



Commune de SAINTE MARIE LA MER

Plan Local d'Urbanisme

-

Modification n°4

NOTICE ADDITIVE DE PRESENTATION

Approbation

N° du document

1



Sommaire

1 – CONTEXTE ET DEROULEMENT DE LA PROCÉDURE	3
A – Contexte de la procédure	3
B- Déroulement de la procédure.....	3
C – Le cadre juridique de la modification	4
2 - OBJET ET EXPOSÉ DES MOTIFS.....	7
3 - LES CHANGEMENTS APPORTÉS.....	9
A – Ajustements du règlement :.....	9
B - Création d'une nouvelle zone UM.....	
C - Modifications du zonage	21
4 – COMPATIBILITE AVEC LE SCOT	23
5 - COMPATIBILITE AVEC LA LOI LITTORAL	23
6 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION	24
A – Compatibilité avec le PPRI.....	24
B – Prise en compte des orientations et objectifs du PGRI et du TRI	24

Le présent dossier porte sur la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sainte Marie la Mer, PLU approuvé le 18 décembre 2012.

1 – CONTEXTE ET DEROULEMENT DE LA PROCÉDURE

A – Contexte de la procédure

L'approbation du Plan Local d'Urbanisme a été suivi de :

- Une modification simplifiée n°1 prescrit le 06 mars 2014 et non approuvée ;
- Une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) sur le projet de création et d'extension du port de Sainte-Marie emportant mise en compatibilité du PLU par arrêté préfectoral du 27 janvier 2020 ;
- Une modification n°2 approuvée le 06 février 2020 ;
- Une modification n°3 approuvée le 31 janvier 2023.

Le président de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine a prescrit par arrêté une modification n°4 du PLU.

B- Déroulement de la procédure

La modification est prescrite conformément à l'article L.153-37 du Code de l'Urbanisme à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent (Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine).

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

Une enquête publique est organisée. Le dossier d'enquête publique comprend le projet de modification, ainsi que le cas échéant, les avis émis par les Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme (Préfecture, CCI, Chambre des métiers et de l'artisanat, Conseil Départemental, Conseil Régional, Chambre d'Agriculture, SCoT Plaine du Roussillon).

A l'issue de cette enquête publique, le commissaire enquêteur remet un rapport et son avis.

Le conseil de communauté de Perpignan Méditerranée Métropole Communauté Urbaine approuve par délibération le projet de modification, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du commissaire enquêteur.

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

C – Le cadre juridique de la modification

Afin de préciser la politique urbanistique sur le territoire de la commune, il est nécessaire d'apporter des évolutions règlementaires au PLU.

Ainsi la troisième modification du Plan Local d'Urbanisme de Sainte Marie la Mer a pour objet de modifier certaines dispositions du règlement (écrit et graphique).

Ces évolutions relèvent du champ d'application de la procédure de Modification dans la mesure où elle n'aura pas pour conséquence (Article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme) :

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

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

Encadrement législatif de la procédure par le code de l'urbanisme

Article L153-36

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

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

Article L153-37

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

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

Article L153-38

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

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

Article L153-40

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

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

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

Article L153-41

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

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

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

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

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

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

Article L153-42

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

Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L153-43

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

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

La Modification est prescrite conformément à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent (Perpignan Méditerranée Métropole).

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

Evaluation environnementale

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

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

L'article R104-12 du Code de l'urbanisme prévoit quant à lui que « *les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*

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

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

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

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

La Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) a rendu un avis conforme en date du 4 octobre 2023 dispensant d'Evaluation Environnementale la modification n°4 du PLU de Sainte-Marie-La-Mer, après examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable en application de l'article R104-35 du Code de l'urbanisme.

Eu égard cet avis, le Conseil de Communauté de Perpignan Méditerranée Métropole décide, par délibération en date du 23 octobre 2023, de ne pas réaliser une évaluation environnementale du dossier de modification n°4 du PLU.

2 - OBJET ET EXPOSÉ DES MOTIFS

La présente notice de présentation complète donc le rapport de présentation du PLU de Sainte Marie la Mer pour ce qui concerne la justification des adaptations apportées par la modification n°4. Elle formera avec ledit rapport de présentation un tout indivisible.

Objet de la modification

Pour répondre à de nouveaux enjeux sur le territoire communal, préciser la politique urbaine de la commune, et tenir compte des difficultés rencontrées dans l'instruction des demandes d'urbanisme eu égard à la formulation de certaines règles, il apparaît nécessaire de faire évoluer certaines dispositions règlementaires du PLU qui portent à la fois sur le règlement écrit et le zonage.

La présente modification du Plan Local d'Urbanisme consiste donc à :

- L'apport d'évolutions au règlement d'urbanisme en zone UC afin de mettre à jour le document d'urbanisme (erreurs matérielles...), de préciser certaines notions, d'ajuster certaines dispositions, d'adapter des règles de prospects, ...
- La création d'une nouvelle zone UM venant règlementer le secteur de l'avenue des Marendes, d'usage résidentiel et commercial, et qui constitue l'artère principale de secteur plage de la Commune.
- La modification du zonage des zones 1 AUa1 et 1AUb2, aujourd'hui construites, en zone UC.

Exposé des motifs et justifications

Ajustements règlementaires de la zone UC :

Le PLU en vigueur a été approuvé le 18 décembre 2012 et depuis son règlement n'a connu qu'une seule modification.

Aujourd'hui, compte tenu de l'évolution des constructions, il apparaît important de venir apporter certaines modifications aux dispositions de la zone UC qui ne semblent plus répondre aux nouvelles normes.

Cette modification de PLU va permettre également la correction de certaines dispositions.

Création de la zone UM :

La création d'une nouvelle zone va venir règlementer le secteur de l'avenue des Marendes, d'usage résidentiel et commercial, et qui constitue l'artère principale de secteur plage de la Commune.

Ce secteur étant en pleine mutation, il apparaît nécessaire pour la commune de le doter d'un règlement dédié à faire de garantir les fonctions urbaines souhaitées.

Modification du zonage des zones 1AUa1 et 1AUb2 en zone UC :

Les deux zones 1 AUa1 et 1 AUb2 sont aujourd'hui construites, viabilisées et aménagées via des opérations d'aménagement d'ensemble.

De même, dans un souci de lisibilité, il n'apparaît plus opportun, aujourd'hui de continuer à les garder soumises aux dispositions de la zone 1AU.

3 - LES CHANGEMENTS APPORTÉS

Outre l'adjonction de cette présente notice au rapport de présentation, les modifications apportées par cette modification n°4 du PLU concerneront le règlement d'urbanisme écrit et graphique.

A – Ajustements du règlement :

Dans un souci de lisibilité, le règlement du PLU est repris ci-après et les modifications apportées dans le cadre de la présente procédure sont présentées de la manière suivante :

En rouge- modification du règlement par ajout

~~Barrée~~ : modification du document par suppression

ZONE UC

Règlement ZONE UC2 actuel :

Article II. UC 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont notamment admises les occupations ou utilisations du sol ci-après :

- 1) La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
- 2) Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
- 3) Les équipements d'intérêt général

Nouvelle écriture zone UC2 :

Article II. UC 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont notamment admises les occupations ou utilisations du sol ci-après :

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

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

3-Les équipements d'intérêt général.

4-Les constructions, aménagements et installations sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

5-Les piscines d'agrément des constructions à destination d'habitation respectant les dispositions des articles 6 et 7.

Règlement ZONE UC6 actuel

Article VI. UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent être édifiés en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres sauf dans le sous-secteur UCa où cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres. Les piscines et annexes doivent respecter un prospect de 5 mètres.

Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les terrains voisins des bâtiments différemment édifiés.

Les piscines doivent respecter un prospect de 1 mètres.

Nouvelle écriture zone UC6 :

La présente modification a pour but de corriger l'erreur matérielle suivante :

Article VI. UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments doivent être édifiés en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres sauf dans le sous-secteur UCa où cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres. **Les piscines et Les constructions** annexes doivent respecter un prospect de 5 mètres.

Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les terrains voisins des bâtiments différemment édifiés.

Les piscines doivent respecter un prospect de 1 mètres.

Règlement ZONE UC10 actuel :

Article X. UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du fil d'eau de la voie au droit du terrain jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur absolue

La hauteur des constructions et le niveau ne peuvent excéder, exception faite des ouvrages techniques publics :

- 10 mètres dans les sous-secteurs UCb1 et UCb2
- 11,5 mètres dans les secteurs et sous-secteur UCb3, UCf et pour les groupes d'habitations du secteur UCg
- 8,5 mètres dans les sous-secteurs UCc, UCj, Uck et pour les lotissements du secteur UCg
- 7,5 mètres dans le secteur UCd
- 17 mètres dans le secteur UCh
- 10 mètres et R+2 dans le reste de la zone UC

Hauteur relative

Dans la zone UC la hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$). Il n'y a pas de hauteur relative dans le secteur UCh et UCf.

Hauteur des planchers

La hauteur de plancher est soumise au règlement du PPRi en fonction des hauteurs de submersion.

Nouvelle écriture zone UC10 :

Afin de répondre aux nouvelles normes de constructions, il est proposé d'augmenter la hauteur absolue des immeubles à usage collectif à 11m.

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du fil d'eau de la voie au droit du terrain jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur absolue

La hauteur des constructions et le niveau ne peuvent excéder, exception faite des ouvrages techniques publics :

- 10 mètres dans les sous-secteurs UCb1 et UCb2
- 11,5 mètres dans les secteurs et sous-secteur UCb3, UCf et pour les groupes d'habitations du secteur UCg
- 8,5 mètres dans les sous-secteurs UCc, UCj, Uck et pour les lotissements du secteur UCg
- 7,5 mètres dans le secteur UCd
- 17 mètres dans le secteur UCh
- 10 mètres et R+2 dans le reste de la zone UC

Les immeubles à usage collectif peuvent avoir une hauteur absolue de 11m

Hauteur relative

Dans la zone UC la hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$). Il n'y a pas de hauteur relative dans le secteur UCh et UCf.

Hauteur des planchers

La hauteur de plancher est soumise au règlement du PPRi en fonction des hauteurs de submersion.

Règlement ZONE UC11 actuel :

Article XI. UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

(...)

Toiture

- a) La forme des toitures devra respecter un pourcentage de pente compris entre 30 et 33 %, ainsi que les orientations des maisons mitoyennes ou environnantes.
- b) Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites sauf dans le secteur UCf et UCh.
- c) Les terrasses sont autorisées à condition de ne pas dépasser 50 % des surfaces de la totalité des toitures et si elles correspondent au prolongement d'une pièce principale sauf en UCf et UCh où elles peuvent être inaccessibles ou couvrir la totalité d'un bâtiment.
- d) Les couvertures doivent être exécutées en tuiles canal ou similaires sauf dans le secteur UCf et UCh.

(...)

Nouvelle écriture zone UC11 :

Dans le but d'intégrer les dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme, il est proposé aux bâtiments annexes et aux immeubles à usage collectif la possibilité de déroger à certaines règles du PLU notamment sur l'aspect extérieur des constructions.

Article XI. UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

(...)

Toiture

- a) La forme des toitures devra respecter un pourcentage de pente compris entre 30 et 33 %, ainsi que les orientations des maisons mitoyennes ou environnantes.
- b) Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites sauf dans le secteur UCf et UCh
- c) **Les bâtiments annexes et les immeubles à usage collectif peuvent déroger au a) et b) si des matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre (les bois, végétaux et matériaux biosourcés) sont utilisés. Il en est de même pour toutes les installations de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable si elles correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants.**

- d) Les terrasses sont autorisées à condition de ne pas dépasser 50 % des surfaces de la totalité des toitures et si elles correspondent au prolongement d'une pièce principale sauf en UCf et UCh où elles peuvent être inaccessibles ou couvrir la totalité d'un bâtiment.
- e) Les couvertures doivent être exécutées en tuiles canal ou similaires sauf dans le secteur UCf et UCh.

Règlement zone UC12 actuel :

Article XII. UC 12 - STATIONNEMENT

(...)

Pour les habitations, le nombre de stationnement doit être de 1 par tranche de 50 m² de surface de plancher.

(...)

Nouvelle écriture zone UC12 :

Pour répondre à la problématique du stationnement, une place de stationnement dans le volume bâti sera imposée.

Article XI. UC 12 - STATIONNEMENT

(...)

Pour les habitations, le nombre de stationnement doit être de 1 par tranche de 50 m² de surface de plancher **entamée**.

Au moins une place est obligatoire dans le volume bâti.

(...)

B – Création d'une nouvelle zone UM :

ZONE UM

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine banalisée qui correspond au secteur de l'avenue des Marendes, à usage résidentiel et commercial, et qui constitue l'artère principale de secteur plage de la Commune.

La zone est concernée par le règlement du secteur Ilc du PPRi.

1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	Voir libellé annexé
2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DESCONDITIONS PARTICULIERES	Voir libellé annexé
3	ACCES ET VOIRIE	Voir libellé annexé
4	DESSERTE PAR LES RESEAUX	Voir libellé annexé
5	CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Voir libellé annexé
6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Voir libellé annexé
7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	Voir libellé annexé
8	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	Voir libellé annexé
9	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	Sans Objet
10	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	Voir libellé annexé
11	ASPECT EXTERIEUR	Voir libellé annexé
12	STATIONNEMENT	Voir libellé annexé
13	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	Voir libellé annexé
14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	Voir libellé annexé

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DE SOL

Article I. UM 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- 1) Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles indiquées à l'article II.
- 2) L'ouverture de carrière.
- 3) L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes.
- 4) Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
- 5) Les affouillements et exhaussements de sols à l'exception de ceux rendus nécessaires par les travaux d'équipement de la zone ou par l'édification des constructions admises
- 6) Les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du PPRi concernant le secteur IIc
- 7) Le stationnement des caravanes, le gardiennage de caravanes, les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
- 8) Les affiches et panneaux publicitaires
- 9) Les poulaillers.

Article II. UM 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont notamment admises les occupations ou utilisations du sol ci-après :

- La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
- Les installations classées soumises à autorisation sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement qui en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
- Les installations classées, qu'elles soient soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances, bruits, trépidations, odeurs, incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone
- Les constructions, aménagements et installations sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.
- Les équipements d'intérêt général.
- Les piscines d'agrément des constructions à destination d'habitation respectant les dispositions des articles 6 et 7.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article III. UM 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire,

Les accès doivent être adaptés à l'opération envisagée.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

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

Dans le cadre d'une activité commerciale, toutes les dispositions techniques devront être prises pour assurer la livraison exclusivement depuis l'avenue des Marendes.

Article IV. UM 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux doivent être implantés dans l'emprise des voies de desserte et des cheminements piétonniers, et être accessibles aux véhicules et engins d'entretien.

EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

EAUX PLUVIALES

L'aménagement des sols doit prévoir la perméabilité maximum aux eaux pluviales et figurer explicitement dans chaque demande de Permis de Construire

ELECTRICITE – TELEPHONE- TELEDISTRIBUTION

Les réseaux externes et internes d'électricité et du téléphone devront être établis en souterrain.

Article V. UM 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

Article VI UM 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments devront être édifiés à l'alignement de l'avenue des Marendes.

Les piscines et annexes doivent respecter un prospect de 5 mètres.

Article VII UM 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L = H/2$) sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Par rapport aux limites aboutissant sur voie publique :

- pour les terrains dont la façade sur rue est inférieure à 12 mètres, les bâtiments doivent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.
- pour les terrains dont la façade sur rue est comprise entre 12 et 16 mètres, les bâtiments doivent s'implanter sur une des limites séparatives aboutissant aux voies.
- pour les terrains dont la façade sur rue est supérieure à 16 mètres, des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent s'implanter sur une des limites séparatives aboutissant aux voies.

Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fond voisin.

Des bâtiments annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives à condition de ne pas dépasser 3,50 mètres hors tout.

Les débordements de toiture, jusqu'à 80cm, ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospects

Les piscines devront respecter un prospect de 1 mètre.

Article VIII. UM 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

En aucun cas, la distance entre deux bâtiments d'habitation situés sur un même fond ne peut être inférieure à 4 mètres.

Article IX. UM 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise maximale de toute construction ne peut dépasser :

- pour des unités foncières inférieures à 700 m² non issues de division postérieures à la date d'approbation du PPRi (19/05/04), le CES est de 0,50 dans la limite d'une emprise au sol totale de 140 m²
- pour des unités foncières supérieures à 700 m², le CES est de 0,20.

Article X. UM 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du fil d'eau de la voie au droit du terrain jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur absolue

La hauteur des constructions et le niveau ne peuvent excéder 8.5 mètres exception faite des ouvrages techniques publics :

Hauteur

relativeNon

fixée.

Hauteur des planchers

La hauteur de plancher est soumise au règlement du PPRi en fonction des hauteurs de submersion.

Article XI. UM 11 - ASPECT EXTERIEUR

Principes généraux

- a) Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas 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.
- b) Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.
- c) 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.
- d) Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.
- e) Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent s'intégrer avec les constructions et autres modes d'occupation voisines.

1- Toitures

Les toitures-terrasses sont autorisées à condition qu'elles participent à une volumétrie harmonieuse du nouveau bâtiment.

Les toitures-terrasses accessibles doivent être édifiées à l'alignement de l'avenue des Marendes.

2- Façade

Ouvertures

- a) Les ouvertures seront à tendance verticale (sensiblement plus hautes que larges), s'inspirant en cela des ouvertures des constructions traditionnelles de la région.
- b) Les coffrets des volets roulants posés en applique sont interdits. Ceux-ci devront être totalement encastrés et invisibles.
- c) Dans le cadre d'un aménagement commercial, en façade sur rue, les baies vitrées seront à 60cm minimum des limites latérales du bâti.

Matériaux

- a) Les enduits seront finement talochés (enduits écrasés interdits). Les matériaux venant en placage ou en vêtue sur les façades sont interdits.
- b) Pour les équipements publics d'autres matériaux peuvent être acceptés.

Couleurs

La couleur blanche est imposée.

Un projet qui ne respecterait pas à la lettre ces obligations mais dont l'architecture serait jugée innovante et d'une qualité permettant une bonne intégration dans le tissu existant, pourra être autorisée.

3- Clôtures

Les clôtures doivent avoir une perméabilité égale à 80% (pourcentage de vide).

Les murs bahut ne doivent pas dépasser 0,2 m au-dessus du terrain naturel.

Les clôtures et portails doivent être partie intégrante de la conception architecturale d'ensemble de la construction et participer à la continuité du bâti le long des espaces publics.

Tout élément « décoratif » tel que : dé, roue de charrette, personnages, animaux ... est interdit.

Les clôtures doivent être en harmonie avec l'immeuble de couleur blanche

4- Energie renouvelable

En cas d'utilisation de l'énergie solaire (principe actif ou passif), soit en façades soit en toitures, une adaptation aux paragraphes ci-dessus est admise pour permettre son bon fonctionnement.

Ces éléments d'architecture doivent être partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et doivent figurer sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire.

5- Climatiseurs et paraboles

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

6- Constructions annexes

Tous ces ouvrages doivent être exécutés en respectant l'ensemble des prescriptions énoncées ci-dessus.

Leur construction doit faire l'objet, selon le cas, d'un permis de construire ou d'une autorisation d'urbanisme.

7- Eléments techniques (conduits de cheminée, escalier etc...)

Les éléments techniques liées à la construction (conduits de cheminée, escaliers, autres...) devront être intégrés dans le volume bâti et ne pas être visibles depuis l'espace public.

8- Enseignes

Les enseignes devront être intégrées dans le dessin de la façade.

Article XII. UM 12 – STATIONNEMENT

Sans objet

Article XIII. UM 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un élément végétal devra être prévu dans le projet de façade.

Les plantations devront reprendre des essences de type bougainvilliers.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DUSOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles UM 3 à UM 13.

Article XIV. UM 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

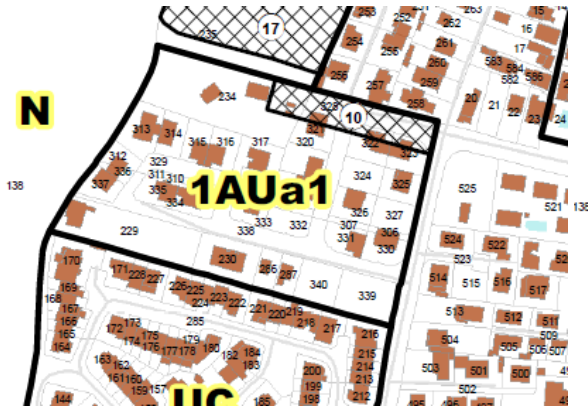
Pour l'habitat, le coefficient d'Occupation du Sol applicable à cette zone est fixé à 0,35. sauf dans le cas d'unité foncière inférieure à 700 m² non issue de division postérieure à la date d'approbation du PPRi (19/05/04), la surface de plancher admissible est de 200 m² est plus si le COS de 0,35 le permet.

Pour toutes autres destinations consulter le PPRi.

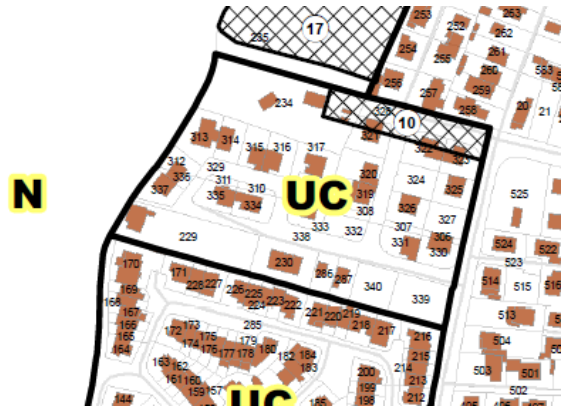
C - Modifications du zonage

Modification du zonage des zones 1AUa1 et 1AUb2 en zone UC

Zone 1AUa1 en zone UC (secteur plage) :

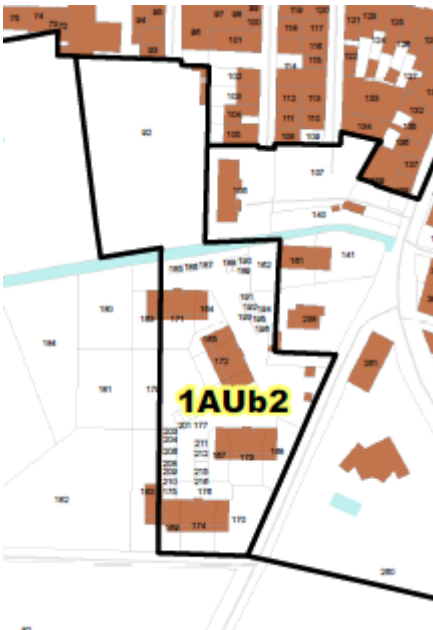


Extrait cartographique avant la modification

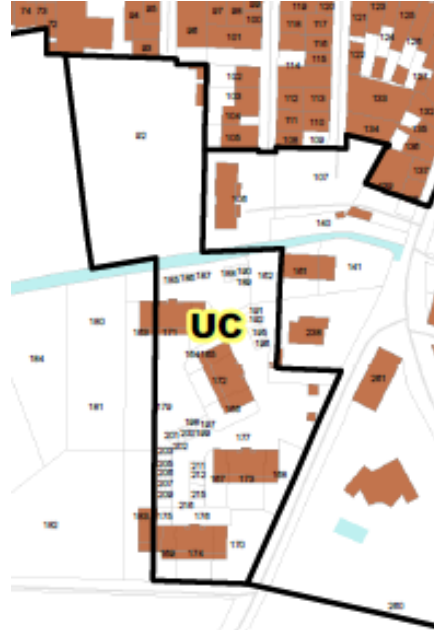


Extrait cartographique après la modification

Zone 1AUb2 en zone UC (secteur village) :



Extrait cartographique avant la modification

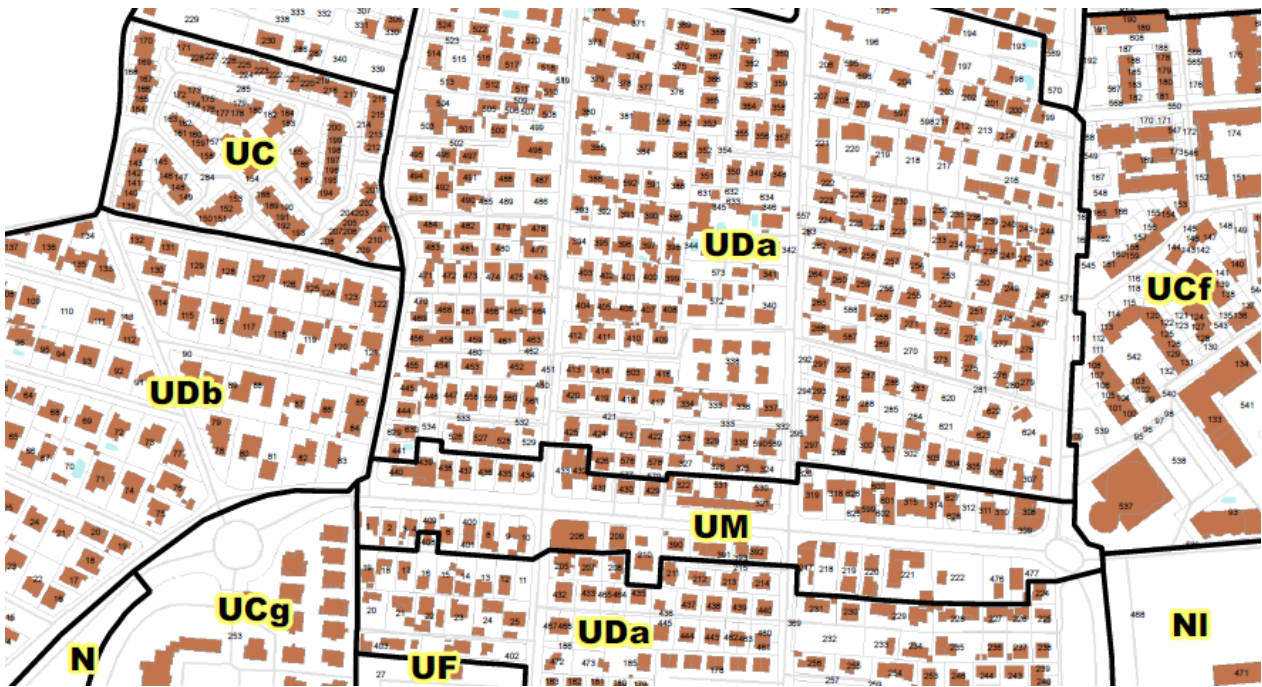


Extrait cartographique après la modification

Création de la zone UM



Extrait cartographique avant la modification



Extrait cartographique après la modification

4 – COMPATIBILITE AVEC LE SCOT

La commune de Sainte Marie la Mer est située dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Plaine du Roussillon approuvé le 13 novembre 2013 puis modifié le 07 juillet 2016

La présente modification n°4 s'inscrit en pleine compatibilité avec les objectifs fixés par le PADD du SCoT, et ne vient en aucun cas les contredire, les évolutions projetées n'auront aucune incidence sur la compatibilité du PLU avec le SCoT.

5 - COMPATIBILITE AVEC LA LOI LITTORAL

La commune de Sainte Marie est soumise à la loi Littoral qui s'applique aux communes riveraines des mers et océans, des étangs salés, des plans d'eau intérieurs de + de 1 000 hectares ainsi que les communes riveraines des estuaires et des deltas (article L.321-2 du code de l'environnement). Cette loi relative « à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral. » a pour objectif de trouver un équilibre entre la préservation des espaces naturels et le développement des activités. Cette loi va intervenir pour la protection des équilibres biologiques et écologiques, la préservation et le développement des activités économiques liées à la proximité de l'eau ou de lutter contre l'érosion. La loi Littoral permet aussi la préservation des sites, des paysages et du patrimoine tout en assurant le maintien et le développement des activités agricoles ou sylvicoles, de l'artisanat et du tourisme.

Cette loi s'articule autour de principes fondamentaux et leurs objectifs :

- Limiter le mitage du littoral en favorisant l'extension de l'urbanisation en continuité d'espaces urbanisés ;
- Maitriser l'urbanisation près du rivage en limitant et justifiant l'extension des espaces proches du rivages ;
- Préserver les espaces les plus sensibles en mettant en place une inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés de la bande des 100 mètres et des espaces remarquables du littoral ;
- Eviter une urbanisation linéaire le long du littoral en identifiant et préservant les coupures d'urbanisation ;
- Planification et anticipation en analysant la capacité d'accueil des territoires.

La présente modification s'inscrit donc en pleine compatibilité avec les principes de la loi Littoral, dans la mesure où les évolutions projetées n'auront aucune incidence sur la compatibilité du PLU avec la loi Littoral.

6 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INONDATION

La commune de Sainte Marie la Mer possède un Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) approuvé le 19 mai 2004 et la commune fait aussi partie du périmètre du Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) du bassin Rhône Méditerranée adopté le 22 décembre 2015.

A – Compatibilité avec le PPRI

Le PPRI de la commune de Sainte Marie a été approuvé le 19 mai 2004 et est donc antérieur au Plan Local d'urbanisme qui lui est compatible et qui a été approuvé le 27 décembre 2012.

La modification prendra donc en compte tous les éléments du PPRI. Le règlement du PLU qui sera modifié sera compatible avec le règlement du PPRI et reprendra ses éléments.

B – Prise en compte des orientations et objectifs du PGRI et du TRI

La commune de Sainte Marie la Mer fait partie du PGRI Rhône Méditerranée et du Territoire à Risque Important d'Inondation (TRI) des bassins versants du littoral languedociens et plus particulier du TRI Perpignan - Saint Cyprien.

Le Plan de Gestion des Risques Inondations est l'outil de mise en œuvre de la Directive Inondation. Le plan recherche une vision stratégique des actions à conjuguer pour réduire les conséquences négatives des inondations à l'échelle du bassin Rhône - Méditerranée avec une vision priorisée pour les territoires à risque important d'inondation (TRI). Ce plan à l'échelle du bassin vise la structuration de toutes les composantes de la gestion des risques inondation en mettant l'accent sur la prévention (non dégradation de la situation existante en urbanisme), la protection (action sur l'existant avec réduction de l'aléa) et la préparation aux risques.

Les modifications sur les PLU doivent donc prendre en compte les exigences du PGRI en n'aggravant pas le risque et en faisant en sorte de mettre en place des mesures de prévention.

Le TRI Perpignan - Saint Cyprien regroupe 312 573 habitants selon les derniers recensements. Sa population saisonnière s'élève à plus de 350 000 habitants. La population totale atteint donc l'été plus du double de la population permanente.

Le TRI est réparti sur quatre bassins versant et représente une façade littorale importante. Le bassin versant de la Têt dont fait partie Sainte Marie représente l'unité hydrographique la plus importante.

Les objectifs de la stratégie locale de gestion des risques d'inondation sont répartis en 5 grands objectifs établis en cohérence avec ceux du PGRI Rhône-Méditerranée :

- Le premier grand objectif est de mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation comme sensibiliser et accompagner les acteurs de l'aménagement, développer le volet risque inondation dans les Scot, s'assurer de leur compatibilité avec le PGRI et engager des actions en vue de la réduction de la vulnérabilité du bâti ;

- Le deuxième grand objectif commun est d'augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en poursuivant les actions de limitation des débordements des cours d'eau et en

veillant au développement des approches associant la gestion et la préservation des milieux aquatiques ;

- Le troisième grand objectif est l'amélioration de la résilience des territoires exposés. Pour se faire, il préconise par exemple le développement et l'accompagnement des démarches d'amélioration de surveillance et d'alerte, l'amélioration de la culture du risque par la généralisation des DICRIM et PCS ;
- Le quatrième objectif est d'organiser les acteurs et les compétences ;
- Le cinquième et dernier objectif commun est le développement de la connaissance sur les phénomènes et les risques inondations.

A côté de ces grands objectifs communs à tous les bassins versant, le TRI développe des objectifs particuliers pour chacun d'entre eux. En ce qui concerne le bassin versant de la Têt - Bourdigou, le TRI préconise donc des mesures complémentaires venant préciser les grands objectifs communs.

La commune dans le cadre du projet de modification du document d'urbanisme ne viendra pas contredire les dispositions du PPRI et PGRI, les évolutions projetées n'auront aucune incidence sur la compatibilité du PLU avec la notion de lutte contre les inondations.