

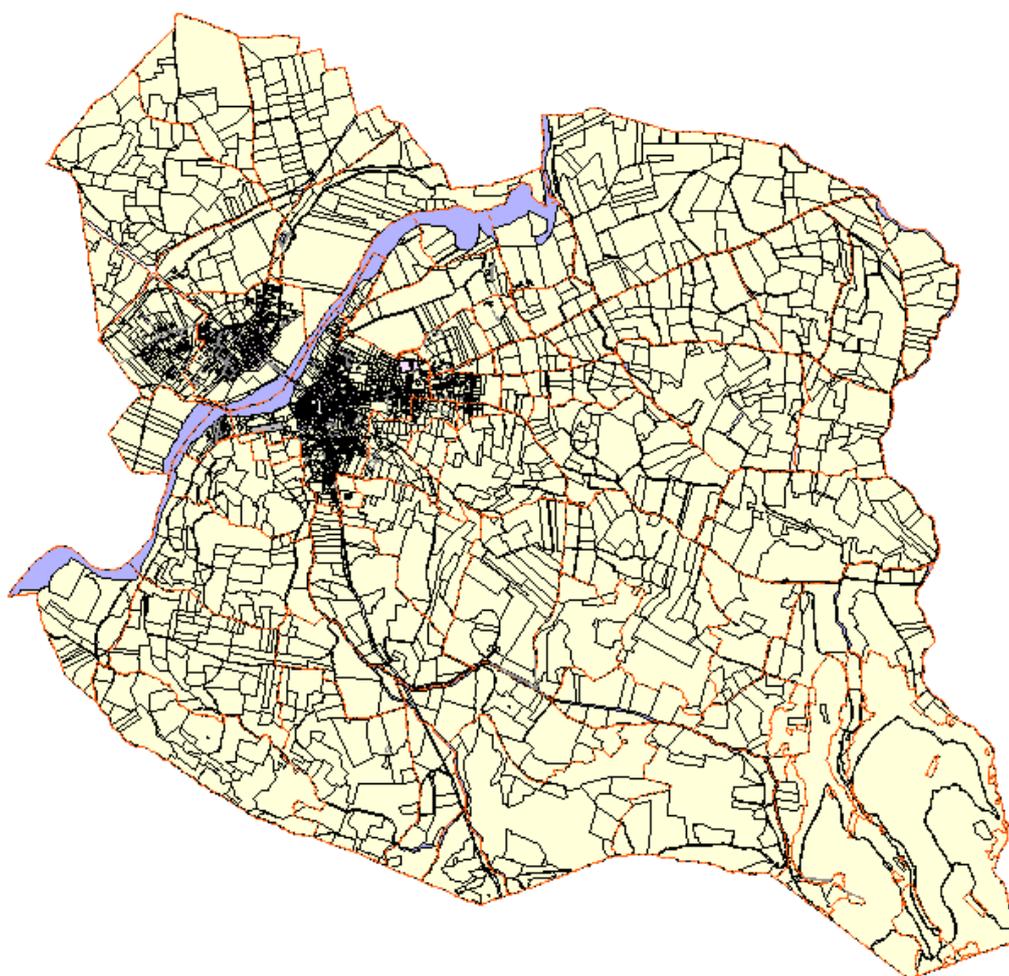
COMMUNE DE FERRALS LES CORBIERES



PROJET DE MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

AVRIL 2017

RAPPORT DE PRESENTATION



ETAT DES LIEUX DU DOCUMENT D'URBANISME

La révision du document d'urbanisme de la commune a été invitée le 5/09/2001. Le plan local d'urbanisme (PLU) a ainsi été approuvé le 27/04/2005 et est devenu opposable le 18 juin 2005.

La modification n° 1, prescrite le 26/07/2012, a été approuvée le 12/11/2012. Celle-ci avait essentiellement pour objet de débloquent les zones AUpem (à urbaniser soumise à plan d'ensemble après modification du PLU). Les zones AUm urbanisées (à urbaniser mixte) ont également été requalifiées en Upa (urbanisée pavillonnaire). Cette première modification a aussi servi à supprimer des emplacements réservés ainsi que la zone Aur (maison de retraite) devenus inutiles. Enfin des adaptations mineures du règlement ont été effectuées.

Le présent projet de modification vise d'une part à permettre l'implantation d'une centrale photovoltaïque au sol en zone AUz (zone à urbaniser activité industrielle) et, d'autre part, à apporter quelques adaptations mineures au règlement (règles d'implantation, clôtures, coefficient d'occupation des sols). Le zonage restera inchangé et seule la partie règlementaire du document d'urbanisme se trouvera impactée. Les modifications envisagées sont compatibles avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et les Orientations d'aménagement et de programmation.

Les services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer - subdivision Est et Maritime de Narbonne ont été consultés préalablement à l'élaboration du projet de modification n° 2 du PLU. Deux réunions ont été organisées le 24/01/2017 et 01/02/2017 afin d'évoquer les différentes modifications envisagées. Au cours de celles-ci, les remarques formulées par les services de l'Etat ont été prises en compte dans le présent projet. L'évolution future du document d'urbanisme a également été évoquée (« grenellisation » du PLU ; établissement du bilan d'application du PLU conformément aux articles L153-27 et L153-28 du code de l'urbanisme).

LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT PREVUES :

1 – MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE AUZ (ZONE A URBANISER ACTIVITE INDUSTRIELLE) :

Le règlement de cette zone ne permet pas, en l'état, la construction de centrales photovoltaïques au sol. La commune souhaitant favoriser l'implantation d'une centrale sur un terrain communal situé dans cette zone afin de réhabiliter le site de l'ancienne décharge, une modification s'avère nécessaire.

- **Caractère de la zone :**

Suppression de l'obligation de réalisation d'une ZAC (zone d'aménagement concerté) dans le descriptif des caractéristiques de la zone.

Justification : la nécessité de procéder à ce seul type d'opération d'aménagement est trop exclusif.

- **Article AUz2 – Occupation et utilisations du sol soumises à conditions particulières :**

- Insertion de la possibilité de construction de centrale photovoltaïque au sol.

Justification : favoriser la production d'énergie renouvelable tout en permettant la réhabilitation de l'ancienne décharge brute communale située à cheval sur le territoire de la commune (parcelle WB 3 lieu-dit le Ribairal) et celui de la commune de LEZIGNAN-CORBIERES (parcelles E 461 et 464 lieu-dit Cabanon de Bories).

- Remplacement de l'obligation de réalisation d'une ZAC couvrant la globalité du projet par une obligation de réalisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (sauf pour les centrales photovoltaïques au sol, soumises pour leur part à une contrainte d'intégration dans l'environnement paysager).

Justification : le terme opération d'aménagement d'ensemble, plus souple, ne limite pas les possibilités à la seule procédure de la ZAC. En ce qui concerne les centrales photovoltaïques, la contrainte d'intégration paysagère se justifie puisque ce type de projet est soumis à étude d'impact.

2 – MODIFICATION DU REGLEMENT DES ZONE AUm, AUpe ET AUpem :

Ces zones sont destinées à une urbanisation future dont la destination est l'habitation et toutes activités compatibles avec l'habitation. Toutefois le règlement en vigueur conditionne, dans les caractères de la zone, la constructibilité à :

- la réalisation des équipements ou l'approbation de la Zone d'Aménagement Concerté (zone AUm)
- l'approbation d'un plan d'ensemble ou de la ZAC (zones AUpe, AUpem)

Il est donc proposé de remplacer les termes « plan d'ensemble et/ou ZAC » par le terme « opération d'aménagement d'ensemble ».

Dans les articles AUm 2 et AUpe 2 relatif aux occupations et utilisations du sol admises, seront précisées **entre parenthèses et à titre d'exemple** les procédures pouvant être mise en œuvre : lotissement, ZAC, opération groupée ou association foncière urbaine.

Justification : la modification a pour objectif de clarifier le règlement et de ne pas limiter les possibilités de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble à la seule procédure de la ZAC.

Elle permet également de supprimer l'incohérence :

- entre le caractère de la zone AUm, qui ne mentionne que la ZAC, et l'article AUm 2, qui précise les différents types de procédures possibles.
- entre les zones AU et les zones Uba et Ufb dont la rédaction des articles 2 est moins exclusive en ce qui concerne les opérations d'aménagement.

3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS :

- **Distance minimale des constructions par rapport aux limites (publiques et séparatives) :**

Les articles du règlement traitant de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (articles 6) ou aux limites séparatives (articles 7) ont été corrigés dans l'ensemble du règlement de façon à bien préciser que la distances entre les constructions et ces limites constituent une distance minimale.

Justification : clarification du règlement concernant les constructions implantées en retrait.

- **Règles de construction par rapport à la voie publique en zone Uba et Ufb :**

Suppression de l'obligation de construire les immeubles dans une bande de quinze mètres de profondeur à partir de la rue.

Justification : cette disposition ne relève pas de l'article 7 mais de l'article 6, lequel règlemente déjà l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

4 - CLOTURES ET MURS DE CLOTURE :

Des incohérences existent dans le règlement en ce qui concerne les clôtures et murs de clôture :

- **Suppression de l'interdiction d'édifier des murs de clôtures :**

Il est prévu de les autoriser dans toutes les zones (sous réserve du respect des dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondations en zone inondable). L'interdiction des murs de clôtures sera donc retirée des articles Ua 1, Uz 1, AUz 1 et AUa 1 « occupations et utilisations du sol interdites ».

Justification : seules les zones Ua, Uz, AUz et AUa faisaient l'objet d'une interdiction expresse d'édifier des murs de clôture. La modification vise à harmoniser le règlement sur l'ensemble des zones.

- **Hauteur :**

Dans les zones Uba, Ufb, Upa, Ué, AUm, AUpe, la hauteur maximale des clôtures et murs de clôture est fixée uniformément à 1,80 mètres.

Dans les zones Uéq, Uz, Ua, AUz, AUa, la hauteur la hauteur maximale des clôtures et murs de clôture est fixée uniformément à 2 mètres.

Justification : la hauteur des clôtures est harmonisée en fonction de la destination de la zone (habitat ou activité).

- **Haies végétales :**

- Suppression dans l'ensemble des zones de l'obligation de doubler les clôtures par une haie végétale.
- Suppression dans les articles Uéq 13, Ué 13, Uz 13, Ua 13, AUéq 13, AUz 13, AUa 13 de l'obligation de retrait de 1 mètre par rapport à la voie publique
- Suppression de l'obligation dans l'ensemble des zones d'implanter une haie végétale sur limites séparatives.

Justification : le caractère obligatoire des haies végétales est supprimé pour les zones Ufb, Upa, Ué, AUm et AUpe compte tenu des contraintes que celles-ci peuvent entraîner en terme d'entretien mais aussi d'implantation sur les parcelles de petite taille. Le règlement actuel impose en effet implicitement des retraits pour l'implantation des haies côté voie publique. Concernant la zone Ufb, la réglementation relative à la hauteur des haies en limite de propriété est supprimée, celle-ci étant régie par le code civil.

- **Intégration des dispositions relatives aux clôtures et murs de clôtures dans les articles 11 :**

Dans les zones Upa, Uéq, Ué, Uz, Ua, AUm, AUpe, AUéq, AUz, AUa et A, les dispositions relatives à l'édification des clôtures et murs de clôture figurait dans les articles 13 « Espaces libres et plantations » du règlement de chaque zone. Dans le projet de règlement modifié, elles figurent désormais à l'article 11 « aspect extérieur des constructions ».

Justification : cette modification est requise afin de corriger une erreur matérielle et de mettre en cohérence le règlement.

5 – SUPPRESSION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS :

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est réglementé dans les zones Uz, AUm, AUpe et AUz. Dans les articles 14 de chacune de ces zones, le COS est supprimé.

Avec cette suppression, le 2^{ème} alinéa des articles AUm 14 et AUpe 14, qui dispense les équipements publics de l'application du COS, devient caduc. Cet alinéa est par conséquent également supprimé.

Justification : la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, a modifié l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme et supprimé le coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du plan local d'urbanisme. Les dispositions contraires doivent donc être supprimées dans le règlement.

Les documents modifiés par le projet sont les suivants :

- Règlement

Les autres pièces du Plan Local d'Urbanisme demeurent inchangées.