



Modification Simplifiée n°1

Compte-rendu de la réunion publique du 17 Mai 2018

Intervenants : Monsieur Cédric DIXMIER (Adjoint Délégué à l'Urbanisme), Monsieur Frédéric DECROCK (Directeur du Pôle « Urbanisme & Environnement ») et Madame Christelle DIAS DE ALMEIDA (Chargée d'Affaires planification)

Public : trois personnes

Monsieur DIXMIER ouvre la réunion publique à 18h45 et remercie les personnes présentes. Il rappelle l'objet de la réunion : présenter la procédure et le contenu de la Modification Simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette procédure d'évolution du PLU a été engagée essentiellement pour deux points, à savoir mettre en cohérence le règlement du PLU avec la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 Mars 2014, et favoriser le maintien et l'implantation des commerces et des services de proximité.

Madame DIAS DE ALMEIDA prend la parole et explique que la procédure de Modification Simplifiée est cadrée par le Code de l'Urbanisme avec des étapes précises :

- ▶ Prescription par Arrêté du Maire du 14/11/16 ;
- ▶ Examen au cas par cas avec saisine de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) du 27/02/18 qui a décidé le 18/04/18 que la Modification Simplifiée n°1 du PLU n'était pas soumise à Évaluation Environnementale ;
- ▶ Notification aux Personnes Publiques Associées (PPA) en date du 20/04/18 :
Les PPA ne sont pas dans l'obligation de transmettre un avis sur le dossier mais le cas échéant, l'avis sera mis à disposition du public.
À ce jour, seul le Conseil Régional Occitanie a transmis un courrier pour signifier que le dossier était transmis à un de leur service pour étude. Ce courrier est mis à disposition du public.
- ▶ Définition des modalités de Mise à disposition du public par Délibération du Conseil Municipal du 11/04/18 :
Mise à disposition du dossier, de l'avis de la MRAe et de l'avis du Conseil Régional Occitanie en Mairie, et d'un registre permettant au public de formuler ses observations conformément au Code de l'Urbanisme ;
En sus, le Conseil Municipal a choisi de mettre en ligne sur le site Internet de la commune le dossier de Modification Simplifiée n°1 et les avis, de créer une adresse courriel spécifique (modificationsimplifiee1@pia.fr), et de tenir une réunion publique ;
- ▶ Publication d'un avis dans la presse le 21/04/18 pour communiquer les modalités de Mise à disposition du public, et notamment la période de Mise à disposition ;



- ▶ Mise à disposition du public qui a lieu depuis le Lundi 30/04/18 jusqu'au Vendredi 01/06/18 inclus ;
- ▶ Le Conseil Municipal se réunira courant Juin pour tirer le bilan de la Mise à Disposition et approuver la Modification Simplifiée n°1 du PLU, éventuellement modifiée pour tenir compte des remarques du public et/ou des avis des PPA.

Madame DIAS DE ALMEIDA poursuit la présentation par l'exposé des objets de la Modification Simplifiée n°1 du PLU :

1. Suppression du Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

La loi ALUR a supprimé les COS du règlement des PLU. Pour être en cohérence avec cette loi qui s'applique depuis 2014, toutes les références au COS sont supprimées dans le règlement du PLU.

Monsieur DECROCK précise que la loi ALUR supprime le COS uniquement pour les règlements de PLU. Les COS imposés par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles inondabilité (PPRNi) restent applicables.

🏠 Intervention n°1 : qu'est-ce que le COS ?

Monsieur DECROCK explique que le Coefficient d'Occupation du Sol est le coefficient qui permet de calculer la Surface de Plancher maximale constructible sur une parcelle ($SP_{max} = \text{Surface terrain} \times \text{COS}$). La Surface de Plancher correspond à peu près à la Surface Habitée. Les étages sont donc compris dans cette surface.

2. Création du secteur UBf : Favoriser le maintien et l'implantation de commerces et de services de proximité

Madame DIAS DE ALMEIDA explique que cette modification est liée à plusieurs constats relevés sur la commune :

- ▶ Diminution des commerces et services de proximité ;
- ▶ Départ de l'enseigne Intermarché ;
- ▶ Identification de deux sites idéalement placés : parcelle de l'ancien Intermarché et secteur sur la Route de Perpignan (au niveau de l'emplacement réservé n°5 à vocation de logements sociaux, de parkings et d'espaces verts) ;
- ▶ Pas de concurrence avec les autres secteurs à vocation de commerces (notamment la zone 1AU5 en face au collège).

1,32 hectare est transféré depuis la zone UB en secteur UBf nouvellement créé. Les règles de gabarit (hauteur, prospects...) restent inchangées entre la zone UB et le secteur UBf.

La seule modification apportée au règlement est la création du secteur UBf et sa vocation spécifique : exclusivement dédié aux commerces de proximité et services de proximité (médical, paramédical).

Monsieur DIXMIER souligne que la municipalité a la volonté forte de soutenir le commerce et les services de proximité, et de dynamiser la commune avec un projet de Ville cohérent.



3. Évolution des emplacements réservés

L'emplacement réservé n°5 est réduit en lien avec la création du secteur UBf sur la partie qui donne sur la Route de Perpignan.

Deux emplacements réservés sont supprimés :

- ▶ Emplacement réservé n°9 suite au recours du droit de délaissement par le propriétaire ;
- ▶ Emplacement réservé n°12 : aucune jonction fonctionnelle possible, via cet emplacement réservé, entre la voie en impasse interne au secteur UBa et l'Avenue Jules Ferry. Cet emplacement réservé n'aurait pas dû être conservé lors de la révision du Plan d'Occupation des Sols et sa transformation en PLU.

L'emplacement réservé n°19 est créé au niveau du lotissement « LES ALLEES DU CENTRE » et l'ancien Intermarché pour poursuivre la piste cyclable existante sur le Chemin Sainte Anne entre le lotissement « LE NEOULOUS » et la vanne d'irrigation.

4. Modification du règlement des zones 1AU1, 1AU2 et 1AU3 (emprise des garages)

La rédaction actuelle du règlement de ces zones limite la superficie maximale des garages et annexes à 12 m². Afin de permettre le stationnement d'un véhicule, cette superficie est portée à 24 m² maximum pour les garages.

5. Corriger quelques erreurs matérielles qui se sont glissées dans le règlement du PLU

Ces erreurs matérielles concernent essentiellement des erreurs d'orthographe, de casse..., et également la présence d'une contradiction à l'article 1AU4-12 du règlement du PLU.

Le stationnement des véhicules pour les logements est réglementé deux fois comme suit :

- ▶ Une place de stationnement imposé par tranche de 70 m² de plancher ;
- ▶ Deux places de stationnement par logement.

Seule la première règle est conservée pour homogénéiser avec le règlement des autres zones.

Madame DIAS DE ALMEIDA termine la présentation en rappelant que la mise à disposition se poursuit jusqu'au Vendredi 1^{er} Juin inclus, et invite les personnes présentes à poser leurs questions.

- 🏠 Intervention n°2 : Les modifications apportées pour favoriser le maintien et l'implantation des commerces et services de proximité sont appréciables. La personne précise qu'elle est en train de faire construire pour y loger sa mère et que la présence de commerces, et surtout la volonté municipale à ce sujet, ont été des points décisifs pour retenir la commune de Pia. Elle s'interroge sur la hauteur des constructions possible sur le site de l'ancien Intermarché.



Messieurs DIXMIER et **DECROCK** précisent que la construction d'un étage sera possible, avec par exemple des commerces en rez-de-chaussée et des bureaux ou des activités paramédicales au 1^{er} étage.

La commune souhaite être acquéreur de ce terrain et piloter le projet qui s'y fera. Des négociations sont actuellement en cours.

🏠 *Intervention n°3*: La création d'un emplacement réservé pour réaliser une piste cyclable est également une bonne chose. Actuellement, il s'agit d'un chemin en gravier, quand est ce que le revêtement sera revu ? Et les arbres seront-ils conservés ?

Monsieur DECROCK rappelle que le lotissement « LES ALLEES DU CENTRE » a d'ores et déjà respecté le recul lié à l'emplacement réservé n°19 avant qu'il soit créé. Cet espace n'appartient pas à ce jour à la commune, et les travaux ne peuvent pas encore être réalisés. Il précise également que le chiffrage est actuellement en cours d'étude et que l'on conservera dans la mesure du possible les arbres, et en particulier les chênes.

🏠 **D'autres interventions ont lieu sur des sujets qui ne concernent pas la Modification Simplifiée n°1 du PLU et qui ne seront pas reprises dans le présent compte-rendu.**

Après avoir remercié les personnes présentes pour leur participation, **Monsieur DIXMIER** clôture la réunion publique à 19h30.