



Commune de Fitou  
Département de l'Aude

# ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## BILAN DE LA CONCERTATION



**Mairie**  
06 Avenue de la Mairie  
11 510 Fitou  
Tél : 04 68 45 71 65  
Email : [mairie@fitou.fr](mailto:mairie@fitou.fr)

# SOMMAIRE

## ■ Introduction

## ■ 1 : La concertation

## ■ 2 : Objectifs et modalités de la concertation

## ■ 3 : Modalités de concertation mises en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration du projet de PLU

- Mise à disposition du public en Mairie des principaux documents relatifs à l'état d'avancement du projet de PLU en papier en Mairie et en ligne sur le site internet de la commune
- Ouverture du registre de la concertation destiné à recueillir les remarques du public et les observations d'intérêt général
- Organisation de quatre réunions publiques
- Organisation de réunions techniques avec des représentants de la profession agricole
- Création de la rubrique « PLU » sur le site internet de la commune
- Permanence PLU
- Rendez-vous avec le Maire

## ■ 4 : Contenu de la concertation

## ■ 5 : Bilan de la concertation

# INTRODUCTION

Par délibération du 24 septembre 2014 (annexe 1), le Conseil Municipal de la commune de Fitou a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) conformément à l'article L.123-13 de la loi SRU du 13 décembre 2000, et L.123-19 du Code de l'urbanisme.

Les études relatives à l'élaboration du PLU ont été effectuées par les membres du Conseil Municipal assistés du bureau d'études de Mariette FONTAINE et par la suite l'équipe de « COGEAM ».

Les modalités de la concertation, conformément aux articles L.123-6 et L.300-2 du code de l'urbanisme ont été précisées dans la délibération D/2014/07/03 transmise en Sous-Préfecture le 1<sup>er</sup> Octobre 2014

La concertation a eu lieu tout au long de la démarche d'élaboration du projet de PLU et a ponctué ses différentes étapes.

Cette concertation s'est adressée à toute la population Fitounaise et a permis des échanges constructifs et de qualité.

Le présent bilan de concertation se compose comme suit :

- une première partie rappelant les principes de la concertation,
- une deuxième partie exposant la procédure d'élaboration du PLU
- une troisième partie présentant les outils de communication et de concertation qui ont été mis en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration du projet de PLU.

La concertation s'est inscrite dans la volonté d'apporter des réponses aux questions formulées afin d'informer les personnes s'étant exprimées de la manière dont leurs observations ont pu être prises en compte ou pas.

Le bilan de la concertation est présenté le 30 Janvier 2023 par Monsieur Alexis ARMANGAU, Maire devant le Conseil Municipal qui en délibérera.



# 1 : La concertation

## **Rappel des textes fondant l'obligation de concertation.**

*L'article L300.2 du code de l'Urbanisme (ancien) précisait que dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune, «le Conseil Municipal délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant pendant toute la durée de l'élaboration, les habitants, les associations locales, et les autres personnes concernées...(..), à l'issue de cette concertation, le Maire en présente le bilan devant le Conseil Municipal qui en délibère ».*

*Les article L103-2 et suivants actuels disposent :*

**Article L103-2** : « Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

*1° Les procédures suivantes :*

- a) L'élaboration et la révision du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme ;*
- b) La modification du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;*
- c) La mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;*
- d) L'élaboration et la révision de la carte communale soumises à évaluation environnementale ;*

*2° La création d'une zone d'aménagement concerté ;*

*3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat ;*

*4° Les projets de renouvellement urbain.*

*Article L103-3 du code de l'urbanisme » : « Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par :*

*1° L'autorité administrative compétente de l'Etat lorsque la révision du document d'urbanisme ou l'opération sont à l'initiative de l'Etat ;*

*2° Le représentant légal de la société SNCF Réseau mentionnée à l'article L. 2111-9 du code des transports ou de sa filiale mentionnée au 5° du même article lorsque l'opération est à l'initiative de l'une de ces deux sociétés ;*

*3° L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas.*



Toutefois, lorsque la concertation est rendue nécessaire en application du 2° ou du 3° de l'article L. 103-2 ou lorsqu'elle est organisée alors qu'elle n'est pas obligatoire, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation peuvent être précisés par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public compétent. »

**Article L103-4 du code de l'urbanisme** : « Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente. »

**Article L103-5 du code de l'urbanisme** : « Lorsqu'une opération d'aménagement doit faire l'objet d'une concertation en application des 2° ou 3° de l'article L. 103-2 et nécessite une révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut décider que la révision du document d'urbanisme et l'opération font l'objet d'une concertation unique. Dans ce cas, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale. »

## **2 : Objectifs et modalités de la concertation**

La commune de Fitou a donc, le 24 septembre 2014, dans le cadre de la délibération prescrivant l'élaboration de son PLU, défini les modalités de la concertation et déterminer les objectifs poursuivis.

Ainsi, lors de cette séance, le Conseil Municipal a décidé à l'unanimité que la concertation devait être mise en œuvre selon les modalités suivantes :

### **□ Objectifs :**

- Protection du paysage et de l'attractivité de la Commune.
- Création de nouvelles zones maîtrisées à urbaniser.
- Optimisation du développement économique.

### **□ Modalités de concertation :**

- Affichage délibération en mairie durant toute la durée de la procédure.
- Mise à disposition du public en mairie, d'un dossier de concertation, qui sera complété pendant la procédure.
- Mise à disposition du public en mairie, d'un registre destiné à recueillir les observations éventuelles durant la période de la procédure.
- Mise en ligne sur le site internet
- Organisation de 2 réunions publiques.

### **3. Modalités de concertation mises en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration du projet de PLU :**

Les modalités de la concertation qui avait été fixé par le conseil municipal ont été mises en œuvre à savoir :

Lister précisément les modalités de la concertation :

- Affichage délibération en mairie, sur le panneau d'affichage, durant toute la durée de la procédure.

- Mise à disposition du public en mairie, d'un dossier de concertation, qui sera complété pendant la procédure.

- Un registre d'observations a été mis à la disposition du public à partir du 02 Avril 2015 en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture. Les habitants ont également pu s'exprimer par courriers adressés au Maire.

- Mise en ligne sur le site internet

- Organisation de 2 réunions publiques.

Notamment :

Il a été procédé à l'affichage de la délibération en mairie et sur panneau d'affichage durant toute la durée de la procédure.

Un registre de la concertation a été ouvert, en date du 02/04/2015, destiné à recueillir les remarques du public et les observations d'intérêt général. Ce registre de la concertation a été mis à la disposition du public aux heures d'ouverture du secrétariat de mairie pendant toute la durée de l'élaboration du PLU.

Les études et projets ont été mis à disposition du public en mairie de FITOU au fur et à mesure de l'élaboration du projet de PLU.

Un classeur regroupant les principaux documents relatifs à l'état d'avancement du projet de PLU, a été mis à la disposition du public en Mairie de Fitou.

Mise en ligne régulière des documents projets sur le site internet de la commune.

Réunions publiques ont été organisées en date du 09/06/2016, du 02/07/2018, et du 28/03/2022.

Des articles via le journal l'Indépendant et le bulletin municipal, ont informé les habitants de la mise à disposition du registre de concertation (annexe 2).

Parallèlement à ces modalités de la concertation définies par le Conseil Municipal, des réunions plus spécifiques ont été organisées notamment des réunions techniques avec des agriculteurs locaux.

### **Objet : DIAGNOSTIC AGRICOLE**

Un état des lieux de l'activité agricole doit être réalisé :

- Caractérisation des exploitations
- Localisation des bâtiments, des logements de fonction et des tiers à partir d'une carte format A4 par exploitation sur fond orthophoto.

### **OBJECTIFS A ATTEINDRE**

#### **1. Carte de viabilité des exploitations :**

Une carte de synthèse (SCAN 25 IGN) de la commune situe tous les sièges d'exploitation et indique leur viabilité pour les cinq prochaines années.

La double activité n'est prise en considération que si le revenu principal est d'origine agricole.

Critères retenus pour diagnostiquer la viabilité des exploitations :

- L'âge de l'exploitant et la succession :

Si l'exploitant est proche de l'âge de la retraite, il faut connaître les modalités de cession de son exploitation et les possibilités de succession. Indépendamment de l'âge, une cession d'activité peut aussi être connue.

- L'outil de production :

L'exploitation doit disposer d'un outil de production satisfaisant des critères de quantité et/ou de qualité pour permettre la reprise en l'état de l'outil de production, dans le cadre d'une installation ou d'un agrandissement.

- L'état des bâtiments

Les bâtiments doivent pouvoir recevoir sans modifications majeures, les différentes productions auxquelles ils sont affectés. Il est recommandé que les bâtiments répondent aux règles d'urbanisme, d'environnement, du règlement Sanitaire Départemental ou de la législation sur les installations classées.

- La situation de l'exploitation :

L'environnement bâti ou réglementaire (périmètre de captage, zone naturelle, ...) de l'exploitation doit présenter un minimum de gêne au bon développement de l'outil de production existant et permettre l'évolution des productions nécessaires à la pérennité de l'exploitation en place.

#### **2. Zooms des sièges d'exploitation**

Tous les bâtiments agricoles d'élevage, de production végétale et de stockage (fourrages et matériels) en activité, ainsi que les maisons situées aux alentours, ont doivent être repérées sur photographies aériennes par les agriculteurs.

#### **3. Superficie des exploitations**

Toutes les parcelles doivent être identifiées, ainsi que la culture affectée



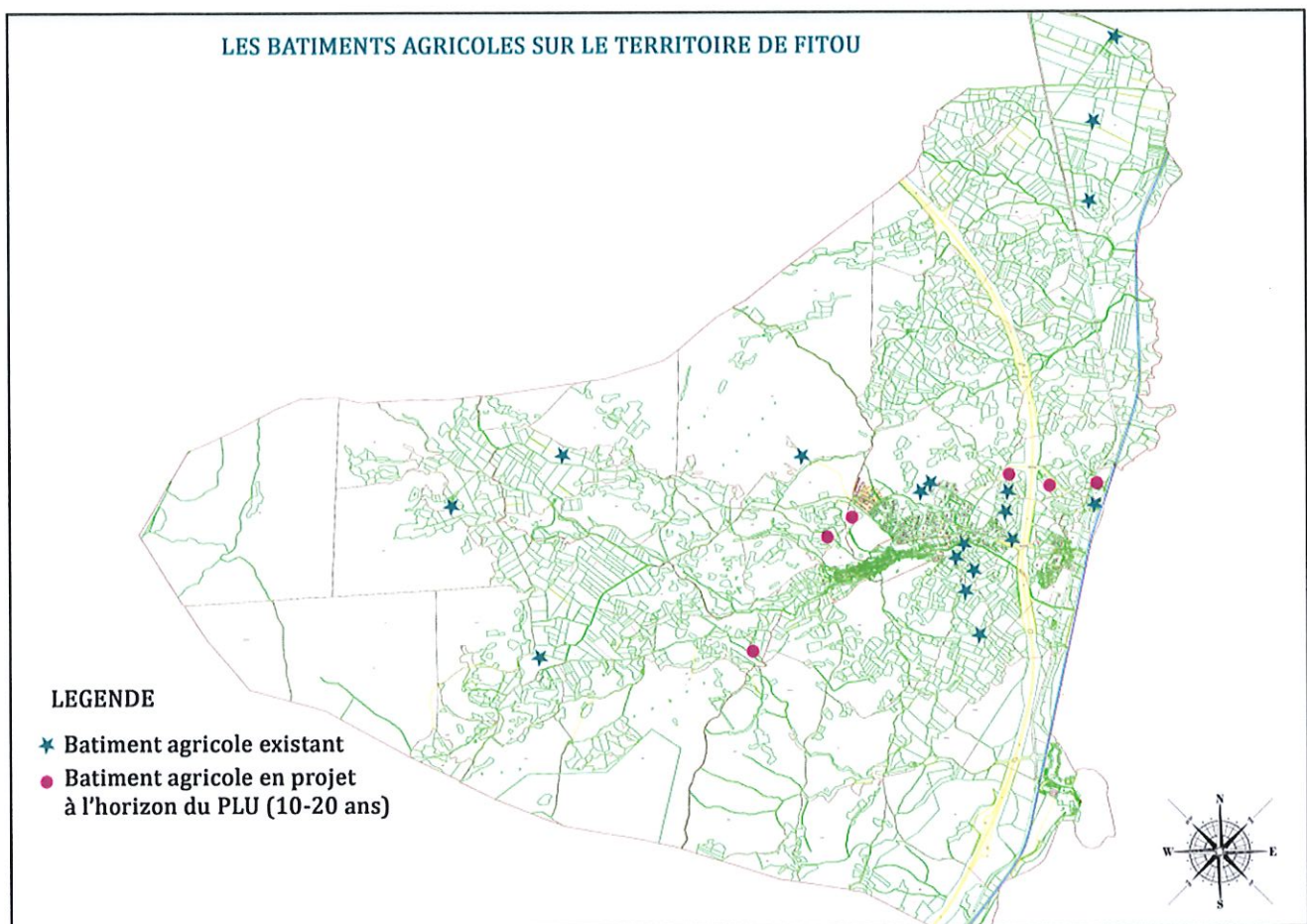
#### **4. Projets en émergence**

- **Projet de construction agricole**
- **Projet d'installation agricole**
- **Projet de diversification et d'agritourisme**
- **Projet d'agrandissement de la SAU**
- ...

Une lettre a été envoyée à chaque agriculteur de la Commune afin de récolter les informations nécessaires pour chaque exploitation.

N'ayant eu aucun retour, des plannings ont dû être mis en place afin de recevoir les agriculteurs individuellement.

Le plan ci-joint découle de ce diagnostic :



## 4 : Contenu de la concertation

Dans les courriers parvenus en Mairie et les observations relevées sur le registre de concertation, 16 sont des demandes de classement de parcelles en zone constructible du projet de PLU.

**OBSERVATIONS DU PUBLIC**

M. et Mme SANCHEZ Michel  
11 Rue du Pla 11510 FITOU

FITOU le 6 juillet

à monsieur le Maire

Par la présente nous souhaitons l'intégration de notre parcelle E590 dans l'étude du PLU de notre commune. Cette dernière est située à proximité de récentes habitations et est protégée de tous risques d'inondation.

En espérant une réponse positive veuillez recevoir monsieur le Maire nos respectueuses salutations

*Sanchez*

Ne peut pas être pris en compte, parcelle située en dehors des limites d'extension à l'urbanisation, imposées par les services de l'état.

M. et M<sup>me</sup> Raymond SOUBIER  
8. rue de l'ancienne mairie  
11510 FITOU.

Fitou le 3 juillet

M. le Maire et membres de la commission urbanisme,

Je tiens par la présente, exprimer notre souhait, de classement de notre parcelle, sise au lieu-dit "Les conebraies" cadastrée B 293, en zone constructible.

Dans l'attente, veuillez s'il vous plaît, recevoir nos sincères salutations

(confer courrier du 9/6)

*RS*

A pu être pris en compte car parcelle située dans la future zone 1AUep, du projet de PLU.



De : [ademurcia@numericable.fr](mailto:ademurcia@numericable.fr)  
Date : 15/09/2015 12:23:02  
A : [urbanisme@fitou.fr](mailto:urbanisme@fitou.fr)  
Sujet : demande d'inscription étude PLU

MAIRIE DE FITOU  
21 SEP. 2015  
COURRIER ARRIVE LE

Madame, Monsieur,

Nous sommes informés du lancement du PLU sur la commune de Fitou et nous confirmons que nous souhaitons que notre parcelle située au champ de Mirot, B 640 Feuille cadastrale 000 B03, rentre dans cette étude.

Nous vous remercions de bien vouloir confirmer cette inscription et nous nous tenons à votre disposition pour toute démarche complémentaire.

Nous vous prions de croire en l'assurance de nos sincères salutations.

Mr et Mme DE MURCIA  
6, allée des Mas Saint Georges  
38800 Le Pont de Claix  
[ademurcia@numericable.fr](mailto:ademurcia@numericable.fr)  
tél : 06 80 04 51 31

*réponse  
à l'envoi*

A pu

être pris en compte car parcelle située dans la future zone 2AU, du projet de PLU.

Mme PLANÈS Suzanne  
3 impasse du Pondrigil  
34110 FRONTIGNAN

Mme RAZIMBAUD Alié  
1 imp. S. B. Lully  
31700 BLAIGNAC

13. Mai. 2015

MAIRIE DE FITOU  
18 MAI 2015  
COURRIER ARRIVE LE

à Monsieur le Maire  
de FITOU

Objet: préparation du PLU

A l'occasion de l'étude du PLU de la commune de Fitou, nous sollicitons l'intégration dans la zone constructible des parcelles B 83 et B 84 (au lieu dit " la gare ") qui sont proches de maisons d'habitation existantes -

En espérant une réponse favorable de votre part, veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de nos sentiments les meilleurs -

N'a pas pu être pris en compte, car parcelles situées en Espace Proche du Rivage et zone d'aléa submersion marine.



le 05/02/2016

M<sup>r</sup> P L A GILLES  
56 Bis Avenue de la Mer  
11500 LA PALME

croise de Bayle B PPO.

je souhaite l'intégration de la parcelle dans le  
PLU pour l'agrandissement du camping en autre

cordialement

N'a pas pu être pris en compte, car situé en discontinuité de l'urbanisation existante et Espace Proche du Rivage.

M GERNAIN Alain le 11.02.2015  
24, Avenue de Fautia 66600 OBOUL-PERIERE.

les Fontaines : section E 432. E 433. B 429. E 463

Je souhaite l'intégration des parcelles suscitées  
en vue de la construction d'une résidence  
Senior ou d'une mini-crèche.

N'a pas pu être pris en compte, car parcelles situées en dehors des limites d'extension à l'urbanisation, imposées par les services de l'état.

M<sup>lle</sup> ROUSSIN Anne-Lise  
RD 6009 La Chapelle  
11510 FITOU  
06.82.87.14.05

le 11.03.2016

Je vous prie M<sup>lle</sup> ROUSSIN Anne-Lise propriétaire des parcelles B 086 et B 1032, sollicite l'intégration de ces deux terrains dans le PLU afin d'y permettre d'éventuels travaux en prenant en compte que nous sommes proches de parcelles déjà construites ou constructibles.

En attendant une réponse favorable.  
Cordialement.

M<sup>lle</sup> ROUSSIN

N'a

pas pu être pris en compte, car parcelles situées en Espace Proche du Rivage et zone d'aléa submersion marine.

DE ROCCA Cortal des Garrigues FITOU 181416  
Sur un plan général je souh si terre :  
1) qu'une zone de plusieurs hectares soit  
réservée pour y planter une jeune saïze  
2) que des zones d'intérêt archéologique,  
(telle Coupe de Remiols) soit mentionnée  
dans le PU  
Sur un plan personnel je souhaiterais que  
les parcelles E 343 et E 316 soient rendues  
constructibles (pour résidence privée)

N'a pas

pu être pris en compte, car parcelles situées en discontinuité de l'urbanisation existante et en dehors des limites d'extension à l'urbanisation, imposées par les services de l'état.



Indivision CALVEL  
29 RD 6009  
11510 FITOU

Fitou le 26/11/2016

OBJET Elaboration du PLU de FITOU

Nous réitérons notre demande déposée  
en mairie le 29 décembre 2014 pour l'intégration  
dans le PLU des parcelles B54 et B63

Voir Pièce jointe ci dessous

*Stover*

FITOU le 23 - 12 - 2016

Indivision CALVEL  
29 RD 6009  
11510 FITOU

à Monsieur le Maire  
de FITOU

Objet : élaboration du PLU de Fitou

MAIRIE DE FITOU  
29 DEC. 2014  
COURRIER ARRIVELE

Monsieur le Maire,

A l'occasion de l'instruction du PLU de la  
Commune, nous sollicitons de votre bienveillance l'intégration  
dans la zone constructible du PLU la parcelle B54 et une partie  
de la parcelle B63.

Ces parcelles sont en continuité du bâti existant  
en dehors d'une zone de risque, elles sont desservies par tous les  
réseaux, et accessibles par le chemin de Rivière.

En espérant une réponse favorable, veuillez  
recevoir nos salutations distinguées.

N'a pas pu être pris en compte, car parcelles situées en Espace Proche du Rivage et d'aléa submersion marine.



M. Gleizes Daniel  
239 chemin de la Gatolière  
38960 ST ETIENNE DE CROSSEY  
mariehe.gleizes@orange.fr  
06.71.86.91.98

St Etienne de Crossey, le 6 Octobre 2016

MAIRIE DE FITOU

Commissaire Enquêteur

07 OCT. 2016

Mairie de FITOU

COURRIER ARRIVÉ LE

Objet:  
PLU de Fitou

A l'attention du Commissaire Enquêteur,

J'ai su tardivement de la mise en place du PLU de la Commune de Fitou.

J'ai pris connaissance de la prochaine réunion qui aura lieu au mois d'Octobre 2016.

Je solliciterai voir porter, sur le zonage constructible en rouge (de 1 à 5 ans) du PLU des terrains, les parcelles suivantes : N° 1074, N° 1121 et N°1081 section E.

Ces parcelles sont actuellement en indivision, le TGI de Narbonne rendra sa décision le 2 Novembre 2016.

Sur le PLU, elles sont en zonage de couleur bleu (de 5 à 10 ans) alors qu'elles sont elles-mêmes entourées et contiguës par des parcelles bâties. L'eau, l'EDF ect sont sur la route et à proximité de ces terrains

En effet, si toutefois l'ordonnance statue le 02 Novembre 16 dans l'état du PLU sur ces terrains actuels : un tiers a demandé le rachat de la propriété dont terrain non constructible à ce jour.

Pour ma part, il serait judicieux de m'octroyer ce PLU en zone rouge car cet incident certain me léserait de ces terrains. J'en ai averti mon Conseil, Me Pech de Laclause à Narbonne.

En vous remerciant par avance de votre obligeance, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, l'expression de mes sentiments distingués.

Daniel GLEIZES.

N'a pas pu être pris en compte, car parcelles situées en dehors des limites d'extension à l'urbanisation, imposées par les services de l'état.

M et Mme RADONDY  
1751 Avenue du Languedoc  
66170 ST Félix d'Avall  
Sandrine.radondy@gmail.com

MAIRIE DE FITOU

20 SEP. 2018

COURRIER ARRIVÉ LE

Monsieur  
Alexis Armangau  
Maire de Fitou

Recommandé avec A-R

A ST Félix le 16/09/2018

*Lieu-dit de Cabanot*

Suite à notre rendez-vous en Mairie de Fitou le 12 septembre 2018, concernant le terrain, cadastre, section E N° 421 d'une superficie de 1380 m<sup>2</sup>, nous sollicitons une demande afin que celui-ci passe constructible dans le prochain PLU.

Now vous remercions pour l'attention portée lors de notre précédent rendez-vous.


Veuillez agréer, Monsieur, nos salutations distinguées.

N'a pas pu être pris en compte, car parcelle située en dehors des limites d'extension à l'urbanisation, imposées par les services de l'état.

Févu 29 Novembre 2018

M. et Mme PASQUER Christian  
 33 rue Gilbert Salamo 11510 FITOU  
 à M. le Maire.

Par la présente nous souhaitons l'intégration de  
 notre parcelle C. 663 dans l'étude du PLU  
 de notre commune. Cette dernière est située à  
 proximité de recentes habitations et est  
 protégée de tous risques d'inondations.  
 En espérant une réponse positive, veuillez  
 recevoir Messieurs le Maire nos salutations  
 respectueuses.

Guillaume Pasques 

N'a pas pu être pris en compte, car parcelle située en dehors des limites d'extension à l'urbanisation, imposées par les services de l'état.

**Alexis ARMANGAU**

De : "Guillaume Jouquet" <guillaume.jouquet@gmail.com>  
 Date : mercredi 12 février 2020 15:05  
 À : <alexis.armangau@fitou.fr>  
 Objet : Fwd: Projet lieu de biodiversité, d'expérimentation et de partage, parcelle C666 à Fitou

Sent from my iPad

Begin forwarded message:

**From:** "GuillaumeJ" <guillaume.jouquet@gmail.com>  
**Date:** 7 February 2020 at 08:31:10 CET  
**To:** <alexis.armangau@fitou.fr>  
**Cc:** <sofitou11@gmail.com>  
**Subject:** Projet lieu de biodiversité, d'expérimentation et de partage, parcelle C666 à Fitou

Bonjour Alexis,  
 Nous avons pris rendez-vous avec toi mercredi prochain pour faire un point d'avancement sur notre projet.

Depuis notre rencontre fin Novembre, nous avons continué à nous renseigner et sommes entrés en contact avec le CAUE 11 (Conseil d'Architecture et d'Urbanisme et d'Environnement), l'ADIL (Agence départementale pour l'information sur le logement) et l'Espace Info Energie du PNRNM.

Au cours de mes recherches, je suis tombé sur [la réponse du ministère de l'agriculture](#) pour un cas similaire au notre :

<!--[if supportLists]--> <!--[endif]--> Pour pouvoir construire en zone agricole, il faut pouvoir justifier que la construction envisagée est « nécessaire à l'exploitation agricole » (article R. 153-23 du code de l'urbanisme), expression qui recouvre, pour l'essentiel, le caractère indispensable de certaines installations ou constructions d'un point de vue du fonctionnement et des activités de l'exploitation agricole. Sous cette réserve, la réglementation permet ainsi, au cas par cas, au vu des éléments produits par le candidat à la construction et des règles établies localement par le plan local d'urbanisme (PLU), de réaliser certains projets de construction dans les zones agricoles.

<!--[if supportLists]--> <!--[endif]--> La commune dispose d'un autre outil de planification pour permettre l'installation d'une activité pour laquelle le lien avec l'exploitation agricole serait délicat à déterminer : L'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme permet aux auteurs d'un plan local d'urbanisme dans des zones naturelles ou agricoles des « secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées » (dits « STECAL ») où certaines constructions peuvent être implantées de façon limitée. Il convient toutefois d'apporter tout éclaircissement tendant à démontrer qu'un tel secteur ne compromet pas l'objectif de protection de la zone agricole ou naturelle.

L'objet de notre rendez-vous de mercredi est donc de voir avec toi s'il serait possible de prévoir dans le PLU une pastille de STECAL sur la parcelle C666 afin que nous puissions y installer le projet de biodiversité, d'expérimentation et de partage que nous t'avons présenté en novembre. Nous souhaiterions également profiter de ce rendez-vous avec toi pour convenir d'un autre rendez-vous tripartite entre le bureau d'étude, toi et nous, comme tu nous l'avais proposé lors de notre dernier rendez-vous.

Te remerciant pour ta disponibilité et ton écoute,  
 Bien à toi,

Guillaume Jouquet  
 +33 626 942 102

N'a pas pu être pris en compte, car parcelle située en dehors des limites d'extension à l'urbanisation, imposées par les services de l'état et en discontinuité de l'urbanisation existante.



TR: Demande depuis le site fitou.fr

Sujet : TR: Demande depuis le site fitou.fr  
De : <vanessa@fitou.fr>  
Date : 14/02/2020 à 09:40  
Pour : <urbanisme@fitou.fr>, <alexis.armangau@fitou.fr>

COURRIER ARRIVE LE  
14 FEV. 2020  
MAIRIE DE FITOU

-----Message d'origine-----

De : Devautour [mailto:wordpress@fitou.fr]  
Envoyé : mardi 11 février 2020 18:46  
À : vanessa@fitou.fr  
Objet : Demande depuis le site fitou.fr

De : Devautour  
Email : c.c.devautour@hotmail.fr  
Sujet : Mr le Maire.

Message :  
Mr le Maire  
Mr Devautour,  
Demande le classement du terrain N0 B 493 a être classé constructible dans le PLU futur de la commune.  
Recevez Mr le Maire ,l expression de mes sincères remerciements.

--  
Cet email a été envoyé via le formulaire de contact de Fitou (<http://www.fitou.fr>)

N'a pas pu être pris en compte, car parcelle située en dehors des limites d'extension à l'urbanisation, imposées par les services de l'état et en discontinuité de l'urbanisation existante + Espace Proche du Rivage.

Fitou le 30/03/2022

INDIVISION SANCHEZ 30 Avenue de la Prairie  
11510 FITOU

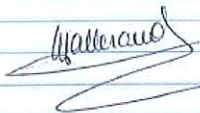
Notre parcelle de vigne cadastrée B1705 Chemin de la Rivière se trouve dans la continuité de l'urbanisation existante et très récente (3 maisons en cours de construction en limite de notre parcelle) aux Cabanes de FITOU.

Des constructions existantes et en construction en dessous de notre parcelle juste séparées par le chemin de la Rivière.

Notre parcelle se trouve aussi dans la continuité des parcelles ouvertes à la construction du côté de Fitou de l'autre côté de l'autoroute.

Notre demande :

Intégrer notre parcelle dans le PLU ; c'est la dernière parcelle, elle termine et clôture l'urbanisation de ce côté des Cabanes de Fitou et de Fitou.



N'a pas pu être pris en compte, car parcelle située en dehors des limites d'extension à l'urbanisation, imposées par les services de l'état + Espace Proche du Rivage.



Fitou le 01.07.2022

Suzanne Planès  
3 Impasse du Pendrigal  
34460 FRONTIGNAN

Je souhaite que soient intégrées dans le PLU les parcelles suivantes pour les surfaces en dehors du PPRL :  
B 54 (B 2423 et B 2424)  
B 2419 et B 2420

De même pour la parcelle 2418 pour la partie située en dehors du PPRL.

Ces parcelles constituent des dents creuses et le B 2418 pour la partie concernée est dans le prolongement du lotissement les Amandiers.

*Suzanne Planès*

N'a pas pu être pris en compte, car parcelles situées en Espace Proche du Rivage et d'aléa submersion marine.

Et 1 exprime le souhait de retirer de la zone constructible 2 parcelles (B 1652 et 1875), Moulin de Madame.

MAIRIE  
Fitou

MAIRIE DE FITOU  
11 AVR 2016  
COURRIER ARRIVE LE

registre  
du PLU  
8/06/2016

A l'attention de Monsieur Alexis ARMANGAU, Maire de Fitou  
Concerne : Réunion du 18 Février 2016 - PLU de Fitou

Monsieur,

*Copie de celle-ci remise au service de l'urbanisme le 08/06/2016.*

Nous vous remercions d'avoir organisé cette réunion à laquelle nous avons assisté et qui a retenu toute notre attention.

En tant qu'habitants du Clos Bellevue et du Moulin de Madame, nos préoccupations concernent les parcelles cadastrales 1652 et 1875.

**Parcelle 1652**  
Nous connaissons depuis longtemps les espoirs de la propriétaire d'y faire construire un certain nombre d'habitations, mais d'une part celle-ci se heurte à l'enclavement et au manque d'accès, d'autre part, la parcelle comprend un thalweg, lieu de convergence naturel des eaux de ruissellement des terrains environnants et ses pentes où l'édification d'habitations ferait obstacle à ce ruissellement.

**Parcelle 1875**  
Cette parcelle qui est contigue à la parcelle 1652 fait partie intégrante du Clos Bellevue et a été désignée comme « espace public pour piétons, canalisations et réseaux » sur les plans. Nous souhaitons réitérer notre opposition à l'utilisation de ce terrain par la propriétaire de la parcelle 1652 pour palier au manque d'espace de circulation pour servir son projet.

Etant donné le contexte, nous apprécierions beaucoup que vous étudiez la possibilité d'annuler le statut de « constructible » de la parcelle 1652, afin d'éviter toute dérive comme la construction occupant la parcelle 384 qui a définitivement prouvé son inutilité puisque non terminée et abandonnée depuis l'édification du gros œuvre.

Veuillez croire, Monsieur, en nos meilleurs sentiments.

*M. M. Bouché*  
*M. G. ANSEON*  
*HALANSON*  
*Carville ADIER*  
*Mme G. G. G. G.*  
*J. LE B. AVANT*  
*M. G. VIRAUDIE*  
*ch. G. VIRAUDIE*  
*Yves et Joannine GERMAIN*

N'a pas pu être pris en compte, car faisant déjà parti du zonage existant dans l'ancien POS.

## Réunion publique du 09 Juin 2016 :

### **Objectifs de la réunion**

- RÉUNION DE PRÉSENTATION DE L'ÉTAT D'AVANCEMENT DU PLU A LA POPULATION

### **Questions-Réponses**

#### **1. Que devient la zone UF du POS dans le PLU ?**

Mme Fontaine précise que les parcelles constructibles à l'heure actuelle dans le POS le sont tant que le PLU n'est pas approuvé. La zone UF est toutefois concernée par la Loi Littoral, et notamment par les espaces proche du rivage, ce qui fait que dans le PLU cette zone ne sera pas constructible.

Mme Heurley précise que cette zone est soumise au risque de submersion marine

## Réunion publique du 02 Juillet 2018 :

### **Objet de la réunion :**

« REUNION PUBLIQUE PADD »

Suite à une présentation à 2 voix du PADD (M. Le Maire et Benjamin HOURS), un débat avec la population s'est engagé. Des échanges ont eu lieu et des réponses apportées.

## Réunion publique du 28 Mars 2022 :

### **Objet de la réunion :**

Présentation du projet global de PLU avant arrêt.

Suite à une présentation à 2 voix du calendrier d'action et du projet actuel de PLU (M. le Maire et Benjamin HOURS [Agence COGEAM]), un débat avec la population s'est engagé notamment marqué par :

- Une demande de précision quant au potentiel de la zone urbanisée projetée. Cette demande ciblait notamment le classement projeté des parcelles OB 2029 et 348, pour lesquelles le requérant souhaitait avoir la confirmation que ces deux parcelles ne seraient pas constructibles.
- Un débat sur la notion de point mort démographique ayant permis d'expliquer notamment les éléments conditionnant et les conséquences des évolutions constatées quant au profil démographique de la commune. Ce temps d'échanges a notamment permis d'aborder :
  - les questions de diversification des typologies résidentielles et de la nécessité de se projeter dans un urbanisme intégrant la pérennité des équipements présents sur la commune (notamment l'école) ;
  - l'importance de la problématique des mobilités dans le modèle d'attractivité de la commune et dans ses conséquences sur le pouvoir d'achat des ménages ;
  - le nécessaire encadrement du développement projeté et la pertinence des OAP à ce jour réalisées.
- Des demandes spécifiques de classement de terrains ayant permis de préciser la stratégie portée par le PLU tout en insistant sur le fait que le projet présenté est à ce jour intégré à une démarche de concertation active permettant à la population, au-delà de ces temps formels, de s'exprimer sur l'ensemble des travaux menés.



## **5. Bilan de la Concertation**

La concertation a permis, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet de PLU, au public d'accéder aux informations relatives au projet. Ainsi que de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

Les moyens d'information utilisés et les moyens d'expression offerts au public, ont permis d'assurer une concertation efficace, participant de la réflexion dans la définition du projet, et ce durant toute l'élaboration du projet de Plan Local d'Urbanisme.

La présentation du bilan implique qu'un exposé devant le conseil municipal soit fait par le maire de la commune retraçant la position exprimée par les administrés sur l'ensemble des thèmes abordés et les éventuelles incidences sur le projet initial.



# ANNEXES

## Annexe 1

D/2014/07/03 Page 1

REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT  
DE L'AUDE

EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
DE LA COMMUNE DE FITOU

NOMBRE DE CONSEILLERS

SEANCE DU 24 septembre 2014

EXERCICE : 15  
PRESENTS : 13  
VOTANTS : 15

L'AN DEUX MIL QUATORZE ET LE VINGT QUATRE SEPTEMBRE A 18 H 30  
LE CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE FITOU, DUMENT CONVOQUE  
S'EST REUNI EN SESSION ORDINAIRE A LA MAIRIE, SOUS LA PRESIDENCE  
DE MONSIEUR ALEXIS ARMANGAU, MAIRE.

DATE DE LA CONVOCATION le : 18 septembre 2014

**DATE D'AFFICHAGE DE LA CONVOCATION : 18 septembre 2014**

**PRESENTS :** MMS. A. ARMANGAU, P. TARRIUS, R. GERMAIN, G. GAICHET, D. SANCHEZ,  
L. COLBIATI, A. SIBAUD, MMES. G. JANSON, L. TARRADAS, S. DI BELLO, N. LOGE, S. NICOLAS,  
R. AYROLLES

**PROCURATION :** MME. C. VIROT à M. A. ARMANGAU  
M. P. ABELANET à M. A. SIBAUD

**SECRETAIRE DE SEANCE :** MME S. NICOLAS (assisté de Mme la Secrétaire Générale)

**Objet :** Prescription de la révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme de  
la Commune de Fitou et Détermination des Objectifs Poursuivis et des Modalités de la  
Concertation

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée la délibération n° D/2014/05/03 en date du 20  
juin 2014, ayant pour objet le lancement de l'étude du Plan Local d'Urbanisme (PLU)  
sur le territoire de la Commune. Ladite délibération étant incomplète dans sa  
rédaction il convient de la remplacer par la présente délibération ci exposée.

Monsieur le Maire informe l'assemblée :

Vu la loi N°2002-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au  
renouvellement urbains ;

Vu la loi N°2003-590 du 02 Juillet 2003 Urbanisme et Habitat ;

Vu la loi N°2009-967 du 03 Août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre  
du Grenelle de l'environnement ;

Vu la loi N°2010-788 du 12 Juillet 2010 portant engagement national pour  
l'environnement ;

Vu la loi N°2014-366 du 24 Mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme  
rénové ;

**Vu l'ordonnance N°2012-11 du 05 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 le décret N°2013-142 du 14 Février 2013 pris pour l'application de l'ordonnance N°2012-11 du 05 Janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;**

**Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L110, L121-1, L123-13, et L123-15**

**Vu la délibération du comité syndical n°37/13 du 13 novembre 2013 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale « Plaine du Roussillon ».**

**Vu la délibération du conseil Municipal du 11 Octobre 1983 approuvant le Plan d'Occupation des Sols (POS), modifié les 1<sup>er</sup> Juin 1987, 07 Novembre 1989, 17 Mars 1992, 28 Avril 1998, Juillet 2001, le 12 Octobre 2009, ainsi qu'une révision simplifiée approuvée le 21 Décembre 2008.**

**M. Le Maire informe le Conseil Municipal ;**

**Que la Commune de Fitou est actuellement dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (P.O.S), qui est le document d'urbanisme, qui définit les possibilités d'occupation des sols à l'échelle du territoire communal.**

**Que la loi N°2000-1208 du 13 Décembre 2000 modifiée, relative à la solidarité et au renouvellement urbain (S.R.U) dans le but de promouvoir un développement urbain cohérent, solidaire et durable à apporter dans les domaines de l'habitat et des déplacements des réformes profondes. Cette loi a réformé notamment l'ensemble des documents d'urbanisme, en mettant en place des nouveaux instruments de planification sous la forme des Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U) lesquels ont vocation à remplacer les Plans d'Occupation des Sols.**

**Le concept de l'élaboration d'un PLU se veut dans sa définition être un document plus prospectif qui définit les orientations et les objectifs de la Commune en matière d'Urbanisme, d'Aménagement et de Développement Durable. Il explicite les choix en matière d'affectation des sols et d'organisation de l'espace et du territoire communal. Ainsi définit, le règlement du PLU , doit traduire les orientations définies. Ce souci de cohérence est renforcé et se traduit par l'extension obligatoire du PLU à tout le territoire de la Commune.**

**Qu'en outre la loi N°2014-366 du 24 Mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite « loi ALUR ») a complété l'article L123-19 du Code de l'Urbanisme qui prévoit que les Plans d'Occupation des Sols qui n'ont pas été mis en forme de Plan Local d'Urbanisme avant le 31 Décembre 2015 sont caducs, à l'exception de ceux pour lesquels une procédure de révision est engagée avant cette date et approuvée avant le 27 Mars 2017. Les dispositions du Plan d'Occupation des Sols restent dans ce dernier cas en vigueur jusqu'à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme et au plus tard jusqu'à l'expiration de ce délai de trois ans.**



**Qu'il y a lieu dans ces conditions, de prescrire la révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme ;**

**Monsieur Le Maire précise que l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme prévoit que la procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme doit faire l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernés :**

**Qu'il y a alors lieu d'indiquer les objectifs poursuivis par la mise en œuvre de cette procédure ainsi que les modalités de la concertation.**

**Monsieur Le Maire propose alors que soit assigné à la procédure de révision les objectifs suivants :**

- \*Protection du Paysage et de l'attractivité de la Commune**
- \*Création de nouvelles zones maîtrisées à urbaniser**
- \*Optimisation du Développement Economique.**

**Monsieur Le Maire propose également que les modalités de la concertation soit les suivantes :**

- Affichage de la présente délibération en Mairie pendant toute la durée de la procédure,**
- Mise à disposition du public, en Mairie, d'un dossier de concertation qui, le cas échéant, sera complété pendant la procédure,**
- Mise à disposition du public, en Mairie, d'un registre destiné à recueillir les observations éventuelles pendant toute la durée de la procédure,**
- Mise en ligne sur le site internet du dossier de concertation,**
- Organisation de deux réunions publiques**

**Ceci exposé, il appartient désormais au Conseil Municipal de délibérer pour prescrire le lancement de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme, définir les objectifs poursuivis par ladite révision et adopter les modalités de la concertation**

**Le Conseil ouï l'exposé ;  
Après avoir délibéré ;**

#### **DECIDE**

**Article 1 : Décide à l'unanimité des membres présents (ou représentés) de prescrire le lancement de la révision du Plan Local d'Urbanisme. De remplacer la précédente délibération n° D/2014/05/03 en date du 20 juin 2014 « lançant l'étude du PLU », cette dernière étant incomplète dans sa rédaction, la présente délibération la remplace.**

**Article 2 : Fixe à cette révision les objectifs suivants :**

- \*Protection du Paysage et de l'attractivité de la Commune**
- \*Création de nouvelles zones maîtrisées à urbaniser**
- \*Optimisation du Développement Economique.**

**Article 3 : Adopte les modalités de concertation suivantes :**

- Affichage de la présente délibération en Mairie pendant toute la durée de la procédure
- Mise à disposition du public, en Mairie, d'un dossier de concertation qui, le cas échéant, sera complété pendant la procédure,
- Mise à disposition du public, en Mairie, d'un registre destiné à recueillir les observations éventuelles pendant toute la durée de la procédure,
- Mise en ligne sur le site internet du dossier de concertation,
- Organisation de deux réunions publiques.

**Article 4 :** Dit que la présente délibération sera affichée pendant un mois en Mairie et que mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

**Article 5 :** Dit que la présente délibération sera notifiée au Préfet de l'Aude, au président du Conseil Régional, au Président du Conseil Général, au Président de l'établissement public en charge du SCOT, ainsi qu'au président de la Communauté de Communes Salanque Méditerranée.

Notification de la présente délibération sera également faite aux représentants de la chambre de commerce et d'industrie, de la chambre de métiers, de la chambre d'agriculture, au Président du Parc Naturel Régional de la Narbonnaise, Section Régionale de la Conchyliculture.à Messieurs les Maires des Communes limitrophes (Salses-Le-Château, Caves, Treilles, Leucate, Opoul).

**Article 6 :** Dit qu'à compter de la publication de la présente délibération Le Maire peut décider de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre onéreuse l'exécution du futur plan.

**Article 7 :** la présente délibération sera transmise au Préfet de l'Aude.

Monsieur Alexis ARMANGAU, Maire, Madame Sabine CHASSEPIED, Secrétaire Générale de Mairie, sont chargés de l'exécution de la présente délibération.

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus.

  
Le Maire,  
Alexis ARMANGAU  
  


**Certifiée rendue exécutoire  
En application de l'Article L2131-1  
Du Code Général des Collectivités Territoriales  
Le : 24 septembre 2014**



**ANNONCES LEGALES**

282393

**Commune de Fitou**

**Objet : révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme**

Par délibération du 24 septembre 2014, le conseil municipal de la commune de Fitou a prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme.

La municipalité informe la population que l'étude concernant l'élaboration du P.L.U. est lancée. Un registre de concertation est ouvert et mis à la disposition du public, ainsi que les documents y afférents.

Ces documents sont tenus à la disposition du public à la mairie pendant les heures d'ouverture du service administratif, et une permanence sera tenue le 1er lundi de chaque mois, de 16 heures à 18 heures.

*Le maire,  
A. Armangau.*



## ↳ L'Édito



La proximité des fêtes de fin d'année et de la trêve des confiseurs est un moment propice pour s'arrêter un instant sur ce qui a été fait en 2014, et sur ce qu'il convient de faire au cours de l'année qui va s'ouvrir.

2014 a été l'année du renouvellement du conseil municipal, à l'occasion duquel vous m'avez accordé votre confiance afin de gérer, avec mon équipe, notre commune durant les six années à venir. Sachez que depuis le mois de mars, nous n'avons pas perdu de temps car nous avons déjà mis en œuvre ou poursuivi un grand nombre de chantiers. Il convient de citer les nouveaux ateliers municipaux, la réfection de la rue du vigné ou encore la modification de l'accueil de la mairie. Nous avons également mis en œuvre la réforme des nouveaux rythmes scolaires, lancé la procédure de création du Plan Local d'Urbanisme, et inauguré une nouvelle version de la fête du vin, plus tôt dans la saison.

2015 verra notamment le début des travaux de la salle polyvalente, qui sera un des chantiers importants du mandat. Nous souhaitons également que le projet de groupe scolaire soit étudié afin de poursuivre notre politique volontariste en faveur des enfants et de l'éducation. En 2015, nous serons aussi attentif à améliorer les grands événements de notre commune et notamment la fête du vin qui doit devenir un moment incontournable de la vie locale.

2

Comme vous pouvez le constater, nous sommes totalement mobilisés au service de Fitou et des Fitouais, en 2015 autant qu'en 2014, vous pourrez compter sur notre dévouement. En attendant la nouvelle année, permettez-moi, au nom du conseil municipal et de l'ensemble des agents de la commune, de vous souhaiter d'excellentes fêtes de fin d'année.

**Alexis ARMANGAU**  
Maire de Fitou  
Vice-président de la Communauté de Communes Salanque Méditerranée

## L'Actu du moment

### Mise en place du P.L.U.

Le 24 septembre dernier l'équipe municipale par le biais de la délibération D/2014/07/03 a décidé de lancer la procédure de création d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). Ce document doit se substituer au P.O.S (Plan d'Occupation des Sols) qui jusqu'à aujourd'hui définissait les possibilités d'occupation des sols à l'échelle de la commune. Le P.L.U. est un outil qui, au-delà de la simple gestion du foncier permet de définir les orientations et les objectifs de la Commune en matière d'urbanisme, d'aménagement du territoire et de Développement Durable. La Municipalité souhaite que ce travail aboutisse à la protection du Paysage, à l'attractivité de la commune, à la création maîtrisée de nouvelles zones à urbaniser, et à une optimisation du développement économique.



L'élaboration du P.L.U. fera l'objet d'une concertation qui associera les habitants, les associations locales et l'ensemble des personnes concernées. Un registre destiné à recueillir les éventuelles observations, sera à la disposition du public en mairie durant toute la durée de la procédure.

## ↳ Le sommaire

- 2 L'Édito du Maire
- 2 L'Actu du moment
- 3 Gros Plan sur...
- 4/5 Dossier : LE CCAS
- 6 Infos Associations
- 7 Prévention des risques naturels
- 8 Ils sont à votre service

Direction de la Publication : Alexis Armangau  
Rédaction : Service Communication  
Conception et Impression : Impression de Bourg - Narbonne

## mémento

- Mairie**  
6, Avenue de la Mairie.  
Tél : 04 68 45 71 65  
Fax : 04 68 45 64 32  
Courriel : mairie@fitou.fr  
Site : www.fitou.fr  
Ouverture des bureaux au public :  
Lundi : 9h-12h • 16h-18h  
Mardi : 9h-12h • 16h-18h  
Mercredi : 9h-12h • 16h-18h  
Jeudi : 9h-12h • 14h-16h  
Vendredi : 9h-12h • 13h30-16h30
- Bibliothèque**  
6, Avenue de la Mairie.  
Ouverture le mercredi de 10h à 12h,  
le vendredi de 10h30 à 12h30  
bib@fitou.fr • www.biblio@fitou.fr
- Ecole Communale**  
Tél : 04 68 45 69 10
- Office de Tourisme**  
6, Avenue de la Mairie  
Tél : 04 68 70 28 43  
Ouvert d'avril à septembre
- Permanences en Mairie**  
Assistante sociale du Conseil Général :  
les 1ers mercredis du mois  
sur rendez-vous pris au 04 68 90 66 43  
Assistante sociale de la MSA :  
Rendez-vous à domicile à prendre  
au 04 68 11 26 45  
Assistante Service Social Maritime :  
Le 2ème et 4ème lundi de chaque mois  
sur rendez-vous pris au 04 68 82 01 49  
MLL de Narbonne :  
Prendre rendez-vous au 04 68 65 69 12  
Urbanisme :  
Jeudi : 9h-12h • 16h-18h  
Antenne de Médiation Catalane  
Consommation, Logement et Cadre de Vie :  
04 68 22 24 67



02 AVR. 2015

L'Indépendant



# ORGANISATION DE REUNIONS PUBLIQUES

Les réunions publiques se sont déroulées à la Salle Polyvalente de Fitou. Afin que tous les Fitounais soient informés de ces réunions, des affichages ont été réalisés sur les panneaux d'affichages municipaux, des publications dans la presse ont été réalisées ainsi que sur le site internet de la commune (www.fitou.fr).

Outre la présence de l'équipe en charge de l'élaboration du PLU (Bureau d'étude), lors de ces réunions, le Maire était également présent afin d'animer le débat et de répondre aux questions des participants.

**Deux réunions publiques ont été organisées avec le premier bureau d'études.**

## Présentation publique de Février 2016

### **Le PLU a été présenté à la population**

Fin février s'est déroulée à la salle polyvalente la présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Alexis Armangau, le maire, a retracé en quelques dates l'histoire de Fitou puis a présenté les deux intervenantes de la réunion. Il s'agissait de Mariette Fontaine, architecte urbaniste, et de Magalie Heurley, juriste urbaniste du Bureau d'études.

Pour pouvoir mettre en place le PLU, il fallait avoir engagé l'étude de celui-ci avant le 31 décembre 2014. Après cette date la commune aurait été régie par le RNU, Règlement National d'Urbanisme.

Les délais pour mettre en place ce PLU sont très courts car il doit être approuvé avant le 27 mars 2017, avec au préalable 9 mois de procédure incompressible ce qui signifie que tout doit être terminé pour le 27 juin 2016.

Lors de cette réunion a été expliqué de quoi est constitué



Le maire et les membres du conseil durant la réunion.

un PLU: le rapport présente un diagnostic de la commune qui analyse l'état actuel de celle-ci. Il explique les choix retenus pour les étapes suivantes et délimite les différentes zones réglementaires.

Le projet d'aménagement et de développement durable, PADD, qui énonce les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement rete-

nues pour la commune dans le respect des équilibres résultant du concept de développement durable.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, OAP.

Le Plan de zonage qui délimite les différentes zones dont le règlement écrit fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone.

Le PLU doit aussi être en adé-

quation avec le code de l'urbanisme, la loi littoral, le SCoT de la Plaine du Roussillon, la Communauté de Commune Salanque-Méditerranée et le Parc Naturel Régional de la Narbonnaise en Méditerranée.

Le PLU est visible en mairie aux heures d'ouverture de celle-ci et une permanence sera assurée par un élu tous les lundi de 16 à 18 heures.

16.03.16



## Présentation publique du 09 Juin 2016

### Plan local d'urbanisme :

### réunion *01.06.16* d'urbanisme

La prochaine réunion publique concernant le PLU (Plan local d'urbanisme) se déroulera le jeudi 9 juin à 18h30 dans la salle polyvalente. À l'ordre du jour: orientations d'aménagement et de programmation (OAP), règlement et zonage. Celle-ci sera animée par Mariette Fontaine, architecte urbaniste, et Magalie Heurley, juriste urbaniste du bureau d'étude. Tous les habitants y sont cordialement invités.



Une partie du village depuis la table d'orientation.

### Le PLU expliqué aux habitants



La deuxième réunion a fait état de l'avancement du PLU.

Dernièrement, la deuxième réunion publique sur le PLU (Plan local d'urbanisme) s'est tenue dans la salle polyvalente. Avant que Mariette Fontaine, architecte urbaniste, ne prenne la

*16.07.16*  
parole, Alexis Armangau, le maire, a retracé les grandes lignes de la précédente réunion.

Mariette Fontaine présentera ensuite le «zonage de la commune», servant à protéger la partie historique et son écrin paysager, gérer les risques liés aux eaux de ruissellement, préserver les résurgences naturelles, et rénover l'existant tout en limitant la densification dans les zones déjà minéralisées.

Un certain nombre de zones ont ainsi été définies. Vous pourrez les découvrir en mairie aux heures d'ouverture (pour juillet et août: du lundi au vendredi de 9 à 12 heures et le lundi et mercredi de 15 à 17 heures, le jeudi de 14 à 16 heures et le vendredi de 13h30 à 16h30).

Une permanence sera assurée par un élu tous les lundis de 15 à 17 heures (merci de contacter la mairie au préalable).

### Calendrier

Les prochaines échéances seront:

- finalisation du rapport de présentation;
- passage en commission obligatoire: agricoles, désites, de l'environnement;
- arrêt par le conseil municipal du projet de PLU: début d'été 2016;
- envoi aux personnes publiques associées pour avis, et passage en contrôle de légalité: été 2016;
- enquête publique: automne 2016;
- retours et envoi au préfet: début d'hiver 2016;
- approbation et applicabilité: fin d'hiver 2016/2017, au plus tard le 27 mars 2017.

Deux réunions publiques ont été organisées avec le deuxième bureau d'études (Cogeam)

## Présentation publique du 2 juillet 2018

### Réunion publique pour le Plu

Le maire, Alexis Armangau, et son conseil municipal, ont le plaisir de vous inviter à une réunion publique **lundi 2 juillet à 18 heures** salle polyvalente. Celle-ci aura pour but de vous présenter l'état d'avancement du Plan Local d'Urbanisme et plus spécialement le Projet d'Aménagement et de Dé-

veloppement Durable (PADD). Le maire ouvrira la réunion en présentant les grandes lignes des orientations du Plu, puis le bureau d'étude Cogeam prendra le relais pour donner les lignes du PADD. *10.06.18*  
Tous les Fitounais sont concernés par cette réunion.

 Fitou Officiel  
Publié par Alexis Armangau  
5 juin 2018



M. Le Maire, Alexis ARMANGAU, et son Conseil Municipal, ont le plaisir de vous inviter à une réunion publique sur la présentation de l'état d'avancement du Plan Local d'Urbanisme :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

**le Lundi 2 Juillet à 18h00  
à la Salle Polyvalente.**

## Présentation publique du 28 mars 2022



### Réunion publique pour le PLU lundi 28 mars

La Commune organise une réunion publique, sur l'avancée du futur PLU (Plan Local d'Urbanisme), le **lundi 28 mars** à 18 heures à la salle polyvalente.

*24.03.22*  
Un diaporama sera présenté pour mettre en image les différents points qui seront abordés.



# **DIFFUSION D'INFORMATIONS PAR LES** **COMPTES RENDUS DE CONSEILS MUNICIPAUX**

## **Compte-rendu du Conseil Municipal du 24/09/2014 :**

« Prescription de la révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Fitou et Détermination des Objectifs Poursuivis et des Modalités de la Concertation »

## **Compte-rendu du Conseil Municipal du 14/06/2017 :**

« Résiliation Conventionnelle Marché Public de Révision des POS en PLU (Groupement Mariette FONTAINE/EURL en Territoires Urbain/ABH Environnement) »

## **Compte-rendu du Conseil Municipal du 09/10/2017 :**

« Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée la délibération n° D/2017/03/01 en date du 14 juin 2017 (visée par la sous-préfecture le 27 juin 2017), concernant la résiliation conventionnelle du marché public de révision du P.O.S. en P.L.U. à compter du 30 juin 2017, avec le Groupement Mariette FONTAINE / EURL en Territoires Urbains (MME Magali HEURLEY) / ABH Environnement (M. Frédéric CHERRIER), suite à plusieurs difficultés apparues dans l'exécution de cette procédure. »

« Après analyses des critères des offres, la commission a proposé à Monsieur le Maire de retenir le Bureau d'Etudes COGEAM (66000 Perpignan), dont l'offre est arrivée en 1<sup>ère</sup> position suite à l'analyse effectuée en application des critères définis dans les documents de la consultation. »

## **Compte-rendu du Conseil Municipal du 30/05/2018 :**

« Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée la délibération n° D/2017/07/02 en date du 09 octobre 2017, attribuant le marché public pour l'élaboration du P.L.U. au Bureau d'Etudes COGEAM » [...] Suite aux problèmes rencontrés avec le premier Bureau d'Etudes [...] il s'avère qu'il y a des procédures à reprendre entièrement dont le P.A.D.D »

## **Compte-rendu du Conseil Municipal du 08/11/2021 :**

« Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée les différentes délibérations :  
D/2017/07/02 en date du 09 octobre 2017, attribuant le marché public pour l'élaboration du P.L.U. au Bureau d'Etudes COGEAM »

« Le contexte communal a évolué depuis le débat du PADD, et de ce fait a modifié les perspectives de développement posées dans le cadre du PADD et des OAP travaillées. La récente loi Climat impose également un nouvel objectif de modération de la consommation d'espace (passage de 40% à 50%). Ces différents points nécessitent une reprise des éléments du rapport de présentation, du PADD, des OAP, et du zonage travaillé à ce jour.

Les études en cours démontrent qu'il sera nécessaire d'y consacrer 15,5 jours de travail supplémentaires afin de reprendre l'ensemble des documents précités. »

« Cette prestation entraîne un coût supplémentaire vis-à-vis du montant initial du marché public. »

**PV/ 2021/ 01** • Débat d'orientation sur le Projet d'Aménagement et de Développement durable du PLU : PADD.

Le PADD est consultable en ligne sur le site internet de la commune de Fitou ([www.fitou.fr](http://www.fitou.fr)), rubrique « PLU en cours d'élaboration »

# CREATION D'UNE RUBRIQUE PLU SUR LE SITE INTERNET DE LA COMMUNE

<b>Fitou</b> MONTAGNE
<b>PLU : EN COURS D'ÉLABORATION</b>
MONSIEUR LE MAIRE
LES ELUS ▶
LA MAIRIE DE FITOU ▶
NOS PARTENAIRES
LE CRIEUR PUBLIC
TRANSPORT
VIE PRATIQUE ▶
ASSOCIATIONS ▶
TOURISME ▶
VIGNERONS
OCCUPATION DE LA SALLE POLYVALENTE
VIDEOS
CONTACTEZ-NOUS
MENTIONS LÉGALES

## PLU : EN COURS D'ÉLABORATION

La commune est en règlement national d'urbanisme (RNU) depuis Mars 2017.

### Un PLU doit défénir l'avenir de la commune :

- Permettre la croissance urbaine tout en respectant le territoire
- Maîtriser le développement économique, démographique et social
- Protéger et mettre en valeur l'environnement

### Un PLU est élaboré en concertation avec .....

- .... les élus et la population de la commune
- .... les services de l'Etat : direction départementales des territoires et de la mer, direction régionale de l'environnement, de l'agriculture et du logement, l'agence régionale de la santé, les chambres consulaires ....
- .... les acteurs locaux : agriculteurs, commerçants, artisans, habitants

### Un PLU contient les éléments suivants

- Un diagnostic territorial
- Un état initial de l'environnement
- Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui explicite les grandes orientations de la politique d'aménagement de la commune
- Le zonage et le règlement
- Les orientations d'aménagement et de programmation : définition des choix d'aménagement des zones ouvertes à l'urbanisation.
- Les annexes (annexes sanitaires, éléments diverses nécessaires à la compréhension du PLU)
- La liste des emplacements réservés
- L'évaluation environnementale

### Un PLU N'EST PAS UN POS

L'élaboration d'un PLU s'appuie sur la capacité des réseaux et des équipements communaux afin de définir les possibilités d'ouvertures à l'urbanisation.

Il s'agit d'un travail mené sur l'ensemble du territoire avec ses contraintes et ses atouts.

[Cahier 1 Diagnostic concertation.](#)

[Cahier 2 Etat Initial de l'Environnement concertation.](#)

[Délibération.](#)

<http://Fitou.fr/Animations/PADD Fitou - Débat 2021 pour site.pdf>

<http://Fitou.fr/Animations/RP PLU 28.03.22 .pdf>

<http://Fitou.fr/Animations/PV Débat orientations du PADD.pdf>



La commune a utilisé le support Internet pour améliorer l'accès à l'information des Fitounais sur l'élaboration du PLU.

**Plusieurs documents ont été mis en ligne sur le site de la commune :**

- Le diagnostic territorial
- L'état initial de l'environnement
- La délibération de prescription
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Le diaporama de présentation du PADD
- Le PV du débat sur les orientations du PADD

## **PERMANENCES URBANISME**

Des Fitounais ont pu rencontrer M. Le Maire, lors des permanences Urbanisme en place à la Mairie de Fitou, le 1<sup>er</sup> lundi de chaque mois de 16h à 18h (années 2014/ 2015) et tous les lundis de 15h à 17h sur demande (2016)

## **RENDEZ-VOUS AVEC LE MAIRE**

Des Fitounais ont rencontré M. le Maire pour le PLU, en prenant des rendez-vous individuels (années 2017 à 2022).

## CONCLUSION

Au regard du présent bilan, il apparaît que les modalités de concertation définies par la délibération de prescription du PLU du 24 septembre 2014 ont été mises en œuvre tout au long de la l'élaboration du projet de PLU.

La concertation a associé l'ensemble des acteurs du territoire : la population, les élus, les techniciens et les partenaires extérieurs dans le processus d'élaboration du PLU.

### **Cette concertation a permis :**

- Aux habitants de comprendre et mieux connaître cet outil d'aménagement et d'urbanisme qu'est le PLU ainsi que l'ambition de l'équipe municipale pour la commune.
- D'apporter des éléments constructifs au projet de PLU.

Ce bilan est destiné à être entériné par délibération du Conseil Municipal du 30 Janvier 2023, lors duquel l'arrêt du projet de PLU doit également être arrêté.