



5ème MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTICE EXPLICATIVE

MAITRE
D'OUVRAGE :
MONTREDON-DES
CORBIERES

MONTREDON-DES
CORBIERES LE :

SIGNATURE :

Date(s)	Nature des modifications	Dessiné	Vérfié	Ind
Avril 2022	CREATION	CB	AF/YB	a

1



BZ-09687

GAXIEU

1 Bis Place des Alliés
CS 50676
34537 BEZIERS CEDEX
T. 04 67 09 26 10 F. 04 67 09 26 19
E. bet.34@gaxieu.fr

GAXIEU.FR



ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE

Département de l'Aude

Commune de Montredon-des-Corbières

**5^{ème} Modification du PLU -
Notice explicative**

Version	Date	Objet	Rédaction	Validation
1	Mars 2022	Création	YB	



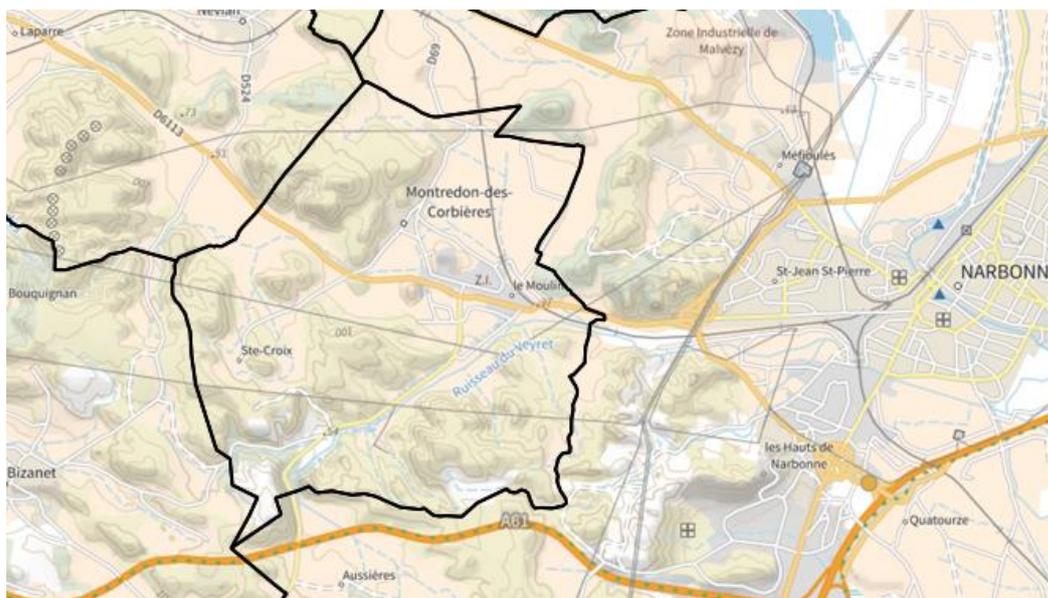
TABLE DES MATIERES

PREAMBULE	3
1. AUTORISATION MESUREE DE COMMERCES DE DETAIL AU SEIN DE LA ZONE ECONOMIQUE.....	6
1.1. Localisation du secteur d'études.....	6
1.2. Contexte et justifications des adaptations projetées.....	7
1.2.1. Contexte	7
1.2.2. Justifications au regard du PADD du PLU.....	11
1.2.3. Justifications au regard du SCOT de la Narbonnaise.....	12
1.3. Les pièces du PLU à modifier	15
1.3.1. La création d'une OAP « Zones d'activités - Plaine Nord / Plaine Sud »	15
1.3.2. La modification du règlement écrit.....	19
2. ADAPTATIONS DU REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE AUPS.....	22
2.1. Localisation du secteur d'études.....	22
2.2. Contexte et justifications des adaptations projetées.....	22
2.2.1. Contexte	22
2.2.2. Justifications au regard du PADD du PLU.....	23
2.2.3. Justifications au regard du SCoT.....	23
2.3. Les modifications du règlement	24
2.3.1. Extraits du règlement avant modification.....	24
2.3.2. Extraits du règlement après modification.....	24
3. LES EFFETS DE LA MODIFICATION DU PLU.....	26
3.1. Evolution des superficies des zones du PLU.....	26
3.2. Sur les risques naturels	26
3.2.1. Inondation.....	26
3.2.2. Retrait et gonflement d'argile	27
3.2.3. Remontée de nappes	28
3.2.4. Incendie de forêt.....	29
3.3. Sur l'Environnement.....	30
3.3.1. Recensement des zonages environnementaux	31
3.3.2. Justifications des effets sur l'environnement	34
3.4. Sur la composante patrimoniale	35

PREAMBULE

X Localisation géographique de la commune de Montredon-des-Corbières

La commune de Montredon-des-Corbières est située dans le Département de l'Aude. Elle est traversée par la RD6113 qui la relie à la ville riveraine, Narbonne.



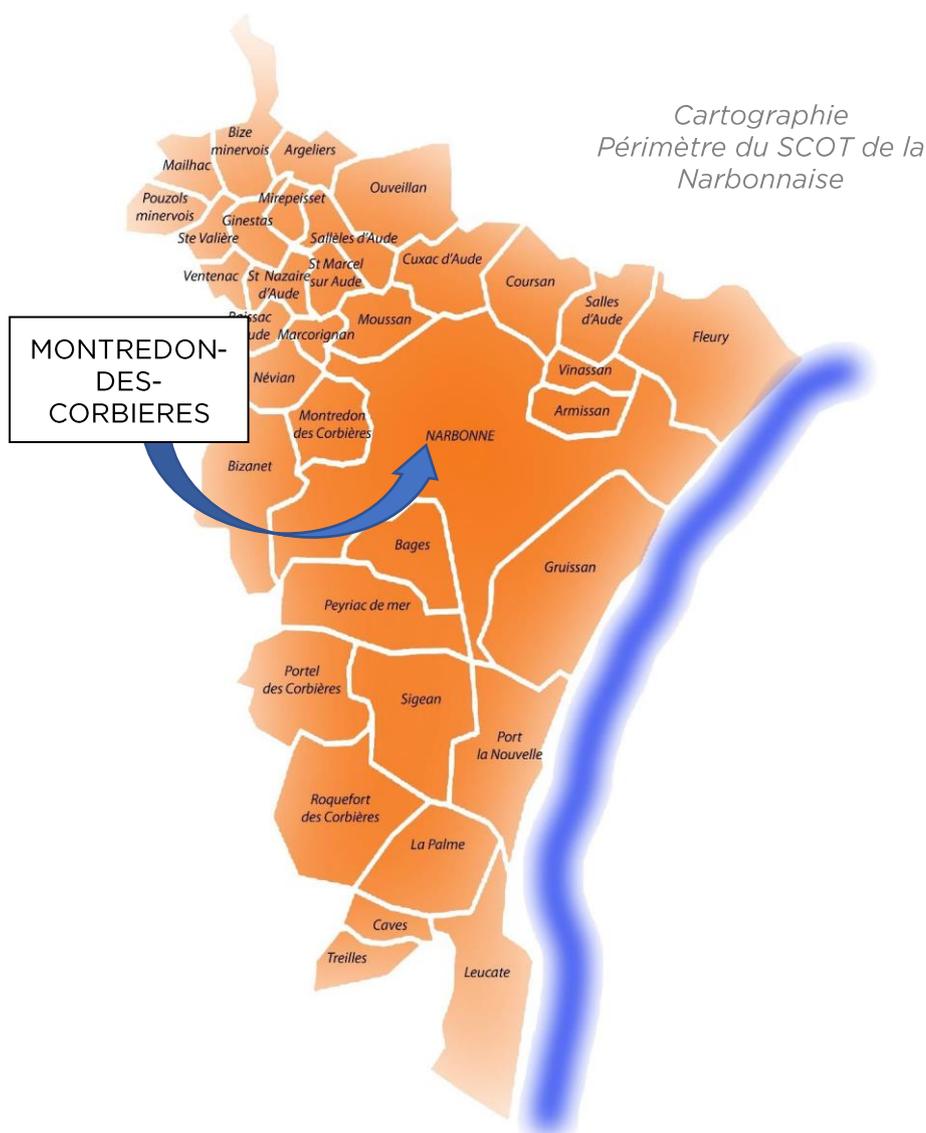
X Situation administrative de la commune de Montredon-des-Corbières

➤ Appartenance à la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne

Le territoire communal appartient à la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne qui regroupe 37 communes soit près de 130 000 habitants.

➤ Appartenance au périmètre du SCOT de la Narbonnaise

Le SCOT de la Narbonnaise s'applique sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne. Le SCOT a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 28 janvier 2021. Il a, depuis, fait l'objet d'une 1^{ère} modification simplifiée approuvée par une délibération du 11 février 2022.



La présente modification du PLU devra être compatible avec le SCOT approuvé le 28 janvier 2021.

X Historique du document d'urbanisme communal

La commune est dotée d'un PLU, approuvé par délibération du Conseil Municipal, en date du 17 mars 2004. Celui-ci a fait l'objet de diverses évolutions :

- 1^{ère} modification du PLU approuvée le 20 septembre 2005 ;
- 1^{ère} et 2^{ème} révisions simplifiées approuvées le 7 novembre 2006 ;
- 2^{ème} modification du PLU approuvée le 6 novembre 2007 ;
- 3^{ème} modification du PLU approuvée le 5 mars 2014 ;
- 3^{ème} révision simplifiée, approuvée le 27 août 2014 ;
- 1^{ère} modification simplifiée approuvée le 15 juin 2016 ;
- 4^{ème} modification approuvée le 7 mai 2020.

Par une délibération du 25 juillet 2018, le Conseil Municipal a prescrit la révision générale du PLU toujours en cours d'élaboration.



A noter que la 5^{ème} Modification du PLU a été prescrite par arrêté municipal du 15 décembre 2021.

X Contexte de la 5^{ème} modification du PLU et objectifs poursuivis

A travers la présente procédure d'adaptation du PLU, il s'agira :

- D'autoriser l'implantation maîtrisée et mesurée de commerces de détail au sein des zones économiques ;
- D'apporter des adaptations mineures au règlement écrit de la zone AUps.

X Cadre réglementaire : choix de la procédure d'adaptation du PLU

Au titre de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification de droit commun peut être utilisée sous réserve que la modification envisagée :

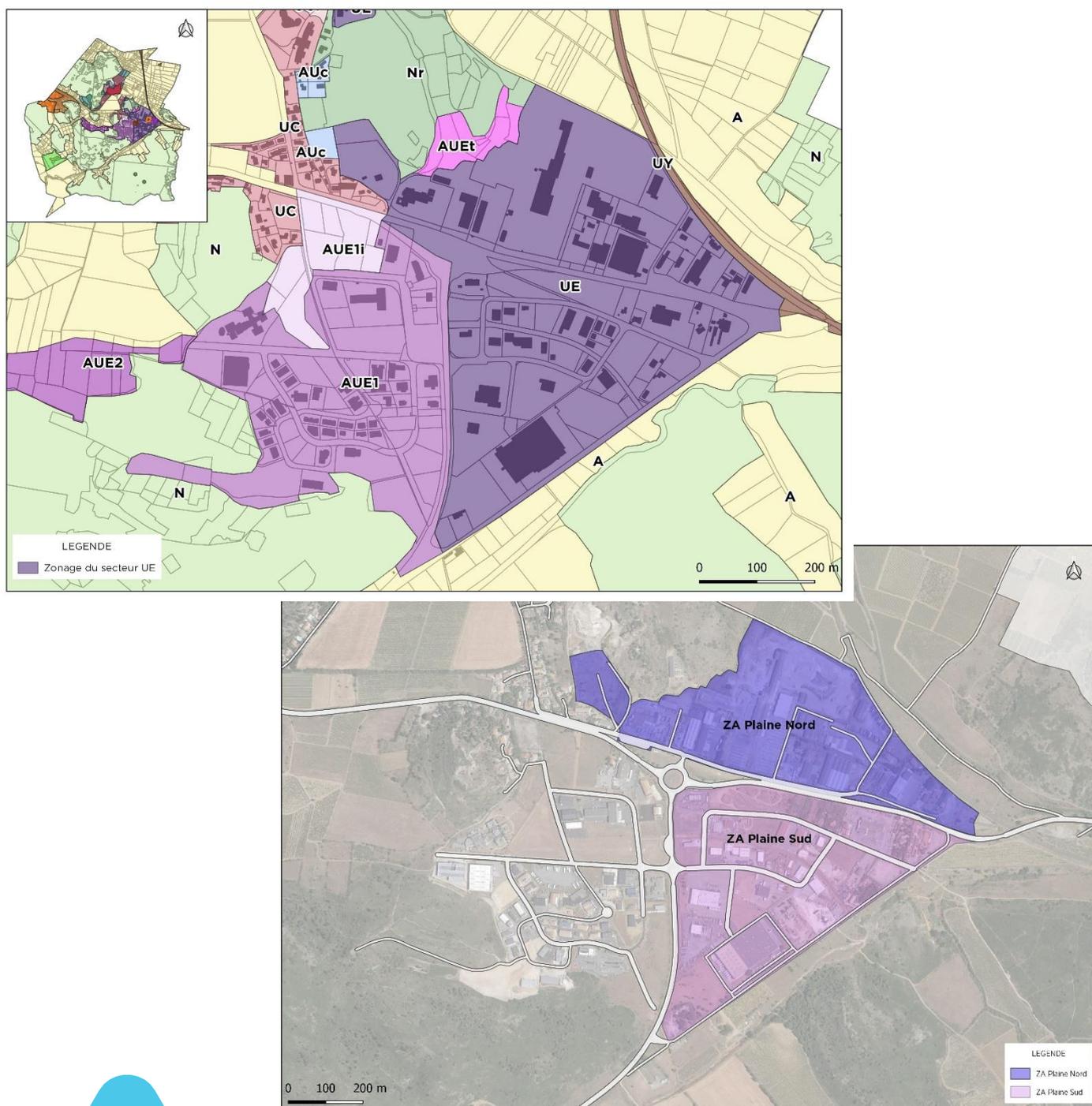
- Ne porte pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables PADD ;
- Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Ne comporte pas de graves risques de nuisance ;

Au regard des objectifs poursuivis d'adaptation du PLU, la procédure de modification de droit commun est la procédure qu'il convient de mobiliser.

1. AUTORISATION MESUREE DE COMMERCES DE DETAIL AU SEIN DE LA ZONE ECONOMIQUE

1.1. Localisation du secteur d'études

La modification du PLU porte sur la zone UE correspondant aux zones d'activités de la Plaine Nord et de la Plaine Sud.





1.2. Contexte et justifications des adaptations projetées

1.2.1. Contexte

➤ Un besoin non équivoque

Montredon-des-Corbières jouit de nombreux atouts tels que la présence d'un pôle santé qui rayonne à l'échelle départementale, de zones à vocation économique (tertiaires, industrielles et artisanales) ou encore d'espaces naturels et agricoles de qualité.

Cette commune de l'Aude n'a eu de cesse de mettre en valeur son territoire ces dernières années et c'est en toute logique que ce développement souhaite être poursuivi.

La municipalité, en accord avec le Grand Narbonne, souhaite désormais pallier une difficulté importante qui pénalise sa population ainsi que ses actifs et qui limite son évolution économique.

Cette difficulté réside dans l'insuffisance de commerces de type commerces de détail de produits du quotidien (alimentaires, hygiène...) sur le territoire de Montredon-des-Corbières qui ne compte qu'une petite superette. Ceci a pour effet d'engendrer des problématiques majeures :

- Les Montredonnais ont pour habitude de se déplacer à Narbonne pour réaliser leurs achats du quotidien. Ceci implique des déplacements réguliers en voiture de la part des ménages. Outre le coût des déplacements, il convient de souligner qu'une pollution évitable est produite d'autant plus que la RD6113 qui relie Montredon à Narbonne est régulièrement encombrée aux heures d'affluence. Aussi, la population de Montredon compte plus de 29% de seniors, ce qui a conduit à mettre en place des liaisons entre la commune et des commerces de détails de Narbonne pour leur faciliter l'accès aux produits du quotidien. La mise en place de cette logistique confirme l'existence d'un réel besoin.
- Les actifs présents sur le secteur dont le nombre a pu considérablement augmenter avec la création de l'hôpital privé du Grand Narbonne et le développement de la zone à vocation médicale, sont également pénalisés puisqu'ils ne disposent que de peu de choix de proximité en matière d'achats alimentaires (seuls deux locaux à destination de restauration sont disponibles au sein des zones à vocation économiques).

L'absence de consommation au sein de la commune constitue une perte économique non négligeable et une difficulté technique qu'il convient de résoudre. L'autorisation ponctuelle et exceptionnelle de commerces au sein des zones à vocation économique constitue un besoin avéré.

Il convient d'ajouter que la présente adaptation, au-delà de répondre à un besoin s'inscrit dans le sens de l'article R.151-37 du Code de l'urbanisme dont l'objectif est d'assurer une mixité fonctionnelle. Celui-ci qui prévoit d'identifier et de délimiter, au sein des documents graphiques, des parcellaires dans lesquels doit être développée « la diversité commerciale notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les règles spécifiques permettant d'atteindre cet objectif ».

➤ Les caractéristiques des adaptations projetées

Celle-ci prendra la forme d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le but de maîtriser la dimension commerciale introduite. Cette OAP identifiera 3 parcellaires pour lesquelles une destination de commerce et d'activités de services sera autorisée.

Le règlement du PLU sera modifié en cohérence avec l'OAP afin d'autoriser une hauteur maximale de 9 mètres à partir du terrain naturel et d'ajouter une réglementation relative au stationnement pour éviter tout encombrement des zones. Le règlement prévoira ainsi la réalisation d'un nombre de stationnements proportionnel à la capacité d'accueil du commerce avec un minimum de 4 places par tranche de 100m² de surface de plancher pour les commerces de détail dont la surface de vente excède 1000m² et de 3 places de stationnement par tranche de 100m² pour ceux dont la surface de vente est inférieure à 1000m².

Les parcelles seront réparties comme suit :

- Parcelle 1 - Un « U Express », une station-service comprenant une station de lavage (commerce de détail de carburants), et une aire de stationnement accessoire sont projetés sur ce premier parcelle de 6 962m². Le projet correspondra aux parcelles AX 124/126/128/129/131 de la ZA Plaine Sud, à proximité directe du McDonald's.



- Parcelle 2 – Il correspondra à la parcelle AY22 de 11 927m² qui accueille 3 locaux neufs réalisés à la suite d'un dépôt de permis de construire en 2018. Les adaptations projetées n'impliqueront pas de construction supplémentaire puisque les locaux sont d'ores et déjà construits et disponibles.
Seul deux des locaux sont visibles sur la photographie ci-après, le troisième l'est légèrement sur la droite.

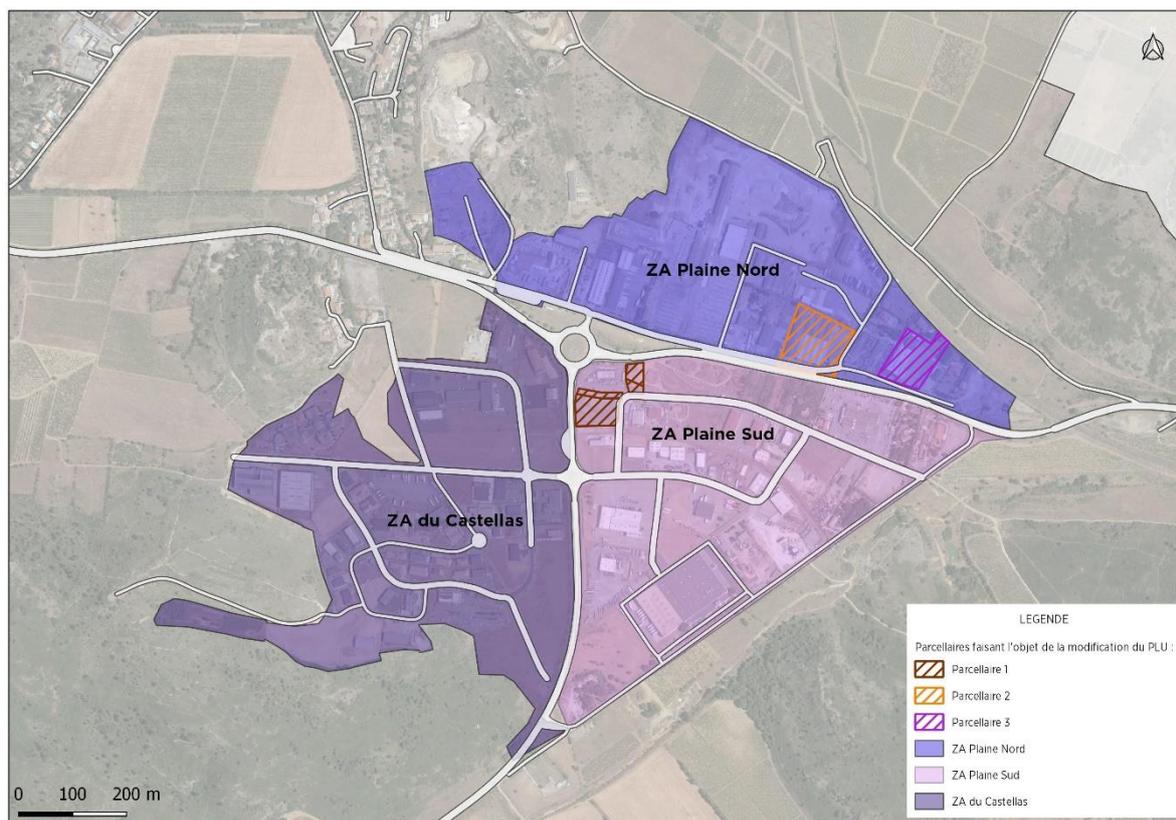


- Parcelle 3 – Il vise la parcelle AR7 d'une superficie de 8 145m² qui accueille actuellement l'entrepôt de pneus « Continental ». Celle-ci n'a pas vocation à disparaître mais l'identification de cette parcelle apparaît comme une opportunité au regard de la présence de l'aire de stationnement. Ainsi, la délimitation de ce dernier parcelle permettra, à l'avenir, la réalisation de commerce à cet emplacement.



Il est primordial d'insister sur le fait que cette adaptation aura pour effet de n'autoriser qu'une faible proportion de commerces à l'échelle des zones d'activités Plaine Sud et Plaine Nord. Le parcellaire total identifié ne représente que 4,8% des zones d'activités Plaine Sud et Plaine Nord et est d'autant plus dilué à l'échelle de l'ensemble des zones d'activités.

Plus précisément, le parcellaire n°1 correspond à seulement 2,4% de la zone d'activités Plaine Sud et les parcellaires n°2 et 3 ne représentent que 7,5% de la zone d'activités Plaine Nord.



Cette autorisation mesurée ne représentant que 4,8% des zones d'activités Plaine Nord et Sud confondues aura pour effet d'agir positivement sur le rayonnement de Montredon-des-Corbières, participera à sa croissance économique, tendra à valoriser les zones d'activités et plus largement l'entrée de village.

Enfin, il sera profité de l'adaptation du règlement pour mettre en cohérence la destination de la zone par la suppression de la possible réalisation de logements à certaines conditions. En adéquation avec le Grand Narbonne qui dispose de la compétence en matière de zones d'activités, les logements seront interdits sans possibilité de dérogation permettant d'harmoniser l'aménagement des zones d'activités.

1.2.2. Justifications au regard du PADD du PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), pierre angulaire du PLU a été construit autour d'un parti d'aménagement qui a donné lieu à quatre grandes orientations. Elles feront chacune l'objet de justifications au regard des adaptations projetées. La suppression de la vocation d'habitation à certaines conditions ne sera pas justifiée, elle est, par son essence, compatible avec le PADD.

Orientations du PADD	Objectifs du PADD	Justifications
Parti général d'aménagement	<p>Se développer tout en préservant le rapport au territoire et l'identité du village. Cela se traduit au sein du zonage graphique par un principe de plantations d'arbres d'alignement le long des voies principales.</p> <p>Le parti d'aménagement identifie, à travers un schéma, les carrefours à marquer.</p>	<p>Les projets ne feront pas obstacles aux plantations prévues par le règlement graphique. Il s'agira lors de l'aménagement de chaque parcellaire de respecter cette volonté.</p> <p>Le carrefour présent au niveau des zones à vocation économiques, à proximité directe du parcellaire 1 est identifié comme un carrefour à requalifier. Le projet prévu sur ce parcellaire permettra de valoriser les zones d'activités et par conséquent le carrefour à proximité.</p>
Orientation 1 Développer et dynamiser le village	Redynamiser le village en s'attachant aux équipements. A titre d'exemple, il est prévu la programmation de commerces de proximité.	Seuls 3 parcelles sont identifiés. Ceux-ci s'inscriront dans l'objectif de développer les commerces de proximité et permettront d'éviter des déplacements jusqu'à Narbonne pour l'achat de produits de première nécessité.
Orientation 2 Anticiper le développement de la zone d'activités	L'enjeu principal consiste « à permettre le développement des activités économiques dont les intérêts dépassent la seule commune de Montredon-des-Corbières et relèvent d'une logique à l'échelle de l'agglomération ».	Les zones d'activités de Montredon ont pour objectifs de rayonner à l'échelle de l'agglomération. L'implantation mesurée des commerces participera assurément à cet objectif. Les villages alentours pourront faire leurs achats quotidiens au sein des commerces autorisés. Par ailleurs, la station-service couplée aux nombreux passages sur la RD6113 agiront également sur l'attractivité des zones d'activités et plus largement de la commune.
Orientation 3 Améliorer les circulations	Cette orientation traite de l'amélioration de la circulation et plus	Les adaptations n'auront pas d'incidence sur la circulation dans le centre. La présence de commerces répondant aux besoins des usagers et

- contourner	précisément des difficultés rencontrées dans le centre.	habitants à proximité permettra de réduire les déplacements et de désengorger la RD6113.
Orientation 4 Espaces publics : articuler requalifier	Par cette orientation il est notamment souhaité de marquer les entrées du village par la valorisation des abords depuis la zone d'activité.	Les projets n'auront pas d'incidence sur les espaces publics mais tel que développé dans la ligne relative au parti d'aménagement, les adaptations valoriseront cette entrée de village. Par ailleurs, il convient de relativiser l'impact visuel des commerces de détails envisagés puisque deux des parcelles disposent déjà des constructions. Le parcellaire restant valorisera le secteur vieillissant par un bâti qualitatif.

Les adaptations sont ainsi compatibles avec les orientations du PADD du PLU.

1.2.3. Justifications au regard du SCOT de la Narbonnaise

La révision générale du SCOT de la Narbonnaise a été approuvée le 28 janvier 2021.

La modification du PLU devra prendre en compte les orientations des axes du document supra communal affichées dans le DOO du SCOT. Les axes traités seront déclinés sous forme de tableaux afin de confronter les enjeux traités par le SCOT et les adaptations prévues sur les zones économiques.

Axe 1 – S'ouvrir pour se démarquer : Un territoire de coopérations pour une lisibilité et une efficacité économique renforcées	
Objectifs du DOO	Justification des adaptations
<ul style="list-style-type: none"> - Améliorer la lisibilité des espaces économiques pour gagner en attractivité par le dessin d'une armature de pôles économiques cohérente et lisible pour un maillage du territoire. - Développer un pôle d'appui stratégique à Montredon-des-Corbières – Néviau, sur un positionnement « Santé » d'une part et « Logistique et industrie » d'autre part. 	<p>L'autorisation de commerces n'aura pas d'incidence sur l'objectif présenté en raison de son caractère mesuré et exceptionnel.</p> <p>En effet, l'introduction de la vocation commerciale n'aura pas pour effet de changer le positionnement de pôle économique puisque l'activité commerciale ne sera que minime (4,8% des zones d'activités Plaines Nord et Sud). Au contraire, cette activité commerciale mesurée renforcera les zones économiques.</p> <p>Par ailleurs, la suppression de la possibilité sous conditions de logements permettra d'apporter de la lisibilité et de la cohérence au secteur ainsi que d'affirmer son identité économique.</p>



Axe 2 – Attirer par la qualité : Un territoire où l’art de vivre s’affirme au service du bien vivre	
Objectifs du DOO	Justification des adaptations
<ul style="list-style-type: none">- Conserver une dimension de proximité par un maillage de commerces, d’équipements et services pour tous.- Proposer une offre d’équipements pour répondre à une diversité de besoins en définissant des secteurs d’implantations dans les documents d’urbanisme prenant en compte tous les besoins.- Renforcer l’accès aux commerces de proximité- Organiser le stationnement par l’identification d’espace en entrée ou dans les centres anciens.	<p>Les modifications projetées répondent à cet objectif. Elles répondent à un besoin réel partagé par différents publics (séniors, actifs, jeunes ménages...).</p> <p>Pour rappel, malgré l’existence d’une petite superette, les habitants doivent se déplacer à Narbonne pour réaliser leurs achats du quotidien ce qui implique une logistique particulière notamment pour les séniors.</p> <p>L’implantation au cœur du village d’un commerce de détail de taille suffisante pour répondre aux besoins de la commune est incompatible avec la configuration et l’identité de Montredon. L’opportunité des implantations au sein des zones économiques, situées à seulement 1 km du centre, sera cohérente. L’OAP identifiant 3 parcelles destinés à accueillir des commerces permettra d’apporter de la lisibilité à la volonté communale et dynamisera les zones d’activités et plus largement la commune de Montredon-des-Corbières.</p> <p>Le parcellaire 1 vise la réalisation de stationnements. Le règlement écrit sera modifié pour encadrer le stationnement. Aussi, le parcellaire 3 dispose d’une poche de stationnement correspondant au parking de l’entrepôt de pneus.</p>



Axe 3 – Aménager autrement : Un territoire audacieux pour des espaces littoraux, urbains et ruraux renouvelés

Objectifs du DOO	Justification des adaptations
<ul style="list-style-type: none"> - Optimiser l'espace et privilégier la densification des zones économiques existantes. - Proposer des aménagements de qualité, socles d'attractivité en recherchant une qualité des aménagements pour les espaces économiques. Imaginer des modes d'aménagement plus denses sans créer de conflits d'usage. - Traiter qualitativement les entrées de villes et villages - Intégrer la gestion des risques en anticipant la gestion des risques naturels 	<p>Les adaptations correspondent à un besoin identifié. Les parcelles s'inscrivent au sein de zones à vocation économique existantes. De plus, deux des parcelles témoignent de bâtis existants. Le troisième s'implantera sur des espaces non construits au sein du tissu urbanisé. Les adaptations permettront ainsi une réelle optimisation du foncier.</p> <p>Il existe un risque de conflits d'usage entre les vocations industrielle/tertiaire et la destination commerciale. La réflexion autour des adaptations permet d'éviter ces conflits d'usages et de créer une complémentarité. Les usagers des zones d'activités pourront faire leur achat du quotidien à proximité et les employés et futurs clients des commerces pourront fréquenter les entreprises présentes sur la zone.</p> <p>Aussi, la réflexion d'aménagement a conduit à identifier les parcelles en bordure des zones d'activités accentuant l'évitement des conflits d'usage.</p> <p>L'entrée de village souffre du vieillissement de ses zones d'activités, l'implantation mesurée des commerces aura un effet visuel bénéfique. L'accueil d'une enseigne au sein du parcelle 1 (Super U) marquera qualitativement l'entrée de village. Il convient d'ajouter que le Grand Narbonne anticipe la revalorisation de cette zone. Une réflexion à ce sujet est en cours.</p> <p>Un seul des parcelles n'est pas encore construit ainsi dans le cadre de son aménagement, il conviendra de respecter les prescriptions du PPRI et celles inscrites au règlement du PLU relatives à la gestion des eaux pluviales</p>

Les modifications envisagées sont ainsi compatibles avec le SCoT de la Narbonnaise.

1.3. Les pièces du PLU à modifier

1.3.1. La création d'une OAP « Zones d'activités – Plaine Nord / Plaine Sud »

Une OAP destinée à encadrer l'implantation exceptionnelle de constructions à usage commercial sera créée.

➤ Partie explicative créée

La partie explicative de l'OAP est retranscrite ci-après :

Situation du secteur d'études :

Le périmètre de la présente OAP porte sur les zones à vocation économique de la commune de Montredon-des-Corbières et plus précisément sur les zones d'activités de la Plaine Sud et de la Plaine Nord.

Cette zone est traduite dans le plan de zonage et dans le règlement en zone UE.

Affectations :

Ce secteur est occupé par des immeubles à vocation économique réservés aux établissements industriels et artisanaux, entrepôts ou dépôts et à l'extension des bâtiments existants même s'ils n'ont pas ce type d'activités.

Enjeux et objectifs :

La présente OAP a pour objectif d'autoriser la destination de commerces de détail de manière mesurée. La matérialisation de cette autorisation par une OAP permet d'encadrer et de strictement limiter ladite autorisation au seul parcellaire identifié.

Environnement et paysage :

Ces secteurs sont situés à proximité directe de la route départementale, un linéaire est réalisé le long des voies principales.

Les aménagements projetés feront l'objet d'un traitement paysager. Ils devront à minima comporter un arbre de haute tige pour 100m² de terrain libre ou de surface de stationnement.

Accès :

Aucun accès direct n'est autorisé sur la route départementale. La traduction graphique de l'OAP apporte des orientations quant aux accès.

Traduction graphique de l'OAP :

Le premier schéma localise l'emprise de l'OAP et le parcellaire pour lequel le commerce de détail est autorisé.

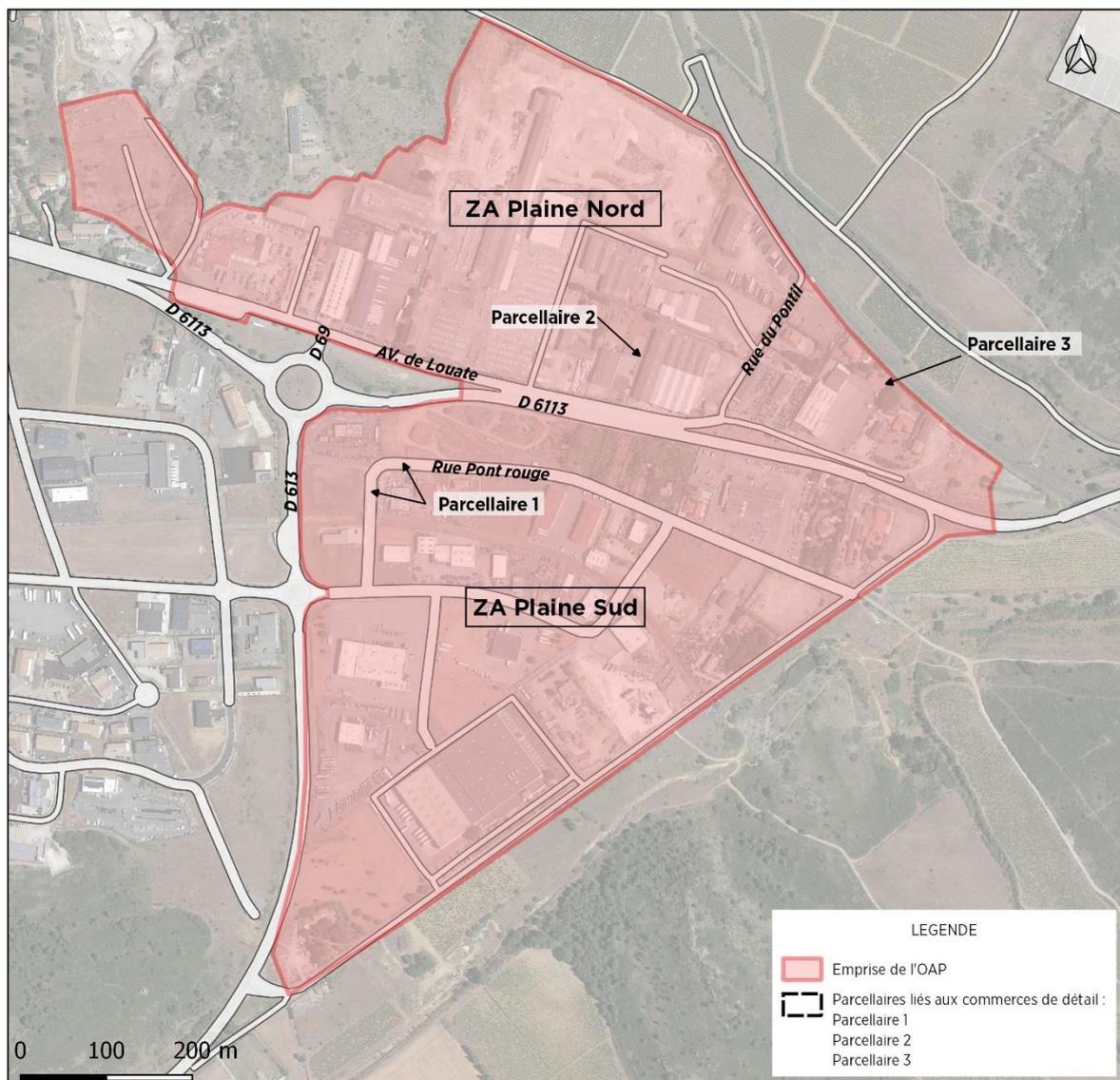
Les deux suivants visent respectivement le parcellaire de la zone d'activités Plaine Sud et celui de la zone d'activités Plaine Nord. Ils apportent des précisions quant aux orientations d'aménagement des secteurs.

Il convient d'ajouter que les modes de représentation utilisés sont avant tout schématiques. Il s'agit d'indiquer les orientations et principes d'aménagement avec lesquels les projets doivent être compatibles. Ils n'ont pas pour objectif d'être détaillés mais bien de présenter le cadre d'organisation et l'armature urbaine dans lesquels ils prendront place.

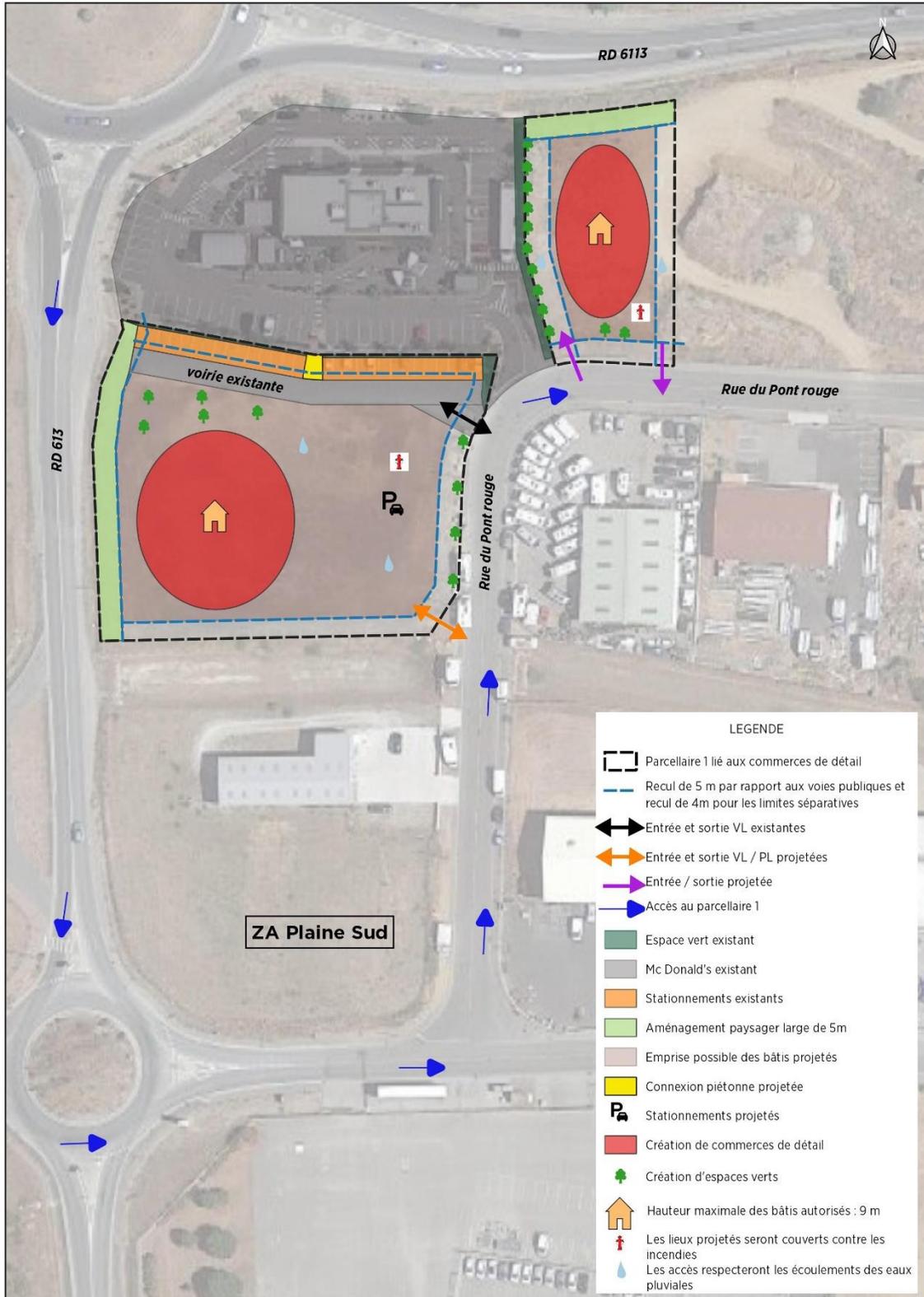
➤ Partie schématique créée

La partie schématique de l'OAP comporte les 3 schémas suivants :

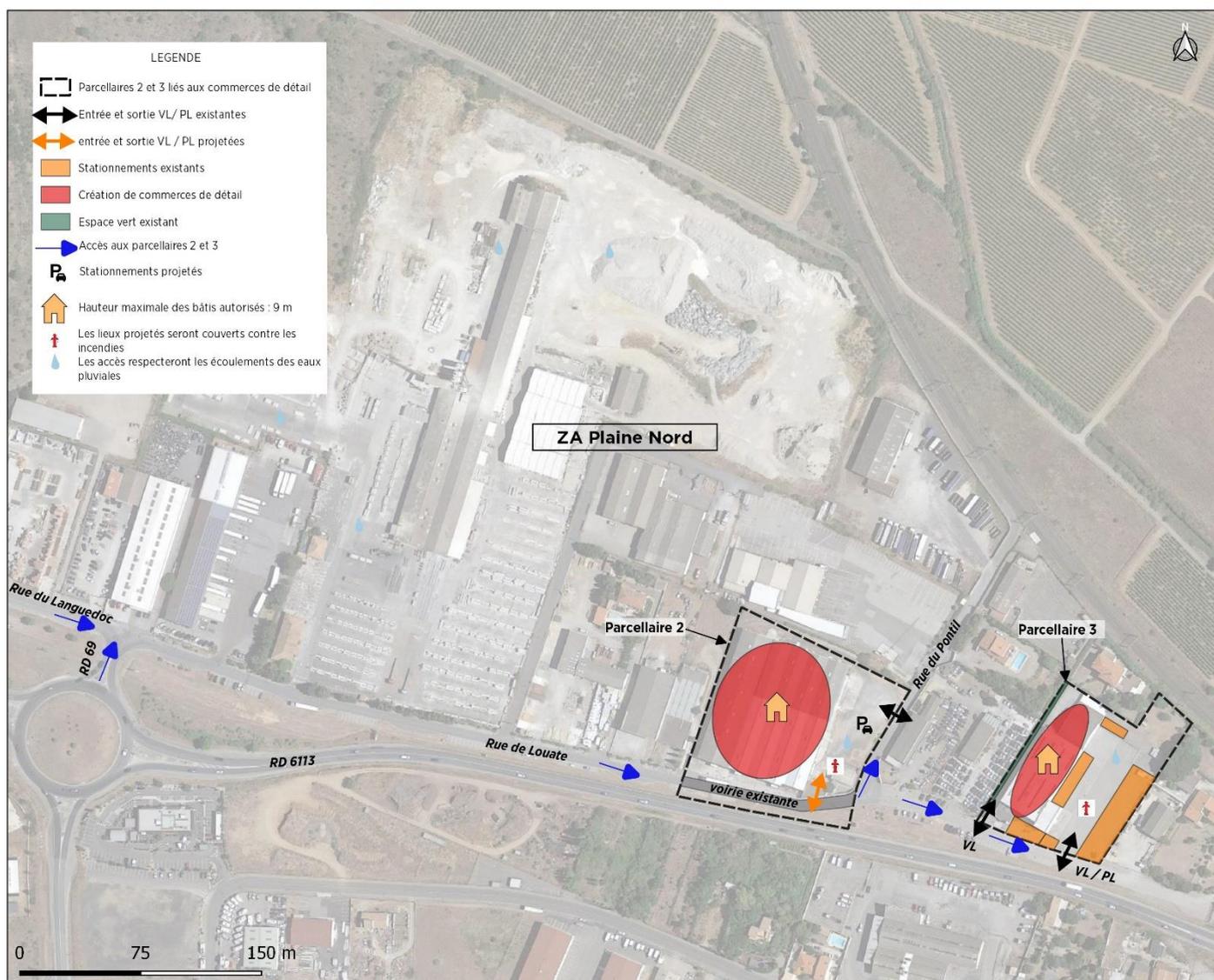
➔ Localisation de l'emprise de l'OAP :



→ Zoom sur le parcellaire de la zone d'activités Plaine Sud :



→ Zoom sur le parcellaire de la zone d'activités Plaine Nord :



1.3.2. La modification du règlement écrit

1.3.2.1. Extraits du règlement avant modification

➤ UE-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Les bâtiments à usage d'habitation, à l'exception de ceux visés à l'article UE-2 suivant ;
- Les commerces exclusivement de détail à l'exception des commerces destinés à la vente des produits locaux ou régionaux ;
- Les campings, caravanings, le stationnement des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les forages et puits de plus de trois mètres de profondeur ;
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;
- En zone inondable, sont interdites toutes les utilisations et occupations du sol autres que celles qui sont admises par le règlement du PPRi, correspondant au type de risque de la zone.

➤ UE-2 Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Les bâtiments à usage d'habitation sont admis à condition qu'ils soient destinés strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux.

➤ UE-10 Hauteur des constructions

La hauteur maximale de toute construction nouvelle ne peut excéder un étage au-dessus du rez-de-chaussée (R+1). Non réglementé pour les installations techniques telles que cheminées, château d'eau, tour d'essai, etc....

➤ UE-13 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Il doit être aménagé sur la parcelle des aires suffisantes pour permettre le stationnement et la manœuvre des véhicules de livraison et de service, d'une part, et des véhicules personnels d'autre part.

Un plan de circulation et de stationnement dans la parcelle doit obligatoirement accompagner la demande de permis de construire.

1.3.2.2. Extraits du règlement après modification

Les éléments ajoutés apparaissent **en surlignage jaune** et ceux supprimés **en rouge barré**.

➤ UE-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Les bâtiments à usage d'habitation, ~~à l'exception de ceux visés à l'article UE-2 suivant~~ ;
- Les commerces exclusivement de détail à l'exception **du cas mentionné à l'article UE2** et des commerces destinés à la vente des produits locaux ou régionaux ;
- Les campings, caravanings, le stationnement des caravanes et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les forages et puits de plus de trois mètres de profondeur ;
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;
- En zone inondable, sont interdites toutes les utilisations et occupations du sol autres que celles qui sont admises par le règlement du PPRi, correspondant au type de risque de la zone.

➤ UE-2 Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

~~Les bâtiments à usage d'habitation sont admis à condition qu'ils soient destinés strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux.~~

Pour les parcelles expressément identifiés par l'OAP « Zones d'activités - Plaine Nord / Plaine Sud » sont autorisés les commerces de détail dont le commerce de détail de carburants.

➤ UE-10 Hauteur des constructions

La hauteur maximale de toute construction nouvelle ne peut excéder un étage au-dessus du rez-de-chaussée (R+1). Non réglementé pour les installations techniques telles que cheminées, château d'eau, tour d'essai, etc....

Au sein des parcelles identifiés par l'OAP « Zones d'activités - Plaine Nord / Plaine Sud », la hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres à partir du terrain naturel.

➤ UE-13 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Il doit être aménagé sur la parcelle des aires suffisantes pour permettre le stationnement et la manœuvre des véhicules de livraison et de service, d'une part, et des véhicules personnels d'autre part.

Un plan de circulation et de stationnement dans la parcelle doit obligatoirement accompagner la demande de permis de construire.

Concernant les commerces de détail, le stationnement doit correspondre aux besoins liés à la capacité d'accueil de ceux-ci.

Le stationnement compte à minima :

- 4 places par tranche de 100m² de surface de plancher pour les commerces dont la surface de vente excède 1000m² ;

- 3 places par tranche de 100m² de surface de plancher pour les commerces dont la surface de vente est inférieure à 1000m².

Par ailleurs, le stationnement doit répondre à la législation en vigueur rappelée ci-après :

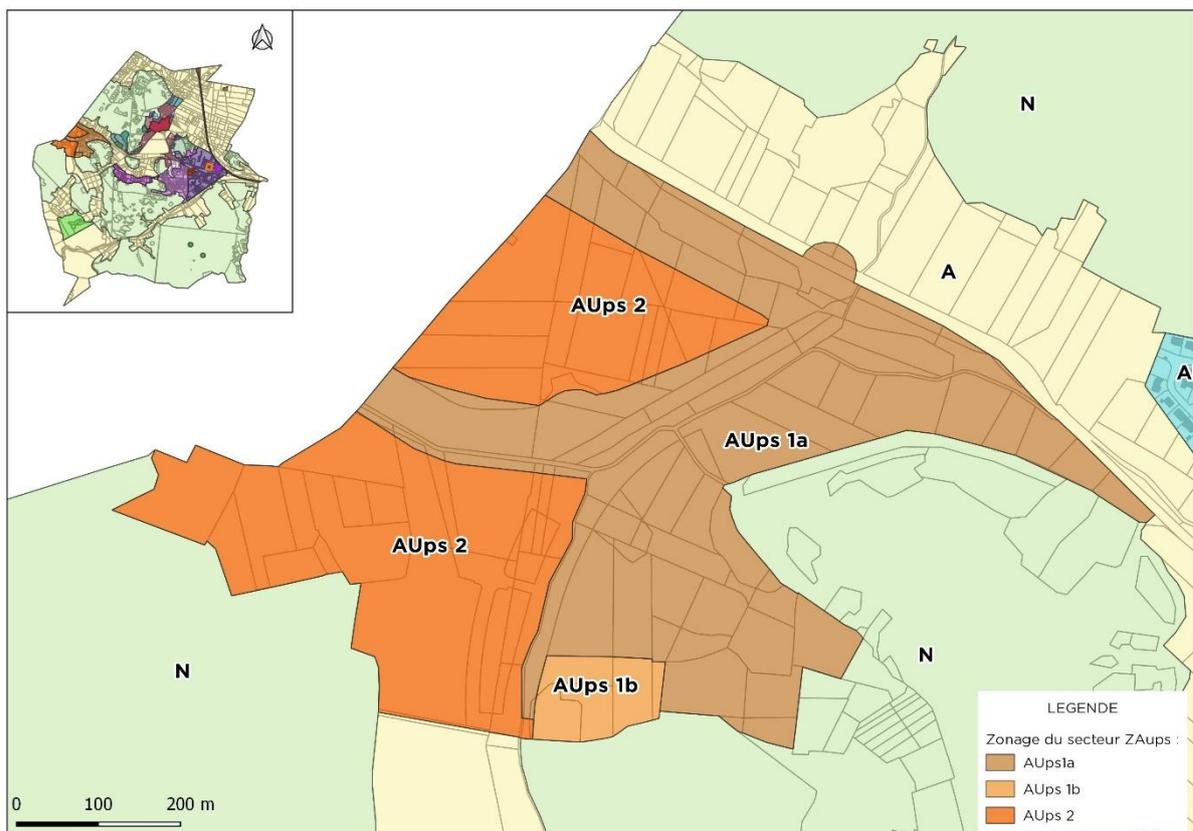
Article L111-19 : « Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. »

Aussi, les dispositions de l'article L.111-19 ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existants le 15 décembre 2000.

2. ADAPTATIONS DU REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE AUPS

2.1. Localisation du secteur d'études

La zone Aups correspond au secteur situé en limite Ouest de la commune de Montredon-des-Corbières.



2.2. Contexte et justifications des adaptations projetées

2.2.1. Contexte

La zone AUps vise à accueillir un pôle dédié à la Santé dit « Pôle Santé ». Ce projet d'envergure, mentionné également par le SCoT de la Narbonnaise revêt une grande importance pour le territoire communal, intercommunal et même départemental.

Cette zone est composée de deux secteurs :



- Le sous-secteur Aups1 destiné à recevoir les aménagements et constructions relatifs aux cliniques, aux consultations médicales associées et à tout équipement nécessaire au bon fonctionnement de celles-ci

Ce secteur se divise en deux sous-secteurs. Le premier, Aups1a, est en lien avec les aménagements et constructions ci-avant mentionnés et le second, Aups1b correspond à une potentielle extension de la clinique. Elle est conditionnée à l'apport de solutions liées à l'augmentation de capacité de production en eau potable.

- Le sous-secteur Aups2 destiné, quant à lui, aux autres constructions et aménagements de la zone (secteur paramédical, services, tertiaire). Les constructions et aménagements sont soumis à la même condition que l'extension de la clinique en sous-secteur Aups1b.

Le projet du Pôle Santé est, depuis, mis en œuvre et la clinique est ouverte au public. Afin de poursuivre l'aménagement du Pôle, certaines adaptations mineures doivent être apportées au règlement écrit.

Il s'agira plus précisément d'adapter les prescriptions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi que celles traitant de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Concernant l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, il sera question de diminuer le recul minimal par rapport aux limites des emprises actuelles ou projetées des voies publiques passant de 5 mètres à 2 mètres.

Pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, il conviendra d'apporter une homogénéité d'aménagement afin d'éviter des contrastes marqués entre deux édifices. Le règlement écrit prévoit un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction par rapport à la limite séparative. Désormais, le retrait sera porté à 3 mètres.

Cette valeur commune à toutes les constructions permettra d'apporter une harmonie au secteur. Une exception est admise dans le cas d'un plan de masse d'un projet d'ensemble. Cette exception s'inscrit dans une philosophie similaire puisqu'elle apportera de la cohérence à un projet d'ensemble.

2.2.2. Justifications au regard du PADD du PLU

Les adaptations projetées n'ont aucune incidence sur le PADD. En effet, il s'agit d'adaptations mineures qui n'entraînent pas d'effet significatif sur les orientations du PADD. Elles sont donc compatibles avec le PADD.

2.2.3. Justifications au regard du SCoT

De la même manière que pour le PADD, les modifications envisagées n'ont aucune incidence sur le SCoT. En effet, il s'agit d'adaptations mineures. Ainsi elles sont compatibles avec le SCoT de la Narbonnaise.

2.3. Les modifications du règlement

2.3.1. Extraits du règlement avant modification

➤ Aups-6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent s'édifier avec un recul minimal de 5 mètres, par rapport aux limites d'emprises actuelles ou projetées des voies publiques.

Pour toutes constructions, le recul est porté à 75 m au moins de l'axe de la chaussée de la RD6113.

Dans cette bande de recul le stationnement y est interdit et les cheminements doux sont à privilégier.

Toutefois, des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées, lorsque des conditions de sécurité plus importantes doivent être respectées.

➤ Aups-7 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions sont édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction (distance de recul = H/2) ou en mitoyenneté.

Toutefois, des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées, lorsque des conditions de sécurité plus importantes doivent être respectées.

2.3.2. Extraits du règlement après modification

Les éléments ajoutés apparaissent **en surlignage jaune** et ceux supprimés **en rouge barré**.

➤ Aups-6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

ARTICLE AUps-6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent s'édifier avec un recul minimal de **2 mètres** ~~5 mètres~~, par rapport aux limites d'emprises actuelles ou projetées des voies publiques.

Pour toutes constructions, le recul est porté à 75 m au moins de l'axe de la chaussée de la RD6113.

Dans cette bande de recul le stationnement y est interdit et les cheminements doux sont à privilégier.

Toutefois, des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées, lorsque des conditions de sécurité plus importantes doivent être respectées.

Des constructions peuvent néanmoins être implantées différemment lorsqu'un plan masse est établi dans le cadre d'un projet d'ensemble

➤ Aups-7 Implantation par rapport aux limites séparatives

ARTICLE AUps-7 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives minimum égal à **3 mètres** ~~la moitié de la hauteur de la construction (distance de recul = H/2)~~ ou en mitoyenneté.

Toutefois, des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées, lorsque des conditions de sécurité plus importantes doivent être respectées.

Des constructions peuvent néanmoins être implantées différemment lorsqu'un plan masse est établi dans le cadre d'un projet d'ensemble

3. LES EFFETS DE LA MODIFICATION DU PLU

Pour rappel, la zone AUps a été créée à la suite de la 3^{ème} révision simplifiée du PLU. L'ensemble des effets avaient alors fait l'objet d'une analyse. Les adaptations liées à la zone AUps sont des adaptations mineures du règlement qui n'entraînent pas d'effet notable sur les éléments développés ci-après.

3.1. Evolution des superficies des zones du PLU

La présente modification du PLU n'entraîne aucune évolution des superficies des zones du PLU.

3.2. Sur les risques naturels

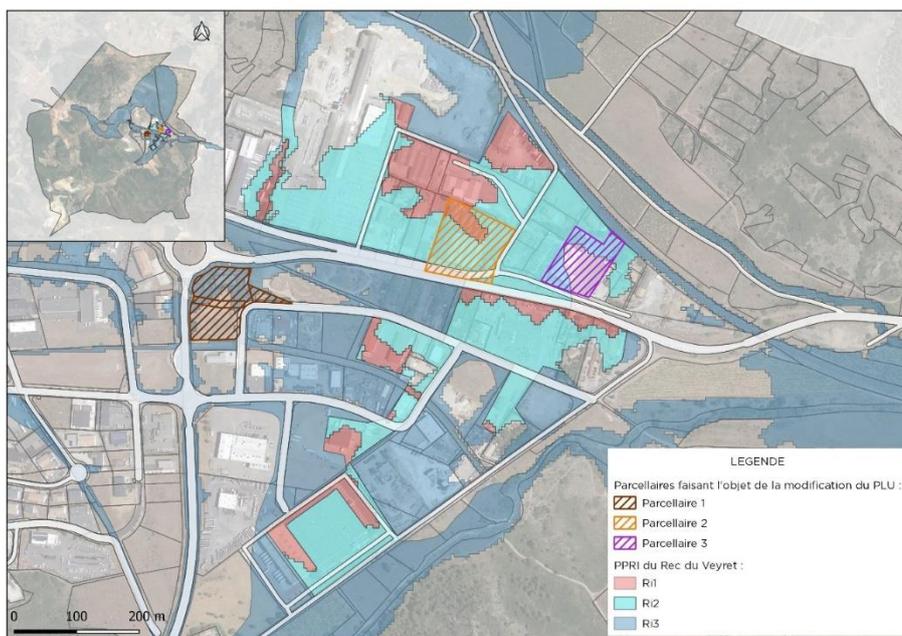
Le dossier départemental des risques majeurs de 2020 dresse l'inventaire des risques communaux. Il fait état de différents risques déclinés ci-après.

Les adaptations projetées sur la zone économique n'entraînent pas d'ouverture de nouvelle zone à l'urbanisation. Elles apportent des modifications quant à la destination de zones urbanisées.

En ce sens, les futures autorisations d'urbanisme portant sur le parcellaire identifié devront respecter les éventuelles prescriptions liées au risques connus.

3.2.1. Inondation

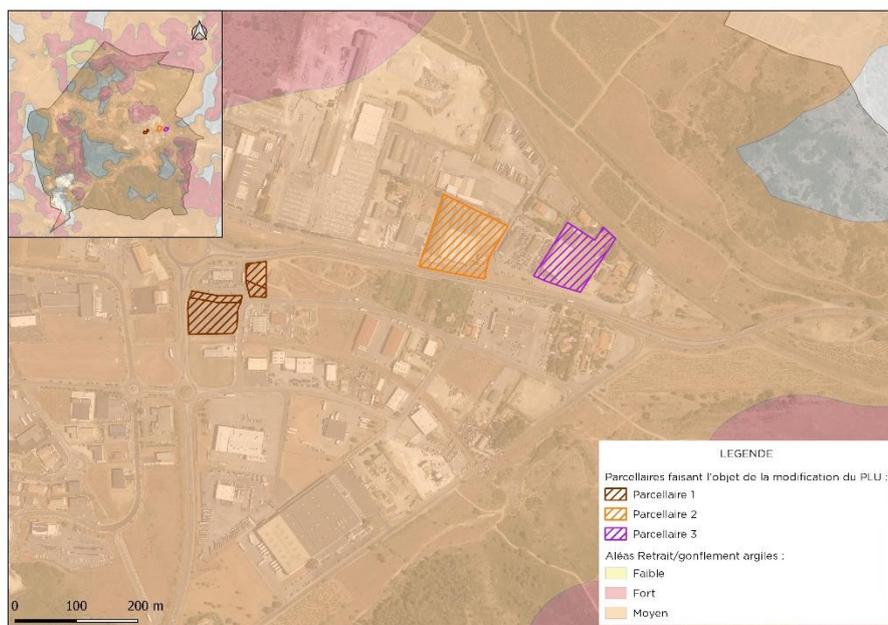
La commune de Montredon-des-Corbières est soumise au Plan de Prévention des Risques Inondation du bassin versant du Rec de Veyret et au PPRI versant de l'Orbieu sur une petite partie à l'Ouest du territoire.



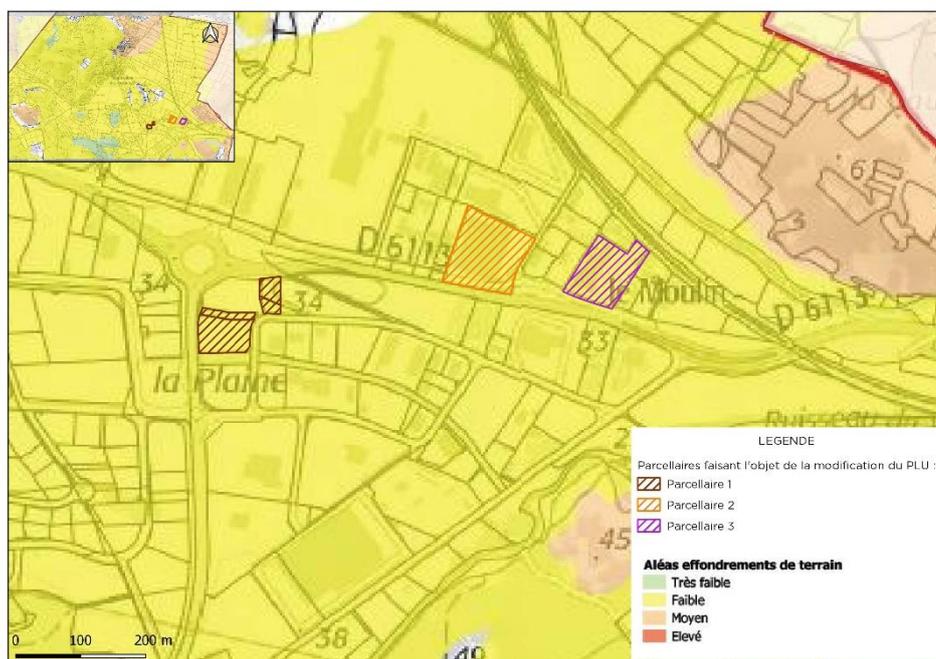
Les futures autorisations d'urbanisme devront respecter les prescriptions des PPRI ainsi que les prescriptions supplémentaires du règlement écrit relatives à la gestion du risque inondation.

3.2.2. Retrait et gonflement d'argile

Les autorisations d'urbanisme devront être conformes aux prescriptions liées au risque de retrait et de gonflement d'argile.

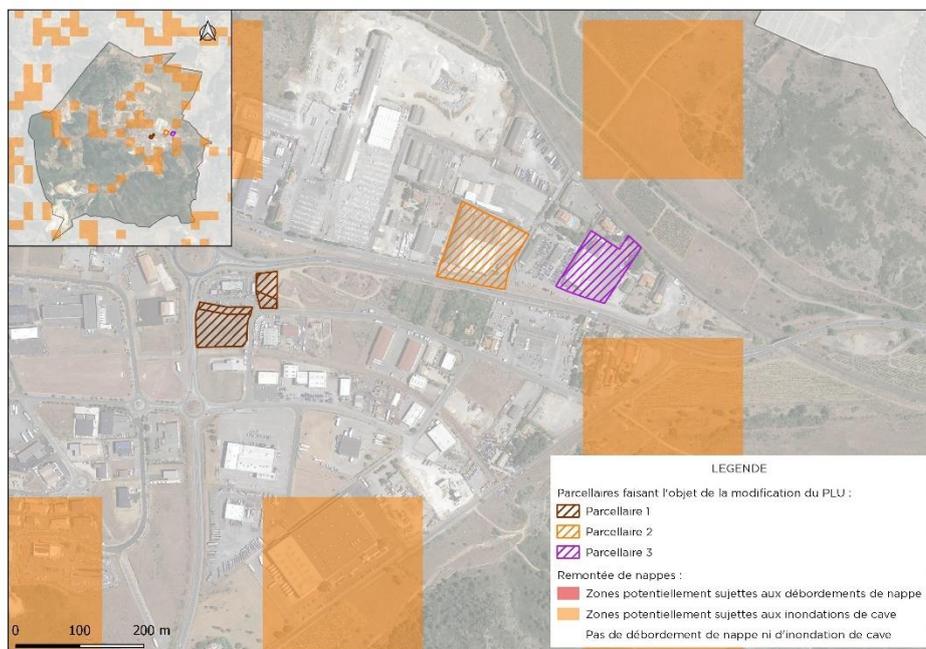


3.2.3. Effondrement de terrain



L'aléa est faible concernant le parcellaire identifié. Il conviendra tout de même de s'attacher au respect des prescriptions prévues par le règlement du PLU dans le cadre de l'aménagement du parcellaire.

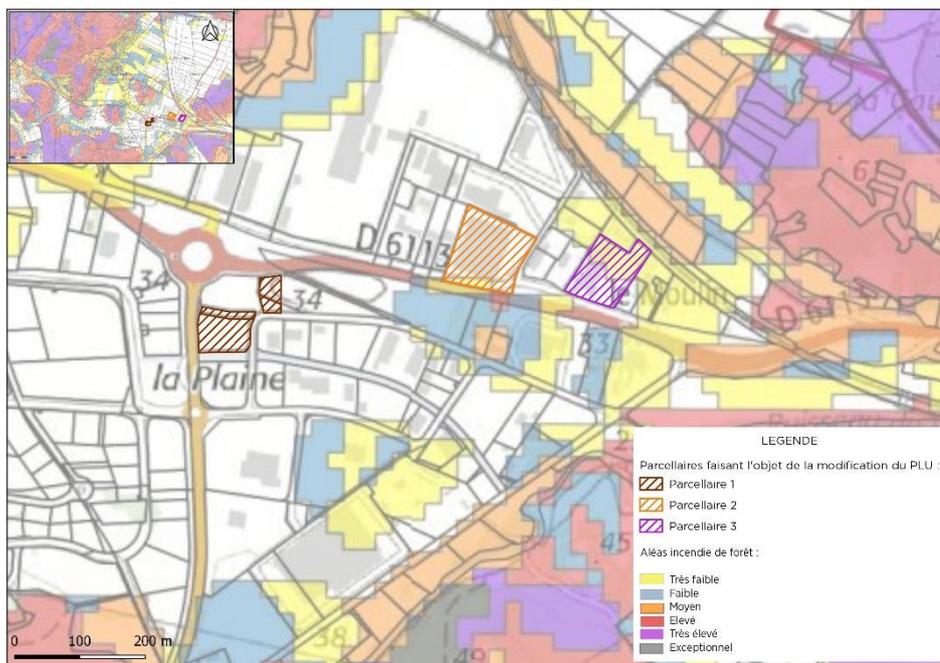
3.2.4. Remontée de nappes



Le parcellaire n'est pas concerné par le risque de remontée de nappes.

3.2.5. Incendie de forêt

La commune de Montredon-des-Corbières est concernée par l'aléa incendie.



L'aménagement du parcellaire et notamment du n°1 (non bâti) devra respecter les prescriptions du règlement écrit du PLU liées au risque incendie.

3.3. Sur l'Environnement

Au titre de l'article L.104-2 du Code de l'Urbanisme, « font l'objet d'une évaluation environnementale les plans locaux d'urbanisme susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement compte tenu de la superficie du territoire auxquels ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ».

Depuis le décret du 16 octobre 2021, la question de l'évaluation environnementale dans le cadre des procédures d'adaptation des PLU est prévue par l'article R. 104-12 du Code de l'Urbanisme.

En application de l'article R.104-12 alinéa 3 du code de l'urbanisme, la présente modification du PLU est soumise à une demande d'examen au cas par cas qui sera jointe en annexe du dossier de modification du PLU.

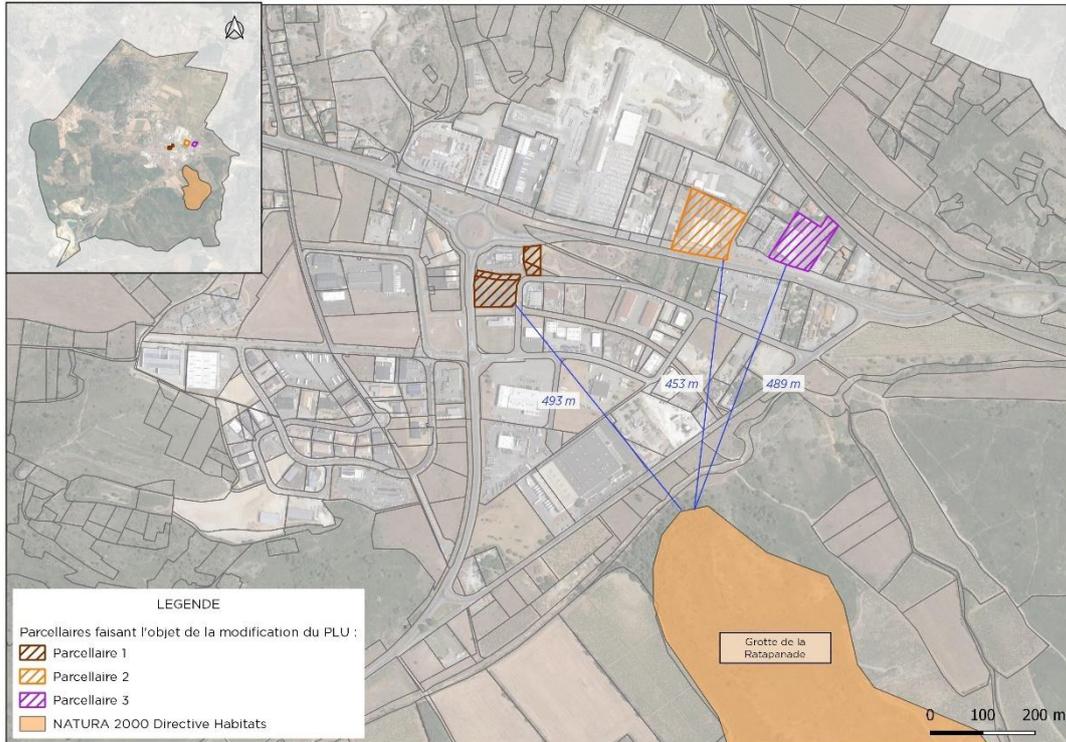
A RETENIR :

Le territoire communal bénéficie de plusieurs zonages de protections environnementaux :
Site Natura 2000 « FR101487 Grotte de la Ratapanade » ;
ZNIEFF « Garrigues de Marignan et Trou de la Rate Penade » et « Collines narbonnaises » ;
Corridors écologiques et réservoirs de biodiversité identifiés dans le SRCE ;
Sites inscrits « Ruines du Moulin du Rouc et abords » et « Ruines du Castellas et les Berges du Veyret ».

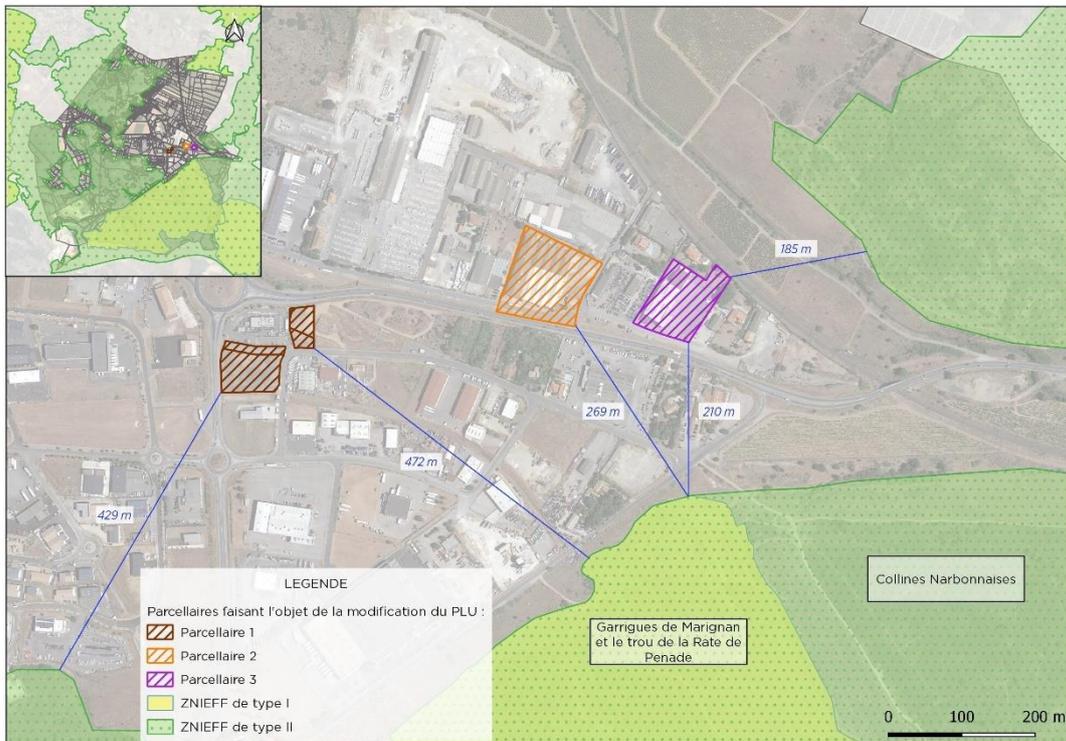
Les cartographies ci-après présentent les zonages d'inventaire et de protection du milieu, localisés sur le territoire communal afin d'analyser les éventuelles incidences de la modification du PLU.

3.3.1. Recensement des zonages environnementaux

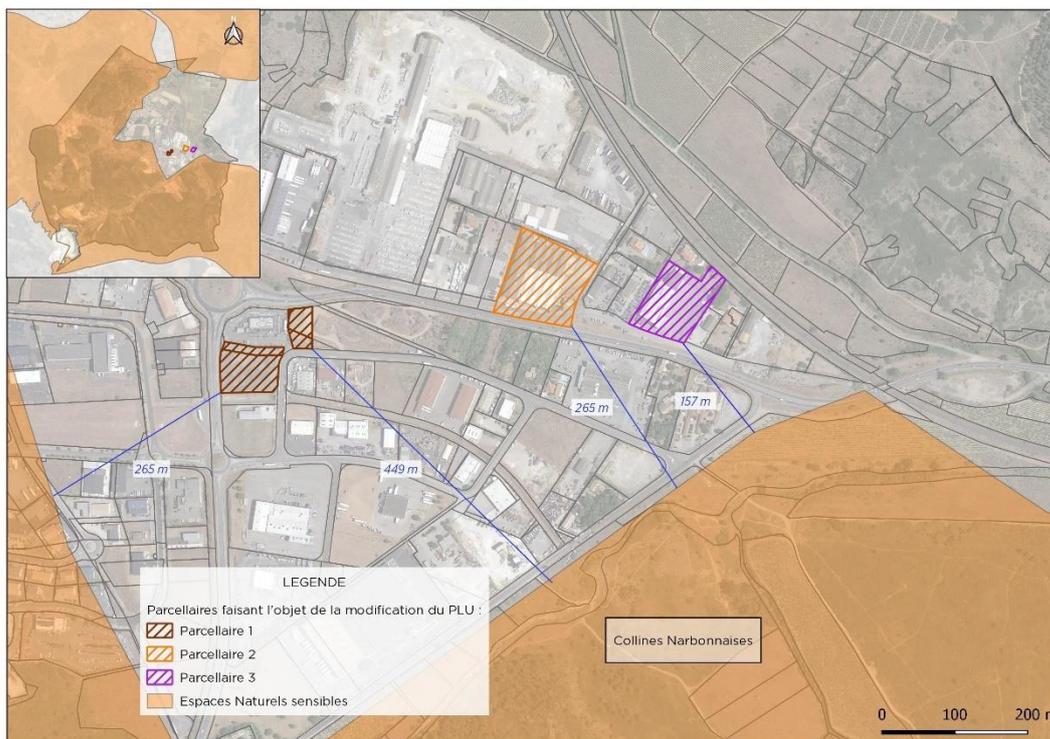
3.3.1.1. Les sites Natura 2000



3.3.1.2. Les ZNIEFF



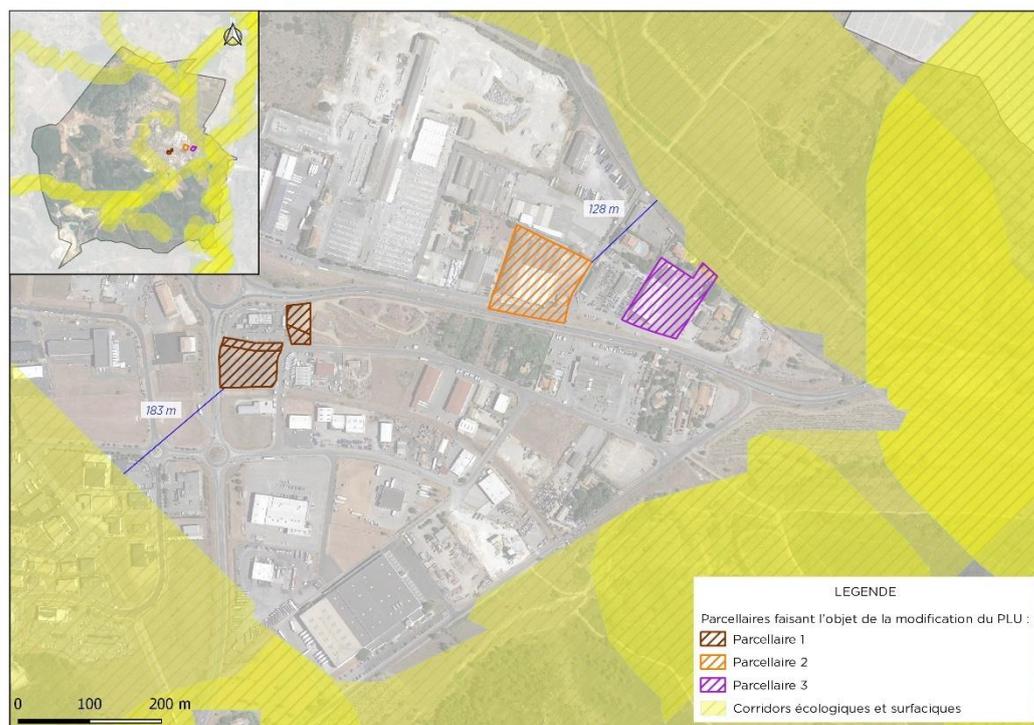
3.3.1.3. Les espaces naturels sensibles



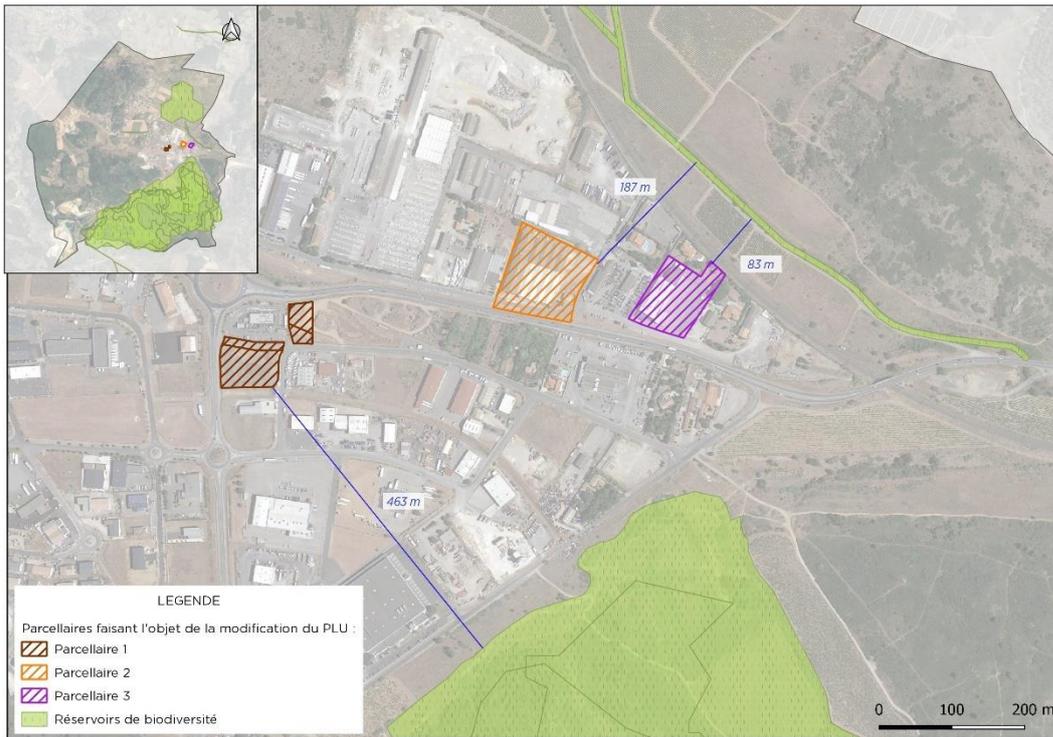
3.3.1.4. SRCE trames vertes et bleues

X Trames vertes

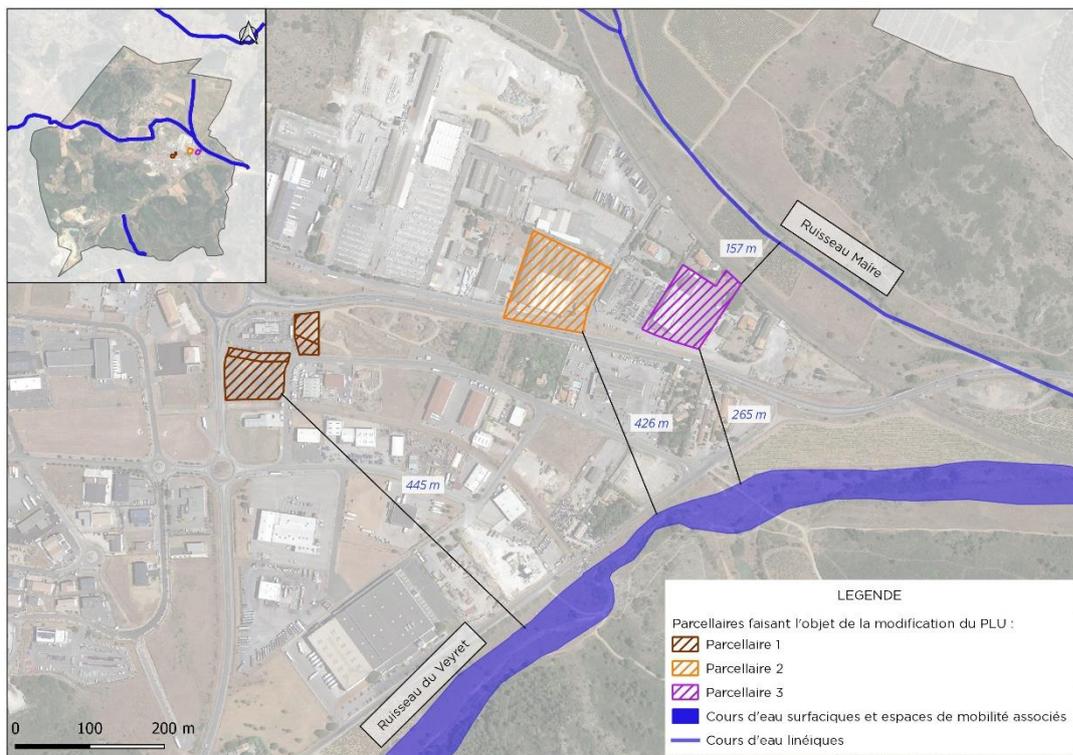
> Corridors écologiques



➤ Réservoirs de biodiversité



✕ Trames bleues



3.3.2. Justifications des effets sur l'environnement

Pour rappel, dans le cadre de sa 3ème révision simplifiée en 2014 qui portait notamment sur le secteur AUps, le PLU de Montredon-des-Corbières a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

La 4ème modification du Plu approuvé le 7 mai 2020 a fait l'objet d'un examen au cas par cas. Elle avait notamment pour objet de réduire l'emprise de la zone AUps1a au profit de la zone AUps2 en continuité immédiate.

Au regard des objectifs poursuivis par la présente modification, il ne s'agira pas de créer de nouvelles incidences sur cette zone par rapport à l'analyse faite lors de l'approbation du PLU en 2015.

Concernant les adaptations au sein des zones d'activités, il est important de retenir qu'elles n'ont pour effet que d'admettre une vocation supplémentaire à certaines parcelles identifiées. Le zonage UE prévu à l'élaboration du PLU approuvé le 20 septembre 2005 est, lui, maintenu et autorise les constructions répondant à la vocation économique précisée par le règlement.

De plus, le bâti des parcelles est déjà existant à l'exception de celui du parcellaire 1. Il est ainsi le seul susceptible de causer des nuisances au zonage à proximité. Toutefois, il est systématiquement situé à distance suffisante des zonages ne générant ainsi pas d'incidence notable.

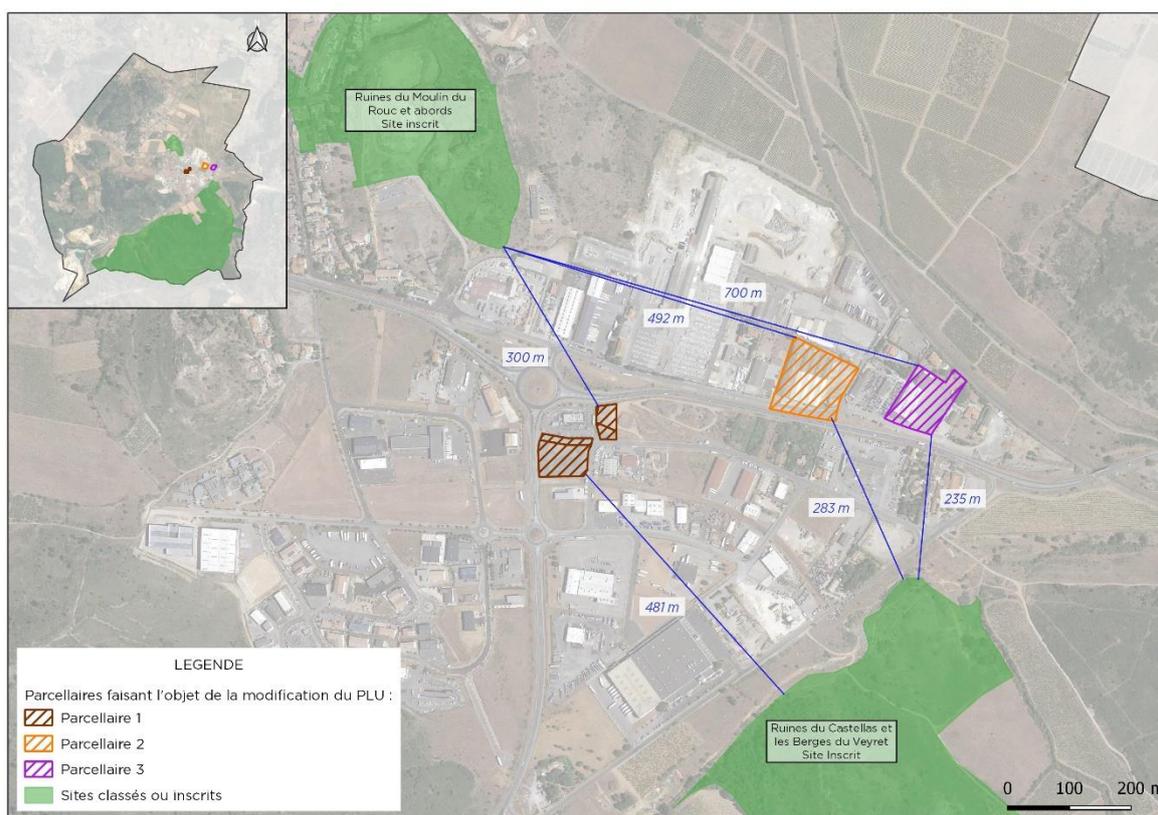
Les adaptations projetées ne produisent aucun effet notable sur l'environnement.

3.4. Sur la composante patrimoniale

3.4.1. Les sites inscrits

D'après la base de données Picto Occitanie et l'Atlas du Patrimoine, le territoire communal est concerné par deux sites inscrits :

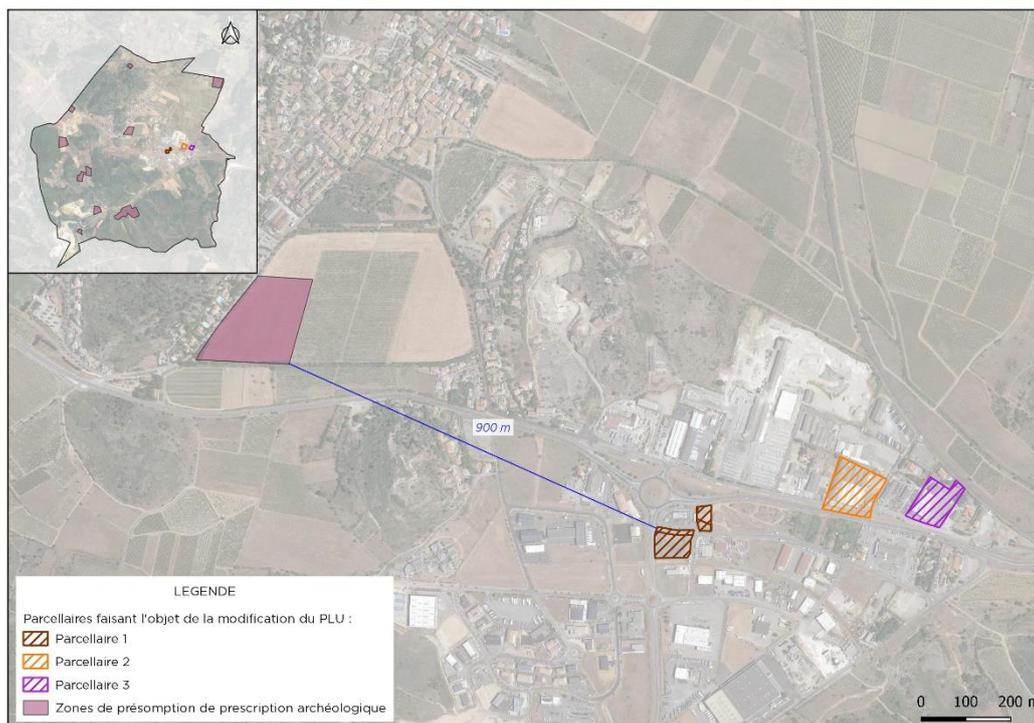
- Ruines du moulin du Rouc et abords ;
- Ruines du Castellas et les berges du Veyret.



Les parcelles identifiées ne se situent pas à proximité des sites inscrits.

3.4.2. Les zones de présomption de prescription archéologique

Le territoire communal renferme quelques ZPPA. Les parcelles identifiées ne se situent pas à proximité de ceux-ci.



La modification du PLU n'entraînera aucune incidence sur la composante patrimoniale à protéger.