



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Notice de présentation
Commune de Conques sur Orbiel

2023

SOMMAIRE

PARTIE 01 : CONTEXTE & OBJETS DE LA PROCÉDURE	3
I. Contexte de la procédure de modification simplifiée n°1	4
II. Cadre législatif	5
III. Étapes de la présente procédure	6
IV. Objets de la procédure de modification simplifiée n°01	7
PARTIE 02 : EXPOSÉ DU PROJET DE MS01	8
I. Modifications apportées au zonage	9
I.1 - Modification de l'emplacement réservé n°09.....	9
I.2 - Suppression de deux emplacements réservés (01 & 13) pour mise à jour.....	10
II. Modifications apportées au règlement écrit	12
II.1 - Modification des hauteurs autorisées au sein de la zone AU	12
II.2 - Modification des caractéristiques des toitures autorisées au sein de la zone AU (aspects extérieurs des constructions et aménagements de leurs abords).....	13
II.3 - Suppression du chapitre réglementant la zone AU0 (la zone ayant été supprimée lors de la procédure de DP).....	14



01

Partie 01 : Contexte & Objets de la procédure

I. CONTEXTE DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

La commune de Conques-sur-Orbiel a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 24/05/2013.

La commune a depuis engagé plusieurs procédures d'évolution de son PLU, en 2017, 2020 & 2023 pour prendre en compte les nécessaires évolutions des règles d'urbanisme au regard notamment du développement important du territoire, et notamment :

- Ouverture de zones à urbaniser sur le secteur des Cazalous ;
- Création d'une nouvelle zone naturelle à vocation photovoltaïques ;
- Modification et adaptations du règlement écrit ;
- Mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet sur le secteur de la Gardie et de Combe Auriol, dans le but de développer un nouveau quartier urbain doté d'un équipement scolaire, d'un équipement sportif et d'un secteur résidentiel ;
- ...

Ces différentes procédures ont permis à la commune d'adapter son document d'urbanisme aux évolutions observées sur le territoire communal dans un cadre réglementaire fixé au Code de l'Urbanisme.

La commune de Conques-sur-Orbiel souhaite aujourd'hui engager la 1^{ère} modification simplifiée de son PLU afin de corriger des erreurs mineures & matérielles nécessaires au bon fonctionnement du document.

Ces modifications concernent :

- Modification de l'emplacement réservé n°09 au niveau des parcelles AM46, AM47 & AM48 ;
- La modification des hauteurs autorisées au sein de la zone AU ;
- La modification des caractéristiques des toitures autorisées au sein de la zone AU (aspects extérieurs des constructions et aménagements de leurs abords) ;
- La suppression de deux emplacements réservés (01 & 13) pour mise à jour ;
- La suppression du chapitre réglementant la zone AU0 (la zone ayant été supprimée lors de la procédure de DP).

Cette modification ne remet pas en cause l'économie générale du document et ne concerne que des erreurs matérielles. Par conséquent, il convient de mettre en œuvre le régime juridique lié à la modification simplifiée et régie par les articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme.

II. CADRE LÉGISLATIF

II.1 - Article L153-45

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

→ **La procédure suivante relève d'une modification simplifiée.**

II.2 - Article R104-12

« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

→ **La procédure en cours est donc soumise à examen au cas par cas « ad hoc ».**

III. ÉTAPES DE LA PRÉSENTE PROCÉDURE

À compter de l'engagement de la procédure et de la formalisation du dossier :

III.1 - Étape 01 :

- Saisine de l'autorité environnementale dans le cadre de la procédure de cas par cas « ad hoc » par l'envoi d'un dossier explicatif, des pièces modifiées & du formulaire défini par l'arrêté du 26 avril 2022 fixant le contenu du formulaire de demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale dans le cadre de l'examen au cas par cas défini aux articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme) ;
- Notification du projet de modification simplifiée (notice explicative, des pièces modifiées) aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 avant la mise à disposition.

III.2 - Étape 02 :

- Les modalités et dates sont portées à la connaissance du public 8 jours avant le début de la mise à disposition (affichage en mairie et mention dans deux journaux) ;
- Mise à disposition du dossier et des avis PPA au public pendant une durée d'un mois. Conformément au Code de l'urbanisme, la mise à disposition du dossier de modification simplifiée est d'une durée d'un mois minimum et portée à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition, via un avis paru dans un journal diffusé dans le département et affiché en Mairie.

III.3 - Étape 03 :

- A l'issue de la mise à disposition, le Maire en présente le bilan devant le Conseil Municipal, qui en délibère et adopte le projet.

IV. OBJETS DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°01

IV.1 - Modifications du zonage :

- Modification de l'emplacement réservé n°09 au niveau des parcelles AM46, AM47 & AM48 ;
- Suppression de deux emplacements réservés (01 & 13) pour mise à jour.

IV.2 - Modification du règlement écrit :

- Modification des hauteurs autorisées au sein de la zone AU ;
 - Modification des caractéristiques des toitures autorisées au sein de la zone AU (aspects extérieurs des constructions et aménagements de leurs abords) ;
 - Suppression du chapitre réglementant la zone AU0 (la zone ayant été supprimée lors de la procédure de DP).
- **Le dossier de modification simplifiée n°01 a donc pour objet de procéder à la modification du plan de zonage & du règlement écrit du PLU de la commune de Conques sur Orbiel ;**
- **Les autres pièces du dossier de PLU ne sont pas modifiées.**



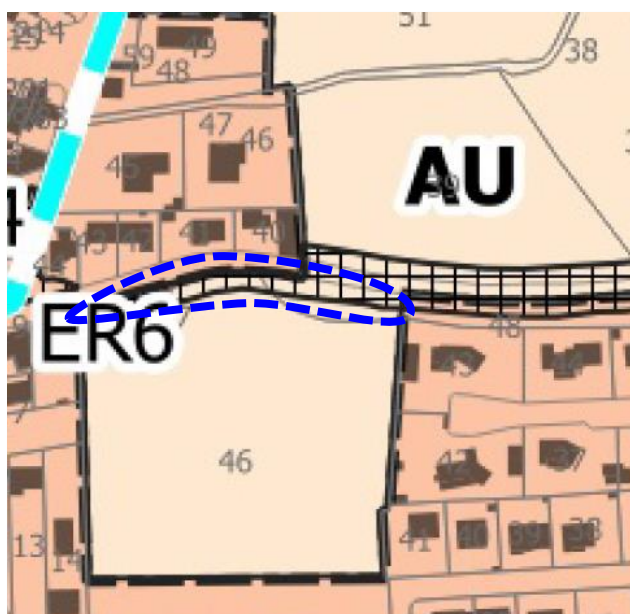
02

Partie 02 : Exposé du projet de MS01

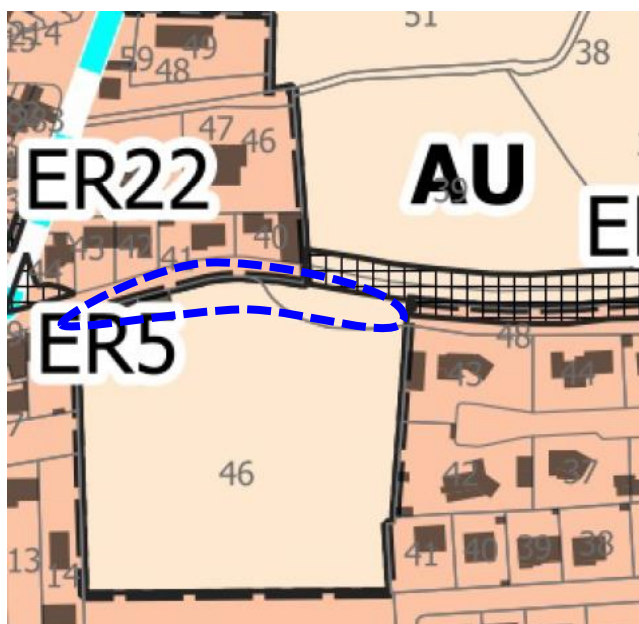
I. MODIFICATIONS APPORTÉES AU ZONAGE

I.1 - Modification de l'emplacement réservé n°09

a - Extrait du zonage du PLU en vigueur :



b - Extrait du zonage du PLU selon le projet de modification simplifiée n°01 :



c - Justification :

L'emplacement réservé n°09 est au bénéfice de la commune de Conques sur Orbiel et vise à l'élargissement de la voie (la rue Pierre de Coubertin ou RD35).

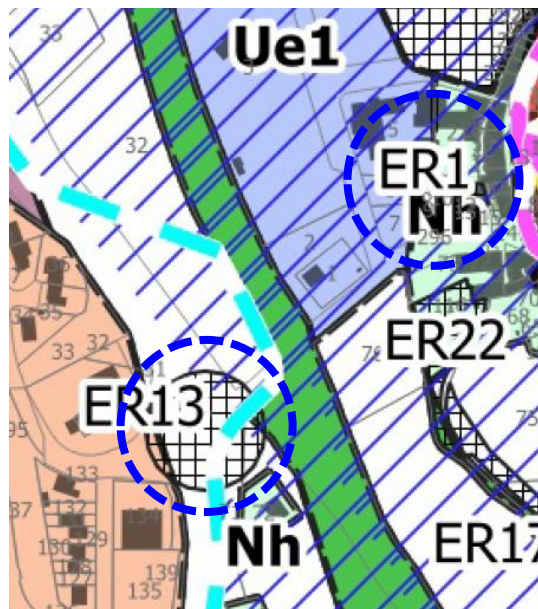
Le projet d'équipement scolaire prenant place sur la zone AU, au sud de la rue Pierre de Coubertin est un projet global prenant en compte la voie.

Il n'y a donc plus de projet d'élargissement de la voie sur cette portion.

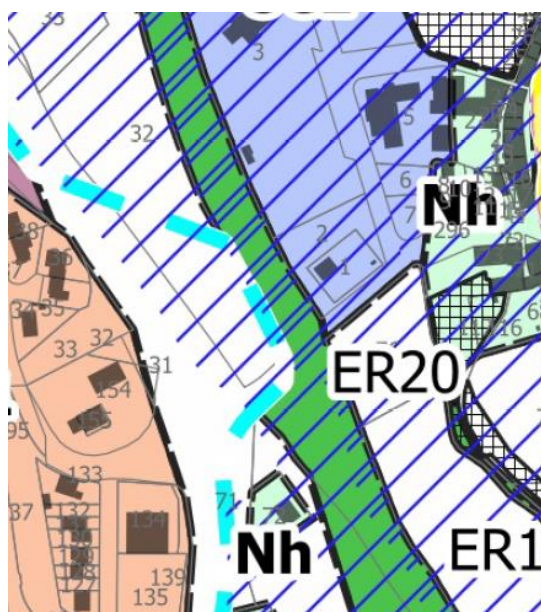
L'ER n°09 est donc levé sur la portion des parcelles AM46, AM47 & AM48.

I.2 - Suppression de deux emplacements réservés (01 & 13) pour mise à jour

a - Extrait du zonage du PLU en vigueur :



b - Extrait du zonage du PLU selon le projet de modification simplifiée n°01 :



c - Justification :

L'emplacement réservé n°01 est au bénéfice de la commune de Conques sur Orbiel et vise à l'extension du groupe scolaire. L'école est déplacée sur le site de la Gardie, aucune extension n'est donc prévue sur l'ancien site scolaire. L'ER n°01 est donc supprimé.

L'emplacement réservé n°13 est au bénéfice du Département et vise à la création d'un rond-point. Cet aménagement a été fait, il n'est plus nécessaire de disposer un emplacement réservé sur ce secteur. L'ER n°13 est donc supprimé.

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS PLU EN VIGUEUR :

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Précision / Superficie
1	Extension groupe scolaire	Commune	Parcelle AB12 et AB13/400 m ²
2	Elargissement voirie	Commune	Bande de 3 mètres / 1 850 m ²
3	Aménagement de la voie	Commune	54 m ²
4	Poche de stationnement	Commune	400 m ²
5	Poche de stationnement	Commune	550 m ²
6	Aménagement du carrefour	Commune	100 m ²
7	Création d'un accès sur la zone AU0	Commune	1 250 m ²
8	Elargissement de la voie	Commune	1 200 m ²
9	Elargissement de la voie	Commune	3 900 m ²
10	Création d'un rond-point	Département	1 345 m ²
11	Aménagement de sécurité	Commune	200 m ²
12	Elargissement de la voie / carrefour	Commune	2 700 m ²
13	Création d'un rond-point	Département	4 365 m ²
14	Aménagement du carrefour	Commune	125 m ²
15	Aménagement du carrefour et rectification du virage	Département	300 m ²
16	Création d'un trottoir	Commune	Bande de 3 mètres / 200 m ²
17	Création d'un cheminement	Commune	2 600 m ²
18	Elargissement de la voirie	Commune	Bande de 3 mètres / 1 600 m ²
19	Elargissement 1ère tranche P.R.8.800 à 9.200 Lieu-dit Saint Charles	Département	
20	Rectification 2ème tranche Lieu-dit Saint Charles	Département	
21	Rectification RD 101 lieu-dit «La vernède» PR 10.695 à 10.620	Département	
22	Espace extérieur Complexe culturel/médiathèque- aboutissement de la liaison douce	Commune	Parcelle AO74 / 2 100 m ²
23	Aménagement extérieur complexe socio-éducatif et parking	Commune	Parcelle AB37 / 13 000 m ²
24	Création d'un trottoir	Commune	Bande de 2 mètres / 100 m ²

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°01 :

Numéro	Désignation	Bénéficiaire
ER1	Elargissement voirie	Commune
ER2	Aménagement de la voie	Commune
ER3	Poche de stationnement	Commune
ER4	Poche de stationnement	Commune
ER5	Aménagement du carrefour	Commune
ER6	Création d'un accès sur la zone AU	Commune
ER7	Elargissement de la voie	Commune
ER8	Elargissement de la voie	Commune
ER9	Création d'un rond-point	Département
ER10	Aménagement de sécurité	Commune
ER11	Elargissement de la voie/carrefour	Commune
ER12	Aménagement du carrefour	Commune
ER13	Aménagement du carrefour et rectification de virage	Département
ER14	Création d'un trottoir	Commune
ER15	Création d'un cheminement	Commune
ER16	Elargissement de la voirie	Commune
ER17	Elargissement 1er tranche P.R.800 à 9.200 Lieux-dit Saint Charles	Département
ER18	Rectification 2ème tranche Lieu-dit Saint Charles	Département
ER19	Rectification RD 101 lieu-dit "La vernède" PR10.695 à 10.620	Département
ER20	Espace extérieure Complexe culturel/médiathèque - aboutissement de la liaison douce	Commune
ER21	Aménagement extérieur complexe socio-éducatif et parking	Commune
ER22	Création d'un trottoir	Commune

II. MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

II.1 - Modification des hauteurs autorisées au sein de la zone AU

a - Extrait du règlement du PLU en vigueur :

« Article AU10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère, sauf dans le cas de construction à usage d'habitation collective où cette hauteur maximale est portée à 9 mètres à l'égout du toit. »

b - Extrait du règlement du PLU selon le projet de modification simplifiée n°01 :

→ Les modifications apportées sont en *caractère bleu*.

« Article AU10) HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 m à l'égout du toit ou de l'acrotère, sauf dans le cas de constructions à usage d'habitation collective, *d'équipement public et/ou d'intérêt collectif pour lesquelles* cette hauteur maximale est portée à 9m à l'égout du toit ou de l'acrotère »

c - Justification :

Le secteur, en extension du centre doit pouvoir accueillir une certaine densité et des hauteurs adaptées à un secteur urbain optimisé.

II.2 - Modification des caractéristiques des toitures autorisées au sein de la zone AU (aspects extérieurs des constructions et aménagements de leurs abords)

a - Extrait du règlement du PLU en vigueur :

« Article AU11) ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Toitures :

- Les toitures des volumes principaux comporteront deux pans de toit à minima
- Les pentes de toit des volumes principaux seront comprises entre 30 et 33%
- Les toitures des volumes principaux doivent être recouvertes de tuiles canal. Conjointement, pourront être intégrés des panneaux solaires ou des tuiles photovoltaïques.
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou une teinte se rapprochant de la couleur de la façade. »

b - Extrait du règlement du PLU selon le projet de modification simplifiée n°01 :

→ Les modifications apportées sont en *caractère bleu*.

« Article AU11) ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Toitures :

- Les pentes de toit seront comprises entre 30 et 33% et idéalement recouvertes de tuiles Canal
- Des pentes de toit différents pourront être admises dans le cadre d'un projet architectural motivé dans son parti
- Les toitures terrasses, y compris les bacs acier, seront autorisés sous réserve d'une bonne intégration au sein du contexte
- Les toitures photovoltaïques ou dispositifs de production d'ENR en toiture pourront être autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement immédiat
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc ou une teinte se rapprochant de la couleur de la façade

c - Justification :

Le secteur, en extension du centre doit pouvoir accueillir des équipements publics & des immeubles collectifs, ces typologies bâties sont adaptées aux toitures terrasses & à la production d'ENR, ces éléments doivent donc pouvoir être envisagés.

II.3 - Suppression du chapitre réglementant la zone AU0 (la zone ayant été supprimée lors de la procédure de DP)

Le règlement en vigueur réglemente une zone AU0 visant des « secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les zones AU0 sont destinées à recevoir à terme des habitations, commerces ou services. Définies à COS nul, ces zones ne doivent être ouvertes que par modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune. ».

Depuis la procédure de Déclaration de Projet entraînant mise en compatibilité du PLU, en vigueur depuis le 01/06/2023, il n'existe plus de zone AU0, supprimer le règlement d'une zone n'existant plus au sein du PLU permet une meilleure lisibilité & une meilleure compréhension des documents.

Seules ces :

- Trois modifications de zonage (visant des emplacements réservés) ;
- Trois modifications du règlement ;

font l'objet de la présente procédure de modification simplifiée.

Le plan graphique & le règlement écrit seront actualisés à la suite de l'approbation de la modification simplifiée en Conseil Municipal.



CITADIA



CITADIA
CONSEIL



CITADIA
DESIGN



EVEN
CONSEIL



AIREPUBLIQUE



MERC/AT

www.citadia.com • www.citadiavision.com