



# COPIL PLUi

## Présentation du volet réglementaire

Date : mardi 05 novembre 2024 à 16h30

Lieu : Salle du Conseil communautaire – Saint-Paul-de-Fenouillet

### **Participants :**

Gilles Deulofeu, Maire de Prats-de-Sournia  
Pierre Pineiro, Maire de Vira  
Toussainte Calabrèse Maire de Caudiès de Fenouillèdes et Jean-Marc Sanchez  
Eric Bouchadel, Maire de Le Vivier  
Paul Foussat, Maire de Rasiguères et Jean-Marie Giorgio  
Guy Calvet, Maire de Saint-Arnac  
Christian Lemoine, Maire de Caramany et Philippe Destrem  
Hervé Bénét, Maire de Pézilla-de-Conflent  
Jacques Barthès, Maire de Lesquerde  
Jacques Bayona, Maire de Saint-Paul-de-Fenouillet  
Marc Carles, Maire de Latour-de-France  
Charles Chivilo, Maire de Maury  
AURCA (Marjorie Amiel et Claire Massat)  
Claire MARCH, CCAF

## **Relevé de discussion**

Introduction par Jacques Bayona, vice-Président de la CCAF délégué à l'Urbanisme, qui insiste sur le calendrier d'élaboration du PLUi et sur la nécessité d'arrêter un projet de PLUi au plus tard à la mi-juin 2025 pour pouvoir approuver le document avant les prochaines élections municipales.

Après la définition des Orientations Générales du PADD à la fin de l'année dernière et le vote en Conseil Communautaire, s'en est suivie une série de réunions afin de déterminer les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur certains secteurs d'extension.

Les Orientations Générales du PADD doivent maintenant être traduites dans le volet réglementaire du PLUi. L'AURCA a travaillé sur la réalisation de ce volet réglementaire dont le contenu va être présenté lors du COPIL. L'objectif de ce jour est de présenter



de manière globale la partie « volet règlementaire » afin de pouvoir travailler dans les semaines à venir avec chacune des 24 communes de manière individuelle. La plupart des rendez-vous avec les communes ont déjà été programmés, les réunions auront lieu à la CCAF.

L'AURCA, représentée par Marjorie Amiel et Claire Massat, expose le volet règlementaire du PLUi qui se compose de deux parties : le règlement graphique (zonage) et le règlement écrit. Ces deux pièces se lisent ensemble puisque le plan de zonage indique, pour chaque parcelle, dans quelle zone du PLUi elle se situe et le règlement vient préciser ce qui est permis d'y réaliser en termes d'usage des sols, des droits à construire...

Quatre grandes zones composent le zonage :

- Zone Urbaine
- Zone AU – à urbaniser
- Zone Agricole
- Zone N

Dans chacune d'entre elles, il peut être créé des sous-secteurs afin de pouvoir établir des règles particulières permettant de tenir compte des spécificités du territoire.

Description et explication du contenu du règlement écrit.

Zoom sur les dispositions des zones

### **Interventions des participants :**

- *Pourquoi une hauteur de 11 mètres en zone UA ?*

Il s'agit d'une harmonisation entre les différents règlements des PLU en vigueur dans les communes de la CCAF. Il faudra s'assurer que cette hauteur convienne à l'ensemble des communes et au besoin, l'ajuster.

- *Prendre en compte les zones inondables qui étaient inscrites dans les anciens POS.*

Il est effectivement possible, et même recommandé, d'ajouter au plan de zonage un aplat de couleur à titre d'information qui renvoie aux documents annexés au PLUi (PPRi, Atlas des Zones Inondables...).

- *Durée de validité des zones agricoles de 6 ans.*

Les secteurs inscrits en zone agricole au PLUi le restent durant toute la « validité » du PLUi, que les parcelles soient cultivées ou en friche.

- *Vigilance à avoir s'il est autorisé les constructions d'habitation en zone agricole, notamment pour la connexion au réseau d'électricité.*

Le règlement va cadrer de manière très stricte la possibilité de réaliser des habitations en zone agricole. Elles devront être liées à la nécessité de l'activité agricole ce qui limite le champ des possibles. Par exemple, la surveillance n'est pas un motif légitime pour la Chambre d'Agriculture. Il y aura donc très peu de cas où l'habitation sera possible. Par exemple, le règlement peut préciser qu'elles devront être accolées au bâtiment d'élevage, pour éviter des dérives (découpage immobilier) qui ont pu être constatées par le passé.

Présentation des outils réglementaires qui viennent compléter le zonage du PLUi afin d'aider les élus à mener à bien leur politique d'aménagement et de gestion.

- *Pour les emplacements réservés, il est demandé si un portage foncier peut-être effectué ?*

La convention de portage signée entre la collectivité et l'Etablissement Public Foncier comportant l'exercice du droit de préemption par délégation d'achat d'un bien, il est donc possible d'opérer un portage foncier dans le cadre d'une acquisition concernée par un emplacement réservé.

*Cabanisation : possibilité de réglementer en zone agricole le stockage de caravanes, de dépôts divers...*

Le règlement a ce pouvoir mais il ne peut garantir son application par des propriétaires indécis. Seule la constatation suivie de l'instauration d'un PV d'infraction permettent d'agir sur le respect du règlement, tant est si bien qu'une suite soit donnée par les services de l'Etat. Les délais de constatation sont courts alors que la procédure d'un PV peut durer des années et décourager les communes.

### **Rencontres avec les communes :**

A l'issue de la présentation, il est demandé aux communes de réfléchir aux différents outils réglementaires qui pourraient être mis en œuvre dans leur commune, ainsi qu'aux spécificités à inscrire dans le règlement. Cela sera abordé lors des rencontres individuelles organisées dans les prochaines semaines. Un mail contenant un projet de plan de zonage sera envoyé à chaque commune avant le RDV.

06/11/2024

CM