



ARRETE DU 11 DECEMBRE 2019 PRESCRIVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE MAURY

Le Président de la Communauté de Communes Agly-Fenouillèdes,

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014

VU l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme

VU l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme

VU le décret n°2012-290 du 29 février 2012

VU le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L153-45 et suivants ;

VU la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR) du 24 mars 2014 complété par la loi d'Avenir pour l'agriculture, l'Alimentation et la Forêt (loi LAAF) du 13 octobre 2014,

VU la loi du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (loi NOTRe),

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Maury approuvé le 17 décembre 2007, modifié les 12 décembre 2010 et 28 septembre 2016,

VU la délibération en date du 11 février 2016 par laquelle le Conseil communautaire approuve la 22ème modification des statuts relative à l'extension des compétences de la Communauté de Communes au « Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale »,

VU l'arrêté préfectoral en date du 28 avril 2016 autorisant la modification des statuts de la Communauté de Communes Agly-Fenouillèdes,

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Maury, approuvé par Délibération du Conseil municipal en date du 17 décembre 2007, et modifié les 12 décembre 2010 et 28 décembre 2016 ;

VU la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Agly-Fenouillèdes en date du 19 octobre 2016 approuvant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU de la commune de Maury ;

Considérant que lors de l'élaboration du PLU communal, et notamment dans le cadre de la transmission, à la commune de Maury, du porter à connaissance de l'Etat, il était spécifié que les dispositions du PLU comprenaient une obligation de créer du logement locatif social. Par voie de conséquence, le contenu opérationnel du projet d'écoquartier (délimité au plan de zonage règlementaire du PLU par la zone 1AU), prévoyait initialement la réalisation de 25 % de la surface de plancher en logements sociaux. Or, la réalité du territoire est telle qu'aucun bailleur social n'est intéressé pour réaliser ces investissements.

La procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Maury est organisée afin de supprimer du règlement écrit de la zone l'obligation de réaliser un pourcentage minimum de logements sociaux. La suppression de cette disposition entraîne des modifications du règlement écrit et des Orientations Particulières d'Aménagement.

Sur la zone 1AUa et par voie de conséquence, il est décidé de modifier la disposition relative à la hauteur des constructions puisque cette hauteur, de 10,50 mètres, a été insérée spécifiquement pour les logements locatifs sociaux. Or, l'obligation de réaliser des logements locatifs sociaux dans la zone 1AUa ayant été supprimée, la hauteur des constructions dans la zone 1AUa est portée à 8,50 mètres, afin de conserver une homogénéité de la forme urbaine et d'harmoniser la hauteur des constructions de même nature pour toute la zone 1AU.

Considérant en outre que sur le secteur de l'éco quartier, la hauteur des clôtures sur voies mérite d'être légèrement augmentée afin que les relations entre les espaces privés et les espaces publics soient plus intimistes. Il est proposé de porter la hauteur des clôtures sur voies à 1,50 mètre en lieu et place de 1,30 mètres. Cette hauteur raisonnable de 1,50 mètre permet de respecter l'intégration paysagère attendue sur le site et éviterait ainsi un rajout d'autres éléments de clôture par les colotis.

Considérant par ailleurs que lors de la précédente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU, les modifications apportées au règlement issues de cette procédure ont été réalisées sur la base d'un document de travail et non du règlement approuvé. La version alors approuvée dans le cadre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU n'est qu'une version de travail, et comporte donc plusieurs coquilles qu'il convient de corriger pour une parfaite lisibilité du document règlementaire par les administrés.

Considérant qu'il convient de régulariser cette erreur matérielle en réintégrant dans le règlement écrit du PLU les dispositions qui doivent y figurer, à savoir :

- ARTICLE UA 1 (LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES) : supprimer le ~~3. Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.~~ et le remplacer par « 3. Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière à l'exception des constructions liées à la commercialisation et sans qu'il y ait augmentation de la capacité de production. »
- ARTICLE UA 1 (LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES) ajouter à la suite du 4. « ...sauf ceux allant dans le sens d'une réduction des nuisances visuelles, olfactives ou sonores. »
- ARTICLE UA 4 (LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT), ajouter un quatrième paragraphe spécifiquement dédié aux effluents viti-vinicoles : « 4 – Effluents viti-vinicoles : Le rejet des effluents viti-vinicoles dans le milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales est interdit. Toute construction devra prévoir un dispositif adapté de récupération d'effluents ou de traitement ».
- ARTICLE UB 1 (LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES) supprimer le ~~3. Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière.~~ et le remplacer par « 3. Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière à l'exception des constructions liées à la commercialisation et sans qu'il y ait augmentation de la capacité de production. »
- ARTICLE UB 1 (LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES) ajouter au 4. les dispositions suivantes : « ... sauf ceux allant dans le sens d'une réduction des nuisances visuelles, olfactives ou sonores. »
- ARTICLE UB 4 (LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT) ajouter un quatrième paragraphe spécifiquement dédié aux effluents viti-vinicoles : « 4 – Effluents viti-vinicoles : Le rejet des effluents viti-vinicoles dans le milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales est interdit. Toute construction devra prévoir un dispositif adapté de récupération d'effluents ou de traitement ».
- ARTICLE A 6 (L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES) ajout des dispositions suivantes « Cas particuliers : des

implantations différentes peuvent être admises pour les installations et constructions d'intérêt général. »

Considérant qu'il apparaît en conséquence utile d'adapter le PLU de la commune de Maury sur ces points ;

Considérant que la modification n°2 envisagée aura dès lors notamment pour objet :

- de supprimer l'obligation de réaliser un pourcentage minimum de logements sociaux dans la zone 1AUa ;
- de modifier la hauteur des constructions autorisées dans la zone 1AUa et de porter cette hauteur à 8,50 mètres ;
- d'augmenter la hauteur des clôtures sur voie à 1,50 mètres au lieu de 1,30 mètres ;
- de rectifier des erreurs matérielles du règlement écrit restituées ci-dessus.

Considérant que ces modifications n'ont pas pour objet :

1° 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 ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Considérant que l'adaptation du PLU peut donc être menée par une procédure de modification simplifiée en application de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme ;

Considérant que, pour la mise en œuvre de la procédure de modification dans sa forme simplifiée, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 seront mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont alors enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, par délibération du conseil communautaire et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition le Président en présentera le bilan devant le conseil communautaire, qui en délibèrera et pourra adopter le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

ARRETE

ARTICLE 1^{er}: Il est prescrit une procédure de modification simplifiée n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune de Maury ;

ARTICLE 2: La modification simplifiée n°2 du PLU concernera notamment la suppression des dispositions relatives à l'obligation de réaliser un pourcentage minimum de logements sociaux, la modification des constructions autorisées dans la zone 1AUa et de porter cette

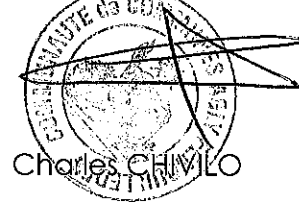
161.ARRETE PRESCRIPTION MS2 PLU MAURY

hauteur à 8,50 mètres, l'augmentation de la hauteur des clôtures sur voie de 1,30 mètres à 1,50 mètres, la rectification d'erreurs matérielles du règlement.

ARTICLE 3 : Mme la Directrice Générale des Services est chargée de l'application du présent arrêté qui fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de Communes Agly Fenouillèdes durant un mois, et transmis à M. le Préfet des Pyrénées-Orientales.

Fait à Saint-Paul de Fenouillet, le 11 décembre 2019.

Le Président,



Charles CHIVILLO

Le Président,
CERTIFIE sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte.
INFORME que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification.
Acte rendu exécutoire après

- dépôt en Préfecture le :
- Affichage le :