

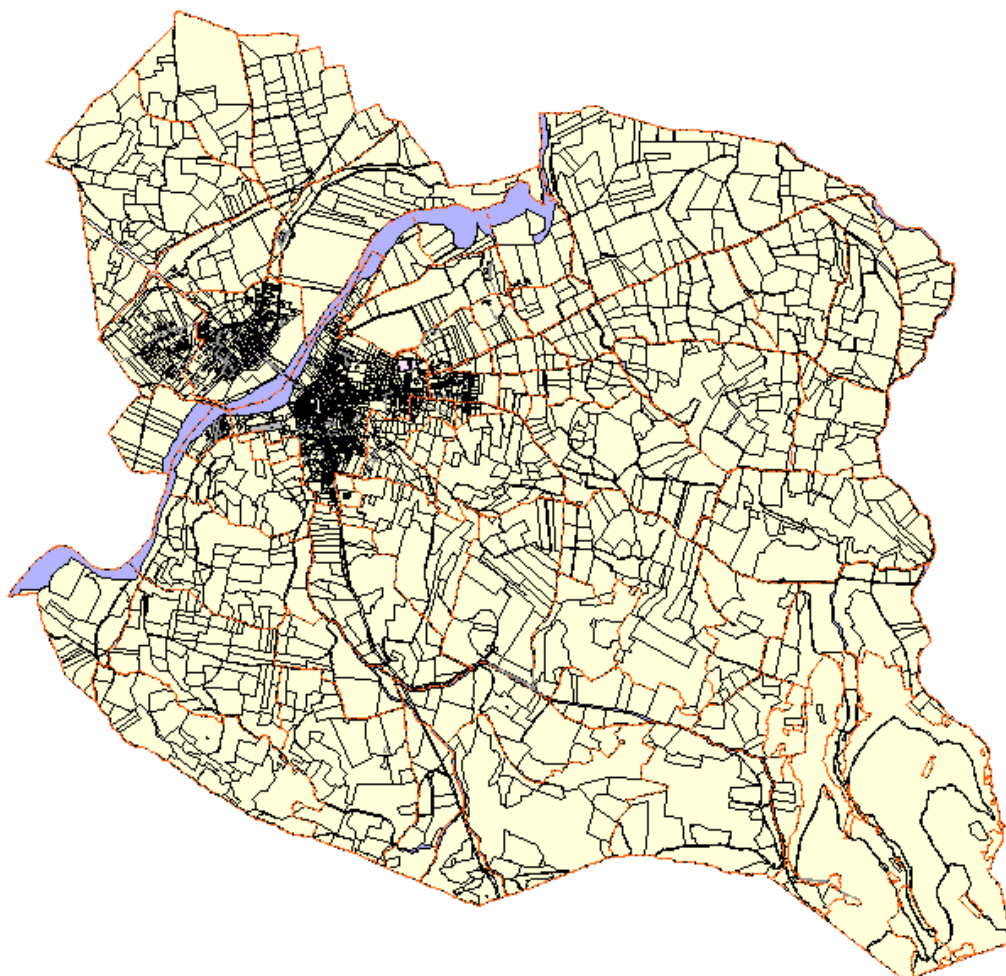
# COMMUNE DE FERRALS LES CORBIERES



## BILAN DE LA MISE A DISPOSITION PORTANT SUR LA MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

\*\*\*\*\*

**AOUT 2017**



# 1.PRESENTATION DE LA MISE A DISPOSITION

## 1.1 - Objet de la modification simplifiée du PLU

Le plan local d'urbanisme (PLU) a été approuvé le 27/04/2005. Il a fait l'objet d'une première modification prescrite le 26/07/2012 et 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.

**Par arrêté municipal n°2017-25 du 25/04/2017**, le Maire a prescrit le lancement de la modification n°2 du PLU de la commune de FERRALS LES CORBIERES.

Les objectifs de cette modification simplifiées sont les suivants :

- Permettre l'implantation de centrales photovoltaïques en zone AUz (zone d'activité d'urbanisation future de la Plaine, destinée à l'industrie, l'artisanat, le commerce et les services) et supprimer dans cette même zone la nécessité de créer et approuver préalablement une zone d'aménagement concertée.
- Procéder à des adaptations ou modifications mineures du règlement :
  - mise en cohérence des conditions d'urbanisation des zones AUm, AUpe et AUpem.
  - harmonisation des règles en matière de clôtures dans l'ensemble des zones.
  - clarification des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites de propriété.
- Supprimer les références au C.O.S (coefficient d'occupation du sol), la Loi ALUR n°2014-366 du 24/03/2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové ayant supprimé le COS dans l'article L. 123-1-5 modifié du code de l'urbanisme.

## 1.2 - Le cadre règlementaire de la procédure

L'article L.153-45 du Code de l'urbanisme dispose que la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, ainsi que pour la rectification d'erreurs matérielles. Les adaptations envisagées relèvent donc du champ d'application de la procédure de modification simplifiée dans la mesure où elles n'auront pas pour conséquence :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- soit d'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme ;

Conformément à l'article L 153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée doit être notifié au préfet et aux personnes publiques associées (visées aux articles L 132-7 et L 132-9 du code de l'urbanisme) avant d'être mis à la disposition du public.

L'article L.153-47 dispose que le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et les avis émis par les PPA sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations qui sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition du public sont précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'expiration du délai de mise à disposition du public, le maire en présente le bilan au conseil municipal qui en délibère. Le projet peut être modifié pour tenir compte des avis émis par les personnes publiques associées et des observations du public.

### **1.3 - La composition du dossier mis à disposition du public**

Le dossier mis à disposition du public contient les pièces suivantes :

- Pièces administratives :
  - L'arrêté municipal n°2017-25 en date du 25/04/2017 prescrivant le lancement de la procédure de modification simplifiée n°2
  - La délibération du conseil municipal n°2017-13 en date du 12/06/2017 fixant les modalités de la mise à disposition du dossier au public
  - L'avis au public relatif à la mise à disposition
  - Les publications dans le journal L'Indépendant : éditions du 15/05/2017 (lancement de la procédure) et du 22/06/2017 (avis de mise à disposition du public)
  - L'information publiée sur le site internet de la commune
    - Les avis des personnes publiques associées
    - Le projet de modification n° 2 du PLU :
      - Le rapport de présentation exposant les modifications projetées.
      - Le projet de règlement du PLU

### **1.4 – Les modalités de la mise à disposition**

Par délibération en date du 12/06/2017 le conseil municipal a défini les modalités suivantes de mise à disposition pendant un mois, du 03/07/2017 au 03/08/2017, du projet de modification du PLU, du rapport de présentation et des avis des personnes publiques associées afin que le public puisse formuler ses observations :

- Mise à disposition du dossier en mairie aux jours et heures d'ouverture habituels (du lundi au vendredi de 9H à 12H et de 16H à 19H)

- Mise à disposition du dossier sur le site internet de la commune (www.ferralscorbieres.com)
- Mise à disposition du public d'un registre en mairie

## **2 – DEROULEMENT DE LA MISE A DISPOSITION**

### **2.1 – Publicité de la mise à disposition**

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'Urbanisme, l'avis de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°2 du PLU a été publié dans un journal diffusé dans un journal diffusé dans le département :

- L'Indépendant, édition Narbonne du 22/06/2017

Soit plus de 8 jours avant la mise à disposition du dossier au public.

Des affiches au format A3 ont été mises en place le 19/06/2017 dans l'ensemble des panneaux d'information de la commune (3 emplacements).

L'information a également été diffusée sur le site internet de la ville où le dossier était également consultable en ligne à partir du 27/06/2017.

### **2.2 – Notification du projet aux personnes publiques associées (PPA)**

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, la commune a notifié, préalablement à la mise à disposition, le projet de modification aux personnes publiques associées (PPA) par courrier en date du 26/04/2017. Les pièces du dossier ont été transmises sur support cd-rom.

Les PPA destinataires de cette notification étaient les suivantes : M. le Préfet, M. le Directeur de la DDTM 11, M. le Chef de Division DDTM Subdivision Aménagement Est et Maritime, M. le Directeur DDCSPP, Délégation Territoriale de l'Agence Régionale de Santé, M. le Directeur Unité Territoriale de la DREAL, M. le Chef de Service - Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine, M. le Directeur Régional - DRAC Occitanie - Service Régional d'Archéologie, M. le Chef du Centre des Impôts Fonciers, M. le Président du Conseil Départemental de l'Aude, Madame la Présidente de la Région Occitanie Pyrénées – Méditerranée, M. le Président de la Communauté de Communes de la Région Lézignanaise Corbières Minervois, M. le Président de la Chambre d'Agriculture de l'Aude, M. le Président de la Chambre des Métiers de l'Aude, M. le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie, M. le Maire de THEZAN DES CORBIERES, M. le Maire de BOUTENAC, M. le Maire de LEZIGNAN CORBIERES, Mme le Maire de FABREZAN, M. le Maire de FONTCOUVERTE, M. le Maire de CONILHAC-CORBIERES.

## **2.3 – Consultation du dossier, accès aux documents**

Conformément à la délibération n°2017-13 en date du 12/06/2017, le dossier a été mis à la disposition du public en mairie où il pouvait être consulté à partir du 3/07/2017, aux jours et heures d'ouverture habituel (du lundi au vendredi de 9H à 12H et de 16H à 19H).

Le dossier était également consultable en ligne sur le site internet de la commune à compter du 27/06/2017.

Un registre était tenu à la disposition du public en mairie afin que toute personne puisse y consigner ses observations.

Les observations pouvaient également être formulées par lettre adressé à Monsieur le Maire – 25 rue de la Robine – 11200 FERRALS LES CORBIERES ou par mail à l'adresse suivante : mairieferrals11200@orange.fr.

La mise à disposition du dossier s'est terminée le 3 août 2017 à 19H00.

## **3 – ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES**

### **3.1 – Les observations du public**

Aucune observation du public n'a été consignée dans le registre mis à disposition. Par ailleurs aucune observation n'a été formulée par courrier ou par mail.

### **3.2 – Les observations et avis des PPA**

- Avis de l'Agence Régionale de Santé en date du 03/05/2017, reçu le 09/05/2017 : pas d'observation
- Avis de la commune de CONILHAC-CORBIERES en date du 18/05/2017, reçu le 02/06/2017 : favorable
- Avis du Conseil Départemental de l'Aude, au titre du Domaine Routier Départemental (Division Territoriale Corbières Minervois) en date du 01/06/2017, reçu le 06/06/2017 : l'avis indique une absence d'incidence du projet sur le réseau routier départemental. Des prescriptions particulières sont cependant émises en matière de raccordements. Il est rappelé que pour tout raccordement (réseaux, accès...) impactant le réseau public routier départemental, une demande d'autorisation devra être adressée aux services départementaux avant tout travaux. Il est également précisé, pour rappel, que concernant les zones AUm, Aupe et AUpem situées en bordure du domaine routier départemental (en et hors agglomération), tout raccordement (réseaux, accès...) susceptible d'impacter ce dernier devra faire l'objet d'une demande d'autorisation avant travaux.

- Avis de la Direction Départementale des Territoire – Service Aménagement Territorial Est et Maritime en date du 29/05/2017, reçu le 12/06/2017 : 3 observations sont émises.

- le rapport de présentation fait référence à l'article L.153-28, or celui-ci ne concerne pas la commune, le PLU ne valant pas PLH.
- Dans le règlement, la présentation des modifications n'est pas identique dans l'ensemble des articles, certaines phrases faisant l'objet d'une suppression ne figurent plus dans le projet, seul apparaît le texte de remplacement
- Il convient de reprendre l'article 2 des dispositions générales en le mettant en cohérence avec l'article R.111-1 du code de l'urbanisme.

## **4 – BILAN**

En l'absence d'observations du public lors de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°2 du PLU, seules les observations suivantes formulées par les PPA sont prise en compte pour l'élaboration du règlement définitif :

- prescriptions particulières mentionnées dans l'avis du Conseil Départemental de l'Aude au titre du Domaine Routier Départemental (Division Territoriale Corbières Minervois)

- 3<sup>ème</sup> observation figurant sur l'avis émis par le Service Aménagement Territorial Est et Maritime de la DDTM

Celles-ci nécessitent une adaptation du règlement du PLU et plus particulièrement des dispositions générales (Titre 1).

**Les articles 2.1 et 7 des dispositions générales sont en conséquence modifiés comme suit :**

### **Article 2 – Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols**

*« 1 - Les dispositions du présent règlement sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme.*

*En application des dispositions de l'article R.111-1 du code de l'urbanisme :*

*Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme.*

*Toutefois, les dispositions des articles R.111-3, R.111-15 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu. »*

Les points 2 et 3 de l'article 2 restent inchangés.

## **Article 7 – Dispositions diverses**

Ajout de l'alinéa suivant :

*« Toute demande de raccordement (réseaux, accès...) impactant le réseau public routier départemental, en ou hors agglomération, devra faire l'objet d'une demande d'autorisation (permission de voirie) auprès du Département. »*

En conclusion, il peut être tiré un bilan favorable de la mise à disposition du dossier au public