PERPIGNAN MÉDITERRANÉE
PERPINYÀ MEDITERRÀNIA
www.agglo-perpignanmediterranee.com

avec passion Cabestany

Commune de Cabestany

Pyrénées-Orientales

2ème modification du

Plan Local d'Urbanisme

Notice de Présentation

Délibération du Conseil Municipal du 14/10/2009 : Approbation du PLU
Arrêté du 31/05/2011 : Mise à jour du PLU
Délibération du Conseil Municipal du 28/03/2012 : Approbation de la 1ère modification simplifiée
Délibération du Conseil Municipal du 15/12/2010, modifiée le 28/03/2012 et arrêté du 06/03/2013 engageant la 1ère modification du PLU
Délibération du Conseil Municipal du 20/02/2013 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme
Délibération du Conseil Municipal du 17/02/2015 : Approbation de la 2ème modification simplifiée
Arrêté du Président de Perpignan Méditerranée Communauté d'Agglomération du 21/09/2015 engageant la 2ème modification du PLU
Délibération du Conseil de Communauté du 21/09/2015 engageant la 2ème modification du PLU

Préambule

Le PLU est un plan composé de plusieurs zones distinctes (zones agricoles, naturelles, urbaines) sur lesquelles des règles de constructibilité s'appliquent.

Ces dernières permettent ou interdisent la construction de bâtiments d'équipements, de voiries… Tout permis de construire est délivré sur la base du respect de ces règles. Cet ensemble de règles traduit, à l'échelle de la Commune, un projet d'aménagement et de développement durable du territoire.

La commune de Cabestany est auteur et gestionnaire du Plan Local d'Urbanisme couvrant la totalité de son territoire. Le P.L.U. a été approuvé par le conseil municipal le 14 Octobre 2009.

Une fois approuvé, tout Plan Local d'Urbanisme peut voir ses règles ajustées, ses zones et périmètres évoluer en fonction du contexte démographique, économique, social ou environnemental du territoire, mais aussi en fonction des enjeux auxquels les règles du P.L.U doivent répondre et s'adapter.

La modification du P.L.U. est l'une des procédures d'urbanisme prévues par le Code de l'Urbanisme pour permettre aux communes dotées d'un P.L.U de le faire évoluer.

Etude d'impact, évaluation environnementale :

Le dossier de modification du PLU de Cabestany est élaboré au titre de l'article L.123-13-1 du Code de l'urbanisme. Au titre de l'article R.121-14 du code de l'urbanisme, la présente modification du PLU ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale, ni d'un examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement. En outre, les modifications figurant au dossier de la présente procédure de PLU ne sont pas soumises à étude d'impact.

Objet du porté à connaissance :

La Commune de Cabestany dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) approuvé par délibération en Conseil Municipal en date du 14 Octobre 2009. Une mise à jour du P.L.U a été effectuée en date du 31 Mai 2011, suivie par des modifications respectivement les 28 Mars 2012, 17 Février 2015.

Parallèlement, le PLU a été mis en révision par délibération du Conseil Municipal le 20 Février 2013.

Par arrêté et délibération du 21/09/2015 le Conseil de Communauté a engagé la mise en œuvre d' une procédure de modification.

Texte relatif à la procédure :

La modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Cabestany vise les objectifs suivants :

- Ouvrir la zone 1AU (urbanisation future à vocation d'habitat) du quartier Mas Anglade en zone destinée à recevoir des constructions individuelles et collectives. L'ouverture de la zone 1AU implique induit de modifier et adapter le règlement écrit et les pièces graphiques,

- Modifier et adapter le règlement écrit et les pièces graphiques de la zone NH1 et notamment l'article 2 : « occupations du sol admises »,

- Prendre en compte la loi ALUR, et notamment supprimer le COS dans le règlement

L'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme prévoit que :
I.-Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une révision lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage :
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

Les modifications précitées et envisagées n'entrant pas dans le champ de la révision, le PLU fera donc l'objet d'une procédure de modification, conformément à l'article L.123.13.1 avec notification au préfet et personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique.

Depuis la loi Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003, la modification est la procédure de droit commun pour faire évoluer le PLU.

COMPOSITION DU DOSSIER DE MODIFICATION

Il est nécessaire de constituer un dossier exposant le projet de modification du PLU. Le dossier est constitué des pièces suivantes :

- une notice explicitant et illustrant les modifications envisagées.
- Les extraits du document graphique du PLU modifiés
- Le règlement d'urbanisme concerné de la ou des zones lorsqu'il est modifié et se substituant ainsi au document approuvé le 14/10/2009.

Les autres pièces écrites ou graphiques du PLU demeurent inchangées.

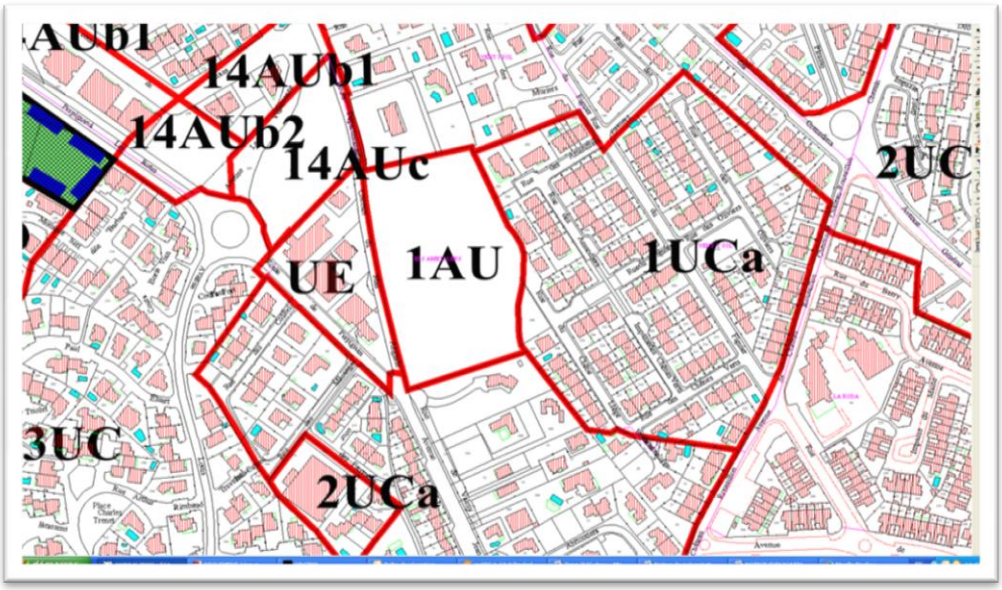
Ce dossier sera soumis à enquête publique.

EXPOSE DES MODIFICATIONS

A – **Ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU – Mas Anglade – Rédaction du règlement**

Lors du passage POS en PLU, la zone 1AU avait fait l'objet d'un chapitre dans le règlement du PLU. Cette zone était dédiée à de l'habitat. Cependant, l'écriture du règlement n'avait pas été effectué Cette zone est destinée à recevoir le développement des zones urbaines dans les conditions exposées dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable et après réalisation des équipements nécessaires à la zone.

La commune faisant l'objet d'une forte demande en terme de création d'habitat, et par là-même en matière de production de logements sociaux il est donc proposé d'ouvrir cette zone, par le biais de la présente modification. Cette parcelle cadastrée section AZ N°8 – Lieudit Els Almettlers, d'une superficie de 18687 m² sera destinée à accueillir de l'habitat mixte, maisons individuelles et collectives. Aussi, il est nécessaire de rédiger un règlement en ce sens et ainsi l'intégrer au sein de la zone 0AU en créant un sous-secteur 0AUh – quartier «Mas Anglade».



B – **Modification du règlement de la zone N**

Depuis les modifications apportées au règlement d'urbanisme avec l'approbation du PLU : certaines de ces règles s'avèrent encore incomplètes et/ou imprécises.

Des erreurs dans la rédaction ont été constatées et les différentes ordonnances et décrets pris depuis la fin d'année 2014 relatifs au droit de l'urbanisme entraînent la modification de certains articles.

Cette zone naturelle concerne les secteurs à protéger et est composée de 7 sous-secteurs portant sur :
- l'activité existante (Nc),
- l'aire des gens du voyage (Ng),
- les constructions existantes sans création de nouveaux logements (Nh),
- les constructions existantes avec constructibilité résiduelle (Nh1 et Nh2),
- les jardins familiaux (Nj),
- l'installation d'équipements publics ou privés nécessaires au traitement des eaux usées (Ne).

L'Article 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Dans le secteur Nh1, l'article évolue de manière à modifier les modalités de constructibilité de la parcelle.

Avant modification :

L'extension mesurée du bâti est limitée à 20% de la surface de plancher existante de la surface de plancher existante, avec une constructibilité résiduelle de 2 logements d'une surface de plancher maximale de CENT CINQUANTE METRES CARRES (150 m²) chacun, à condition de ne pas porter atteinte aux sites et aux paysages.

Il est donc proposé de modifier l'article en conséquence :

La constructibilité résiduelle de la parcelle n'excédera pas 300 m² et sera possible qu'au travers d'une seule et même construction, indépendamment des annexes, et à condition de ne pas porter atteinte au site et aux paysages.

C - SUPPRESSION DE LA REFERENCE AU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS AU SEIN DU REGLEMENT DU PLU

a) **Contexte**

La loi ALUR, signifiant « Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové » a été publiée au journal officiel le 26 mars dernier pour entrer en vigueur dès le 27 mars 2014.

L'article 157 de la loi ALUR, revient sur l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme en réécrivant les dispositions relatives au contenu des PLU (Plan Local d'Urbanisme) pour y retirer toutes références au COS (Coefficient d'Occupation des Sols).

b) **Projet de modification**

Il est ainsi proposé de supprimer au sein du règlement du PLU toutes les références au COS, notamment dans les zones UB, UD, UEb, UF, UG, 0AU, 4AU, 12AU, 14AU et 15AU,