

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal

Nombre de Conseillers en exercice : 23
Présents ou représentés : 22
Votant : 22

Point n° 1-1 de l'ordre du jour

Pour : 21
Contre : 01
Abstentions : 00

Délibération n° 013 2016 du 03 JUN 2016
OBJET : Approbation du Plan Local d'Urbanisme

L'an Deux mille seize et le trois juin à dix-huit heures trente minutes le Conseil Municipal de la Commune de Salles d'Aude, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la Présidence de M. RIVEL Jean Luc
Date de convocation du Conseil Municipal 25/05/16

Présents : MM RIVEL Jean-Luc, RAMIREZ Lucien, HEULLUY Nadine, AGRAZ Raymond, LETITRE Françoise, CAVAILLES Rémy(arrivé à 18h32), THEALLIER-ROQUES Anne-Marie, KEMOUCHE Malik(arrivé à 18h50), MAUREL Fanny, ROSSI Jean-Pierre, LOPEZ Sandrine, FENOY Pierre, MANSOURI Céline, PAZ Fabien, GERMA Alain, BOUSQUET Ghislaine, PEREZ Valérie(arrivé à 18h33), CARAGUEL Alain.

Procurations : MM IZARD Laure à THEALLIER-ROQUES Anne-Marie ; CAVAILLES-RANGONI Juliet à CAVAILLES Rémy ; GOUT Marlène à FENOY Pierre ; OBINO Eric à RIVEL Jean-Luc

Absents excusés : MM IZARD Laure ; CAVAILLES-RANGONI Juliet ; GOUT Marlène ; OBINO Eric ; CARAYON Delphine ;

Absents non excusés : Néant

Secrétaire de séance : M. Lucien RAMIREZ
(Article L 2121-15 du Code Général des Collectivités locales)

Approbation du Plan Local d'Urbanisme :

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 153-19, L 153-21, L 153-22, R 153-10, R 153-20 et 21.
Vu la délibération n° 009/2009 du Conseil Municipal en date du 25 février 2009 ayant prescrit la révision générale du POS de la commune valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU),
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 04 juin 2012, arrêtant les orientations du PADD du projet ;
Vu la délibération n° 009/2015 du Conseil Municipal en date du 27 mai 2015 ayant arrêté le projet de PLU,
Vu l'arrêté n° 02/2015 du Maire en date du 21 juillet 2015 soumettant à enquête publique le projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal,
Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur,
Vu les avis des personnes publiques associées et des services consultés,

Considérant que les remarques effectuées par les services consultés et les résultats de ladite enquête publique justifient des adaptations mineures du projet de P.L.U.

Monsieur le Maire indique quelles sont les modifications apportées au projet de Plan Local d'Urbanisme suite aux observations formulées pendant l'enquête publique, et suite aux avis des Personnes Publiques Associées.

Il précise, dans un historique détaillé, quel a été le processus ayant présidé à l'élaboration du document tel qu'il est soumis à l'approbation du conseil municipal (cf mémoire en réponse à Mr le commissaire enquêteur annexé au PLU »

Les principales adaptations peuvent se résumer comme suit :

Suite à la réception des avis des Personnes Publiques Associées à la procédure de révision générale du POS de la commune de Salles d'Aude (élaboration du PLU), la commune a formalisé une réponse officielle à ces avis afin que cette dernière soit versée au dossier d'enquête publique.

La commune tient à préciser que l'ensemble des observations émises dans les avis ne faisant pas l'objet d'une réponse détaillée sera pris en compte dans la formalisation du dossier d'approbation (si ces dernières ne sont pas déjà intégrées dans le dossier d'arrêt).

Concernant les avis favorables, sous réserves, des services de l'Etat et de la CDCEA, la commune tient à répondre à l'ensemble des réserves émises à savoir :

I. Renforcer les objectifs en termes de constructions de logements sociaux pour atteindre les exigences réglementaires à échéance du PLU (environ 300 logements) en priorité sur les zones IAU et les dents creuses du tissu pavillonnaire existant.

Cette réserve questionne la commune à plusieurs titres.

- A. Le non respect du principe de compatibilité liant le PLU au SCoT du Grand Narbonne, ce dernier « prescrivant » une croissance démographique annuelle moyenne de 1.1%. Cette prescription a guidé la commune dans la détermination d'une capacité d'accueil maximale traduite par un objectif programmatique de 240 logements.
- B. Le non respect du principe de mixité sociale, car, la réserve tend à nous imposer une production de logements sociaux correspondant à 125% de la capacité d'accueil maximale autorisée par le SCoT et traduite dans notre PLU.

Au-delà, et dans le cadre du respect des dispositions du PLH encours de révision (document alors non opposable à ce jour), la commune tient à rappeler l'engagement des élus de s'engager sur un rattrapage réaliste et opérationnel du retard de production en logements sociaux estimé actuellement à 165 logements sur les bases de l'article 55 de la loi SRU et un phasage permettant de répondre de façon réaliste à l'objectif précité, à savoir :

- une première phase de production de 40% de logements sociaux sur les 100 prochains logements à créer ;
- une seconde phase de production de 30% de logements sociaux sur les 140 prochains logements à créer (soit 42 logements sociaux).

- C. Le caractère abusif de la demande d'extension de l'emprise des servitudes de mixité sociale. En effet, la commune a fait le choix d'utiliser cette servitude « facultative » afin d'assurer la mise en place d'un outil coercitif pour assurer les objectifs en logements sociaux. Sur la base de l'article L. 123-1-5 16° du code de l'urbanisme « Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. » L'extension des servitudes n'est donc pas souhaitée, tout comme leur identification sur des parcelles en dents creuses.

En conclusion, la commune, refuse une prise en compte en l'état de la réserve précitée.

- 2. Préciser le phasage des ouvertures à l'urbanisation en étudiant l'opportunité de prioriser l'urbanisation du secteur des « Caunelles » qui offre une plus grande proximité avec le cœur urbain et en subordonnant l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU à un seuil de réinvestissement des dents creuses existantes¹.**

Après étude du contexte morphologique et du fonctionnement général de la commune, les élus ont souhaité **prioriser l'urbanisation du secteur de la Croix de la Belle** afin d'apporter une réponse durable et pensée :

- au traitement de l'entrée de ville de Salles d'Aude depuis l'avenue de Coursan,
- aux principes de mobilité impactant actuellement fortement le centre du village (cf. p22. PADD),
- à l'intégration d'un contexte fonctionnel plus affirmée au cœur de la dynamique villageoise.

Au-delà, ce choix fut fortement conditionné par les servitudes archéologiques risquant d'impacter le secteur des « Caunelles » (cf. avis de la DRAC du 3.09.15 joint à l'enquête) imposant fouilles préventives.

La commune souhaite par conséquent conserver le phasage du PLU tel qu'arrêté lors de son CM du 27 mai 2015.

Au-delà, la commune accepte de réduire l'enveloppe associée à la zone II AUa des Caunelles afin de tenir compte des nombreuses observations sur la préservation du site. Notons que suite à la déduction foncière sur le secteur des Caunelles, seule sera conservée la bande nécessaire à la création de la voie de liaison Caunelles / route de Nissan (emplacement réservé) et l'emprise cessible dédiée à la politique de l'habitat associé à cet axe.

Cette réduction se fera sans mener de diagnostic plus approfondi. L'étude réalisée et intégrée au PLU ne pouvant être plus précise (analyse foncière, morphologique, reconnaissance de terrain...).

Nous tenons à signaler que cette analyse du potentiel existant au sein de la trame villageoise constituée a permis à la commune de reclasser, pour des motifs d'enclavement ou d'inopérationalité 5ha de foncier classé en zone U dans le POS actuel. De plus, aucun lot inoccupé n'est recensé dans les opérations en cours de réalisation sur la commune.

- 3. Préciser les ressources en eau potable qui seront sollicitées.**
- 4. Insérer un échéancier de travaux sur le renforcement de la défense incendie et la réhabilitation de réservoirs d'eau potable en fonction des ouvertures à l'urbanisation.**

Concernant la ressource :

Il est à noter certaines inexactitudes relatives à l'alimentation en eau potable de la commune notamment celle qui précise « selon nos informations, cette commune est alimentée en eau potable exclusivement par le réseau littoral de BRL dont la ressource est l'Orb (Hérault). Cette information est pour le moins erronée en ce sens qu'à ce jour l'alimentation de la commune est assurée par un maillage de châteaux d'eau alimentés certes à partir de Geyssières à Narbonne et donc de la nappe d'accompagnement du Fleuve Aude, mais que dans le cadre de la sécurisation de la ressource, une connexion existante à partir du réseau BRL viendrait en appoint ou en secours si nécessaire. De plus, le réseau peut être maillé à partir des forages de croix blanche à Montredon et des Mailloles à Moussan, forages puisant dans la nappe des Corbières indépendante du Fleuve Aude. La commune ne peut pas se prononcer sur une date dans la mesure où la compétence « eau » relève de la communauté d'agglomération du grand Narbonne. La ressource par un maillage des différents sites de production du territoire peut être pérenne au regard des capacités de production.

Concernant le stockage :

Le château d'eau de Salles Fleury dispose de deux bâches dont actuellement, une seule est utilisée. La remise en service de cette dernière ne doit poser de problème majeur si son utilisation s'avère nécessaire. De plus le système d'alimentation de la commune est fondé sur un réseau de châteaux d'eau fonctionnant en EQUILIBRE. Donc en fonction des besoins, c'est l'ensemble des réservoirs qui peut être considéré comme volume tampon. Pour plus de précisions, il semble important de noter que c'est justement le réservoir de Salles Fleury qui en fonction de son niveau déclenche la mise en route des pompes de la station de Narbonne. De même, il ne faut pas oublier que l'ensemble du réseau de canalisations constitue une capacité de stockage s'ajoutant à la capacité théorique prise en compte.

Au-delà, et à la lecture de l'avis, la commune déplore le manque de cohérence dans l'application des échelles planificatrices actuelles et remet fortement en question la mise en œuvre du SCoT du Grand Narbonne. En effet, force est de constater que les éléments d'armature ne sont aujourd'hui pas respectés et que les communes qui s'engagent dans le strict respect du rapport de compatibilité avec ce document stratégique sont les plus pénalisées.

L'exemple du partage de la ressource pointée ici interpelle fortement la commune.

Concernant la défense incendie :

L'état des hydrants de défense incendie est tributaire de deux facteurs. Le premier lié à l'usure et ou la vétusté de l'équipement Le second, à la capacité du réseau d'alimentation de fournir et le débit et la pression nécessaire pour être conforme aux normes. Les extensions futures en matière d'urbanisation imposeront bien sûr un nombre d'hydrants conforme à la réglementation. S'agissant de réseaux nouveaux, les canalisations de dessertes seront bien entendu dimensionnées en fonction. La commune est particulièrement vigilante dans ce domaine.

Il est toutefois inconcevable, et la commune s'y refuse, d'imposer au PLU l'intégration d'un échéancier de travaux sur le renforcement de la défense incendie.

- 5. Apporter des éléments de justification concernant l'extension de la zone artisanale**

Cette zone retrouve une destination qui lui a été dévolue depuis le POS de 1989, alors que si le projet de PRAE avait vu le jour, ce secteur aurait été muté en secteur urbanisable. Or, il s'avère que pour les raisons invoquées dans les différents mémoires, ces parcelles retrouvent leur destination d'origine de zone artisanale.

Voulant éviter le dévoiement constaté sur les lotissements dits « artisanaux », il a paru important de limiter la surface de plancher des logements de fonction des gardiens pour ne pas créer de situations inextricables.

6. Définir des dispositions réglementaires applicables à la zone A relatives au changement de destination ou à la construction d'habitation en conformité avec le code de l'urbanisme.

La commune s'est engagée à compléter l'ensemble des renseignements concernant les bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination, et précise que seuls les bâtiments recensés et faisant l'objet d'une identification sur les documents graphiques en bénéficieront.

7. Contribuer à la préservation de la Pie Grièche à poitrine rose en préservant des linéaires d'arbres, ilots ou grands arbres isolés dans le PLU au sein du périmètre du PNA en faveur de cette espèce protégée

Notons que sur l'ensemble de la Commune, le PLU a identifié une série d'éléments boisés significatifs, structurants et/ou remarquables. Au-delà de leur utilité paysagère ou même patrimoniale, ces secteurs se caractérisent par une richesse évidente en termes de biodiversité. Ils représentent en effet des habitats de repos, de nidification ou d'alimentation pour de nombreuses espèces. Ils constituent en outre des corridors naturels entre ou au sein des cœurs de biodiversité que sont la plaine de l'Aude et le massif de la Clape. Ces secteurs jouent également un rôle fonctionnel en lien avec l'écoulement des eaux, puisqu'ils assurent la protection des berges contre les phénomènes érosifs, et forment un espace « tampon » permettant d'épurer et ralentir l'écoulement des eaux.

Au total, ce sont 70.5 hectares d'éléments paysagers végétalisés / boisés qui font l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme.

Il convient par ailleurs de préciser que plus de 12 ha d'EBC sont identifiées sur le PLU.

De plus, les ripisylves de l'Aude ont été classées via le L.123.1.5 en accord avec le SMDA, gestionnaire du site Natura 2000 du cours inférieur de l'Aude. Ce classement étant le plus approprié pour permettre de répondre à l'ensemble des enjeux présents au sein de la plaine inondable et le long du fleuve (inondations, restauration/renaturation de berges, biodiversité...).

Il nous semble alors délicat de faire plus en termes de classement, notamment dans le cadre d'un risque d'entrave quant à la gestion de certains linéaires remarquables (cf. entretien des berges) et d'aggravation de la sécurité routière, notamment sur la route de Nissan.

8. Matérialiser des coupures végétales entre zones à urbaniser et zones agricoles au sein des OAP

Acceptation de la commune, même si aucune règle ne détermine la nature et l'étendue de ces coupures végétales

9. Réponses aux demandes formulées lors de l'enquête publique (rapport commissaire enquêteur)

- Intégration de la requête de Mr Pelofi (fond de parcelle classé en A de façon abusive) et de Mme Molles (reclassement de parcelle en zone U).
- Acceptation du changement de destination pour le hangar de Mr Bauer situé au dessus du lotissement Racaud.

10. Céleyran

Bien que le projet de PLU soumis à enquête publique n'ait pas été amendé sur cette zone, il semble important de faire une mise au point.

Dès le lancement de la procédure de révision du POS, la commune a été dans l'attente d'un positionnement de la Région au regard du projet de PRAE initié par Feu le Président Georges Frêche.

Jamais la Région n'a participé à une seule réunion publique des personnes publiques associées, ni même adressé un courrier pour faire part de ses observations, **pendant toute la phase de consultation légale des personnes publiques associées.**

Ce n'est que lors de l'enquête publique, que cette collectivité s'est manifestée.

Après 7 ans de procédures, la commune considère, eu égard aux transferts de compétences, qu'il est important que le conseil municipal et la population puissent être consultés sur le devenir de ce secteur, richesse écologique et patrimoniale de son territoire.

N'oublions pas que Céleyran représente environ 140 hectares à ouvrir à l'urbanisation, soit près de 8% de la superficie communale (7.77 % exactement) Alors que, dans un idéal de préservation et de réduction de la consommation d'espace porté par le cadre législatif, le PLU n'en propose que 10 hectares soit 0.6 %.

-En l'état actuel du dossier présenté par la Région, Refus du changement de classement de ce secteur.

Considérant que le PLU, tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du Code de l'Urbanisme.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à la majorité (**1 voix contre, M. Caraguel**) :

Décide d'approuver le PLU tel qu'il est annexé à la présente,

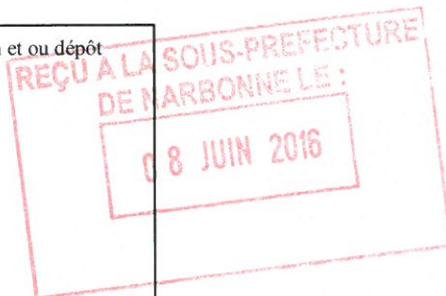
Dit que La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Dit que la présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité.

Dit que Le dossier de plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public à la Mairie de Salles d'Aude aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'à la Préfecture, conformément à l'article L. 153-22 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus et ont signé au registre les membres présents.

Acte rendu exécutoire après transmission et ou dépôt
Auprès du contrôle de légalité le
Et publication ou notification du



Copie certifiée conforme, le Maire.

