

REPONSE A LA DEMANDE DE COMPLEMENTS N°2

Département de l'Aude

Communauté de Communes Région Lézignanaise Corbières
Minervois – ZA des Cabanon de Bories

Commune de Lézignan-Corbières et de Ferrals-les-Corbières (11)

Création d'une zone d'activité



Version	Date	Objet	Rédaction	Validation
1	01/2026	Création	EDU	YBL



Table des matières

PREAMBULE	3
1. EMPRISE AU SOL ET SURFACE DE PLANCHER.....	3
1.1. Demande de complément.....	3
1.2. Réponse apportée	3
1.2.1. Emprise au sol	3
1.2.2. Surface de plancher	4
2. RETOUR DE L'ARS	5
2.1. Demande de complément.....	5
2.2. Réponse apportée	5



PREAMBULE

Nous avons déposé une demande d'examen au cas par cas le 10/10/2025. Le 23/10/2025, vous nous avez transmis une demande de complément à laquelle nous avons répondu le 15/12/2025. Vous nous avez transmis, le 21/01/2026, une seconde demande de compléments. Les éléments de réponse sont les suivants.

1. EMPRISE AU SOL ET SURFACE DE PLANCHER

1.1. Demande de complément

*1/ Pourriez-vous préciser de manière chiffrée une emprise au sol maximale (notamment au regard des coefficient d'emprise au sol des différentes zones du PLU).
Si possible donner une idée (une fourchette) sur les surfaces de plancher envisagées.*

1.2. Réponse apportée

1.2.1. Emprise au sol

La superficie totale des lots est de 34 500m². La répartition des surfaces entre les lots et la voirie n'évoluera pas, cependant la superficie de chaque lot pourra évoluer en fonction des demandes des entreprises. Le calcul de l'emprise au sol présenté ci-dessous considère qu'il n'y a pas de modification des lots.

Les surfaces aménagées et futures constructions sur Lézignan-Corbières respecteront l'emprise au sol maximale de 60%, conformément au règlement de la zone AUCa9. Il n'est pas précisé à qu'elle superficie ce pourcentage s'applique. Nous considérerons dans la suite de la démarche que c'est appliqué à la superficie de chaque lot.

Concernant les parcelles situées sur la commune de Ferrals-les-Corbières, l'emprise au sol n'est pas réglementée (Article Auz9). Cependant l'article Auz13 prescrit que « *Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de services sont obligatoirement végétalisées et entretenues. Elles représentent au moins un tiers de la superficie totale du terrain.* »

Des lots sont à cheval sur des parcelles appartenant à chacune des communes. Pour ces lots, les règles des PLU de Lézignan-Corbières et de Ferrals-les-Corbières s'appliquent distinctement sur les parties du lot qui relèvent de leur territoire.

Lots situés sur Lézignan-Corbières :

Ainsi, sur les 2 lots entièrement localisés sur la commune de Lézignan-Corbières (6 352m² et 4 661 m²) l'emprise au sol sera au maximum de $3\,812,4 + 2\,796,6 = 6\,609\text{m}^2$.



Lot situé sur Ferrals-les-Corbières :

Pour le lot localisé uniquement sur la commune de Ferrals-les-Corbières (3 537m²) l'emprise au sol sera au maximum de 2/3, soit 2 358m², le reste étant laissé en surface non bâtie et non aménagée.

Lots situés sur Lézignan-Corbières et sur Ferrals-les-Corbières :

Concernant les lots qui sont localisés à la fois sur la commune de Lézignan-Corbières et de Ferrals-les-Corbières, chaque PLU régit les parcelles de sa commune.

Il y a 11 742m² situés sur Lézignan-Corbières et 8 202m² situés sur Ferrals-les-Corbières.

Côté Lézignan-Corbières, il y aurait donc $11\,742 \times 0,6 = 7\,045,2\text{m}^2$ d'emprise au sol maximale et côté Ferrals-les-Corbières, il y aurait donc $8\,202 \times (2/3) = 5\,468\text{m}^2$ d'emprise au sol maximale

Finalement l'emprise au sol maximale serait donc de $7\,045,2 + 5\,468 = 12\,513,2\text{m}^2$.

Conclusion :

Les surfaces des aménagements et futures constructions maximales seront donc d'environ :

➤ $6\,609 + 2\,358 + 12\,513,2 = 21\,480,2\text{m}^2$

Qu'importe le scénario identifié, l'emprise au sol projetée (environ 21 500m²) est donc bien en dessous du seuil des 40 000m² qui soumettrait le projet à évaluation environnementale systématique d'après l'annexe de l'article R122-2 du code de l'environnement en vigueur.

1.2.2. Surface de plancher

Depuis le décret n° 2020-1169 du 24 septembre 2020 modifiant notamment l'annexe de l'article R122-2 du Code de l'Environnement, la surface de plancher d'une opération d'aménagement, (rubrique 39), ne soumet plus une opération d'aménagement à évaluation environnementale systématique. Seul l'emprise au sol est prise en compte.

Le PLU de Ferrals-les-Corbières prévoit que « la hauteur maximale des constructions ne peut excéder la plus petite des hauteurs définies ci-après :

- le double de la distance qui sépare le bâtiment de la limite séparative la plus proche ($H = 2L$) ;
- la distance horizontale qui sépare ce bâtiment de l'alignement opposé de la voie ($H = L'$) ;
- la hauteur de 10 mètres pour tous les immeubles ($H = 10\text{ m}$). »

Le PLU de Lézignan-Corbières ne réglemente pas les hauteurs sur le zonage AUCa9.

La surface de plancher n'est pas connue à ce jour et dépendra des activités qui seront menées sur le site. Le projet prévoit la mise en place d'une zone d'activité. Sur ce type de zone, les bâtiments sont généralement constitués de plain-pied, certains bâtiments pouvant atteindre le R+2 voir le R+3.

Les aménagements et constructions n'utiliseront pas forcément la totalité de l'emprise au sol autorisée par les PLU. Une recherche d'optimisation de la densité sera menée afin d'imperméabiliser le moins possible le sol.



Une fourchette estimative globale de la surface plancher, non certifié à ce jour, pourra donc être de l'ordre de 15 000m² à 60 000m².

2.RETOUR DE L'ARS

2.1. Demande de complément

2/ Par ailleurs, suite au retour de l'ARS, merci de clarifier le point suivant :

"Pour le dispositif de gestion des eaux pluviales, la conduite et son exutoire se situent dans le PPR (périmètre de protection rapproché) des forages du champ captant de Roqueferrande (Lézignan-Corbières) qui fait l'objet d'un arrêté de DUP n°2014048-004 du 19 mars 2014. Il est rappelé que dans le PPR « les travaux hydrauliques (fouilles, tranchées, excavations, terrassements) ainsi que les travaux d'entretien des chemins et pistes sont tolérés, sous réserve que toutes mesures soient prises pour éviter les fuites de carburant ou d'huile, en particulier le stockage des fluides et le remplissage des engins doit être effectué à l'extérieur du PPR ; de même les véhicules doivent être obligatoirement parqués, hors des heures d'utilisation, à l'extérieur du PPR ». Les engins de travaux devront être parqués en dehors du PPR. Il est également précisé que « tous faits, projets de travaux ou activités susceptibles de provoquer directement ou indirectement une dégradation qualitative ou quantitative de la ressource doivent faire l'objet d'un avis préalable d'un hydrogéologue agréé ».

Les prescriptions de l'arrêté préfectoral concernant la protection des captages d'eau potable sont-elles respectées ? Par ailleurs, compte tenu de la localisation de la canalisation d'eaux pluviales et de son exutoire dans le PPR, un avis d'hydrogéologue agréé doit être prévu. Merci de confirmer que cette procédure de consultation est prévue.

2.2. Réponse apportée

Le projet d'aménagement de la zone d'activités des Cabanons de Bories est situé hors des PPI et PPR des forages du champ captant de Roqueferrande (Lézignan-Corbières). Seule la canalisation de rejet des eaux pluviales dans l'Orbieu et son exutoire se situent dans le PPR des forages de « Roqueferrande ».

Une attention particulière sera portée lors de la phase de chantier et d'exploitation à ces périmètres et toutes les prescriptions de l'arrêté préfectoral seront bien entendu respectées. Nous vous confirmons aussi que la procédure de consultation d'un hydrogéologue est prévue.