

DECLARATION DE PROJET N°1



3

MISE EN COMPATIBILITE

PLU approuvé le 30 juin 2021

DOCUMENT DE TRAVAIL

SOMMAIRE2

1. OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU3

2. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU4

3. LA NATURE DES MODIFICATIONS ET LES JUSTIFICATIONS7

DOCUMENT DE TRAVAIL

1. OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Le projet porte sur la réalisation du nouvel Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) de Céret sur le secteur de Nogarède, classée en zone 2AUh destinée à recevoir des habitations, ainsi que des équipements d'intérêt collectif et services publics. Une partie du secteur doit être ouverte à l'urbanisation pour permettre la réalisation de l'EHPAD.

La mise en compatibilité doit permettre de réaliser un projet répondant aux objectifs de la commune concernant la réalisation du projet d'EHPAD et de revoir sa localisation. En effet, le projet initialement prévu de réalisation de l'EHPAD sur le secteur de l'ancienne Gare ne correspond plus aux objectifs de la nouvelle municipalité, dont la volonté est de réaliser cet équipement sur le secteur de Nogarède.

L'objet de la Déclaration de Projet et la nature même de ce projet urbain relèvent d'un intérêt général. En effet, les locaux plus adaptés depuis plusieurs années pour l'accueil de personnes âgées, de par l'inadéquation et la vétusté des locaux. L'établissement déjà fait l'objet de plusieurs restructurations et réhabilitations, avant d'aboutir sur un projet de construction d'un établissement neuf sur la commune.

Le nouvel établissement remplacera le bâtiment actuel qui ne correspond plus aux attentes des utilisateurs et des usagers en termes de performances spatiales et techniques et en termes de réglementation. Une Déclaration de Projet est nécessaire afin de permettre sa création.

Aujourd'hui, au regard du Plan Local d'Urbanisme, ce projet urbain ne peut se réaliser, la zone 2AUh étant bloquée. Afin de permettre la réalisation de ce projet d'intérêt général, il est donc nécessaire de mener une procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU pour ouvrir à l'urbanisation la zone et établir un règlement spécifique à celle-ci.

Le PADD doit également être modifié car celui-ci indiquait la réalisation de l'EHPAD sur le secteur de l'ancienne Gare, il s'agit donc d'indiquer désormais sa réalisation sur le secteur de Nogarède. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation seront modifiées, supprimant la référence de l'EHPAD sur le secteur Gare, et création d'une OAP sur le secteur de Nogarède. Enfin, le règlement écrit et graphique seront adaptés.

2. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

2.1. COMPATIBILITE AU REGARD DU SCOT LITTORAL SUD

La ville de Céret s'inscrit dans le périmètre du SCOT, il a été approuvé le 28 février 2014. L'extension de son périmètre a été approuvé par arrêté préfectoral du 8 juillet 2014. Dès lors, une révision a été prescrite en date du 22 mai 2015. La révision du SCOT a été approuvée le 2 mars 2020.

Le SCOT est un document de planification territoriale à l'échelle d'un bassin de vie. Il mutualise les connaissances dans un diagnostic du territoire et définit les orientations par secteurs dans la logique d'un développement harmonieux et cohérent des territoires. Il intervient dans des domaines tels que le développement économique, l'aménagement de l'espace, l'environnement, l'équilibre social et l'habitat, les transports et les services. Il fixe les orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés.

La ville de Céret a intégré les différentes dispositions du SCOT Littoral Sud révisé, le PLU ayant été approuvé le 30 juin 2021.

La zone de Nogarède, inscrite en zone 2AUh, répond aux objectifs du SCOT en termes de développement. Toutefois, celle-ci étant actuellement bloquée, la partie concernant l'EHPAD doit être ouverte afin de permettre sa réalisation.

Le projet de création d'un EHPAD sur le secteur de Nogarède, équipement relevant d'un intérêt général est compatible avec les orientations du projet de SCOT Littoral Sud.

2.2. COMPATIBILITE AU REGARD DU PCAET DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VALLESPIR

Les PLU doivent être compatibles avec le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) prévu à l'article L.229-26 du code de l'environnement.

Pour la commune de Céret, le PCAET est porté par le Pays Pyrénées-Méditerranée. La Loi n°2015-992 relative à la Transition Energétique pour la croissance verte a élargi les obligations fixées par la loi Grenelle 2, en étendant l'obligation d'élaborer un PCAET aux Communauté de communes de plus de 20 000 habitants.

La zone de Nogarède, inscrite en zone 2AUh répond aux objectifs du PCAET en termes de développement. Toutefois, celle-ci étant actuellement bloquée, la partie concernant l'EHPAD doit être ouverte afin de permettre sa réalisation.

Le projet de création d'un EHPAD sur le secteur de Nogarède, équipement relevant d'un intérêt général est compatible avec les axes du PCAET.

2.3. COMPATIBILITE AU REGARD DU PGRI

Le PLU doit également être compatible avec le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) Rhône Méditerranée approuvé par arrêté du 7 Décembre 2015 et entré en vigueur le 23 Décembre 2015.

Le PGRI Rhône Méditerranée 2016-2021 prévoit 5 grands objectifs de gestion des risques d'inondation déclinés en dispositions destinées à permettre l'atteinte des objectifs fixés par le PGRI.

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

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

Le projet n'est pas situé dans le périmètre des secteurs concernés par l'aléa d'inondations.

2.4. EVOLUTIONS PROPOSEES EN VUE DE LA MISE EN COMPATIBILITE AVEC LE PLU

Le secteur de Nogarède figure au PLU de Céret, celui-ci est inscrit en zone 2AUh, destinée à être ouverte à l'urbanisation après adaptation du document d'urbanisme.

Le PLU de Céret a été approuvé le 30 juin 2021, une Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU est donc nécessaire afin de permettre la réalisation du nouveau projet d'EHPAD.

Plusieurs adaptations sont nécessaires :

- Modification du PADD afin de modifier la localisation du futur EHPAD, initialement prévu sur le site de l'ancienne Gare, afin de permettre sa réalisation sur le secteur de Nogarède.
- Ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUh sur le secteur de Nogarède destinée à la création de l'EHPAD.
- Rédaction du règlement lié à la future zone d'accueil de l'EHPAD à Nogarède.
- Modification de l'OAP figurant précédemment le projet d'EHPAD sur le secteur de l'ancienne Gare et création d'une OAP dédiée au secteur ouvert pour celui-ci sur Nogarède et au futur équipement.

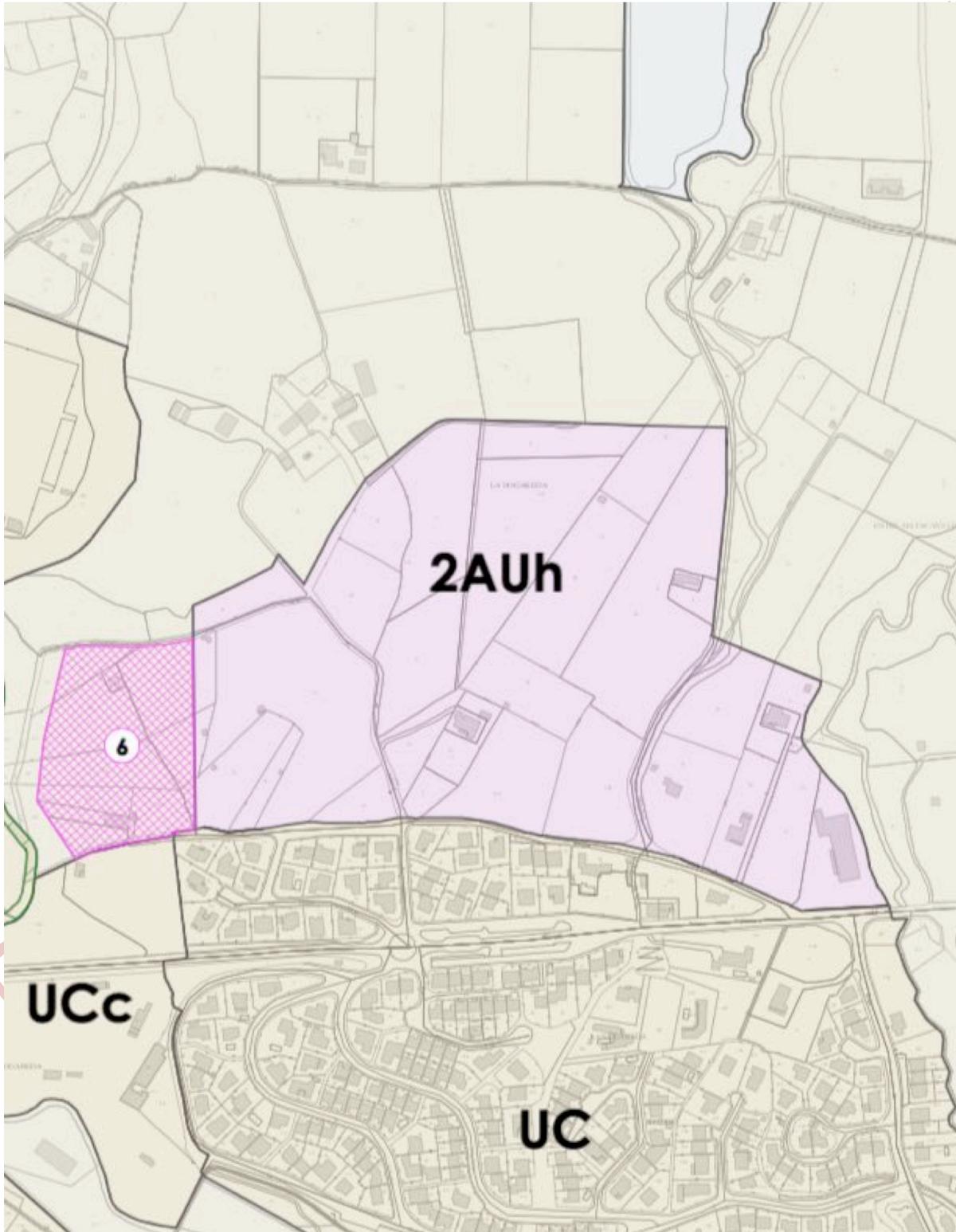
Le projet d'urbanisation de Nogarède a déjà été intégré dans le projet communal développé dans la révision approuvée le 30 juin 2021. La volonté est de permettre uniquement la réalisation de l'EHPAD dans le cadre de la mise en compatibilité n°1 du PLU.

Cf. « Extrait du plan de zonage avant mise en compatibilité » plan ci-après

Le projet du secteur Nogarède est compatible avec les autres orientations générales du PADD de la commune. En effet, le projet ne vient pas remettre en cause la préservation du territoire, ce projet se situe en dehors des zones identifiées comme inondables, il se situe en continuité urbaine et n'est pas concerné par les espaces naturels sensibles.

La Déclaration de Projet respecte les principes énoncés dans le document d'urbanisme de Céret.

Extrait du plan de zonage – Zone 2AUh Secteur Nogarède avant mise en compatibilité



3. LA NATURE DES MODIFICATIONS ET LES JUSTIFICATIONS

Pour permettre la réalisation du projet, une mise en compatibilité du PLU est nécessaire.

La mise en compatibilité du PLU consiste donc à :

- Modifier le PADD afin de localiser l'EHPAD sur le secteur de Nogarède.
- Créer une zone 1AUmr destinée à la réalisation de l'EHPAD.
- Rédiger un règlement spécifique à la zone 1AUmr.
- Créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur Nogarède et modifier celle du secteur Gare.

3.1. MODIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le PADD est modifié concernant l'axe 1 « Permettre le développement de Céret en assurant l'équilibre social et urbain », il s'agit de supprimer la référence à l'EHPAD dans le secteur de l'ancienne Gare.

Extrait du PADD (adaptations en rouge)

PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DE CÉRET EN ASSURANT L'ÉQUILIBRE SOCIAL ET URBAIN

Permettre le développement urbain avec une gestion économe du sol

Actions menées ou à mettre en œuvre

- **Accueillir de nouveaux habitants en maîtrisant le développement urbain.** Il s'agit ainsi d'accueillir une nouvelle population en permettant notamment aux plus jeunes de pouvoir s'installer sur Céret tout en réduisant la consommation foncière induite par le développement communal par rapport aux dix années précédentes.
- **Permettre des possibilités de densification et d'adaptation de l'existant** tout en tenant compte du respect des autres orientations, notamment la préservation du bâti remarquable, ainsi que des prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondations et du Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt.
- **Favoriser la réhabilitation des logements vacants** en incitant notamment les propriétaires à réaliser des travaux de rénovation, à l'exemple des dispositifs d'aides à la réfection des façades déjà existants sur la commune, et à les remettre sur le marché. La ville de Céret applique aussi une taxe d'habitation sur les logements vacants
- **Contrôler l'extension du développement de l'urbanisation, pour maîtriser le rythme de développement et l'accueil de nouveaux habitants.**
- **Privilégier des formes urbaines plus denses dans les secteurs d'urbanisation nouvelle (30 logements par hectare en moyenne), ainsi que le renouvellement urbain à l'image du futur quartier intergénérationnel de la gare.**

Développer la mixité sociale et fonctionnelle

Actions menées ou à mettre en œuvre

- **Développer une typologie de logements diversifiée et différentes formes d'habitat (habitat semi collectif...).** Cette démarche est déjà engagée par la ville dans le cadre d'opérations d'aménagement récentes.
- **Permettre l'accueil de nouveaux habitants et répondre aux besoins de la population existante en créant de nouveaux équipements, notamment :**
 - Des équipements sportifs.
 - Des parcs de stationnement.

Accompagner l'évolution des quartiers tout en protégeant leur identité

Actions menées ou à mettre en œuvre

- **Requalifier et aménager le site de l'ancienne Gare :** Il s'agit de favoriser une opération de renouvellement urbain d'un secteur stratégique à l'échelle de la ville permettant de réaliser notamment :
 - ~~Un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD).~~
 - Un lotissement.
 - Une résidence étudiante.
- **Aménager les quartiers du Pont et de Nogarède.**

Enfin, le PADD est modifié concernant l'axe 2 « Poursuivre la dynamique économique en valorisant les atouts du territoire ». Le projet d'EHPAD est supprimé du secteur de l'ancienne Gare et désormais indiqué sur le secteur de Nogarède.

Extrait du PADD (adaptations en rouge)

2 – POURSUIVRE LA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE EN VALORISANT LES ATOUTS DU TERRITOIRE

Céret constitue le pôle structurant du Vallespir. La ville souhaite poursuivre et renforcer cette caractéristique en accueillant de nouvelles entreprises sur le territoire. Pour cela il faut conforter la zone d'activités Tech-Ulrich où les possibilités de développement existent et encourager l'implantation d'activités tertiaires dans un souci de mixité fonctionnelle.

Par ailleurs, l'attrait culturel, le patrimoine et l'environnement naturel très riches du territoire sont autant d'atouts à conforter et à valoriser.



Le Pont du diable

Orientations générales d'aménagement

Valoriser les commerces et services de proximité, en particulier les services liés à la santé

Actions menées ou à mettre en œuvre

- **Maintenir et renforcer l'offre en équipements commerces et services de proximité proposés aux habitants de Céret.**



Le centre-ville - Les boulevards

- **Développer les services liés à la santé :**

- Projet de déplacement de l'EHPAD ~~au sein du quartier intergénérationnel de la Gare~~, sur le secteur de Nogarède.
- Développer une offre de santé.

3.2. MODIFICATION DE L'OAP SECTEUR GARE ET PRODUCTION D'UNE OAP SUR LE SECTEUR NOGAREDE

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AUh destinée à la création du futur EHPAD sur le secteur Nogarède nécessite la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). En parallèle, il est nécessaire de modifier l'OAP du secteur de la Gare afin de supprimer toute référence à l'EHPAD.

Dans le cadre des réflexions d'aménagement de ce secteur, des principes ont été travaillés. La volonté communale est d'intégrer au PLU les grands principes d'aménagement qui ont été retenus. Ces derniers devront être respectés dans le cadre de la réalisation du projet.

Modification de l'OAP Secteur Gare :

SECTEUR DE LA GARE

Principales caractéristiques du secteur

D'une surface de 4,7 hectares environ, le secteur est classé en zone urbaine (U) au PLU, il s'agit d'un projet de requalification du site de l'ancienne gare dans lequel sera créé un quartier intergénérationnel. La reconquête de ce secteur doit permettre de densifier le tissu urbain existant.

Il s'agit d'un secteur destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation sous forme de logements individuels et collectifs, avec la possibilité de créer des logements étudiants.

L'îlot de la gare est entouré par l'Avenue du Vallespir au Nord, et l'Avenue de la Gare au Sud. L'aménagement doit également permettre de créer une continuité de la voie verte.

Le site est occupé par le bâtiment de la gare et de deux bâtiments à vocation sociale. ~~Le projet de l'EHPAD se situe également sur cette emprise et devra être intégré dans le schéma global d'aménagement proposé.~~

En cohérence avec les articles L151-7 et 8 du Code de l'urbanisme, les objectifs de l'OAP « La Gare » visent à :

- Permettre le renouvellement urbain,
- assurer la desserte des terrains par les voies et réseaux,
- qualifier l'insertion architecturale, urbaine et paysagère.
- assurer la qualité environnementale et la prévention des risques,

DECLARATION DE PROJET

REQUALIFIER ET AMENAGER LE SECTEUR DE LA GARE



SECTEUR DE LA GARE

DECLARATION DE PROJET

Parti d'aménagement

L'urbanisation devra être réalisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble pour la partie destinée à de l'habitat.

En terme de déplacements, l'aménagement devra permettre une amélioration de la circulation dans ce secteur de la ville par une sécurisation des avenues (mise en sens unique par exemple), une diminution des vitesses et des propositions pour permettre des accès sécurisés aux piétons à cet ilot sont à prévoir.

Une liaison favorisant les échanges inter-quartiers entre l'Avenue du Vallespir et l'Avenue de la Gare (barreau central) devra être étudiée dans le projet.

L'aménagement devra intégrer la connexion de la voie verte, avec une traversée sécurisée sur l'avenue de la Gare.

Les nouvelles constructions à usage d'habitation ne pourront bénéficier d'accès directs sur les avenues.

Préserver le bâtiment de la gare, réfléchir à son devenir et aménager un parvis devant celui-ci permettant de le mettre en valeur et de créer un point de centralité à ce quartier.

Ce secteur constitue une entrée de ville de Céret, un aménagement urbain devra être proposé au croisement des deux avenues à l'Ouest avec une mise en valeur de l'entrée. Le carrefour de l'avenue de Vignes Planes devra être sécurisé.

Le regroupement des stationnements visiteurs devra être privilégié sur le secteur d'habitat permettant d'éviter le stationnement longitudinal le long des voies. Les places de stationnement visiteurs sur espace public devront être traités en revêtement perméable.

Les constructions devront prévoir des dispositifs permettant de limiter le ruissellement à la source au travers de techniques d'infiltration ou de stockage des eaux selon la nature des sols.

Une harmonie architecturale devra être recherchée pouvant laisser place à des formes nouvelles (toitures terrasses, végétalisées...). Il sera encouragé l'utilisation du bois et des éco-matériaux dans la conception des bâtiments et tendre vers des bâtiments à basse consommation, bioclimatiques ou à énergie positive.

L'aménagement du secteur et notamment le traitement des avenues devra permettre une amélioration de la gestion de l'hydraulique et du réseau pluvial à l'échelle du secteur global.

Le système de rétention devra être intégré paysagèrement. Il fera partie intégrante du projet d'aménagement et pourra proposer des fonctions complémentaires. es axes principaux de desserte, les voies internes et les cheminements doux devront être plantés en privilégiant des essences variées, locales et robustes, adaptées au contexte géographique et climatique notamment pour participer à l'entretien de la biodiversité.

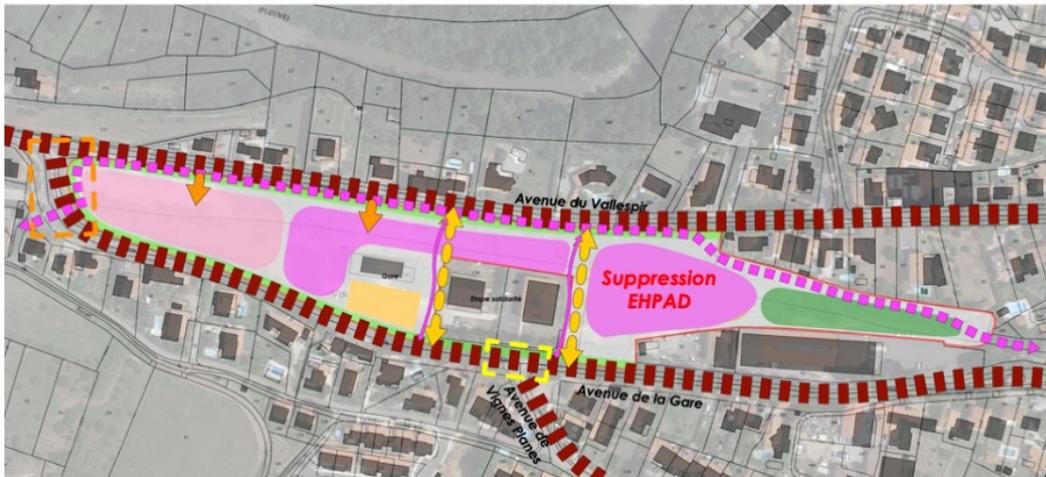
Les platanes le long des avenues devront être dans la mesure du possible préservés et être intégrés au projet.

Le projet devra intégrer et développer le réseau de communication numérique à l'opération d'aménagement d'ensemble.

Programmation

Ce projet de requalification doit permettre de créer un **EHPAD** et une zone mixte de logements, logements sociaux ou autres. Une partie des logements sociaux est destinée à héberger des étudiants et des personnes âgées.

La densité sur la partie habitat est fixée à 30 log/ha minimum avec la création de 25% de LLS.



Légende

- Périètre de l'OAP
- Axes principaux de desserte
- Secteur d'habitat individuel
- Densité (habitat collectif / Résidence pour étudiants)
- EHPAD
- Possibilités de continuités viaires
- Création d'accès
- Continuités piétonnes
- Sécurisation de la continuité de la voie verte
- Aménager et sécuriser l'entrée de ville
- Aménager et sécuriser le carrefour
- Aménager le parvis de la gare
- Traitement paysager le long des axes principaux de desserte
- Traitement paysager du bassin de rétention et de ses abords

DOCUMENT

Création de l'OAP Secteur Nogarède :

SECTEUR DE NOGAREDE

Principales caractéristiques du secteur

L'OAP couvre 1,2 hectare classé en zone à urbaniser (AU) au PLU sur le secteur de Nogarède.

Il s'agit d'une zone de développement destinée à recevoir un EHPAD dans le secteur ouvert à l'urbanisation. Le reste de la zone demeure bloquée à l'urbanisation.

Le secteur se situe en partie éloignée au Sud du périmètre d'étude du PAEN défini sur le secteur de Nogarède.

Le secteur est accessible par la Rue des Alzines et le carrefour d'entrée de ville sur la RD618, via la Rue du Bosquet.

En cohérence avec les articles L151-7 et 8 du Code de l'urbanisme, les objectifs de l'OAP de « Nogarède » vise à :

- assurer le développement de la commune,
- assurer la desserte des terrains par les voies et réseaux,
- qualifier l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
- assurer la qualité environnementale et la prévention des risques.

DECLARATION DE PROJET

CRÉER UN EHPAD



SECTEUR DE NOGAREDE

Parti d'aménagement

Habitat

L'urbanisation devra être réalisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Un EHPAD sera aménagé dans la partie ouverte à l'urbanisation, le reste du secteur restant bloqué à l'urbanisation.

Les voies internes et les cheminements doux devront être traités de façon paysagère en privilégiant des essences variées, locales et robustes, adaptées au contexte géographique et climatique notamment pour participer à l'entretien de la biodiversité.

Des connexions douces seront aménagées et il conviendra d'assurer l'accessibilité PMR à l'échelle du secteur.

Les ouvrages de rétention dimensionnés selon les besoins du secteur devront être aménagés, paysagers et accessibles. Ils feront partie intégrante du projet d'aménagement.

Les franges urbaines seront traitées paysagèrement, tout en assurant une part de perméabilité des vues sur les espaces agricoles et naturels.

Dans le cas où des enjeux environnementaux sont relevés, le projet devra assurer leur protection ou permettre leur prise en compte et leur gestion dans le cadre du suivi des mesures par un écologue.

Les espaces publics seront aménagés afin de structurer un ensemble homogène, marqués en partie Sud par la création d'une esplanade assurant aussi l'ouverture sur le site de l'EHPAD. Un aménagement urbain devra être proposé au croisement des rues des Alzines et du Bosquet avec une mise en valeur de l'entrée au secteur. Le carrefour devra être sécurisé.

Le projet devra intégrer et développer le réseau de communication numérique à l'opération d'aménagement d'ensemble.

DECLARATION DE PROJET



Légende	
	Périmètre Zone 2AUh
	Périmètre Zone 1AUh
	Axes principaux de desserte
	Axes secondaires de desserte
	Secteur d'aménagement de l'EHPAD
	Localisation potentielle des constructions
	Création d'une esplanade et aménagements paysagers
	Voie de desserte à recalibrer
	Accès au secteur
	Principe indicatif de desserte interne
	Desserte des constructions existantes à assurer
	Sécurisation des modes doux de déplacements
	Continuité des modes doux de déplacements
	Traitement paysager le long de la rue du bosquet
	Traitement des franges urbaines

3.3. L'AJOUT D'UNE ZONE 1AUMR AU REGLEMENT

Le règlement du PLU approuvé de Céret, classe actuellement le secteur en zone 2AUh bloquée. Il s'agit, par le biais de la Déclaration de Projet permettant la mise en œuvre de ce projet, de faire basculer petite partie du secteur en zone 1AUMr avec un règlement destiné au projet d'EHPAD.

3.3.1. L'adaptation du règlement écrit

L'adaptation du règlement consiste à rédiger un règlement relatif à la nouvelle zone identifiée 1AUMr.

Ainsi, le règlement de la zone 1AUMr est le suivant :

1. SECTEUR NOGAREDE

Caractère

La zone a vocation à accueillir un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD).

Loi Montagne

La commune de Céret est soumise à la loi Montagne. L'ensemble des dispositions de cette loi doivent être respectées.

1.1.1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

La zone est destinée à recevoir les destinations suivantes :

- Habitation.
- Equipements d'intérêt collectif et services publics.

1.1 - Destination et sous-destination interdites

1. Les constructions à destination des exploitations agricoles et forestières.
2. Les constructions à usage industriel et les entrepôts.
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
4. Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
5. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
6. Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.
7. Tout dépôt, construction, installation ou aménagement dans le lit des ravins et cours d'eau.
8. Toute construction dans les secteurs identifiés en tant qu'élément du paysage à protéger pour des motifs d'ordre écologique.

9. Toute construction dans les secteurs identifiés en tant que terrains cultivés à protéger.

1.2 - Admis sous conditions

1. Les aménagements, travaux, constructions sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.
2. La modernisation des installations classées existantes sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
3. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
4. Les travaux d'entretien ou de gestion normaux dans le lit de ravins et cours d'eau sous réserve de respecter les prescriptions édictées dans le PPR.
5. Dans les périmètres réglementés reportés aux plans de zonage identifiant un élément du paysage à protéger, sont admis les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage s'ils sont rendus nécessaires pour des impératifs techniques ou sanitaires.
6. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au document graphique), certaines constructions devront respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux arrêtés préfectoraux correspondants.
7. Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et aux richesses archéologiques.

1.3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Néant

1.2. II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

1. Volumétrie

Définition de la hauteur absolue : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Hauteur absolue : La hauteur de toute construction ne peut excéder 14 mètres.

Une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

Les constructions annexes ne doivent pas dépasser 3,00 mètres de hauteur hors tout.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Les constructions, y compris les annexes, doivent être réalisées en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, à une distance ne pouvant être inférieure à 3,00 mètres.

Dans le cas de réhabilitation ou de reconstruction d'une construction existante différemment édifiée, l'implantation peut être conservée.

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres à partir du bord intérieur du bassin par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, y compris les annexes, doivent être édifiées soit en limite séparative, soit à une distance qui doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

Dans le cas de réhabilitation ou de reconstruction d'une construction existante différemment édifiée, l'implantation peut être conservée.

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimum de 2,00 mètres des limites séparatives à partir du bord intérieur du bassin.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Adaptations

Dans le cas d'un projet témoignant d'une recherche architecturale réalisé par un homme de l'art et également d'une volonté manifeste d'intégration au site, les dispositions du présent paragraphe peuvent faire l'objet d'adaptations mineures.

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

2. Formes et volumes

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

3. Toitures

Les toitures pourront être réalisées soit :

- En tuile canal de teinte naturelle rouge Le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 et 33%.
- En toiture terrasse accessible à condition que leur emprise ne dépasse pas 50 % de la superficie de la toiture.

Pour les EHPAD, il est possible de réaliser des toitures terrasse sur la totalité de la toiture.

Les constructions en toitures terrasses devront intégrer des dispositifs de rétention en toiture.

Les toitures terrasses inaccessibles depuis les pièces de vie d'un bâtiment sont interdites, excepté pour les EHPAD, constructions à usage d'habitat collectif et les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

Pour des projets ayant recours aux énergies renouvelables d'autres matériaux de toitures pourront être admis sous réserve de justifier de l'intégration dans le site et le paysage.

4. Façades

La finition des façades devra être préférentiellement réalisée selon les matériaux suivants :

- En enduit industrialisé teinté dans la masse taloché ou gratté fin.
- En enduit à la chaux grasse ou rustique très fin ou taloché.
- En pierre apparente rejointoyée à la chaux grasse.
- En béton brut ou teinté par les agrégats.

Le recours à d'autres types de matériaux et de mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liés au choix d'une démarche haute qualité environnementale, de l'utilisation d'énergie renouvelable, ou de recherche d'une architecture contemporaine adaptée au site est possible.

Toutes les façades, murs extérieurs, séparatifs, y compris les murs aveugles, doivent être traitées avec le même soin et doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui ces façades principales. Il est interdit de laisser à l'état brut tout matériau destiné à être recouvert par une finition (chaux, enduit, etc...).

Les imitations de matériaux sont interdites.

5. Constructions annexes

Les constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les constructions annexes ne doivent pas servir d'habitation, et ne doivent pas dépasser 3,00 mètres de hauteur et une superficie de 15 m² de surface de plancher. Pour les garages constituant une annexe, l'emprise au sol ne devra pas dépasser 25 m².

6. Ouvertures

Les ouvertures seront de formes rectangulaires. Elles peuvent être conçues au choix comme :

- Des percements dans une surface pleine, et dans ce cas les proportions carrées seront interdites au bénéfice de formes allongées verticales ou horizontales.
- Des façades majoritairement vitrées, associées à des surfaces pleines.

7. Couleurs

Les couleurs devront être conformes au nuancier disponible en mairie.

8. Energies renouvelables

Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer architecturalement à la volumétrie du projet et justifier de l'intégration dans le site et le paysage.

9. Dispositions diverses

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

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

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

II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1. Clôtures

Les clôtures et toute intervention sur celles-ci sont soumises à déclaration préalable.

La hauteur totale des clôtures est mesurée à partir du sol naturel, elle ne peut excéder :

- 1,40 mètre en bordure des voies publiques ou privées.
- 1,80 mètre sur limites séparatives.

Les clôtures pourront être constituées d'un grillage de couleur foncée de type gris, brun, noir, vert (le blanc, rouge...sont interdits), doublé d'une haie végétale grimpante ou arbustive. Elles pourront également être constituées d'un mur plein ou être établies sur mur bahut n'excédant pas 0,80 mètre au-dessus du sol. Le mur devra dans tous les cas être obligatoirement enduit.

Les clôtures réalisées sous la forme d'un mur plein ne sont autorisées qu'en accompagnement de la maçonnerie du portail ou entrée, pour intégrer les coffrets techniques sur 1 mètre maximum de part et d'autre.

Les surélévations bois ou PVC sont interdites.

2. Surfaces non construites

Les surfaces non construites, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au-moins un arbre pour 4 emplacements de voiture ou un arbre pour 50 m² de surface.

Les plantations existantes de haute tige doivent être maintenues ou si impossibilité technique avérée les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations de même espèce sur la parcelle ou sur l'unité foncière du projet.

Un minimum de 25% d'espaces non bâtis est obligatoire pour les constructions nouvelles, 50% de ces espaces non bâtis doivent être maintenus en pleine terre.

Dans les périmètres réglementés reportés aux plans de zonage identifiant un élément du paysage à protéger, toute construction est interdite. Sont toutefois admis les travaux, ayant pour effet de détruire un élément de paysage s'ils sont rendus nécessaires pour des impératifs techniques ou sanitaires.

Les terrains cultivés à protéger délimités sur les plans de zonage sont inconstructibles.

II.4 - Stationnement

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (y compris pour les deux roues), doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques ou privées et sur des emplacements prévus à cet effet.

Lorsque le stationnement ne peut pas être assuré sur la parcelle, il peut être fait application des dispositions de l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme.

Le revêtement des places de stationnement devra être perméable.

2. Stationnement de véhicules

Prescriptions en matière de stationnement de véhicules motorisés :

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé deux places de stationnement ou de garage pour véhicule motorisé à 4 roues par unité de logement.

Pour les logements locatifs sociaux, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés.

Pour les EHPAD, le nombre de stationnement devra permettre l'accueil des véhicules du personnel et des visiteurs.

Prescriptions en matière de stationnement de deux roues non motorisées :

Pour les constructions à usage d'habitation collective et de bureaux, il doit être réalisé une place de stationnement pour vélos pour 50 m² de surface de plancher.

1.3. III - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagée sur fond voisin et par l'instauration d'une servitude de passage dans les conditions fixées à l'article 682 du Code civil.

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

Aucune demande d'autorisation ne sera délivrée sur des parcelles ne répondant pas aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

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

2. Voirie

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

Les voies nouvelles en impasse de plus de 30 mètres, doivent être aménagées, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, elle doit pouvoir être prolongée ultérieurement sans occasionner de destruction.

III.2 - Desserte par les réseaux

1. Eau potable

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

2. Eaux usées

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

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent favoriser l'infiltration, si les sols le permettent, ou la rétention des eaux pluviales, avant d'en garantir l'écoulement dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La rétention en toiture

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits

évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Réseaux divers

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

3.3.2 L'adaptation du règlement graphique

Sur les plans graphiques, la mise en compatibilité entraîne une adaptation des plans de zonage avec la représentation graphique de la zone 1AUmr sur une partie de la zone 2AUh.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Céret identifiait 11,8 hectares de zone d'urbanisation future sur le secteur de Nogarède. La mise en compatibilité du PLU doit permettre d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AUh, sur 1,2 hectares inscrits en zone 1AUmr destinés à la réalisation de l'EHPAD.

Cf. « tableaux des superficies avant et après la mise en compatibilité » page suivante.

La zone 2AUh du secteur Nogarède représentera dès lors une superficie de 10,6 hectares.

Après mise en compatibilité, les superficies des zones à urbaniser restent les mêmes.

Cf. « Extrait du plan de zonage après mise en compatibilité » pages suivantes.

Tableau des superficies du PLU avant la mise en compatibilité

Zonage du PLU		
Zones	Principales vocations	Superficies en hectares
Zones urbaines U		
UA	Habitat dense	29,9
UB	Habitat	28,5
UC (incluant UCc)	Habitat / Campings	193,7
UD	Habitat (Les Hauts de Céret)	44,7
UE	Activités économiques	41,9
Superficie des zones U		338,7
Zones à urbaniser		
AUh1 La Porte du Vallespir	Habitat	1,2
AUh2 Rue Ludovic Massé	Habitat	0,3
AUh3 La Crèche	Habitat	0,4
1AUe Tech Ulrich	Activités économiques	8,5
2AUh Nogarède	Habitat	11,8
Superficie des zones AU		22,2
Zones agricoles		
A	Agricoles	1023,2
Superficie des zones A		1023,2
Zones naturelles		
N	Naturelles	2404,8
Superficie des zones N		2408,8
Superficie du territoire		3792,9

Tableau des superficies du PLU après la mise en compatibilité

Zonage du PLU

Zones	Principales vocations	Superficies en hectares
Zones urbaines U		
UA	Habitat dense	29,9
UB	Habitat	28,5
UC (incluant UCc)	Habitat / Campings	193,7
UD	Habitat (Les Hauts de Céret)	44,7
UE	Activités économiques	41,9
Superficie des zones U		338,7
Zones à urbaniser		
AUh1 La Porte du Vallespir	Habitat	1,2
AUh2 Rue Ludovic Massé	Habitat	0,3
AUh3 La Crèche	Habitat	0,4
1AUe Tech Ulrich	Activités économiques	8,5
1AUmr Nogarède	EHPAD	1,2
2AUh Nogarède	Habitat	10,6
Superficie des zones AU		22,2
Zones agricoles		
A	Agricoles	1023,2
Superficie des zones A		1023,2
Zones naturelles		
N	Naturelles	2404,8
Superficie des zones N		2408,8
Superficie du territoire		3792,9

Extrait du plan de zonage – Zone 2AUh Secteur et création de la zone 1AUmr / Nogarède après mise en compatibilité

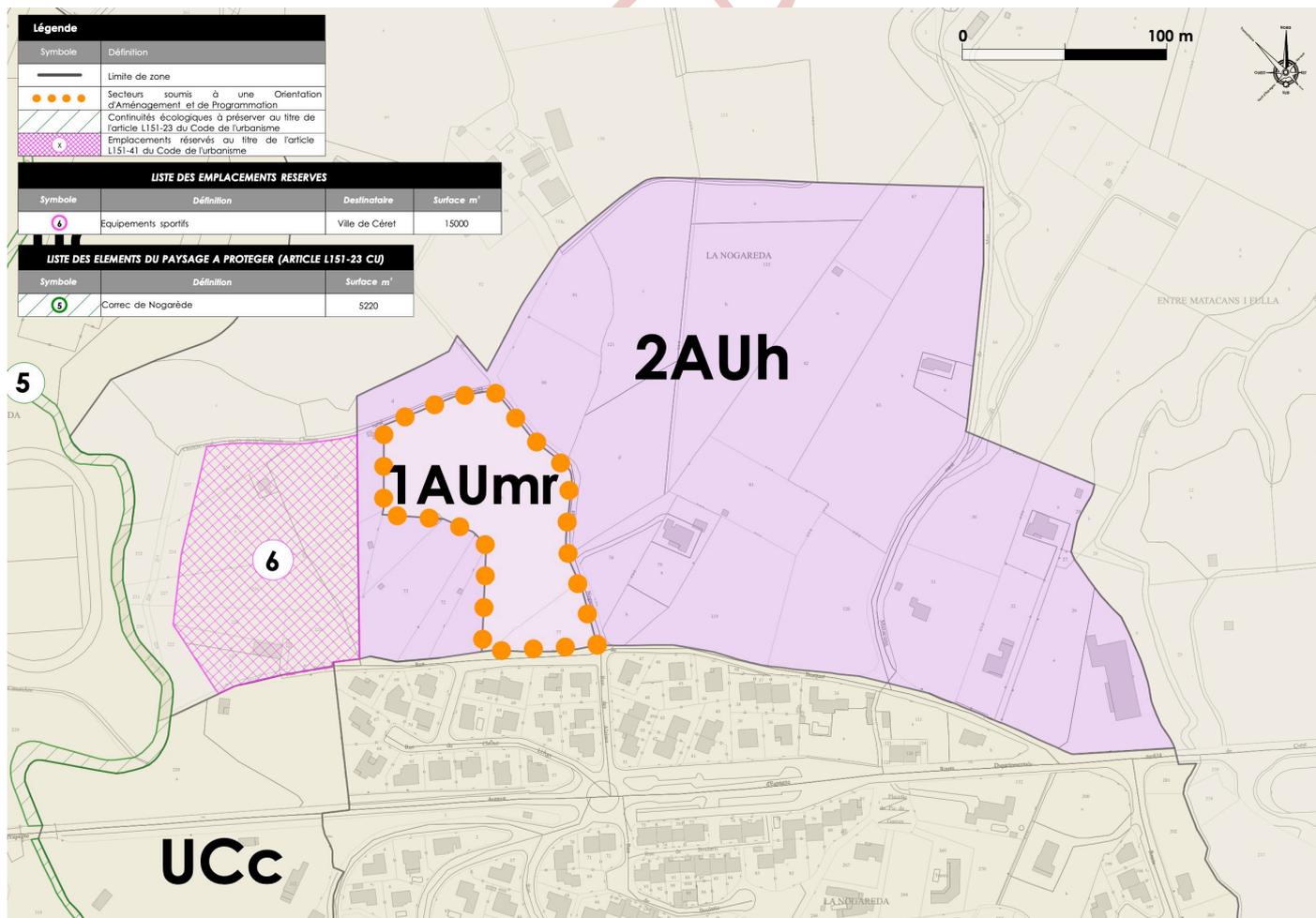


TABLE DES MATIERES

SOMMAIRE	2
1. OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU.....	3
2. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	4
2.1. COMPATIBILITE AU REGARD DU SCOT LITTORAL SUD	4
2.2. COMPATIBILITE AU REGARD DU PCAET DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VALLESPIR	4
2.3. COMPATIBILITE AU REGARD DU PGRI.....	5
2.4. EVOLUTIONS PROPOSEES EN VUE DE LA MISE EN COMPATIBILITE AVEC LE PLU.....	5
3. LA NATURE DES MODIFICATIONS ET LES JUSTIFICATIONS	7
3.1. MODIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)	7
3.2. MODIFICATION DE L'OAP SECTEUR GARE ET PRODUCTION D'UNE OAP SUR LE SECTEUR NOGAREDE	9
3.3. L'AJOUT D'UNE ZONE 1AUMR AU REGLEMENT.....	12
3.3.1. L'adaptation du règlement écrit.....	12
2. TABLE DES MATIERES	21