

**DEPARTEMENT
DES PYRENEES ORIENTALES**

Arrondissement de Perpignan

Canton de Millas

**COMMUNE
DE
CORBERE LES CABANES
13, rue Pomarola**

Code Postal : 66130

Téléphone : 04.68.84.80.06

Télécopie : 04.68.84.27.21

Mél : mairie.corbere-les-cabanes@wanadoo.fr



N° AR_2018_13

**Arrêté municipal qui annule et remplace l'arrêté n°
2018-04 prescrivant la modification simplifiée n° 2 du
Plan Local d'Urbanisme de la commune de Corbère
Les Cabanes**

Monsieur le Maire de Corbère-les-Cabanes,

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « loi ALUR » ;

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 le décret n° 2013-142 du 14 février 2013 pris pour l'application de 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 le décret n° 2012-290 du 29 février 2012 ;

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° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 101-1 à L. 101-3, L. 153-45 et suivants ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 4 mars 2014 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Vu l'arrêté du Maire en date du 16 mai 2014 prescrivant la modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 01 septembre 2014 approuvant la modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant que l'emplacement réservé n° 9, dont l'objet est « élargissement et adaptation du sentier existant pour établissement d'une zone coupe-feu praticable aux seuls engins de lutte contre les incendies », doit être modifié puisque le sentier qui est existant se situe en grande partie en zone Naturelle N, situé plus au Sud à hauteur de la colline de Poupiac.

Considérant qu'il convient de déplacer l'emplacement réservé n° 9 et de le modifier dans son tracé;

Considérant que la modification de l'emplacement réservé n° 9 entraîne par voie de conséquence des modifications sur le plan de zonage règlementaire du PLU, sur la liste des emplacements réservés et sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation notamment le point **g) déplacements doux** ;

Considérant que les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU actuellement opposables présentent des points que la commune souhaite rectifier concernant le secteur 1AUa, et notamment :

- La suppression des termes "et disposant à minima de deux accès" du point **b) mode de réalisation** ;
- La suppression du terme « locatifs » du point **d) habitat** ;
- L'apport de précisions concernant l'implantation des constructions du point **d) habitat** ;
- Des modifications concernant le point **e) paysage** ;

Considérant que l'article 3 « Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public » de la zone 1AU du règlement écrit doit être modifié : compte tenu de l'absence de piste cyclable dans le tissu urbain existant, la commune souhaite supprimer l'obligation de prévoir des pistes cyclables sur les voies primaires. La volonté de la commune est toutefois de maintenir des voies douces dans la zone 1AU et plus globalement sur la commune. Le point 4. de l'article 3 « Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public » du règlement écrit doit ainsi être modifié par voie de conséquence.

Considérant que en lien avec la modification de l'article 3 « Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public » de la zone 1AU du règlement écrit, les Orientations d'Aménagements et de Programmation du secteur 1AUa doivent être modifiées par voie de conséquence, notamment pour ce qui concerne l'organisation des voies et les déplacements doux.

Considérant que la loi ALUR du 24 mars 2014 impose la suppression du COS pour les PLU. Le PLU de la commune étant antérieur à cette loi et comportant un COS dans le règlement de plusieurs zones, il convient de le supprimer par souci de lisibilité, étant précisé que par effet

de la loi, un tel COS est devenu inopposable. Les articles 14 des zones UB, UC et 1AU du règlement écrit doivent donc être modifiés ;

Considérant que le glossaire inséré en fin de règlement écrit, est sujet à interprétation sur la notion de constructions annexes dont la rédaction est peu précise. Par voie de conséquence, la commune souhaite, pour une meilleure application de la règle et une plus grande compréhension par le plus grand nombre, modifier la définition des constructions annexes, et ajouter la définition issue du Plan d'Occupation des Sols précédemment applicable sur la commune. En effet, la définition prévue par l'ancien Plan d'Occupation des sols était plus précise et disposait que "il s'agit d'une construction située sur le même terrain que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation
- être affectée à l'usage de garage, d'abri de jardin, d'abri de vélo, remise à bois, local poubelle ...
- ne pas être contiguë à une construction principale."

La commune souhaite ainsi modifier la définition du glossaire du règlement écrit sur la notion de constructions annexes, en insérant la définition ci-avant exposée et issue du précédent Plan d'Occupation des Sols applicable sur la commune. Le règlement écrit doit ainsi être modifié par voie de conséquence.

Considérant que la modification simplifiée n° 2 du PLU de Corbère-les-Cabanes portera donc sur les éléments suivants :

- La modification de l'emplacement réservé n°9, qui engendre par voie de conséquence la modification du règlement écrit, du plan de zonage réglementaire du PLU, des Orientations d'Aménagement et de Programmation et de la liste des emplacements réservés.
- La modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur 1AUa, dont notamment :
 - o suppression des termes « et disposant à minima de deux accès » du point **b) mode de réalisation** ;
 - o suppression du terme « locatifs » pour ce qui concerne la réalisation des logements sociaux,
 - o L'apport de précisions concernant l'implantation des constructions du point **d) habitat** ;
 - o Des modifications concernant le point **e) paysage** ;
 - o modifications du texte des OAP et du schéma.
- La modification de l'article 3 de la zone 1AU du règlement écrit, et la modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur 1AUa par voie de conséquence, notamment pour ce qui concerne l'organisation des voies et les déplacements doux ;
- La suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) de l'article 14 « Coefficient d'Occupation des Sols » des zones UB, UC et 1AU ;
- La modification du glossaire du règlement écrit : modifier la définition des constructions annexes, et insérer la définition de "constructions annexes" issue du du Plan d'Occupation des Sols précédemment applicable sur la commune, et qui disposait

que "il s'agit d'une construction située sur le même terrain que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation
- être affectée à l'usage de garage, d'abri de jardin, d'abri de vélo, remise à bois, local poubelles ...
- ne pas être contiguë à une construction principale." ;

- La modification par voie de conséquence du règlement écrit et du plan de zonage réglementaire du PLU, des Orientations d'Aménagement et de Programmation et la liste des emplacements réservés.

Considérant que ces adaptations relèvent du champ d'application de la procédure de modification dans la mesure où elles n'auront pas pour conséquence (article L. 153-31 du code de l'urbanisme) :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Considérant que cette procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour conséquence :

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 ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

Considérant que l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme dispose que :

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

Considérant que, en application de l'article L. 153-47 du code de l'urbanisme, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition 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'issue de la mise à disposition le maire en

présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

ARRÊTE :

Article 1 : Le présent arrêté annule et remplace l'arrêté n° 2018-04 en date du 05/02/2018 ;

Article 2 : Il est prescrit une procédure de Modification Simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Corbère-les-Cabanès ;

Article 3 : la modification simplifiée n° 2 concernera notamment :

- La modification de l'emplacement réservé n°9, qui engendre par voie de conséquence la modification du règlement écrit, du plan de zonage réglementaire du PLU, des Orientations d'Aménagement et de Programmation et de la liste des emplacements réservés.
- La modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur 1AUa, dont notamment :
 - o suppression des termes « et disposant à minima de deux accès » du point **b) mode de réalisation** ;
 - o suppression du terme « locatifs » pour ce qui concerne la réalisation des logements sociaux,
 - o L'apport de précisions concernant l'implantation des constructions du point **d) habitat** ;
 - o Des modifications concernant le point **e) paysage** ;
 - o modifications du texte des OAP et du schéma.
- La modification de l'article 3 de la zone 1AU du règlement écrit, et la modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur 1AUa par voie de conséquence, notamment pour ce qui concerne l'organisation des voies et les déplacements doux ;
- La suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) de l'article 14 « Coefficient d'Occupation des Sols » des zones UB, UC et 1AU ;
- La modification du glossaire du règlement écrit : modifier la définition des constructions annexes et insérer la définition de "constructions annexes" issue du Plan d'Occupation des Sols précédemment applicable sur la commune et qui disposait que "il s'agit d'une construction située sur le même terrain que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :
 - ne pas être affectée à l'usage d'habitation
 - être affectée à l'usage de garage, d'abri de jardin, d'abri de vélo, remise à bois, local poubelles ...

- ne pas être contigüe à une construction principale."
- La modification par voie de conséquence du règlement écrit et du plan de zonage règlementaire du PLU, des Orientations d'Aménagement et de Programmation et la liste des emplacements réservés.

Article 4 : M. le Directeur Général des Services est chargé de l'application du présent arrêté qui fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois, transcrit dans le registre ou le recueil des actes administratifs, et transmis à Monsieur le Préfet des Pyrénées-Orientales.

Fait à CORBERE LES CABANES, le 22 mai 2018.

Le Maire,
Gérard SOLER



Le Maire :

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
- informe qu'en application des dispositions du décret n°65/25 du 11 janvier 1965 modifié, 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/publication.