

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE PORTEL DES CORBIERES

Annexe à la délibération* d'approbation du PLU relative aux modifications apportées au dossier du PLU pour prendre en compte les avis des personnes publiques associées (PPA) et le rapport du commissaire enquêteur. (* délibération n° 034-2019 du 18-06-2019 – visa du contrôle de légalité le 21-06-2019)

AVIS DES PPA	REponses DE LA COMMUNE	PIECES DU PLU ADAPTEES
<u>DDTM/CDPENAF</u>		
<p><u>Les Logements Locatifs Sociaux (LLS) :</u> Le PLU doit être compatible avec les objectifs du PLH. Un minimum de 20% de LLS devrait être imposé dans chacune des zones AU.</p>	<p>La commune rappelle qu'elle n'est pas soumise à la loi SRU. Par ailleurs, 17 logements sociaux existent déjà sur le territoire.</p> <p>La commune souhaite imposer un objectif de production de 20% sur deux zones AU :</p> <p>Zone AUa « route de Durban » ; Zone AUc « secteur de la Capello ».</p> <p>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.</p>	<p>Pièce 4- Le règlement, p.47.</p> <p>Pièce 5 - Les OAP - OAP Route de Durban p.6. - OAP Secteur de la Capello p.12</p>
<p><u>Les logements vacants :</u> 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.</p> <p>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.</p>	<p>Effectivement la commune a réalisé un travail de terrain en 2016 permettant de comptabiliser réellement 43 logements sur le territoire.</p> <p>Le PLH de la Narbonnaise prévoit une capacité de production de logements par mobilisation du parc vacant à hauteur de 15% soit 8 logements sur la durée du PLH.</p> <p>La commune a complété le diagnostic de PLU par une carte qui présente le nombre de logements vacants réhabilités depuis 2015 soit 14 logements.</p>	<p>Pièce 1.1 - Le Rapport de Présentation, Diagnostic territorial et état initial de l'environnement p.193.</p>
<p><u>Mise en cohérence des surfaces à urbaniser/ les prévisions démographiques</u> dans les différentes pièces du PLU en prenant en compte les objectifs chiffrés du PADD.</p> <p>La superficie totale des zones ouvertes à l'urbanisation dépasse la superficie des zones consommées entre 2007 et 2016.</p>	<p>Le PADD affiche un objectif chiffré de consommation foncière de 4,52 ha pour les 10 prochaines années. Or, la superficie totale présentée dans le plan de zonage et les OAP du PLU arrêté représentaient 5ha.</p> <p>La commune a réduit la superficie des zones AU route de Durban et de l'Argello pour rester dans le cadre du PADD.</p> <p>Le PADD du PLU fait état d'une consommation foncière de 6,66 hectares entre 2007 e 2016.</p>	<p>Pièce 1.2 - Le Rapport de Présentation, Justification des choix retenus p.9.</p> <p>Pièce 3- Le plan de zonage.</p> <p>Pièce 5 - Les OAP - OAP Route de Durban p.6. - OAP Secteur Argello p.9.</p>

	La totalité des zones AU du PLU arrêté 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.	
<p>Complément à apporter sur les OAP</p> <p>Compléter le traitement des franges urbaines et rurales sur l'épaisseur, la hauteur, les essences végétales à utiliser.</p> <p>Mener une réflexion sur les délaissés agricoles des secteurs proches des zones AU.</p>	<p>La commune a complété les OAP pour apporter davantage de détails sur le traitement des franges urbaines et rurales</p> <p>Les délaissés agricoles concernés par cette remarque sont à proximité de la zone AU a Route de Durban et de la zone AUs.</p> <p>La commune a corrigé les deux OAP pour prendre en compte cette demande.</p>	<p>Pièce 5 - Les OAP</p> <p>Pièce 5 - Les OAP - OAP Route de Durban p.6. - OAP Secteur Social p.18.</p>
<p>Le secteur ACf</p> <p>Ce secteur de près de 4 ha devra être diminuée significativement en se limitant aux espaces où seront réalisés les constructions.</p> <p>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.</p>	<p>Sur le secteur ACf, une réduction significative a été faite pour passer d'une emprise de 39 500 m² présentée dans le PLU arrêté à une emprise de 10 222 m².</p> <p>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.</p>	<p>Pièce 1.2 - Le Rapport de Présentation, Justification des choix retenus p.167.</p> <p>Pièce 3- Le plan de zonage.</p> <p>Pièce 4- Le règlement, p.59</p>
<p>La zone AUs</p> <p>En zone AUs, les articles 6 et 7 doivent être obligatoirement déterminés même pour cette zone qui reste bloquée.</p> <p>La zone AUs devra, lors de son ouverture à l'urbanisation, être complétée afin de préciser sa vocation et son intégration dans le tissu urbain existant.</p>	<p>Cette demande a été prise en compte.</p> <p>Afin de pouvoir ouvrir la zone AUs à l'urbanisation, la commune devra procéder à une modification du PLU. Cette remarque sera alors prise en compte.</p>	<p>Pièce 4- Le règlement, Zone AUS, p.57</p>
<p>La gestion des eaux pluviales :</p> <p>La limitation de l'imperméabilisation est insuffisamment traitée dans le PLU : les OAP pourraient être complétées</p>	<p>Cette limitation de l'imperméabilisation a été mise en avant dans les OAP.</p> <p>Gestion des eaux pluviales/ Alternatives au « tout tuyau » : Les annexes sanitaires ont été complétées en intégrant des préconisations sur les noues d'infiltration et</p>	<p>Pièce 5 - Les OAP</p>

	les bassins de rétention paysagers qui permettront une meilleure intégration dans l'urbanisation de la commune.	Pièce 7 – Les annexes sanitaires, p. 27.
<u>L'assainissement des eaux usées</u> 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.	Cette précision a été apportée dans les différentes pièces du PLU	Pièce 4- Le règlement, p.9 Pièce 7 – Les annexes sanitaires, p. 22.
<u>L'écriture du règlement</u> 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. En zone A et N, des corrections ont été demandées sur différents articles.	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. Cette demande a été prise en compte.	 Pièce 4- Le règlement, Zone A, p.59. Zone N, p.67.
<u>Les annexes du PLU :</u> Les annexes doivent être mises à jour en conformité avec les articles R.151-51 à 53 du code de l'urbanisme. Il devra être ajouté en annexe la forêt communale relevant du régime forestier, le périmètre délimité des zones d'exposition au plomb ainsi que l'isolement acoustique.	Cette demande a été prise en compte. Un tableau synthétique a été rajouté en première page des annexes pour présenter les annexes en conformité avec le Code de l'urbanisme.	Pièce 8 – Annexes du PLU,
<u>Traduction réglementaire des activités viticole et touristique du Château de Lastours :</u> Insuffisance de justification et de cohérence entre le PADD et le Règlement.	Un projet touristique est effectivement prévu au niveau du Château de Lastours. Toutefois, l'échelle temps n'est pas connue. 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. Cette précision a été apportée à la pièce justification du PLU.	Pièce 1.2 - Le Rapport de Présentation, Justification des choix retenus p.215.
<u>La lisibilité du plan de zonage</u> Il est demandé d'améliorer la lisibilité du plan de zonage (trop d'informations, les couleurs). Sur le plan de zonage, il n'apparaît pas la délimitation du Hameau des Campets en zone Uh	Pour une meilleure lisibilité des documents il a été mis en place un plan de zonage complémentaire qui vient donner ces précisions. Cette demande a été prise en compte.	Pièce 3.2- Le plan de zonage complémentaire. Pièce 3- Le plan de zonage.

comme indiqué dans le règlement et les emplacements réservés sont à supprimer.		
<u>Les annexes du règlement du PLU</u> Elles 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.	La commune souhaite les rendre opposable et les a intégrées dans le règlement.	Pièce 4- Le règlement , Annexes du règlement p.75
<u>VINCI</u>		
<u>Prise en compte du DPAC</u> 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.	Cette demande a été prise en compte.	Pièce 4- Le règlement , - Zone A, p.59. Zone N, p.67.
<u>Règlement</u> 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 se sol qui y sont liés. L'article 6 doit préciser la distance de recul des constructions à respecter par rapport à l'axe de l'A9. Le règlement doit préciser que les clôtures autoroutières ne sont pas soumises à déclaration de travaux.	Cette remarque a été prise en compte et le règlement a été adapté sur ce point. Cette remarque a été prise en compte et le règlement de la zone N a été adapté sur ce point. 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.	Pièce 4- Le règlement ,
<u>Prise en compte de la bande de classement sonore</u> de 300 mètres de part et d'autre de l'A9	Les prescriptions figuraient déjà en annexe du règlement du PLU arrêté, une mention a été ajoutée pour leur donner un caractère opposable dans le règlement	Pièce 4- Le règlement

<u>Service Départemental d'Incendie et de Secours</u>		
<u>Caractéristiques des voies :</u> 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.	Ces prescriptions figuraient déjà en annexe du règlement du PLU arrêté, une mention a été ajoutée pour leur donner un caractère opposable.	Pièce 4- Le règlement,
<u>Prévention des incendies de forêt :</u> Dans le règlement de chaque zone un paragraphe intitulé prévention des incendies de forêt devra être ajouté.	Cette demande a été prise en compte.	Pièce 4- Le règlement,
<u>Défense extérieure contre l'incendie :</u> Les règles de défense extérieure contre l'incendie définies dans le RDDECI devront être respectées pour les nouveaux aménagements.	Ces prescriptions figuraient déjà en annexe du règlement du PLU arrêté, une mention a été ajoutée pour leur donner un caractère opposable.	Pièce 4- Le règlement,
<u>LE GRAND NARBONNE</u>		
<u>Les Logements Sociaux :</u> Pour répondre aux objectifs du PLH, il semble opportun de rajouter un minimum de 20% dans la zone AUs. De manière générale ces 20% sont préconisés sur les zones AU ;	La municipalité rappelle que la zone AUs est bloquée à l'urbanisation en l'absence d'un projet défini. Elle souhaite imposer un objectif de production de 20% sur deux zones AU : Zone AUa « route de Durban » ; Zone AUc « 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.	Pièce 4- Le règlement, p.47. Pièce 5 - Les OAP - OAP Route de Durban p.6. - OAP Secteur de la Capello p.12.
<u>OAP mobilité :</u> Les enjeux de mobilités internes comme externes auraient mérité d'être approfondis au travers d'une « OAP mobilité » notamment.	La commune ne souhaite pas mettre en place une OAP générale sur les mobilités dans la mesure où cette thématique est traitée dans chaque OAP.	

<p><u>Transparence hydraulique et clôture</u> Il est demandé de favoriser les clôtures permettant la transparence hydraulique, doublée de haie végétalisée.</p>	<p>Cette demande a été prise en compte</p>	<p>Pièce 4- Le règlement</p>
<p><u>Erreurs de formes sur le règlement</u> Prendre en compte différentes remarques sur le règlement</p>	<p>Cette demande a été prise en compte</p>	<p>Pièce 4- Le règlement</p>
<p><u>Parc Naturel Régional</u></p>		
<p><u>Une étude spécifique d'identification des enjeux de la trame verte et bleue</u> transmise en 2011 aurait pu enrichir les éléments du SRCE.</p>	<p>Ce document a été analysé.</p>	
<p><u>La préservation des corridors reportés dans le PLU</u> 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.</p>	<p>Cette remarque a été prise en compte dans le règlement du PLU.</p>	<p>Pièce 4- Le règlement, - Zone A, p.59. Zone N, p.67.</p>
<p><u>Préservation des éléments protégés au titre de l'article L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme :</u> Il aurait été intéressant de définir dans le règlement écrit des prescriptions pour assurer la préservation des éléments protégés.</p>	<p>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.151-19 ou 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) bénéficient 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.</p>	
<p><u>Le STECAL est d'une grande superficie</u></p>	<p>Sur le secteur Acf, une réduction significative a été 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 ont été limitées à 240 m² d'emprise au sol.</p>	<p>Pièce 1.2 - Le Rapport de Présentation, Justification des choix retenus p.167. Pièce 3- Le plan de zonage. Pièce 4- Le règlement, p.59</p>
<p><u>La liste des éléments patrimoniaux identifiés</u> Il serait intéressant de rajouter la tour de l'Améric et le puits couvert situé sur le chemin des charbonniers.</p>	<p>Cette remarque a été prise en compte</p>	<p>Pièce 3.2- Le plan de zonage complémentaire</p>

<p><u>Zone N photovoltaïque :</u> Une réflexion à l'échelle communale pour la mise en place de zones N spécifiques au photovoltaïque aurait été préférable.</p>	<p>Dans le projet de PLU avant arrêt, il était prévu des zones Npv destinées à recevoir des projets de parcs photovoltaïques. La DDTM a demandé 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.</p> <p>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 a été corrigée de sorte que ces installations soient autorisées dans l'ensemble de la zone naturelle.</p>	<p>Pièce 4- Le règlement, Zone N, p.67.</p>
<p><u>Conseil départemental de l'Aude</u> Au titre du Domaine public routier Départemental il n'y a pas d'observation particulière.</p>		
<p><u>Eau potable :</u> Les extensions de l'urbanisation se situent en grande partie sur le réseau surpressé où des problèmes ont été identifiés. Le Grand Narbonne a prévu des travaux d'amélioration.</p>	<p>En effet le Grand Narbonne a lancé des études pour la réalisation du nouveau surpresseur. Les travaux démarreront courant 2019. Un courrier a été signé en date du 11 février 2019 par Monsieur KERFYSER, Vice-Président du Grand Narbonne. Ce courrier a été inséré dans les annexes sanitaires du PLU.</p>	<p>Pièce 7 – Les annexes sanitaires</p>
<p><u>Eaux usées :</u> Le Conseil Départemental précise qu'une nouvelle station d'épuration est nécessaire pour répondre aux objectifs du PLU.</p>	<p>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 de l'ouvrage sont prévues en 2020.</p>	
<p><u>LES OBSERVATIONS DE LA POPULATION REPRISES DANS LE RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</u></p>		
<p><u>Mme PENABAYRE Michèle</u> La parcelle N°2401 Section A est-elle située en zone constructible dans le projet de PLU ?</p>	<p>Au regard du plan de zonage du PLU, la parcelle est située en zone naturelle du PLU. En effet, ce classement résulte du fait qu'elle est impactée en totalité par le risque inondation (zone Ri1, Ri2, Ri3 et Ri4 du PPRi) et à ce titre la parcelle est inconstructible. Au regard de ce qui précède, la commune ne peut pas inclure cette parcelle dans la trame urbaine.</p>	
<p><u>Mme ROLLAND Julie</u> Présentation de trois projets :</p> <p>P1 : Projet de relocalisation de hangars agricoles sur la parcelle B n°643.</p>	<p>P1 : La parcelle B n°643 est située en zone agricole du PLU. Le règlement du PLU autorise dans l'ensemble de la zone agricole « les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel</p>	

<p>P2 : Projet de construction d'une maison en préfabriquée sur pieux ou pilotis sur la parcelle A220 et d'une terrasse attenante sur la parcelle A2713 (20m²). A ce titre la demande porte sur l'inclusion de ces 2 parcelles à la zone UA1.</p> <p>P3 : Projet de création de gîtes (activité oenotouristique) sur la parcelle B1529. Afin de réaliser le projet de gîtes, madame ROLLAND demande la création d'un STECAL au sein duquel la surface de plancher des constructions s'élèverait à 260 m².</p>	<p>agricole ». Ainsi, le PLU permet en l'état le projet de construction d'un hangar agricole.</p> <p>P2 : Les parcelles A220 et A2713 d'une superficie de 160 m² et 20 m² sont en continuité immédiate de la forme urbaine. La commune estime donc que l'intégration de ces parcelles à la zone UA1 est cohérente</p> <p>P3 : La création d'un STECAL en zone agricole destiné à la création de gîtes afin de développer l'activité oenotouristique pourra intervenir dans le cadre d'une procédure de modification du PLU ultérieure sous réserve que les porteurs de projet soient en capacité d'apporter des éléments précis sur l'emprise au sol, la surface de plancher, la hauteur maximale des installations, les modalités de raccordement aux réseaux.</p> <p>La commune précise que les projets de création de STECAL sont soumis à l'avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers CDPENAF qui s'est déjà prononcée sur le projet de PLU arrêté, d'où la volonté de reporter la traduction de ce projet lors d'une nouvelle procédure d'adaptation du document d'urbanisme.</p>	<p>Pièce 3- Le plan de zonage.</p>
<p>Mme FUSTER Carole et Mme FUSTER Christine : Dans le cadre du développement de leur activité, liée au gîte oenotouristique « La Célestine » au lieu-dit « La Capello » (parcelle cadastrées 2524, 2525, 2526), il est souhaité l'implantation d'habitations légères de loisirs. Pour cela, il est demandé que ces parcelles ne soient plus situées en zone agricole mais classées en zone naturelle.</p>	<p>Les parcelles présentées sont situées en zone agricole du PLU qui permet la réalisation du projet sous réserve de créer un secteur de taille et de capacité limitée STECAL.</p> <p>A ce titre, il n'y a pas lieu de modifier le zonage du PLU pour classer les parcelles en zones naturelles du PLU.</p> <p>La mise en œuvre de ce STECAL pourra intervenir dans le cadre d'une procédure de modification du PLU ultérieure sous réserve que les porteurs de projet soient en capacité d'apporter des éléments précis sur l'emprise au sol, la surface de plancher, la hauteur maximale des installations, les modalités de raccordement aux réseaux.</p> <p>La commune précise que les projets de création de STECAL sont soumis à l'avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers CDPENAF qui s'est déjà prononcée sur le projet de PLU arrêté, d'où la volonté de reporter la traduction de ce projet lors d'une nouvelle procédure d'adaptation du document d'urbanisme.</p>	<p>.</p>
<p>M POUS André Dans le cadre de l'élaboration du PLU, les parcelles A1776, A2169, A2170 sont-elles constructibles et sous quelles conditions ?</p>	<p>La parcelle A n° 1776 est située pour partie en zone AUc du PLU (1551 m²) et en zone agricole (1059m²).</p> <p>La parcelle A n° 2169 est située pour partie en zone AUc du PLU (978 m²) et en zone agricole (1393 m²).</p>	

	<p>La zone AUc est une zone future d'urbanisation dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue dans le PLU. Le règlement du PLU prévoit que l'aménagement de la zone devra se faire dans le cadre d'une opération d'ensemble et non de façon individuelle.</p> <p>Les parties de parcelle situées en zone agricole sont impactées par le risque inondation. Il s'agit d'une zone classée en Ri3 dans le PPRI. Le règlement de cette zone précise qu'il s'agit des secteurs situés en dehors de la Zone Urbaine Continue et en zone inondable d'aléa déterminé par méthodologie hydro géomorphologique qui correspond au champ d'expansion des crues. Toute nouvelle construction est donc interdite.</p> <p>La parcelle 2170 est classée en zone Ub du PLU. Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'habitat, néanmoins cette parcelle constitue un chemin d'accès qui ne permet pas la construction d'une maison d'habitation.</p>	
<p><u>M CREMADES Louis</u> Les parcelles A805 et A806 au lieu-dit « Gentilla » et limitrophes de la zone 3NA sont-elles constructibles dans le projet de PLU ?</p>	<p>Les parcelles A 805 et A 806 sont classées au sein de la zone agricole du PLU.</p>	
<p><u>M FOUNT Régis</u></p> <p>À la suite de l'accord pour une servitude de passage de 3 mètres sur la parcelle A732 pour la réalisation d'un maillage de l'alimentation en eau potable en 2006 et propriétaire des parcelles 2582, 2583, 2584, il est demandé :</p> <p>Pourquoi certaines parcelles déjà aménagées sont abandonnées par le projet de PLU alors que certaines dont les propriétaires avaient refusé l'aménagement public sont éligibles à la construction ?</p> <p>Pourquoi des parcelles actuellement en activité agricole sont-elles consommées dans le projet de PLU et non pas des parcelles devenues des friches agricoles ? (Dans le respect de l'objectif de diminuer la consommation des terres agricoles)</p> <p>M FOUNT demande que ses parcelles soient classées en zone constructible.</p>	<p>Les parcelles 2582, 2583 et 2584 ont effectivement fait l'objet d'aménagement pour l'alimentation en eau potable en 2006.</p> <p>Il est à noter que ces parcelles ont été constructibles dans le cadre du POS pendant plusieurs années sans qu'aucun projet n'ait été présenté.</p> <p>Depuis, le SCOT de la Narbonnaise est rentré en application et les objectifs d'évolution démographiques ont été strictement encadrés (taux d'évolution démographique annuel entre 0.7 % et 1.1%). La municipalité rappelle que de nombreux échanges et négociations ont eu lieu avec les services de la DDTM pour parvenir à un dépassement de l'évolution prévue par le SCOT qui s'avère très contraignante en termes d'ouverture à l'urbanisation et de consommation foncière. La continuité des dépenses publiques est un argument qui a été invoqué dans le cadre des discussions avec les services de l'Etat. Ces derniers ne sont pas sensibles à cet argumentaire, la compatibilité du PLU avec le SCOT de la Narbonnaise reste prioritaire.</p> <p>Au-delà de l'entrée en vigueur du SCOT, le cadre réglementaire qui s'impose lors de l'élaboration d'un PLU a évolué de manière significative avec les lois Grenelles et ALUR prônant une limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels.</p> <p>Au regard de ces éléments, la Municipalité a opéré des choix et ce sont les parcelles en continuité immédiate des constructions existantes qui ont été prévues pour le développement futur. La cohérence de la trame urbaine guide les choix d'aménagement, il n'est pas souhaitable de venir urbaniser des parcelles qui ne sont pas en continuité immédiate. Cela explique que certaines parcelles qui sont</p>	

	<p>encore exploitées sont prévues en zone future d'urbanisation dans le PLU au regard de leur localisation et de leur cohérence vis-à-vis la trame urbaine actuelle. A contrario, des parcelles en friche mais éloignées de la trame urbaine ne sont pas retenues pour le développement urbain.</p> <p>La commune ne peut pas classer les parcelles de Monsieur FOUNT en zone à urbaniser. Elles feront l'objet d'une réflexion dans le cadre de la révision générale du PLU au terme des 10 prochaines années.</p>	
<p><u>M DALMAU Joris</u> M DALMAU désirant acquérir les parcelles B210 et B2012 d'une superficie de 5200 m² afin d'y créer une activité de maraichage et d'accueil de camping-car a laissé un dossier qui présente son projet d'activité de maraichage et d'accueil de camping-car.</p>	<p>Les parcelles B210 et B212 sont classées en zone agricole du PLU.</p> <p>Le projet agritouristique envisagé supposerait de créer un STECAL pour permettre la création d'un point de vente ainsi que l'aire d'accueil de campings cars.</p> <p>Le code de l'urbanisme offre cette possibilité sous réserve de strictement encadrer la surface de plancher des constructions et installations, l'emprise au sol, la hauteur. Les conditions de raccordement aux réseaux doivent également être déterminées.</p> <p>La CDPENAF se prononce sur les projets de création de STECAL dans les documents d'urbanisme en veillant notamment sur le caractère limité des secteurs. A ce stade de la procédure, la CDPENAF a déjà été consultée. Au regard de cet élément et de la nécessité d'avoir connaissance d'un projet aux caractéristiques suffisamment précises, la création d'un nouveau STECAL pourra intervenir dans une procédure de modification du PLU postérieurement à son approbation.</p> <p>La commune précise aussi qu'une partie des parcelles est soumise au risque inondation et qu'à ce titre les prescriptions du PPRI devront être prises en compte dans les choix de définition du projet. La mise en place d'un forage paraît notamment difficile dans un secteur soumis au risque inondation et dans le périmètre de protection des monuments historiques.</p>	
<p><u>M CAZES Claude</u> Les platanes situés sur l'avenue des platanes sont identifiés comme alignement d'arbres à préserver mais pas ceux situés sur la rue du quartier neuf alors qu'ils sont caractéristiques des entrées de villages du Languedoc.</p>	<p>Sur la protection des platanes situés dans la rue du quartier neuf : la commune a souhaité protéger les alignements d'arbres sur l'avenue des Platanes suite à une étude paysagère qui montre que ces derniers marquent et apportent un signal fort à l'entrée de ville.</p> <p>En revanche, l'alignement d'arbres sur la rue du quartier neuf ne présente aucun intérêt paysager et la commune souhaite souligner que les riverains se plaignent régulièrement des désagréments occasionnés par la présence de ces arbres.</p> <p>A ce titre, elle ne souhaite pas les protéger par le biais de l'article L.153-23 du code de l'urbanisme.</p>	

<p>M CAZES Claude L'article 11 du règlement du PLU impose de cacher les groupes extérieurs des appareils de chauffage ou de climatisation ce qui entrainera une réduction du débit d'air de condensation et une diminution du coefficient de performance des machines. De ce fait cet article est incompatible avec l'article 15 qui impose des économies d'énergies. Il est proposé d'indiquer que l'article 11 signale seulement que les climatiseurs ne doivent pas être vus depuis le domaine public.</p>	<p>Sur l'article 11 venant règlementer les groupes extérieurs de chauffage, la commune précise que la formulation n'impose aucun dispositif de masquage des blocs extérieurs. La rédaction du règlement prévoit cette possibilité dans le cas où l'implantation ne pourrait pas se faire sans qu'elle soit visible du domaine public</p> <p>La commune propose de modifier la rédaction de sorte à clarifier ce point.</p>	<p>Pièce 4- Le règlement</p>
<p>M CAZES Claude propose d'indiquer que la réponse de la DDTM consultée comme PPA, dans laquelle il est indiqué que la parcelle 33 dans la zone AUa ne devait pas être constructible, ne peut être retenue compte tenu du solde constructif de cette zone et des directives du règlement.</p>	<p>Les adaptations ont été faites pour prendre en compte les demandes de la DDTM.</p>	
<p>M CAZES Claude Il propose d'indiquer qu'il ne paraît pas raisonnable de sortir les parcelles 2636 et 2637 de la zone constructible car la parcelle 2637 permet d'accéder à la parcelle 2636 qui avec une limite de constructibilité alignée sur celle de la parcelle 2696 permet la construction d'une maison. De plus, la construction sera à un niveau NGF plus haut que celui de la construction de la parcelle 2643.</p>	<p>Sur les parcelles 2636 et 2637 non prises en compte dans la zone constructible du PLU alors qu'elles constituent des dents creuses : la commune précise que ces parcelles ne constituent pas des dents creuses dans la mesure où elles sont en périphérie de la trame urbaine existante. A ce titre, ces parcelles doivent être qualifiées de zone future d'urbanisation. Or, la commune ne peut pas ajouter de nouvelles zones à l'urbanisation à l'issue de l'enquête publique. En effet cela reviendrait à remettre en cause l'économie générale du PLU et nécessiterait de modifier toutes les pièces, de procéder à un nouvel arrêt du PLU, de solliciter l'avis des PPA pendant 3 mois et organiser une nouvelle enquête publique.</p> <p>L'intégration de ces parcelles aux zones AU pourra être étudiée lors de la révision générale du PLU.</p>	
<p>M CAZES Claude L'emplacement réservé (ER) n°1, qui existe depuis le POS de 1989, n'a pas été mis en œuvre pour établir la liaison entre la future zone AUs et le village depuis 30 ans. L'emplacement se trouve en Ri3 du PPRI et ne donne pas un accès sécurisé et facile au village et à la zone commerciale. Il propose de supprimer cet emplacement.</p>	<p>La parcelle concernée par l'ER n°1 est effectivement soumise au risque inondation. La commune souhaite conserver cette réservation de 8 mètres qui permettra un maillage doux entre la zone à vocation sociale et le village. Le règlement de la zone Ri3 du PPRI n'interdit pas ce type d'aménagement mais le conditionne à démontrer par une étude spécifique qu'il ne sera pas porté atteinte à l'écoulement des eaux et que le risque ne sera pas aggravé. Pour précision, lors de la réalisation en phase opérationnelle, les aménagements respecteront les prescriptions du PPRI afin de</p>	

<p>Dans le projet de PLU, l'ER n°1 est destiné à un passage piéton et de réseaux. Incompréhension au niveau de la largeur de 8 m compte tenu des crues violentes du ruisseau BERRA. Incompréhension sur la traversée du ruisseau par des piétons. Cela bloque l'accès à son garage. Il propose de supprimer cet emplacement réservé.</p>	<p>garantir les aspects sécuritaires. Par ailleurs, il s'agit uniquement d'un cheminement doux et non du seul accès possible au village.</p> <p>La commune précise que la zone AUs est actuellement bloquée à l'urbanisation en l'absence d'un projet déterminé. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une adaptation du PLU. A ce moment-là, si l'ER n° 1, après études techniques, paraît trop important, il pourrait être réduit dans le cadre de la procédure d'adaptation du PLU. Quoiqu'il en soit, la commune s'engage à ce que l'aménagement futur ne bloque pas l'accès au garage de M. CAZES.</p>	
<p><u>M PEREZ Philipe</u> Mme PEREZ Eliane (mère) est propriétaire des parcelles 861, 862, 863 concernées par l'entrée de ville route de Sigean et l'OAP du secteur en zone AUd. Deux interrogations : L'enclavement des parcelles 861,862 et 863 par les parcelles 276, 277, 860, qui se retrouveront sans accès. De fait, la cession des parcelles ne peut être envisagée de manière individuelle et elles ne peuvent être qu'incluses dans un projet global. La commune a-t-elle déjà pris ou envisagé des dispositions avec un entrepreneur et si oui sous quelles conditions ?</p> <p>Interpellé par la proposition d'un entrepreneur sur l'achat de l'entière parcelle 863 alors que classée en zone inconstructible. Y-a-t-il des projets envisagés dans le long terme ?</p>	<p>La commune a prévu que l'aménagement de cette zone se fasse sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble. Cela a été imposé à travers l'élaboration d'une orientation d'aménagement et de programmation OAP dont les futures autorisations d'urbanisme devront respecter les grands principes d'aménagement. De fait, l'aménagement individuel à la parcelle ne pourra pas se faire. Lors du montage du permis d'aménager, le porteur de projet devra présenter des aménagements qui n'enclavent aucun lot.</p> <p>La parcelle n°863 n'est pas incluse en totalité au sein de la zone future d'urbanisation car en grande partie impactée par le risque feu de forêt.</p>	
<p><u>M SERRAL Raymond représentant la SCI FPS</u> Propriétaire de 123 ha au lieu-dit « Les Campets », une surface de 8 ha a été classée en zone NAG t constructible pour la création d'une zone touristique. Un projet a été proposé par un promoteur et un certificat d'urbanisme déposé le 30 octobre 2018 pour un parc résidentiel de loisirs. Par courrier du 5 novembre 2018 la municipalité notifie la non-intégration du projet dans le PLU. M</p>	<p>La commune renvoie au courrier adressé à Monsieur SERRAL en date du 5 novembre 2018 faisant suite à une correspondance du 26 octobre 2018 dans laquelle il a confirmé l'intention de créer un parc résidentiel de loisir sur des terrains aux Campets.</p> <p>Le projet insuffisamment défini pour être traduit réglementairement dans le PLU a été porté tardivement à la connaissance de la commune, soit le 16 octobre dernier alors que le projet de PLU a été arrêté le 22 novembre 2018.</p> <p>La réglementation des zones agricoles a évolué suite aux lois ALUR et LAAF. Les projets de cette nature peuvent être autorisés par le biais de la création d'un</p>	

<p>SERRAL fait part de son incompréhension et sollicite le commissaire enquêteur sur une intervention positive à ce projet.</p>	<p>secteur de taille et de capacité limitée. Or le projet porté à la connaissance de la commune porte sur 100 hectares. Sans qu'il soit besoin d'en douter, cette superficie ne permet pas de remplir la condition de « taille limitée ». A titre indicatif, le projet de PLU tel qu'il a été arrêté prévoyait un STECAL sur le Domaine de la Genetière de près de 3 hectares. La Commission de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers dans le cadre de son avis a considéré que le STECAL était d'une superficie trop importante et a imposé sa réduction à 1 hectare. Fort de ces éléments, la commune a invité M SERRAL à revoir son projet afin de répondre aux exigences du code de l'urbanisme pour une éventuelle prise en compte dans le PLU à travers une future adaptation.</p>	
<p><u>M SANGALI Thomas représentant SM AMENAGEMENT</u> La commune souhaite réduire les zones à urbaniser du secteur Route de Durban et du secteur de l'Argello pour répondre à l'observation n°4 de la DDTM. SM travaille sur le secteur « Route de Durban » et souhaite modifier l'emprise de la surface à retirer. Il propose de retirer cette emprise sur une bande de 10 mètres le long de la zone PPRI ce qui facilitera l'aménagement, le traitement de l'interface et permettra d'éviter une dent creuse.</p>	<p>La commune reconnaît que la proposition faite par M SANGALLI facilitera l'aménagement de la zone en phase opérationnelle. A ce titre, la zone AUa que la DDTM demande de réduire sera modifiée.</p>	<p>Pièce 3 – Plan de zonage</p> <p>Pièce 5 - Les OAP</p> <ul style="list-style-type: none"> - OAP Route de Durban p.6.
<p><u>M SANGALI Thomas représentant SM AMENAGEMENT</u> Concernant l'OAP du secteur « Route de Sigean », il sera nécessaire d'obtenir deux autorisations du fait de la séparation du secteur par un chemin public. Une bande de 7 mètres va être inconstructible à l'Ouest du fait de la présence d'un fossé. La commune a la possibilité de récupérer de la surface à urbaniser sur cette OAP.</p>	<p>Concernant la zone AU route de Sigean, la commune précise que les points d'accès tels que prévus par l'OAP ont été mis en place à la suite d'une réunion de travail avec la DDTM. Initialement, un seul accès avait été prévu par la RD3. La commune décide de maintenir l'accès tel que prévu dans l'OAP du projet de PLU arrêté. Le futur aménageur réalisera les aménagements nécessaires quant au fossé en bordure ouest de la zone.</p>	
<p><u>LES OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</u></p>		
<p><u>Des erreurs matérielles :</u> Erreur de cartouche relevée dans les annexes sanitaires. L'annexe 6 n'est pas renseignée.</p>	<p>Ces remarques ont été prises en compte.</p>	<p>Pièce 7 – Les annexes sanitaires</p>

<p>En plus des emplacements réservés il faut rajouter une colonne dans le tableau avec les bénéficiaires des emplacements réservés.</p>		<p>Pièce 3.2- Le plan de zonage complémentaire</p>
<p>Secteur de la Genetière : Une OAP est conseillée sur ce secteur</p>	<p>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.</p>	
<p>Les annexes sanitaires : L'actualisation des volumes d'eau s'arrête à 2015, il faudrait actualiser ces éléments</p> <p>Dans le mémoire des annexes sanitaires p.16/17, il est fait mention de la dégradation de la colonne du forage des Douzes. Le commissaire enquêteur souhaite qu'une réponse soit apportée.</p> <p>Le surpresseur : Il sera nécessaire d'avoir le courrier d'engagement du Grand Narbonne pour le début de l'enquête.</p>	<p>Cette remarque a été prise en compte</p> <p>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.</p> <p>Ce courrier a été signé en date du 11 février 2019 par Monsieur KERFYSER, Vice-Président du Grand Narbonne. Il a été intégré aux annexes sanitaires.</p>	<p>Pièce 7 – Les annexes sanitaires, à partir de la page 10</p> <p>Pièce 7 – Les annexes sanitaires</p>
<p>Les parcelles A 2862, A 2863 et A 2864 figurent en zone agricole alors que le secteur est urbanisé.</p>	<p>Effectivement ces parcelles sont désormais construites. La commune modifiera le plan de zonage avec l'actualisation du cadastre et intégrera ces parcelles en zone Ub du PLU.</p>	<p>Pièce 3 – Plan de zonage</p>
<p>Le projet de PLU arrêté présente un tableau de synthèse des superficies des zones du PLU qui n'est plus en adéquation avec les changements annoncés par la commune suite à l'avis de la DDTM et aux observations de la population.</p>	<p>Le tableau de synthèse des superficies des zones du PLU sera repris pour être adapté une fois que toutes les modifications sur le zonage seront effectuées pour l'approbation du PLU.</p>	<p>Pièce 1.2 - Le Rapport de Présentation, Justification des choix retenus p.218.</p>