

DEPARTEMENT DE L'AUDE

—

COMMUNE DE PORTEL DES CORBIERES

—

PLAN LOCAL D'URBANISME

SOUMIS A EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

—

Note de synthèse Avant Enquête Publique

PLU DE PORTEL DES CORBIERES**DOCUMENT AU 18/03/2019**

PPA	Date Avis	Nature de l'avis
Conseil Départemental	08.02.19	Favorable avec observations
DDTM	12.02.19	Favorable avec réserves
VINCI	26.12.19	Favorable avec réserves
SDIS	21.12.19	Favorable avec réserves
Grand Narbonne	04.03.19	Favorable avec observations
ARS	06.12.18	Favorable
CMA	07.12.18	Favorable
CNPF	12.02.19	Favorable
CDPENAF	12.02.19	Favorable avec réserves
CCI	21.02.19	Favorable
PNR	22.02.19	Favorable avec observations
MRAE	02.03.19	L'AE n'a pas émis d'observation dans le délai qui lui était imparti
Remarques du commissaire enquêteur avant enquête en date du 15.02.19		

Remarque : Tous les avis PPA reçus sont présentés dans le tableau ci-dessus. Seuls les avis des PPA favorables avec réserves sont analysés ci-après. Des réponses sont également apportées aux remarques du Commissaire Enquêteur.

I. Zoom Avis DDTM

Observation n°1 : Le PLU doit être rendu compatible avec les objectifs du PLH et pour cela un minimum de 20% de LLS doit être imposé dans chacune des zones AU. La traduction réglementaire devra se faire au travers des OAP, du règlement écrit et éventuellement par la création d'une SUP de mixité sociale.

Réponse de la Commune n°1

- ⇒ La Commune de Portel des Corbières n'est pas soumise aux dispositions de la loi SRU sur l'obligation de produire des logements sociaux. Néanmoins, le territoire en compte déjà 17 au total.
- ⇒ Le PLH prévoit « *un minimum de 8 logements locatifs sociaux à produire sur la période 2015-2021 ou 20% de la production neuve* ». La formulation laisse le choix entre un total de 8 logements ou 20% de la production neuve. Or, la DDTM semble seulement considérer la seconde hypothèse notamment dans la conclusion de l'avis de synthèse.
- ⇒ La commune rappelle qu'elle a fait des efforts significatifs pour réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles dans le souci de respecter les lois Grenelle et ALUR mais également afin de rester compatible avec le SCOT de la Narbonnaise. Elle souhaite imposer un objectif de production de 20% sur les deux zones AU situées « route de Durban » et secteur de la Capello. Ces zones qui seront aménagées dans le cadre d'une réflexion d'ensemble sont propices à la mise en place d'une mixité sociale au regard de leur superficie. Le secteur de l'Argello sera aménagé par le biais d'opérations individuelles, à ce titre il ne semble pas raisonnable pour la Municipalité d'imposer la réalisation de logements sociaux. Au regard de la superficie d'environ 7000 m² de la zone AU située route de Sigean, la commune ne souhaite pas imposer 20% de logements sociaux.

Observation n°2 : Au sein du rapport de présentation, il y a un écart entre les données des logements vacants recensés par l'INSEE et celles de la commune. En 2015 l'INSEE affichait un nombre de 95 logements vacants et d'après les données communales seulement 46 logements sont vacants à l'heure actuelle.

Réponse de la Commune n°2

- ⇒ Le diagnostic du PLU se base sur les données INSEE de 2013 qui affichaient 53 logements vacants. Or, il est précisé dans le diagnostic que ces données ont nécessité un affinage au regard des critères de la vacance posés par l'INSEE. La commune a réalisé un travail de terrain en 2016 permettant de comptabiliser réellement 43 logements vacants. Entre l'élaboration du diagnostic du PLU et l'arrêt du document, les données INSEE 2015 ont été publiées et affichaient 95 logements vacants.
- ⇒ La commune a fait un travail de terrain, précis et actualisé. L'objectif de réhabilitation de 15 % sera appliqué à ses données et non aux données INSEE de 2015.

Observation n°3 : Les objectifs de résorption des logements vacants devront être compatibles avec ceux du PLH en tenant compte des remises sur le marché déjà réalisées depuis 2015.

Réponse de la Commune n°3

- ⇒ Le diagnostic du PLH fait état de 52 logements vacants en 2012.
- ⇒ Le PLH de la Narbonnaise prévoit une capacité de production de logements par mobilisation du parc vacant à hauteur de 15 %, soit un total de 8 logements sur la durée du PLH.
- ⇒ L'échelle de temps du PLU diffère de celle du PLH, ainsi prendre en compte la résorption des logements déjà faite depuis 2015 ne semble pas adéquate dans la mesure où les objectifs de réhabilitation des logements vacants affichés dans le PLU sont prévus pour les dix années à venir.
- ⇒ On pourra préciser dans le diagnostic combien de logements vacants ont été réhabilités depuis 2015 à simple titre informatif sans qu'ils soient pris en compte en déduction des objectifs à venir dans le PLU.

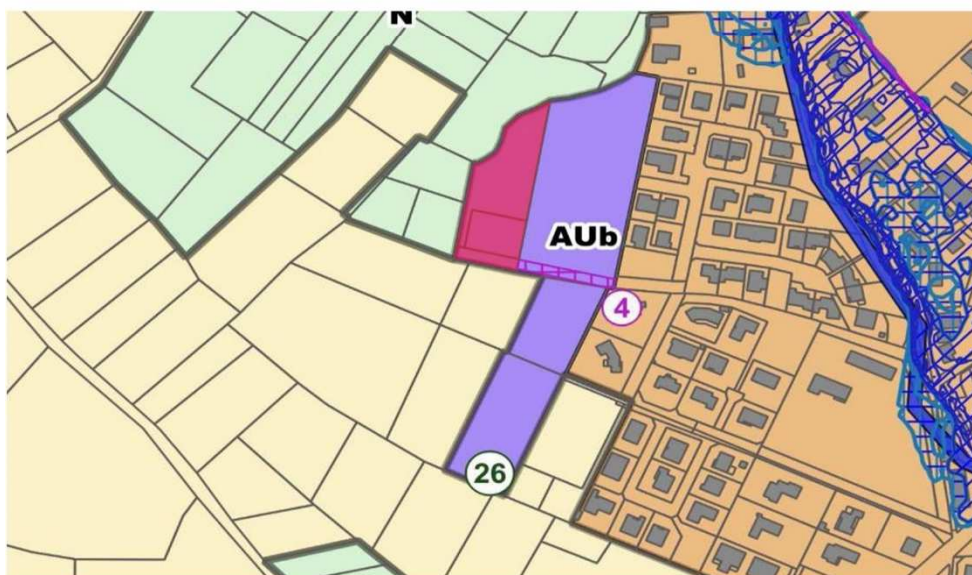
Observation n°4 : Après stabilisation du nombre de logements vacants à réinvestir, il sera nécessaire de mettre en cohérence les surfaces à urbaniser dans les différents documents qui composent le PLU en prenant comme référence l'objectif chiffré affiché dans le PADD du PLU.

Réponse de la Commune n°4

- ⇒ Le PADD du PLU affiche un objectif chiffré de consommation foncière sur des terres agricoles et naturelles de 4.52 hectares pour les 10 prochaines années.
- ⇒ Or, la superficie totale des zones AU identifiées sur le plan de zonage du PLU et les OAP représente 5 hectares.
- ⇒ Dans les justifications du PLU, au regard du taux d'évolution démographique annuel de 1.6% retenu et déduction faite du potentiel de logements au sein de la trame urbaine, l'enveloppe foncière qu'il sera possible de mobiliser représente 5.4 hectares. Il s'agit d'une enveloppe maximale que le projet de PLU n'atteint pas. En effet, les choix retenus des zones futures d'urbanisation représentent une consommation de 5 hectares.
- ⇒ Cette différence entre l'enveloppe foncière maximale et la superficie des zones AU finalement retenues sera plus clairement exposée dans les justifications du PLU.
- ⇒ La consommation foncière annoncée dans le PADD de 4.52 hectares et la consommation foncière projetée sur la totalité des zones AU soit 5 hectares sera harmonisée par la réduction des zones AU, au niveau du secteur de Durban et du secteur de l'Argello. La cartographie ci-après permet d'illustrer la réduction de ces 2 zones AU. Dans la version du PLU pour approbation, il s'agira de modifier le plan de zonage ainsi que les OAP pour adapter la superficie des zones AU.



- Zone AUa à retirer (2 544 m²)
- Zone AUa restante (9 356 m²)



- Zone AUb à retirer (3 410 m²)
- Zone AUb restante (13 180 m²)

Observation n°5 : Les OAP devront être complétées sur le traitement des franges urbaines et rurales sur l'épaisseur, la hauteur, les essences végétales à utiliser.

Une réflexion devra être menée sur les délaissés agricoles des secteurs proches des zones AU risquant de perdre leur vocation et qui ne peuvent être ouverts à l'urbanisation du fait du risque inondation.

La zone AUs du PLU devra lors de son ouverture à l'urbanisation être complétée afin de préciser sa vocation et de montrer son intégration au tissu urbain existant.

Le secteur Acf de près de 4 hectares devra être diminuée significativement en se limitant aux espaces où seront réalisés les constructions.

Réponse de la Commune n°5

- ⇒ Les OAP seront complétées pour apporter davantage de détails sur le traitement des franges urbaines et rurales.
- ⇒ La zone AUs est actuellement bloquée à l'urbanisation. Dès lors qu'un projet suffisamment précis sera déterminé, une adaptation du PLU sera nécessaire pour fixer des prescriptions spécifiques dans le règlement écrit et l'OAP devra être complétée de sorte à être plus précise qu'en l'état actuel où en l'absence d'un projet précis, les principes fixés dans l'OAP restent généraux.
- ⇒ Sur le secteur Acf, une réduction significative sera faite pour passer d'une emprise de 39 500 m² présentée dans le PLU arrêté à une emprise de 10 222m² comme illustré ci-dessous.



Observation n°6 :

Concernant la gestion des eaux pluviales : La limitation de l'imperméabilisation est insuffisamment traitée dans le PLU : les OAP pourraient être complétées et éventuellement le règlement en prévoyant des aménagements sans revêtement, la conservation de la végétation existante, une infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Concernant l'assainissement des eaux usées : Les nouveaux projets d'urbanisation ne pourront être effectivement réalisés qu'après la mise en service du nouvel ouvrage ou sous réserve que le planning de réalisation soit inférieur à 18 mois. Un engagement de la collectivité sera nécessaire pour assurer la compatibilité du PLU avec le SDAGE Rhône Méditerranée 2016-2021.

Réponse de la Commune n°6

- ⇒ La limitation de l'imperméabilisation se fera à travers la correction des OAP.
- ⇒ Gestion des eaux pluviales/ Alternatives au « tout tuyau » : Les annexes sanitaires seront complétées en intégrant des préconisations sur les noues d'infiltration et les bassins de rétention paysagers qui permettront une meilleure intégration dans l'urbanisation de la commune.
- ⇒ Assainissement des eaux usées : La Maitrise d'œuvre concernant le projet de la station d'épuration vient d'être attribuée et les études démarrent. Dès la réalisation d'un planning celui-ci sera communiqué à la Commune par le Grand Narbonne afin de débloquent l'urbanisation.

Observation n°7 : Le rapport de présentation du PLU pourrait être plus synthétique et il devra être mis en cohérence avec l'ensemble des autres pièces du PLU.

Réponse de la Commune n°7

- ⇒ Cette remarque sera prise en compte.

Observation n°8 : Sur le plan de zonage du PLU, n'apparaît pas la délimitation du Hameau des Campets en zone Uh comme indiqué dans le règlement et les emplacements réservés sont à supprimer.

Réponse de la Commune n°8

- ⇒ Cette remarque sera prise en compte.

Observation n°9 : L'écriture du règlement doit être mise en compatibilité avec le PLH. Les articles 6 et 7 doivent être règlementés ainsi que l'article 10 de la zone naturelle du PLU.

Réponse de la Commune n°9

- ⇒ Cette remarque sera prise en compte.

Observation n°10 : Les annexes doivent être mises à jour en conformité avec les articles R.151-51 à 53 du code de l'urbanisme.

Réponse de la Commune n°10

⇒ Cette remarque sera prise en compte.

Observation n°11 : Dans le diagnostic, dans le cadre de l'analyse du potentiel encore mobilisable, il est fait référence au PPRi en cours d'élaboration. Depuis, ce dernier a été approuvé. Il convient d'actualiser ces données.

Réponse de la Commune n°11

⇒ Cette remarque sera prise en compte.

Observation n°12 : Les prévisions démographiques sont différentes entre le tableau de la page 182 et la synthèse de la page suivante. Ces incohérences se retrouvent dans l'ensemble du rapport de présentation.

Réponse de la Commune n°12

⇒ En page 182, le tableau établit les prévisions démographiques jusqu'en 2030 alors que l'encadré de synthèse fait mention de 2029. Cette erreur matérielle sera corrigée dans l'ensemble du rapport de présentation.

Observation n°13 : La superficie totale des zones ouvertes à l'urbanisation dépasse la superficie des zones consommées entre 2007 et 2016.

Réponse de la Commune n°13

- ⇒ Le PADD du PLU fait état d'une consommation foncière de 6.66 hectares entre 2007 et 2016.
- ⇒ La totalité des zones AU du PLU représentent 7.32 hectares. Toutefois, la zone AUs est bloquée à l'urbanisation et elle a une vocation sociale, son ouverture supposera de mettre en œuvre une procédure de modification du PLU. A ce titre, cette zone de 2.31 hectares ne doit pas être comptabilisée dans la superficie d'ouverture à l'urbanisation.

Observation n°14 : Les justifications du PLU sont insuffisantes sur la cohérence entre le PADD et le règlement. C'est le cas en page 20 du PADD en ce qui concerne l'objectif d'encourager et de conforter l'activité viticole et touristique du Château de Lastours alors que le règlement graphique ne permet que l'activité agricole.

Réponse de la Commune n°14

- ⇒ Un projet touristique est effectivement prévu au niveau du Château de Lastours. Toutefois, l'échelle temps n'est pas connue. Au stade de l'arrêt du projet de PLU, en l'absence d'un projet suffisamment précis pour mettre en œuvre l'outil STECAL ou encore prévoir le changement de destination, il n'a pas été judicieux d'y apporter une traduction réglementaire. Néanmoins, l'intérêt de mentionner cette possibilité dans le PADD permettra, dès lors que le projet sera suffisamment précis, de mobiliser une procédure d'adaptation du PLU moins lourde. Dans la mesure où l'on ne vient pas porter atteinte aux orientations du PADD du PLU, il ne sera pas nécessaire de procéder à une révision générale du PLU par exemple.

Observation n°15 : L'analyse de la dynamique de la construction sur les 10 dernières années en page 193 indique le nombre de PC demandés, accordés ou refusés entre 2008 et 2018 sans préciser la destination des constructions.

Réponse de la Commune n°15

- ⇒ Toute cette analyse repose sur les constructions à usage d'habitation. Cette précision sera apportée.

Observation n°16 : Les éléments relatifs aux questionnaires transmis aux agriculteurs ne doivent pas figurer dans le rapport de présentation. Seule une synthèse des réponses doit apparaître.

Réponse de la Commune n°16

- ⇒ Cette remarque sera prise en compte.

Observation n°17 : La consommation foncière projetée indique que 5.4 hectares destinés à la réalisation des 80 logements représentent 1/3 de moins que la consommation entre 2006-2016 qui était de 6.6 hectares.

Réponse de la Commune n°17

- ⇒ Pour précision, les zones AU représentent 5 hectares, les 5.4 hectares représentent l'enveloppe foncière maximale au regard de l'application du taux d'évolution démographique de 1.6 %. Ces éléments seront précisés dans la version pour approbation.

Observation n°18 : Afin de simplifier le plan de zonage et d'améliorer sa lisibilité, il est préconisé de supprimer le numéro des espaces boisés classés, des éléments patrimoniaux remarquables

Réponse de la Commune n°18

- ⇒ Cette remarque sera prise en compte.

Observation n°19 : Le graphisme des emplacements réservés et de la zone Ri4 du PPRI est quasi identique. Les couleurs utilisées pour les zones Ri2 et Ri3 sont identiques à celles des zones urbaines.

Réponse de la Commune n°19

- ⇒ La couleur des zones urbaines sera modifiée de sorte à éviter toute confusion avec les zones Ri2 et Ri3 du PPRI.
- ⇒ Le graphisme des emplacements réservés obéit à un formalisme bien précis. C'est le graphisme de la zone Ri4 qui sera modifié.

Observation n°20 : La délimitation du Hameau des Campets n'apparaît pas sur le plan de zonage alors que le règlement écrit prévoit une zone spécifique et des emplacements réservés apparaissent sur le plan de zonage sans être reportés dans la liste des emplacements réservés.

Réponse de la Commune n°20

- ⇒ Ces erreurs matérielles seront corrigées.

Observation n°21 : En préambule du règlement, le caractère de chaque zone du PLU a été rappelé, or ces éléments peuvent susciter des incompréhensions. Il est conseillé de les supprimer.

Réponse de la Commune n°21

- ⇒ La commune souhaite les conserver car elle considère, au contraire, que ces éléments apportent un éclairage aux pétitionnaires qui prennent connaissance du règlement du PLU. Le rapport de présentation du PLU n'est pas une pièce que les porteurs de projet vont consulter pour obtenir des informations sur le caractère de la zone dans laquelle ils souhaitent construire.

Observation n°22 : Les annexes du règlement du PLU sont dépourvues de portée juridique, elles servent de guide d'information. Pour les rendre opposable, il convient de les intégrer dans le règlement en précisant leur opposabilité.

Réponse de la Commune n°22

- ⇒ La commune souhaite les rendre opposable

Observation n°23 : Lorsqu'un terme est défini dans le lexique national, il ne peut pas être modifié : voie ou emprise publique. Il est inutile de rappeler les définitions données dans le lexique dans chaque article du règlement.

Réponse de la Commune n°23

- ⇒ Cette remarque sera prise en compte.

Observation n°24 : Le règlement des zones A et N doit être rédigé en conformité avec les articles L.151-11 à L.151-13 du code de l'urbanisme.

Réponse de la Commune n°24

- ⇒ La loi ELAN du 24 novembre 2018 est venue modifier l'article L.151-11 du code de l'urbanisme qui précise désormais : « *dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.* »
- ⇒ Cette disposition sera ajoutée dans le règlement des zones A et N du PLU.

Observation n°25 : Le règlement de la zone A interdit les terrains de camping à l'article 1 et les autorise à l'article 2 en secteur Acf. Une clarification est à opérer.

Réponse de la Commune n°25

- ⇒ Effectivement la volonté communale est d'interdire la création de camping au sein de la zone agricole. Toutefois, la commune a souhaité accueillir un projet d'hébergement touristique en lodge et pour cela il a été décidé de délimiter la zone concernée par le projet par un STECAL. Pour cette raison, l'article 2 du règlement vient autoriser les constructions sous certaines conditions : « les constructions et installations à destination d'hébergement touristique dans la limite de 240m² d'emprise au sol sur l'emprise totale du STECAL ». Dans le reste de la zone agricole, la commune confirme sa volonté d'interdire les terrains de campings.

Observation n°26 : Le règlement de la zone A ne correspond pas à la justification de cette zone concernant les changements de destination.

Réponse de la Commune n°26

- ⇒ Dans les justifications du PLU le changement de destination autorisé sur le Domaine de Mattes-Sabran est prévu pour la création d'un restaurant/salle de séminaire, réception. Le règlement de la zone A autorise les changements de destination pour l'habitation, les activités de services, de bureaux et d'hébergement touristiques. Il conviendra donc de modifier le règlement pour venir autoriser les activités de commerce.

Observation n°27 : L'article 10 de la zone Uep rappelle la règle de hauteur mais ne détermine pas de hauteur précise.

Réponse de la Commune n°27

- ⇒ La commune ne souhaite pas règlementer la hauteur des constructions dans cette zone dans la mesure où il s'agit d'une zone destinée aux équipements publics.

Observation n°28 : Les articles 4 de plusieurs zones imposent de raccorder toutes les constructions au réseau d'assainissement s'il existe. En revanche, aucune règle n'est définie quand il n'existe pas. Un complément est donc nécessaire.

Réponse de la Commune n°28

⇒ Cette remarque sera prise en compte, un complément sera apporté.

Observation n°29 : Les articles 6 et 7 des PLU sous la forme « *non modernisée* » doivent être obligatoirement déterminées dans le règlement du PLU ou à défaut dans les documents graphiques. La zone AUs doit donc être modifiée en ce sens.

Réponse de la Commune n°29

⇒ La zone AUs est bloquée à l'urbanisation. En l'absence d'un projet déterminé, le règlement écrit ne précise aucune règle. Il est d'ailleurs précisé qu'une procédure de modification sera nécessaire pour adapter le règlement et l'OAP. Les articles 6 et 7 ainsi que tous les autres articles de la zone seront complétés à ce moment-là.

Observation n°30 : Le règlement ne peut pas imposer un matériau, seul l'aspect peut être réglementé. Pour le STECAL, Acf le bois est imposé.

Réponse de la Commune n°30

⇒ L'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions de la zone A sera modifié pour prendre en compte cette remarque.

Observation n°31 : En zone N, les installations de production d'énergie renouvelable, solaire ou photovoltaïque sont autorisées sans conditions. Il conviendra de modifier la formulation afin d'imposer que ces installations ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Réponse de la Commune n°31

⇒ Cette remarque sera prise en compte.

Observation n°32 : En zone N, au niveau du règlement écrit, il convient de rajouter la règle d'implantation le long de l'A9.

Réponse de la Commune n°32

⇒ Cette remarque sera prise en compte., le règlement écrit de la zone N sera modifié (article 6).

Observation n°33 : Les dispositions relatives à l'emprise au sol ne doivent pas être mentionnées à l'article 2 du règlement de la zone mais à l'article 9.

Réponse de la Commune n°33

⇒ Cette remarque sera prise en compte.

Observation n°34 : L'article 10 relatif à la hauteur des constructions doit être réglementé pour l'extension et la création d'annexes aux habitations existantes en zone N.

Réponse de la Commune n°34

⇒ **La commune souhaite les réglementer avec une hauteur de 9 mètres.**

Observation n°35 : Parmi les éléments techniques à caractère informatif à joindre en annexe, doivent être intégrées la forêt communale relevant du régime forestier, le périmètre délimité des zones d'exposition au plomb et le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L571-10 du code de l'urbanisme.

Réponse de la Commune n°35

⇒ **Cette remarque sera prise en compte.**

II. Zoom Avis VINCI

Observation n°1 : Le Domaine Public Autoroutier Concédé ne se limite pas au seul tracé de l'autoroute (aire repos, locaux d'exploitation, logements d'astreinte). Le règlement des zones concernées par l'A9 doit préciser qu'elle englobe également le DPAC.

Réponse de la Commune n°1

⇒ Cette remarque sera prise en compte.

Observation n°2 : L'article 2 du règlement de la zone concernée doit autoriser les constructions et aménagements nécessaires à l'activité autoroutière sans limite de surface de plancher sur l'unité foncière y compris affouillements et exhaussements de sol qui y sont liés.

Réponse de la Commune n°2

⇒ Cette remarque sera prise en compte.

Observation n°3 : L'article 6 doit préciser la distance de recul des constructions à respecter par rapport à l'axe de l'A9.

Réponse de la Commune n°3

⇒ Cette disposition est déjà précisée dans le règlement de la zone A, elle sera ajoutée dans le règlement de la zone N.

Observation n°4 : Le règlement doit préciser que les clôtures autoroutières ne sont pas soumises à déclaration de travaux.

Réponse de la Commune n°4

⇒ Le règlement du PLU n'a pas vocation à préciser le régime d'autorisation des constructions ou installations. Cette remarque ne sera pas prise en compte.

Observation n°5 : Une bande de classement sonore de 300 mètres de part et d'autre de l'A9 depuis le bord de l'autoroute doit figurer en annexe du PLU et sur le plan de zonage.

Réponse de la Commune n°5

⇒ Cette remarque sera prise en compte.

III. Zoom Avis SDIS

Observation n°1 : il conviendrait de préciser dans le règlement les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès pour permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Réponse de la Commune n°1

- ⇒ Ces prescriptions figurent déjà en annexe du règlement du PLU, une mention sera ajoutée pour leur donner un caractère opposable.

Observation n°2 : les règles de défense extérieure contre l'incendie définies dans le RDDECI devront être respectées pour les nouveaux aménagements.

Réponse de la Commune n°2

- ⇒ Ces règles ont été reportées en annexe du règlement du PLU, une mention sera ajoutée pour leur donner un caractère opposable.

Observation n°3 : Dans le règlement de chaque zone, un paragraphe intitulé prévention des incendies de forêt devra être ajouté de sorte à :

- imposer que les obligations légales de débroussaillage soient respectées ;
- de veiller aux matériaux de construction utilisés dans les zones sensibles ;
- d'imposer que les haies végétales soient constituées d'essences le moins inflammable possible.

Réponse de la Commune n°3

- ⇒ Cette remarque sera prise en compte.

Observation n°4 : Intégrer les problématiques inondations avancées dans le PCS et celles du PPRi.

Réponse de la Commune n°4

- ⇒ Les risques majeurs ont été pris en compte dans le projet de PLU.

IV. Zoom Avis Grand Narbonne

Observation n°1 : Afin de répondre aux besoins identifiés dans le cadre du PLH, il semble opportun de préciser dans l'OAP associée à la zone AUS, l'exigence de 20 % de logements locatifs sociaux. De manière générale c'est sur l'ensemble des zones AU que ces 20% doivent être imposés.

Réponse de la Commune n°1

- ⇒ La zone AUs est actuellement bloquée à l'urbanisation en l'absence d'un projet définit. Cette zone accueillera un projet ou des projets d'intérêt collectif. A l'heure actuelle, il n'est pas prévu de logement sur cette zone. La commune ne souhaite donc pas modifier l'OAP pour imposer 20% de logements locatifs sociaux.

Observation n°2 : En zone UE, la possibilité d'autoriser des constructions à usage d'habitation alors que la zone est à vocation économique semble peu propice à un développement économique de qualité et pérenne.

Réponse de la Commune n°2

- ⇒ La commune adaptera le règlement pour prendre en compte cette remarque.

Observation n°3 : Les enjeux de mobilités internes comme externes auraient mérité d'être approfondis au travers d'une « OAP mobilité » notamment.

Réponse de la Commune n°3

- ⇒ La commune ne mettra pas en place une OAP générale sur les mobilités dans la mesure où cette thématique est traitée dans chaque OAP.

Observation n°4 : Absence de délimitation du hameau des Campets sur le plan de zonage.

Réponse de la Commune n°4

- ⇒ Cette erreur matérielle sera corrigée.

Observation n°5 : Il est demandé de préciser le caractère des zones dans chaque zone pour une meilleure lisibilité du règlement.

Réponse de la Commune n°5

- ⇒ Avant l'arrêt du PLU, une réunion PPA a été organisée au cours de laquelle la DDTM a demandé à ce que ces éléments soient retirés du règlement dans la mesure où ils relèvent du rapport de présentation du PLU et non aucune valeur opposable.
- ⇒ La commune pour l'arrêt du document a décidé de maintenir le caractère des zones en préambule du règlement afin d'informer les pétitionnaires qui sans qu'il soit besoin d'en

douter n'iront pas consulter le rapport de présentation du PLU avant toute demande d'autorisation d'occupation des sols.

- ⇒ Pour précision, dans son avis en date du 12 février 2019, la DDTM conseille même de retirer ces éléments du préambule du règlement.
- ⇒ La commune ne souhaite pas accéder à cette demande et rejoint le Grand Narbonne sur l'importance du caractère des zones pour une meilleure lisibilité et compréhension du public.

Observation n°6 : Il est demandé de favoriser les clôtures permettant la transparence hydraulique, doublée de haie végétalisée.

Réponse de la Commune n°6

- ⇒ La commune est d'accord sur ce principe.

Observation n°7 : Des erreurs de forme sur le règlement sont précisées dans le courrier d'accompagnement de l'avis, en date du 25 février 2019 .

Réponse de la Commune n°7

- ⇒ La commune corrigera ces erreurs pour l'approbation.

V. Zoom Avis CDPENAF

Observation n°1 : Mettre en cohérence les différentes pièces du PLU au niveau des surfaces à urbaniser et les ramener aux objectifs chiffrés du PADD.

Réponse de la Commune n°1

- ⇒ Cette remarque sera prise en compte en réduisant les zones de Durban et le secteur de l'ARGELLO. (cf. réponse apportée à la DDTM).

Observation n°2 : Diminuer de façon significative le périmètre du STECAL en le limitant aux espaces où seront réalisées les constructions.

Réponse de la Commune n°2

- ⇒ Sur le secteur Acf, une réduction significative sera faite pour passer d'une emprise de 39 500 m² présentée dans le PLU arrêté à une emprise de 10 222m² comme illustré ci-dessous.



Observation n°3 : Revoir à la hausse les objectifs de remise sur le marché des logements vacants en conformité avec le PLH.

Réponse de la Commune n°3

- ⇒ Le PLH prévoit un réinvestissement des logements vacants à hauteur de 15 % (cf. Fiche p 448), c'est ce que le projet de PLU prévoit. Aucune modification ne sera donc apportée.

Observation n°4 : Retravailler l'OAP de la zone AUs notamment sur les cheminements piétons avec le bourg.

Réponse de la Commune n°4

- ⇒ Cette zone est actuellement bloquée à l'urbanisation, c'est pour cette raison que l'OAP prévue n'est pas autant détaillée que pour les autres zones AU notamment. La réflexion sur les compléments à apporter à l'OAP sera faite lors de l'adaptation du PLU qui permettra l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUs.

Observation n°5 : Retravailler l'ensemble des OAP en étant plus précis sur le traitement des franges urbaines et rurales : l'épaisseur, la hauteur, les essences végétales à utiliser.

Une réflexion devra être menée sur les délaissés agricoles des secteurs proches des zones AU risquant de perdre leur vocation et qui ne peuvent être ouverts à l'urbanisation du fait du risque inondation.

Réponse de la Commune n°5

- ⇒ Cette remarque sera prise en compte.

V. Zoom sur l'avis du PNR

Observation n°1 : Une étude spécifique d'identification des enjeux de la trame verte et bleue transmise en 2011 aurait pu enrichir les éléments du SRCE.

Réponse de la Commune n°1

- ⇒ **Ce document sera analysé et intégré, le cas échéant, dans la réflexion communale.**

Observation n°2 : La préservation des corridors reportés dans le PLU est très peu traduite dans le règlement des zones N et A. Le règlement écrit du PLU pourrait indiquer que lorsque l'aménagement se situe dans un secteur identifié comme un corridor dans le zonage du PLU, la maille des clôtures devra et non pourra permettre le passage de la petite faune. Cette prescription pourrait être ajoutée au sein de la zone agricole du PLU.

Réponse de la Commune n°2

- ⇒ **Cette remarque sera prise en compte.**

Observation n°3 : Il aurait été intéressant de définir dans le règlement écrit des prescriptions pour assurer la préservation des éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Réponse de la Commune n°3

- ⇒ **La commune rappelle que les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié sur le document graphique du règlement du PLU en application de l'article L.151-23 du CU, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en application de l'article R.421-23 du CU.**
- ⇒ **Par le biais de cet outil, les éléments inventoriés au zonage du PLU (articles L.151-23 du Code de l'Urbanisme) bénéficie d'une protection impliquant une demande d'autorisation obligatoire avant tous travaux. La commune considère qu'il s'agit d'une garantie de protection suffisante.**

Observation n°4 : Le STECAL est d'une grande superficie d'autant qu'il est situé dans une zone majeure pour la préservation de la biodiversité.

Réponse de la Commune n°4

- ⇒ **Sur le secteur Acf, une réduction significative sera faite pour passer d'une emprise de 39 500 m² présentée dans le PLU arrêté à une emprise de 10 222m². En outre, les capacités constructives seront limitées à 240 m² d'emprise au sol.**

Observation n°5 : Il aurait été intéressant de définir dans le règlement écrit des prescriptions pour assurer la préservation des éléments protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Réponse de la Commune n°5

- ⇒ La commune rappelle que l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme n'impose pas mais offre la possibilité « *d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.* »

- ⇒ Par le biais de cet outil, les éléments inventoriés au zonage du PLU (articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme) bénéficie d'une protection impliquant une demande d'autorisation obligatoire avant tous travaux. La commune considère qu'il s'agit d'une garantie de protection suffisante.

Observation n°6 : Il est suggéré de rajouter à la liste des éléments patrimoniaux identifiés la tour de l'Améric et le puits couvert situé sur le chemin des charbonniers.

Réponse de la Commune n°6

- ⇒ Cette remarque sera prise en compte.

Observation n°7 : Une réflexion à l'échelle communale pour la mise en place de zones N spécifiques au photovoltaïque aurait été préférable.

Réponse de la Commune n°7

- ⇒ Dans le projet de PLU avant arrêt, il était prévu des zones Npv destinées à recevoir des projets de parcs photovoltaïques. Suite à des échanges, la DDTM a demandé à ce que ces secteurs soient supprimés et que les installations photovoltaïques au sol soient autorisées dans l'ensemble des zones naturelles. Le règlement du PLU a été adapté avant l'arrêt pour prendre en compte cette remarque.

- ⇒ La commune précise qu'à la relecture du règlement de la zone naturelle, l'article 1 interdit les parcs photovoltaïques alors que l'article 2 les autorise. Cette erreur matérielle sera corrigée de sorte à ces installations soient autorisées dans l'ensemble de la zone naturelle.

VI. Zoom sur l'avis du Conseil Départemental

Au titre du Domaine public routier Départemental il n'y a pas d'observation particulière.

Observation°1 : Pour la partie AEP, les extensions de l'urbanisation se situeront en grande partie sur le réseau supprimé où des problèmes ont été identifiés. Le Grand Narbonne a prévu les travaux d'amélioration.

Réponse de la Commune n°1

- ⇒ En effet le Grand Narbonne a lancé des études pour la réalisation du nouveau surpresseur. Les travaux commenceront courant 2019. Un courrier a été signé en date du 11 février 2019 par Monsieur KERFYSER, Vice-Président du Grand Narbonne. Il sera inséré dans les annexes sanitaires du PLU.

Observation°2 : Le Conseil Départemental précise qu'une nouvelle station d'épuration est nécessaire pour répondre aux objectifs du PLU.

Réponse de la Commune n°2

- ⇒ Le Grand Narbonne est en cours de consultation pour le choix du maître d'œuvre pour la construction de la station d'épuration. L'objectif est de réaliser les études en 2019 et une réalisation et mise en service des ouvrages en 2020.

VII. Zoom sur les remarques du Commissaire Enquêteur

Observation n°1 : Erreur de cartouche relevée dans les annexes sanitaires. La pièce 7.4 Plan EU projeté sur cartouche il est écrit Plan EU existant.

Réponse de la Commune n°1

⇒ Cette erreur matérielle sera corrigée.

Observation n°2 : L'annexe 6 n'est pas renseignée.

Réponse de la Commune n°2

⇒ Cette erreur matérielle sera corrigée.

Observation n°3 : Il est conseillé de faire une OAP sur le secteur de la Genetière.

Réponse de la Commune n°3

⇒ Le STECAL situé sur le Domaine de la Genetière ayant été réduit à 1 hectare avec des capacités constructives limitées à travers le règlement écrit, la commune ne souhaite pas créer une OAP pour ce secteur.

Observation n°4 : Dans le plan de zonage en plus des Emplacements Réservés il faut rajouter une colonne dans le tableau avec les bénéficiaires des Emplacements Réservés

Réponse de la Commune n°4

⇒ Cette remarque sera prise en compte.

Observation n°5 : Dans les annexes sanitaires l'actualisation des volumes d'eau s'arrête à 2015, il faudrait actualiser ces éléments.

Réponse de la Commune n°6

⇒ Le diagnostic a été réalisé en 2016 avec les données disponibles à ce moment-là. Une actualisation sera réalisée avec les dernières données avant l'approbation du PLU.

Observation n°6 : Dans le mémoire des annexes sanitaires p.16/17, il est fait mention de la dégradation de la colonne du forage des Douze. Le commissaire enquêteur souhaite qu'une réponse soit apportée.

Réponse du Grand Narbonne n°7

⇒ Le Grand Narbonne a été sollicité sur ce point : En mai 2015, la qualité de l'eau s'est dégradée et notamment sur le volet turbidité, suite à la dégradation de la colonne d'exhaure du forage. Néanmoins, hormis cet épisode en 2015, la qualité de l'eau est conforme à la réglementation et depuis cet incident, il n'y pas eu d'autres problème de turbidité. Les analyses de l'ARS le confirment. Pour information, en 2018 jusqu'à ce jour, la turbidité a été mesurée à des taux oscillants entre 0 à 0.5 mg/L (alors que la référence de qualité est de 2 mg/L). Ainsi, l'eau distribuée à ce jour aux habitants est de bonne qualité.

Observation n°7 : Concernant le surpresseur, il sera nécessaire d'avoir le courrier d'engagement du Grand Narbonne pour le début de l'enquête.

Réponse de la Commune n°8

- ⇒ **Ce courrier a été signé en date du 11 février 2019 par Monsieur KERFYSER, Vice-Président du Grand Narbonne. Il sera inséré dans les annexes sanitaires du PLU.**