisant l'objet d'un projet autorisé en Commission Départementale Nature Paysage Sites (zone d'activité intercommunale)</p>	<p>Zone devant faire l'objet d'une transcription dans les documents d'urbanisme d'Eyne et de Saint Pierre deis Forcats</p>

Le projet porté dans le cadre de la présente procédure de révision allégée du PLU de la commune des Angles (OAP valant création de ZAC) s'inscrit pleinement dans cette logique dans la mesure où :

- Il constitue la continuité du PLU opposable, lequel prévoyait déjà une emprise du secteur de développement Sarrat del Poujal réduite par rapport à l'emprise du secteur identifié sur le plan de la charte (emprise des zones AU initiale déjà moindre par rapport à l'emprise du plan de la charte) ;
- Il poursuit la démarche de rationalisation de l'espace engagée en ce qu'il s'accompagne d'une restructuration du secteur de développement extensif impliquant une emprise de la zone AU encore réduite par rapport au PLU opposable (déclassement d'une partie des zones AU au profit de la zone A) ;

- Il fait l'objet d'un encadrement réglementaire prévoyant notamment le principe de phasage suivant : « l'urbanisation de la zone sera phasée en deux ou trois étapes équilibrées, cohérentes en matière d'organisation spatiale et de programmation. Le démarrage d'une nouvelle phase est conditionné au remplissage à 80% de la tranche précédente » ;
- Il permet un déclassement d'une partie des zones AU au profit de la zone A, augmentant ainsi la préservation de parcelles à vocation agricole ;
- Il met en place une nouvelle protection au titre du L151-23 du CU pour des motifs d'ordre écologique sur la partie déclassé (évitement d'un espace présentant des enjeux environnementaux forts et préservation d'une zone humide notamment).

Ces éléments, couplés aux autres paramètres réglementaires ayant évolués, font écho à certains objectifs de la charte en elle-même. Citons en ce sens :

- Protéger les zones humides,
- Améliorer la qualité des paysages,
- Réduire la consommation d'espace par un urbanisme de qualité visant la préservation des terres agricoles et des espaces naturels,
- Rendre le territoire plus lisible,
- Soigner les espaces publics destinés à l'accueil et à l'orientation des visiteurs,
- Faire évoluer et adapter l'habitat pour satisfaire la diversité des besoins,
- Accompagner l'évolution des tissus bâtis à travers un urbanisme et une architecture innovants de qualité,
- S'appuyer sur la culture et les patrimoines pour renforcer le lien social,
- Investir les lieux de rencontre et d'échange,
- Promouvoir la sobriété énergétique et soutenir un développement maîtrisé des énergies renouvelables,
- ...

## 5. LE SDAGE RHÔNE-MEDITERRANEE

Les SDAGE fixent pour chaque bassin versant les orientations fondamentales d'une **gestion équilibrée de la ressource en eau**. Ils constituent l'outil de mise en œuvre de la Directive Cadre sur l'Eau.

Le territoire de la commune de Font-Romeu est concerné par le **SDAGE « Rhône-Méditerranée »** qui est entré en vigueur le 18 mars 2022 pour la période 2022-2027.

Il traduit concrètement la Directive Cadre sur l'Eau. Il détermine les objectifs de qualité (bon état, bon potentiel écologique, etc.) que devront atteindre les « masses d'eau » (rivières, lacs, eaux souterraines, mer, etc.).

Il définit également les orientations fondamentales à retenir pour atteindre ces objectifs et est accompagné d'un programme de mesures à mettre en œuvre.

Les 9 orientations fondamentales du SDAGE 2022 en vigueur sont les suivantes :

- OF 0 S'adapter aux effets du changement climatique
- OF 1 Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- OF 2 Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
- OF 3 Prendre en compte les enjeux sociaux et économiques des politiques de l'eau
- OF 4 Renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux
- OF 5 Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
- OF 6 Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides
- OF 7 Atteindre et préserver l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
- OF 8 Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

Le SDAGE incite à l'amélioration de la gestion et de la prévention des risques de toute nature (pollution accidentelle, inondation, etc.) en investissant dans la connaissance et le suivi et en évitant systématiquement de générer de nouvelles situations à risque.

**Le projet d'aménagement sur le site Sarrat del Poujal est compatible avec les orientations fondamentales du SDAGE Rhône-Méditerranée** dans la mesure où l'encadrement associé :

- Prend en compte le phénomène de ruissellement généré et augmenté par l'artificialisation des sols qui surplombe le site ;
- Intègre des dispositions portant sur la qualité environnementale et sur la gestion du pluvial (les superficies imperméabilisées devront être minimisées et les eaux de ruissellement traitées conformément à la réglementation en vigueur,...) ;
- Evite un espace présentant des enjeux environnementaux forts (préservation d'une zone humide notamment) ;
- ...

## 6. LE SAGE DE LA HAUTE VALLEE DE L'AUDE

Le SAGE est la déclinaison locale du SDAGE.

Le SAGE de la Haute Vallée de l'Aude a été approuvé par arrêté préfectoral le 10 septembre 2018.

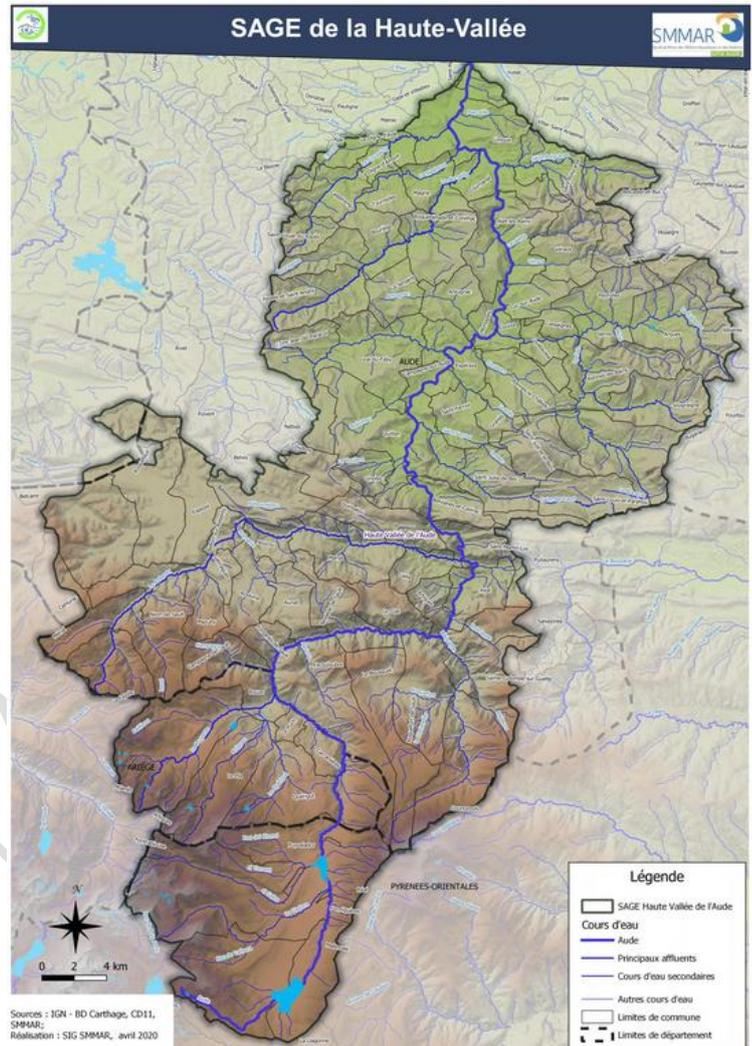
Il contient les objectifs et dispositions suivants :

- Atteindre la gestion équilibrée et organiser le partage de la ressource
- Garantir le bon état des eaux
- Gérer durablement les milieux aquatiques, les zones humides et leur espace de fonctionnement
- Optimiser et rationaliser les compétences dans le domaine de l'eau

Comme évoqué précédemment et en relation avec les thématiques du SAGE, l'encadrement du projet d'aménagement sur le site Sarrat del Poujal :

- Prend en compte le phénomène de ruissellement généré et augmenté par l'artificialisation des sols qui surplombe le site ;
- Intègre des dispositions portant sur la qualité environnementale et sur la gestion du pluvial (les superficies imperméabilisées devront être minimisées et les eaux de ruissellement traitées conformément à la réglementation en vigueur,...) ;
- Evite un espace présentant des enjeux environnementaux forts (préservation d'une zone humide notamment) ;
- ...

Ainsi, les évolutions portées dans le cadre de la présente procédure sont compatibles avec les orientations du SAGE de la Haute Vallée de l'Aude.



## 7. LE PGRI RHÔNE-MEDITERRANEE

Les objectifs du PGRI (Plan de Gestion du Risque Inondation) 2022-2027 Rhône Méditerranée sont les suivants :

- Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation :
  - *Améliorer la connaissance de la vulnérabilité du territoire*
  - *Réduire la vulnérabilité des territoires*
  - *Respecter les principes d'un aménagement du territoire intégrant les risques d'inondations*
- Augmenter la sécurité des populations exposées en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques
  - *Agir sur les capacités d'écoulement*
  - *Prendre en compte les risques torrentiels*
  - *Prendre en compte l'érosion côtière du littoral*
  - *Assurer la performance des systèmes de protection*
- Améliorer la résilience des territoires exposés
  - *Agir sur la surveillance et la prévision*
  - *Se préparer à la crise et apprendre à mieux vivre avec les inondations*
  - *Développer la conscience du risque des populations par la sensibilisation, le développement de la mémoire du risque et la diffusion de l'information*
- Organiser les acteurs et les compétences
  - *Favoriser la synergie entre les différentes politiques publiques*
  - *Garantir un cadre de performance pour la gestion des ouvrages de protection*
- Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation
  - *Développer la connaissance sur les risques d'inondation*
  - *Améliorer le partage de la connaissance*

Le projet porté sur le secteur Sarrat del Poujal prend en compte le phénomène de ruissellement généré et augmenté par l'artificialisation des sols qui surplombe le site.

L'encadrement associé intègre notamment des dispositions portant sur la qualité environnementale et sur la gestion du pluvial :

- *Les superficies imperméabilisées devront être minimisées (aménagements perméables, superficies de voirie limitées,...) et les eaux de ruissellement traitées conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas où certaines eaux de voirie ne peuvent être traitées, leur concentration en polluants sera diminuée lors de leur transit dans le réseau pluvial et sera diluée avec les eaux traitées.*
- *Dans le cadre de l'aménagement, il convient :*
  - *De mobiliser le fossé présent le long du chemin du Soula pour l'évacuation des eaux de ruissellement de l'urbanisation existante. Ce fossé enherbé existant permet de laisser transiter les eaux de ruissellement et de limiter le rejet de pollution dans le milieu naturel par sa fonction épuratoire. L'exutoire de ce fossé sera conservé et ne devra pas être intégré au réseau pluvial de l'aménagement.*
  - *De canaliser les eaux de ruissellement générées par le développement de l'urbanisation en réalisant un réseau pluvial dimensionné pour une occurrence de pluie de 30 ans a minima. Ce réseau sera connecté à un fossé épuratoire au Sud de l'opération. Son tracé devra être déterminé en fonction de la*

topographie et des contraintes archéologiques lors des phases opérationnelles. L'exutoire pluvial de cet aménagement se fera sous la forme d'un ouvrage adapté et suffisamment dimensionné qui traverse la route départementale 32 et le chemin des Fontaneilles. Il aura pour exutoire le fossé de Carrérasse.

- De stocker et d'infiltrer à la parcelle les eaux de ruissellement générées par le bâti et les superficies imperméabilisées diverses.
- D'intégrer parfaitement au paysage les solutions de canalisation et de stockage de ces eaux.

Ainsi, les évolutions portées dans le cadre de la présente révision allégée sont compatibles avec les objectifs du PGRI Rhône-Méditerranée.

## 8. LE SRCE LANGUEDOC-ROUSSILLON

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique Languedoc-Roussillon est abrogé depuis l'approbation du SRADDET Occitanie 2040, qui intègre les deux anciens SRCE des régions Languedoc-Roussillon et Midi-Pyrénées.

ARRÊTÉ - 14.03.2024

## V ] EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

*Cf. Annexe Evaluation Environnementale conjointe (« plans et programmes » et « projet »)*

ARRÊT - 14.03.2024



## **COGEAM**

Urbanisme / Paysage  
Environnement

940 Avenue Eole - Tecnosud II  
66 100 PERPIGNAN

contact@cogeam.fr  
04.68.80.54.11  
cogeam.fr

