



# PRÉFET DE L'AUDE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

## Direction Départementale des Territoires et de la Mer

Narbonne, le 08/01/2026

Service/Bureau : SLAMT/UTE

Affaire suivie par : Pierre MARTINEZ

Tél : 04 68 90 23 34

[pierre.martinez@aude.gouv.fr](mailto:pierre.martinez@aude.gouv.fr)

Ref: N° 26/005

Objet : avis de la DDTM concernant les modifications simplifiées n°3 et n°4 du PLU de Ferrals des Corbières prescrites respectivement par les arrêtés municipaux n°2023-34 du 06/10/2023 et n°2025-66 du 03/07/2025

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 1<sup>er</sup> décembre 2025, réceptionné le 18 décembre 2025 en notre service, vous nous avez notifié conformément à l'article L153-40, les dossiers des modifications simplifiées n°3 et n°4 de votre PLU approuvé le 20 mai 2005.

La notice explicative de la modification simplifiée n°3 présente les objectifs de cette procédure :

1. « *rectification du zonage* » en vue du classement de la parcelle cadastrée B n°1567, rue des Amandiers actuellement en zone Ap « *Zone agricole à valeur paysagère* » en zone urbaine Upa, « *Urbain pavillonnaire* ».  
⇒ Selon la notice explicative, cette rectification relève d'une erreur matérielle, justifiée par le fait que cette parcelle était bâtie antérieurement à l'élaboration du PLU de 2005 et était située en zone constructible NB du POS antérieur. Un PC a été accordé en 2001 et achevé en 2002.
2. « *rectification du zonage* » en vue d'intégrer dans la zone Upa, « *Urbain pavillonnaire* » une parcelle (n°2599) située actuellement en zone AUpe, « *zone destinée à une urbanisation future à court terme, constructible dès le plan d'ensemble approuvé* ».  
⇒ Selon la notice explicative, cette rectification est justifiée par le fait que cette parcelle, d'une superficie de 2005m<sup>2</sup>, dispose d'un accès.
3. Pour être en cohérence avec la suppression de l'emplacement réservé n°5 du PLU validé par la modification n°1 précédente, il est proposé de supprimer dans le schéma de l'OAP du quartier des Caïres et de Galipalmos, la liaison véhicule prévue sur le tracé de cet emplacement réservé.  
⇒ Selon la notice explicative, cette modification est justifiée par l'étroitesse de la voie existante qui nécessiterait des travaux disproportionnés par rapport aux enjeux d'aménagement de la zone.

Concernant l'erreur matérielle évoquée au point 1, la parcelle B n°1567, rue des Amandiers n'était pas construite en totalité, seule la maison d'habitation était bâtie en 2005, la piscine et les annexes n'ont été bâties qu'après 2008 (cf photos en annexe). Par ailleurs le rapport de présentation de 2005 délimite l'espace bâti du village en page 51 et cette parcelle n'a pas été retenue.

De plus le secteur étant en zone agricole protégée et dans le périmètre AOP Corbières, réduire une telle protection relève de la révision du PLU.

Monsieur le Maire  
Mairie de Ferrals des Corbières  
25 rue de la Robine  
11200 FERRALS DES CORBIERES

D'ailleurs les nouvelles dispositions de simplification réglementaires du Code de l'urbanisme introduites par la loi Huwart, applicables au 27 mai 2026, vous permettront de procéder à une modification de votre PLU selon les nouvelles dispositions plus souples que celle en vigueur actuellement.

Les éléments présentés, pour la modification simplifiée n°4 n'appellent pas d'observation particulière.

Je vous rappelle qu'il vous appartient de joindre ces avis aux dossiers mis à disposition du public.

Mes services se tiennent bien entendu à votre disposition, pour tout renseignement complémentaire.

Veuillez agréer, monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

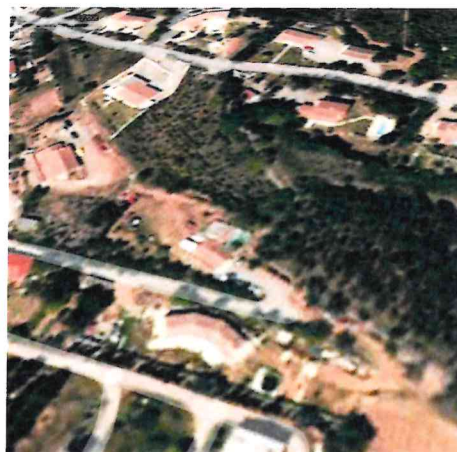
La Cheffe du Service Logement Aménagement Mer et Territoires



Ghislaine BRODIEZ

**ANNEXE**

PARCELLE NON BATIE EN TOTALITE EN 2003 (Piscine construite en zone Ap du PLU après 2008)



Piscine construite entre 2008 et 2014



