

REPRISE DU PLU DE SERRALONGUE

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES ADAPTATIONS APPORTÉES AU PROJET DE PLU N°2

PIECES CONSTITUTIVES DU DOSSIER DE PLU	NATURE DES MODIFICATIONS
Annexe 1 diag	<p>Mise à jour des données relatives à la population et aux logements selon donnée INSEE 2018. Population en 2018 : 223 Taille moyenne des ménages en 2018 : 1,8 Nombre de logements en 2018 : 300</p>
PADD	<p>Synthèse des enjeux mise à jour</p> <p>Action à supprimer suite au refus du préfet : Envisager de nouvelles constructions sur le hameau El Grau, au sein des limites identifiées. Cartographie à modifier en conséquence</p>
OAP	<p>Suppression du secteur EL GRAU</p> <p>Secteur LE VILLAGE RUE TALRICH modifié reprenant le dossier CDNPS</p> <p>Secteur CAN PELAT modifié reprenant le dossier CDNPS</p>

PLAN DE ZONAGE

Can Guillermo :

3 parcelles supprimées suite au refus du préfet de la demande de dérogation au titre du L.142-5 du code de l'urbanisme => classées en zone N

Hameau El Grau :

Suppression de la zone 1AU suite au refus du préfet => classée en zone N
et ajout d'une parcelle A315pp d'une surface de 938 m2 => classées en zone UB

Sur le village :

Suppression de la parcelle A750pp en zone UB => classées en zone A

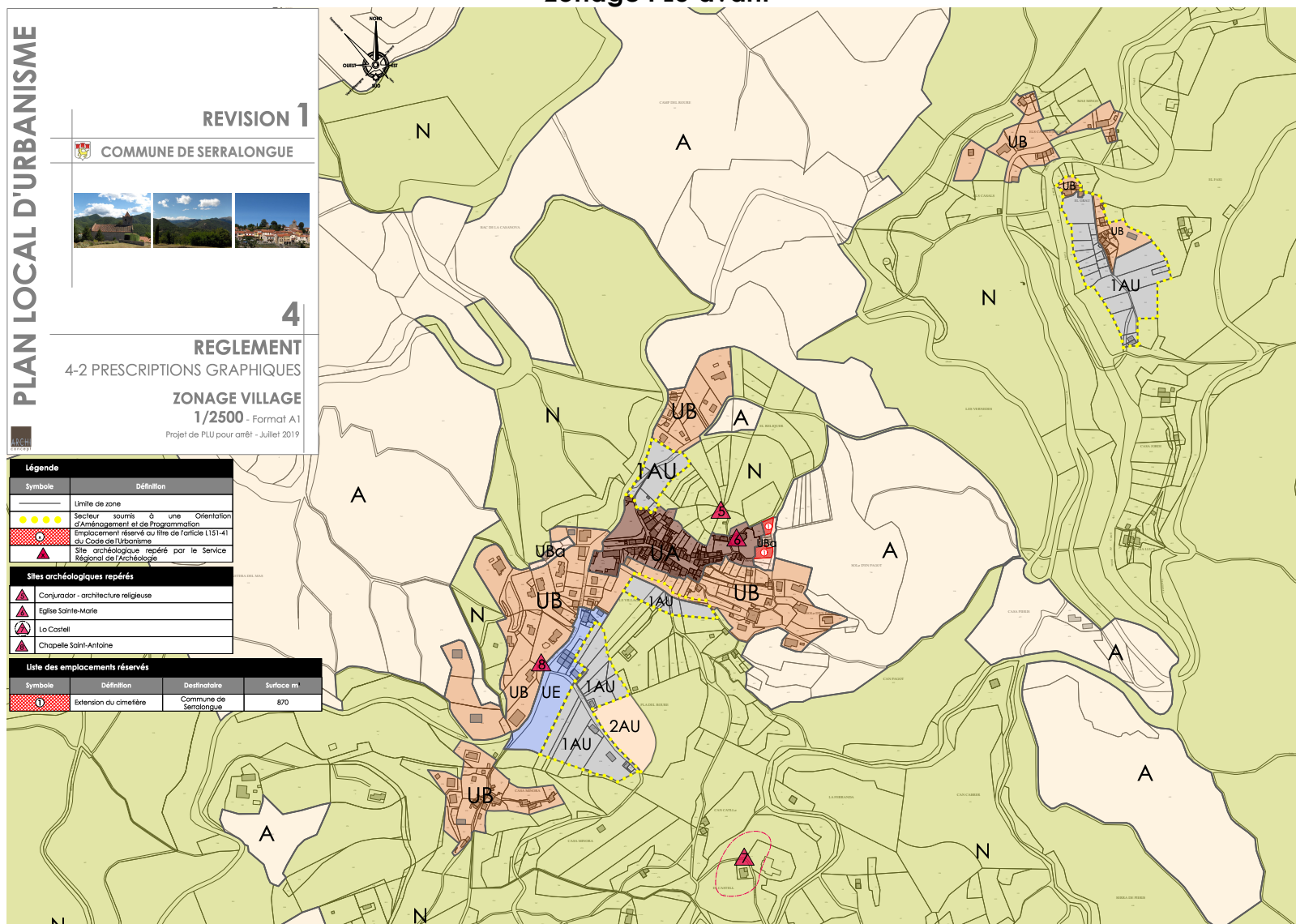
Rue Pierre Talrich - Parcelle 756 classée en zone UBb pour accueillir un projet de garages (voir mémoire réponse de la commune suite à l'enquête publique)

Une partie de la zone 1AU située Chemin de Can Pelat Nord reclassée en zone 2AU suite au refus du préfet de la demande de dérogation au titre du L.142-5 du code de l'urbanisme. Seules les parcelles A772, A790 et A786 sont classées en 1AUB dans une bande de 30 mètres depuis la route de Can Pelat (voir mémoire réponse de la commune suite à l'enquête publique)

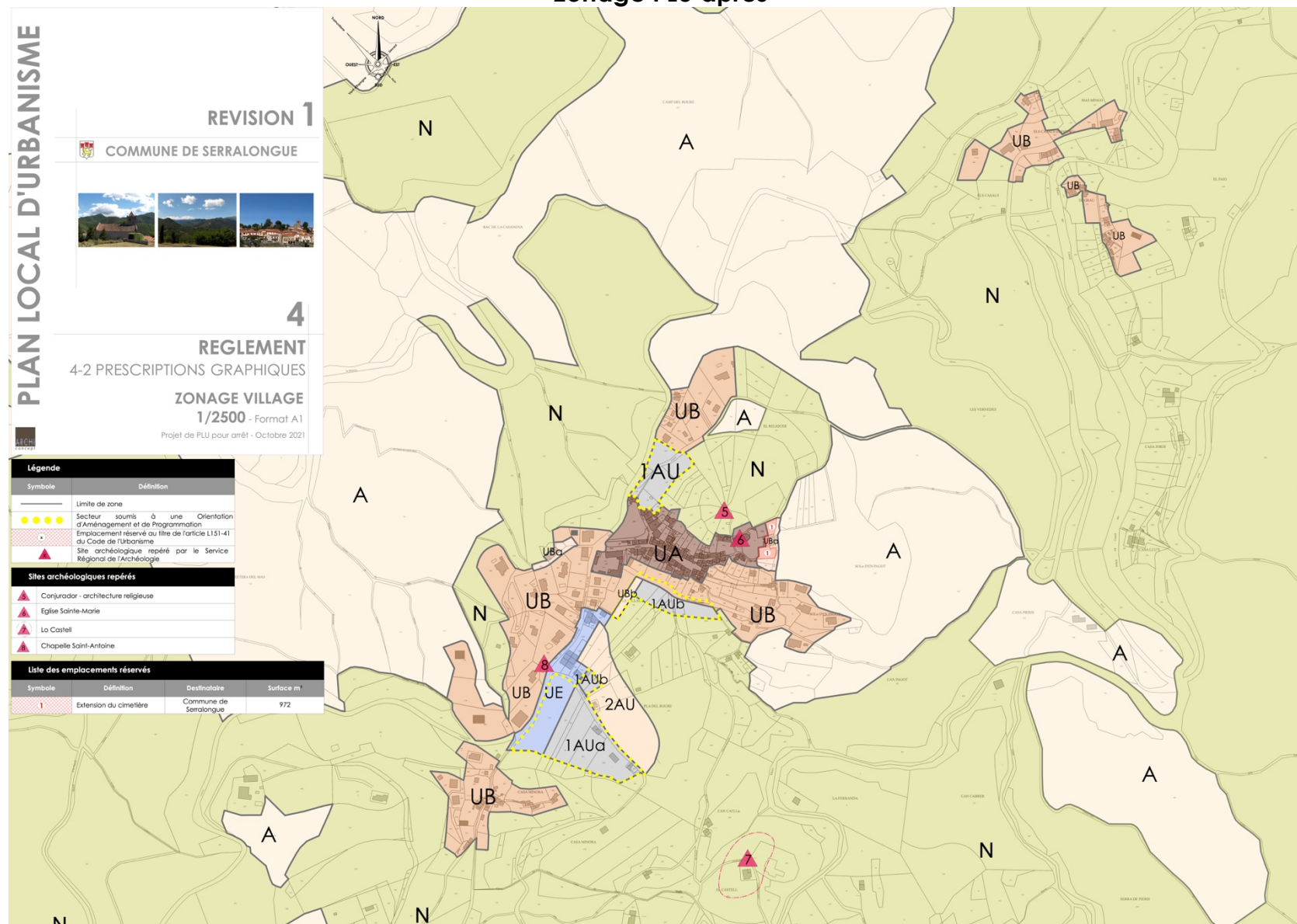
Case Minore – parcelle A492 : intégrée en zone UB (voir mémoire réponse de la commune suite à l'enquête publique)

Case Minore : Parcelle du lotissement communal C940pp intégrée en zone UB

Zonage PLU avant



Zonage PLU après



RÈGLEMENT

Zone UB : ajout du secteur UBb

Texte ajouté dans le règlement :

La zone UB comprend deux secteurs UBa et UBb sur lesquels uniquement les garages sont autorisés. Entre ces deux secteurs, seules les caractéristiques urbaines et architecturales diffèrent.

Sous-section 1 : Les secteurs UBa et UBb sont destinés à recevoir des garages uniquement.

UB-1 Destination et sous-destination interdites : dans les secteurs UBa et UBb, les constructions à usage d'habitation sont interdites.

UB- 2 admis sous conditions : Dans le secteur UBb, les garages sont admis sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 3,50 mètres, de s'adosser contre le mur existant et d'avoir une profondeur de 6 mètres maximum.

UB-4 volumétrie : Hauteur absolue : La hauteur de toute construction ne peut excéder :

- 8,50 mètres dans la zone UB.
- 3,50 mètres en UBa et UBb.

UB-4 implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques : Dans le secteur UBb, les constructions autorisées devront être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques, excepté par rapport à la rue Pierre Talrich où la distance minimum est de 4 mètres.

UB-5 toitures : Dans le secteur UBb, les toitures seront obligatoirement en toit terrasse.

Zone 1AU : création de deux secteurs 1AUa et 1AUb

Zone Agricole et naturelle : suite avis de la CDPENAF du 21/10/2019 ajouter au règlement

- Pour les extensions :

- Ne pas créer de logement supplémentaire.
- Être intégrées ou accolées au bâtiment d'habitation existant en respectant les règles d'implantation de l'article A-4.
- Ne pas dépasser la hauteur de la construction existante, **sauf dérogation pour la réalisation d'un espace refuge en zone à risque.**
- Respecter les règles de réciprocité des distances en application du RSD et de la réglementation sur les ICPE.
- Respecter les règles d'implantation des constructions prévues dans le présent règlement.
- **Sont exclus les bâtiments d'habitation existants édifiés sans autorisation d'urbanisme.**
- **Une seule extension de l'emprise bâtie existante sera autorisée à compter de la date d'approbation du présent PLU, dans la limite de 50m² de surface de plancher, de 30% maximum de l'emprise au sol de la construction initiale et de 250 m² de surface totale de plancher après travaux (existant + extension).**

- Pour les annexes :

- **Respecter les règles de réciprocité des distances en application du RSD et de la réglementation sur les ICPE.**
- **Aucune création de logement supplémentaire.**
- Ne pas dépasser une hauteur de 3,50 mètres.
- Être implantées à 15 mètres maximum de la construction principale.
- Ne pas représenter une surface de plancher de plus de 15 m².
- Elles peuvent être réalisées en limite séparatives.
- **Sont exclus les bâtiments d'habitation existants édifiés sans autorisation d'urbanisme.**
- **Une seule annexe par habitation sera autorisée à compter de la date d'approbation du présent PLU,**

	<p>Article A-5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : Les constructions, de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des ouvrages à édifier ou à modifier, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p>
ANNEXE	<p>Annexe sanitaire à mettre à jour</p> <p>Annexe à intégrer suite à l'avis de la DDTM du 30/10/2019 : carte sur l'aléa feu de forêt + arrêté préfectoral du 15 avril 2019 cité plus haut et la carte de la zone de débroussaillage obligatoire</p> <p>Carte des servitudes : doit être ajouté sur la liste la servitude de circulation aérienne T7</p>
RAPPORT DE PRÉSENTATION	<p>Analyse des capacités de densification à modifier (p.15)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Secteur le village : ajouter une parcelle en densification au niveau de Case Minore (demande lors de l'enquête publique), ce qui fait un total de 17 nouvelles constructions • Can Guillamo : potentiel de 4 constructions et non plus 8 suite au refus du préfet. • El Grau : potentiel de 3 constructions <p>⇒ Total de 26 constructions dans l'enveloppe bâtie</p> <p>Justifications des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace à modifier (p.23) : Le projet de PLU traduit une volonté forte de recentrer le développement futur sur l'entité du village et sur le hameau dit « El Grau ». Les autres entités bâties (hameaux ou groupes d'habitation), à vocation d'habitat, tendent vers un objectif de fin d'urbanisation.</p>

Projet de PLU d'accueil de population à modifier (p.24)

DENSIFICATION DANS L'ENVELOPPE URBAINE

Secteurs	Nombre de logements	Nombre d'habitants
Can Guillamo	4	7
Case Minore	2	4
Le village Sud Ouest	3	5
Le village centre (pierre talrich)	5	9
Le village nord	2	4
OAP entrée nord	5	9
El Grau	5	9
	26	47

EXTENSION DE L'URBANISATION

1AUb Rue Pierre talrich	8	14
1AUb Can Pelat Nord	2	4
1AUa Can Pelat Sud	10	18
UE activité/ habitat	3	5
2AU Can Pelat Nord	12	22
	35	63

TOTAL CAPACITE PLU	61	110
---------------------------	-----------	------------

postulat de 50% de résidences principales	31	55
---	----	----

Population totale au terme du PLU

278 habitants permanents

Soit 55 habitants supplémentaires

A terme, la commune pourrait accueillir au total environ 278 habitants permanents (1,8 personnes par ménage), soit 55 habitants permanents supplémentaires.

Des orientations d'aménagement et de programmation cohérente avec le PADD à modifier (p.26) :

- Localisation des secteurs
- OAP El Grau à supprimer
- OAP Secteur Rue Talrich modifiée
- OAP Secteur Can Pelat modifiée

Délimitation des zones UB (p.33) : ajout du secteur UBb

Délimitation des zones 1AU (p.35) : ajout du secteur 1AUa et 1AUb + modification du tableau

Délimitation des zones 2AU (p.36) : modification du tableau

Respect des dispositions urbanistiques de la loi Montagne (p.41) :

Le PLU fixe les limites d'urbanisation des hameaux conformément à une des orientations du PADD. ~~Excepté sur le hameau El Grau où de nouvelles constructions sont admises en continuité de l'entité bâtie identifiée. Cette possibilité de construction sur El Grau est offerte sous réserve de respecter strictement l'Orientation d'Aménagement et de Programmation qui vise à contrôler le positionnement du bâti sur les parcelles pour assurer le respect des critères du hameau, à savoir notamment un alignement des constructions à la route de desserte.~~

Les possibilités d'urbaniser en discontinuité (p.42) : ajouter les deux secteurs qui ont fait l'objet d'une étude de discontinuité au titre de l'article L.122-7 du code de l'urbanisme : Secteurs Rue Talrich et Can Pelat => ajouter cette étude en annexe du rapport.

Évolution du PLU par rapport au document antérieur (p.51) : nouvelle répartition des zones ainsi que les surfaces à revoir

SURFACE DES ZONES DU POS (en ha)

UA	1,95
UAa	0,37
UAb	0,21
UAc	0,2
UB	3,74
UBa	0,18
UBb	1,95
UBc	0,31
UBd	5,47
UE	1,43
UF	1,48
TOTAL ZONES U	17,29

1NAa	1,05
1NAb	4,5
1NAc	6
1NAd	2,06
TOTAL ZONES 1NA	13,61

2NA	5,07
3NA	1,5
3NAa	0,43
4NA	6,87
5NAg1	1,49
5NAg2	0,7
TOTAL ZONES NA	16,06

NC	122,85
TOTAL ZONES AGRICOLES	122,85
ND	2095,62
NDf	0,42
NDg	38,15
TOTAL ZONES N	2134,19

TOTAL TERRITOIRE	2304
-------------------------	-------------

SURFACES DES ZONES DU PLU (en ha)

UA	1,93
UB	15,88
UBa	0,33
UBb	0,09
UE	1,32
UG	1,14
TOTAL ZONES URBAINES	20,69

1AU	0,56
1AUa	1,13
1AUb	0,45
2AU	1,28
TOTAL ZONES A URBANISER	3,42

TOTAL ZONES AGRICOLES	308,52
------------------------------	---------------

N	1924,76
NG	46,61
TOTAL ZONES NATURELLES	1971,37

TOTAL TERRITOIRE	2304
-------------------------	-------------