

DÉPARTEMENT DES PYRÉNÉES-ORIENTALES

COMMUNE de MILLAS

Modification simplifiée n°6

Du

Plan Local d'Urbanisme

Article L.123-13-3
Du Code de l'Urbanisme

- Mise à disposition du public -

**PRÉSENTATION DU PROJET
EXPOSE DES MOTIFS**

Du 1er mars 2021 au 1er avril 2021

SOMMAIRE

1. NOTE DE PRESENTATION GENERALE

- 1.1. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°6
- 1.2. LE CADRE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE
- 1.3. TABLEAU RECAPITULATIF DES MODIFICATIONS PROPOSEES
- 1.4. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE
- 1.5. COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE DU PLU
- 1.6. TEXTES REGISSANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU
- 1.7. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°6 DU PLU
- 1.8. DECISION POUVANT ETRE APPORTEE A L'ISSUE DE LA MISE A DISPOSITION

2. PRESENTATION DES PIECES DU PLU MODIFIEES

1. NOTE DE PRÉSENTATION GÉNÉRALE

1.1. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°6

Le PLU de MILLAS a été approuvé le 08 janvier 2013. Il a fait l'objet des procédures suivantes :

- Modification simplifiée n°1 approuvée le 29 juillet 2013,
- Modification simplifiée n°2 approuvée le 16 décembre 2014,
- Modification simplifiée n°3 approuvée le 22 septembre 2015,
- Par délibération du 30 juillet 2019, le Conseil Municipal a justifié de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU2 "Els Camis d'Illa" et par arrêté du 17 septembre 2019 a été prescrite la modification n°4 du PLU zone AU2 "Els Camis d'Illa",
- Par délibération du 30 juillet 2019, le Conseil Municipal a justifié de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU4b et par arrêté du 17 septembre 2019, a été prescrite la modification n°5 du PLU zone AU4b.

La Commune de MILLAS souhaite aujourd'hui procéder à une modification simplifiée de son PLU afin d'assurer un meilleur encadrement règlementaire des projets de construction. Cette modification simplifiée ne porte que sur un élément du Plan Local d'Urbanisme.

Cette modification permettra d'éclaircir un point du règlement qui semble ambigu et qui pourrait être interprété de différente manière.

1.2. LE CADRE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

La procédure de modification est définie par les articles L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme.

Ils précisent que cette procédure peut être effectuée afin :

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable ;
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- De réduire une protection édictée en raison de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de la nature à induire de graves risques de nuisance.

Le code de l'urbanisme indique que le projet de modification peut être adopté selon une procédure simplifiée dans les cas suivants :

- Rectification d'une erreur matérielle ;
- Dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues à l'article L.151-28 ;
- Si le projet ne majore pas plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Si le projet ne diminue pas les possibilités de construire ;
- Si le projet ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

1.3. TABLEAU RÉCAPITULATIF DES MODIFICATIONS PROPOSÉES

Objet de la modification	Documents graphiques modifiés	Article du règlement modifié	Autres pièces modifiées	Augmentation de la constructibilité
Implantation des constructions par rapport aux emprises du domaine public - Implantation des piscines	-	Article 6 de la zone AU1.	-	Négligeable
Implantation des constructions par rapport aux limites séparative - Implantation des piscines	-	Article 7 de la zone AU1.	-	Négligeable

1.4. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCÉDURE

Le PLU de la Commune de Millas requiert quelques précisions réglementaires afin de faciliter l'instruction des droits des sols et de lever toute ambiguïté quant à son interprétation.

Cette modification simplifiée consiste à préciser les règles d'implantation des piscines par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives en zone AU1.

Les changements apportés au PLU de MILLAS s'inscrivent dans le champ de la procédure de modification simplifiée car le projet n'a pas pour effet :

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable ;
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- De réduire une protection édictée en raison de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de la nature à induire de graves risques de nuisance.

Par ailleurs, le projet de modification simplifiée n°6 du PLU de Millas :

- Ne majore pas plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Ne diminue pas les possibilités de construire ;
- Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Conformément à l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme, les évolutions souhaitées ne rentrent pas dans le champ de la révision ou de la modification. La procédure de modification simplifiée du PLU est donc la procédure adaptée.

1.5. COORDONNÉES DU MAÎTRE D'OUVRAGE DU PLU

Monsieur Le Maire
Place de l'Hôtel de ville
66170 MILLAS

Des informations relatives au projet de modification simplifiée n°6 du PLU peuvent être demandées auprès de Monsieur le Maire - Place de l'Hôtel de ville - 66170 MILLAS.

Article L. 156-36 du code de l'urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L.153-37 du code de l'urbanisme

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L. 153-40 du code de l'urbanisme

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L. 153-41 du code de l'urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme ;
- 2° Soit de diminuer les 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.

Article L. 153-45 du code de l'urbanisme

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 les cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative 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.

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, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou 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. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

Article L. 153-48 du code de l'urbanisme

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Article R. 153-20 du code de l'urbanisme

Font l'objet des mesures de publicité et d'information prévues à l'article R. 153-21 :

- 1° La délibération qui prescrit l'élaboration ou la révision du plan local d'urbanisme et qui définit les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation. Il en est de même, le cas échéant, de l'arrêté qui définit les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation lors de la modification du plan local d'urbanisme ;
- 2° La délibération qui approuve, révisé, modifie ou abroge un plan local d'urbanisme ;
- 3° Le décret ou l'arrêté prononçant la déclaration d'utilité publique prévue à l'article L. 153-58 ;

4° La décision ou la délibération prononçant la déclaration de projet ainsi que la délibération ou l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L. 153-58 ;

5° La délibération qui approuve la modification ou la révision du plan local d'urbanisme ainsi que l'arrêté mettant le plan en compatibilité avec la déclaration de projet dans les conditions prévues à l'article L. 153-53.

Article R. 153-21 du code de l'urbanisme

Tout acte mentionné à l'article R. 153-20 est affiché pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Il est en outre publié :

1° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus ;

2° Au Recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus ;

3° Au Recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département, lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral ;

4° Au Journal officiel de la République française, lorsqu'il s'agit d'un décret en Conseil d'Etat. Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

L'arrêté ou la délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités prévues au premier alinéa, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

1.7. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°6 DU PLU

- La mise à disposition du dossier est organisée conformément aux modalités définies dans la délibération du Conseil Municipal du 02/12/2020,
- Le projet est notifié au préfet et aux personnes publiques associées.
- Le dossier de projet de modification simplifiée n°6, l'exposé des motifs et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées seront mis à disposition du public durant un mois, du 01 mars 2021 au 01 avril 2021 inclus à la mairie de MILLAS - Place de l'Hôtel de ville - 66170 MILLAS. Ce dossier est assorti d'un registre permettant au public de consigner les observations. Le public pourra également faire part de ses observations par écrit à La Mairie de MILLAS à l'adresse suivante : Monsieur le Maire - Place de l'Hôtel de ville - 66170 MILLAS.

Le dossier est également consultable sur le site internet de la ville de millas : http://www.mairie-millas.fr/page_millas.php

1.8.DECISION POUVANT ETRE APPORTEE A L'ISSUE DE LA MISE A DISPOSITION

A l'issue de la mise à disposition, Le Maire présente le bilan devant 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.

2. PRESENTATION DES PIECES DU PLU MODIFIEES

Seul le règlement est modifié.

Afin de faciliter la lecture et la compréhension du projet de modification simplifiée, les éléments rajoutés seront notés en orange dans l'explication ci-dessous.

Compte tenu du caractère équivoque de la rédaction actuelle des articles 6 et 7 de la zone AU1 :

Ancienne rédaction :

"Article 6 - AU1 - Implantation des constructions par rapport aux emprises du domaine public

Commun aux deux secteurs

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, une orientation d'aménagement fixe les principes inhérents de base.

Dans le cas où l'orientation d'aménagement ne renseignerait pas le recul pour la construction visée, il convient de respecter les dispositions suivantes :

- Les constructions et installations doivent observer un recul des emprises du domaine publique de 5 mètres minimum.*
- toutefois, des conditions différentes peuvent être observées dans le cadre d'opération d'ensemble, de permis valant division ou de constructions relevant des équipements publics, de service ou d'intérêt collectif. Ces conditions sont une implantation possible de 0 à 5 m.*

Les piscines doivent se trouver à une distance ne pouvant être inférieure à 1.90 mètre de la limite du domaine public."

Nouvelle rédaction :

"Article 6 - AU1 - Implantation des constructions par rapport aux emprises du domaine public

Commun aux deux secteurs

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, une orientation d'aménagement fixe les principes inhérents de base.

Dans le cas où l'orientation d'aménagement ne renseignerait pas le recul pour la construction visée (le recul éventuellement renseigné dans l'orientation d'aménagement ne s'appliquant pas aux piscines, ces dernières faisant l'objet d'une disposition spécifique ci-après), il convient de respecter les dispositions suivantes :

- Les constructions et installations doivent observer un recul des emprises du domaine publique de 5 mètres minimum.*
- toutefois, des conditions différentes peuvent être observées dans le cadre d'opération d'ensemble, de permis valant division ou de constructions relevant des équipements publics, de service ou d'intérêt collectif. Ces conditions sont une implantation possible de 0 à 5 m.*

Les piscines doivent se trouver à une distance ne pouvant être inférieure à 1.90 mètre de la limite du domaine public. Pour rappel, l'implantation des piscines n'entre pas dans les principes de reculs que pourraient prévoir les orientations d'aménagement et de programmation du plan local d'urbanisme."

Ancienne rédaction :

"Article 7 - AU1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Commun aux deux secteurs

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, une orientation d'aménagement fixe les principes inhérents de base.

Dans le cas où l'orientation d'aménagement ne renseignerait pas le recul pour la construction visée, il convient de respecter les dispositions suivantes :

- Les constructions et installations doivent observer un recul des limites séparatives de 4 mètres minimum,*
- Une implantation en limite séparative si la façade est aveugle et si la hauteur de la façade considérée n'excède pas 4 mètres à l'égout,*
- toutefois, des conditions différentes peuvent être observées dans le cadre d'opération d'ensemble, de permis valant division ou de constructions relevant des équipements publics, de service ou d'intérêt collectif. Ces conditions sont une implantation possible de 0 à 5 m.*

Les piscines ainsi que leur local technique doivent se trouver à une distance ne pouvant être inférieure à 1.90 mètre des limites séparatives."

Nouvelle rédaction :

"Article 7 - AU1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Commun aux deux secteurs

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, une orientation d'aménagement fixe les principes inhérents de base.

Dans le cas où l'orientation d'aménagement ne renseignerait pas le recul pour la construction visée (le recul éventuellement renseigné dans l'orientation d'aménagement ne s'appliquant pas aux piscines, ces dernières faisant l'objet d'une disposition spécifique ci-après), il convient de respecter les dispositions suivantes :

- Les constructions et installations doivent observer un recul des limites séparatives de 4 mètres minimum,*
- Une implantation en limite séparative si la façade est aveugle et si la hauteur de la façade considérée n'excède pas 4 mètres à l'égout,*
- toutefois, des conditions différentes peuvent être observées dans le cadre d'opération d'ensemble, de permis valant division ou de constructions relevant des équipements publics, de service ou d'intérêt collectif. Ces conditions sont une implantation possible de 0 à 5 m.*

Les piscines ainsi que leur local technique doivent se trouver à une distance ne pouvant être inférieure à 1.90 mètre des limites séparatives. Pour rappel, l'implantation des piscines n'entre pas dans les principes de reculs que pourraient prévoir les orientations d'aménagement et de programmation du plan local d'urbanisme."