

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 5ème Modification

### ANNEXE au rapport de présentation du PLU

**Les modifications apportées au projet à l'issue de l'enquête publique**

Pièce n° :

**1a**



## **PREAMBULE :**

Ce document est annexé au rapport de présentation de la 5<sup>ème</sup> modification du PLU de Narbonne.

Il a pour objectif de détailler les modifications apportées au projet de modification à l'issue de l'enquête publique pour son approbation.

Conformément à l'article L.153-43, les modifications émanent :

- des commentaires et réserves du commissaire enquêteur
- des avis du public émis pendant l'enquête publique,
- des avis des Personnes Publiques Associées.

Les Personnes Publiques Associées (PPA) qui ont répondu sont :

- La DDTM de l'Aude
- L'Agence Régionale de la Santé (ARS)
- La DRAC
- Le Département de l'Aude
- La CCI de Narbonne
- La chambre d'agriculture de l'Aude
- L'association agréée pour la protection de l'environnement ECCLA.
- La Fédération de pêche de l'Aude
- La commune de Sigean
- La commune de Fleury d'Aude
- L'ONF
- L'UDAP

Ce document prend en compte le recours du Préfet en date du 15 novembre 2016 et le recours de l'association Colère en date du 14 novembre 2016.



Observations des PPA, du public et du commissaire enquêteur	Modifications apportées au PLU qui en découlent
<p><b>Avis de l'association ECCLA</b></p> <p>L'association ECCLA fait part de quelques erreurs matérielles :</p> <p>Page 17 du rapport : le titre pour Sainte Louise évoque une zone naturelle et non agricole</p> <p>Page 21 du rapport : La zone de Sainte Louise est en 1AUh3 et quand on va sur le règlement pour 1AUh, il n'est fait mention de cette zone nulle part.</p>	<p>Ces erreurs seront rectifiées comme suit :</p> <p>Le titre de la page 17 « Le classement en zone naturelle de la partie Nord de Sainte Louise : » sera remplacé par : « <b>Le classement en zone agricole de la partie Nord de Sainte Louise</b> ».</p> <p>Le règlement sera rectifié pour mentionner Sainte Louise parmi les secteurs classés en 1AUh3 dans le préambule du règlement de la zone 1AUh.</p>
<p><b>Avis DDTM</b></p> <p><b>Camping de la Côte des Roses :</b></p> <p>La DDTM indique :</p> <p>« Le projet prévoit une extension du camping de la Côte des Roses à Narbonne Plage (point 0°6) avec un reclassement d'une partie de la zone N2-100 (zone inconstructible qui correspond à la préservation de la bande littorale comprenant la bande des 100m en application de la loi littoral-p.135 du rapport de présentation initial du PLU), en zone N3tcp (réservée aux activités de tourisme et proche du rivage). Suite aux échanges avec Mme Obara, Sous-Préfet de Narbonne, les possibilités réglementaires ont été précisées par courrier du 24 juillet 2015. Il s'agissait d'autoriser une aire de stationnement de camping-car constituant une extension limitée (1 ,5 ha au maximum correspondant à 15 % de la superficie actuelle du camping). Or, le projet de modification du PLU présente un projet d'extension de 4,6 ha soit 40% à 50% de la surface du camping existant. De plus, au titre des risques, seule la création d'une aire de stationnement municipale destinée aux camping-cars est envisageable. Les extensions du nombre d'emplacements de campings et de parcs résidentiels de loisirs existants sont interdites.</p>	<p><b>Camping de la Côte des Roses :</b></p> <p>Un secteur spécifique pour une aire d'accueil de camping-cars nommé N2a d'une surface d'1,5 hectare a été créé.</p>

**Secteur des Amarats :**

La modification projetée également le basculement du secteur 1AUh1 en secteur 1AUh2 pour permettre la création de parcelles "plus aérées" (point n°4). En effet, le règlement de la zone 1AUh2 prévoit que "l'emprise au sol n'excédera pas 30% de la superficie du terrain" contre 60% pour la zone 1AUh1.

[...]

Il serait préférable, pour garantir la qualité d'aménagement de ce secteur, d'élaborer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) permettant de définir des règles d'implantations fonction de la topographie, de la forme urbaine, de la végétalisation, de l'aménagement des espaces partagés et de la liaison viaire avec le tissu urbain existant.

**Secteurs Sainte Louise et ZAC du théâtre / de la Robine :**

Le projet souhaite créer une zone 1AUh3 sur le secteur de Sainte-Louise (point n°5). Le rapport de présentation souligne les enjeux forts de ce secteur. En effet, ce projet jouxte le Canal de la Robine et sa proximité avec la gare et le centre-ville lui confère une vraie plus-value en termes de facilité d'accès aux services et transports en commun. La zone est aussi impactée par la zone inondable des Basses Plaines de l'Aude définies dans le PPRi de la commune de Narbonne. Cette partie est concernée par les zones Ri 1 et Ri2 et les prescriptions correspondantes. Afin de concilier les différents enjeux de l'aménagement contemporain (qualité urbaine, mixité sociale et fonctionnelle, durabilité et attractivité, valorisation des atouts patrimoniaux, prise en compte des risques...), il serait utile de définir dans le PLU les conditions du futur aménagement urbain au moyen d'une OAP spécifique.

La modification du PLU prévoit également une mise à jour de l'OAP du secteur du théâtre (point no 19) selon les plans d'intention de la ZAC Les Berges de la Robine, et une modification des règles de hauteur des bâtiments. Or, le rapport de présentation ne justifie pas les nouveaux choix retenus. Il serait opportun de compléter le rapport de présentation avec les éléments de diagnostic qui ont conduit à faire évoluer les choix d'aménagement de ce secteur.

**Secteur des Amarats :**

Une OAP permettant de définir des règles d'implantations fonction de la topographie, de la forme urbaine, de la végétalisation, de l'aménagement des espaces partagés et de la liaison viaire avec le tissu urbain existant sera réalisée.

Le secteur des Geyssières a été classé en 1AUh5 autorisant l'assainissement autonome conformément au zonage d'assainissement porté par le Grand Narbonne et un coefficient d'emprise au sol de 40%.

**Secteurs Sainte Louise :**

Une OAP spécifique sera réalisée pour définir les conditions du futur aménagement urbain.

**ZAC Les Berges de la Robine :**

Le rapport de la modification du PLU sera complété à la page 57 en indiquant que :

**« Le secteur étant en zone inondable, le parti d'aménagement pris est de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et de faciliter l'écoulement de l'eau.**

**De plus, le plan de prévention des risques d'inondation écarte la possibilité de prévoir du stationnement en souterrain ce qui entraîne la nécessité d'affecter un espace assez conséquent au stationnement de surface.**

**Aussi, pour tenir compte de ces contraintes, la densification du secteur s'opèrera dans la verticalité justifiant ainsi l'augmentation des hauteurs maximales autorisées des futures constructions. »**

<p><b>Mention des textes du code à réactualiser :</b></p> <p>La DDTM demande d'intégrer à cette modification plusieurs mises à jour sans conséquences sur les dispositions du PLU :</p> <p>« Si le rapport de présentation prend bien en compte les nouveaux articles du code de l'urbanisme, la modification pourrait également procéder à la mise à jour des références au code de l'urbanisme de l'ensemble du règlement du PLU qui ont été modifiées par l'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 (recodification). De plus, la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014 a étendu le champ de compétence de la CDCEA qui est devenue la Commission de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). »</p>	<p><b>Mention des textes du code à réactualiser :</b></p> <p>Les mentions des articles du code de l'urbanisme contenues dans les dispositions générales du règlement du PLU seront mises à jour pour prendre en compte l'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 qui recodifient le code de l'urbanisme.</p>
<p><b>Réserves et recommandations du commissaire enquêteur :</b></p> <p>Le commissaire enquêteur a émis les réserves suivantes :</p> <p>Secteur Aer et centrale solaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ramener strictement les limites du secteur Aer aux limites cadastrales de la propriété AREVA.</li> <li>- Supprimer dans le règlement toute possibilité d'implantation d'éolienne et d'usine de méthanisation.</li> <li>- Introduire à l'article 7 du règlement un recul de 20 mètres minimum par rapport aux limites séparatives pour l'implantation des constructions et installations, cette disposition venant compléter celle retenue par la commune relative à la mise en place d'un écran boisé de 15 mètres de profondeur.</li> </ul>	<p>La commune modifiera le règlement pour répondre favorablement aux demandes du commissaire enquêteur.</p> <p>Le plan de zonage sera modifié pour suivre la propriété d'AREVA.</p> <p>La commune propose de modifier le règlement du PLU pour que dans le secteur Aer, ne soient autorisés que les aménagements, installations et constructions liés à la production d'énergie solaire. La possibilité d'une usine de méthanisation a toujours été exclue.</p> <p>L'article A2 sera rédigé ainsi :  <b>« Dans le secteur Aer, sont autorisés uniquement :  Les installations, aménagements et constructions liés à l'activité de production d'énergie solaire. »</b></p> <p>Les articles A7 et A11 du règlement seront rédigés pour prendre en compte cette observation de la manière suivante :</p>

<p>Le commissaire enquêteur a fait les recommandations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter l'extension du camping aux emplacements de camping-cars.</li> <li>- Compléter la disposition retenue par la commune pour la rédaction de l'article N3-2 par la phrase suivante « ...en une seule fois ».</li> </ul> <p>Secteur de Sainte Louise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Définir une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique, en complément du Projet Urbain Partenarial envisagé par la commune.</li> </ul>	<p><b>« Article A7 :</b>  <b>Dans le secteur Aer uniquement :</b>  <b>Les constructions et installations liées au projet de ferme solaire devront être implantées à 20 mètres minimum des limites séparatives des parcelles situées en zone agricole ou naturelle.</b></p> <p><b>Article A11 :</b>  <b>En zone Aer, les parcs solaires devront être traités par la plantation d'une zone boisée permanente de 15 m de large suffisamment dense pour obstruer en toute saison toute vue sur ledit parc solaire depuis les propriétés voisines situées en zone agricole ou naturelle. Cette zone boisée sera composée de végétaux qui feront au minimum 3 mètres de hauteur. »</b></p> <p>Suite au recours du Préfet du 15 novembre 2016, un secteur spécifique pour une aire d'accueil de camping-cars nommé N2a d'une surface d'1,5 hectare a été créé.</p> <p>L'Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique est réalisée comme demandé.</p>
<p><b>Les avis du public lors de l'enquête publique</b></p> <p>Création d'un espace tampon dans le secteur Aer demandée par les riverains pour préserver le cadre environnemental facteur essentiel au maintien des activités agrotouristiques:</p>	<p>Les articles A7 et A11 du règlement seront rédigés pour prendre en compte cette demande de la manière suivante :</p> <p><b>« Article A7 :</b>  <b>Dans le secteur Aer uniquement :</b>  <b>Les constructions et installations liées au projet de ferme solaire devront être implantées à 20 mètres minimum des limites séparatives des parcelles situées en zone agricole ou naturelle.</b></p> <p><b>Article A11 :</b></p>

<p>L'emprise du secteur Aer qui dépasse les propriétés d'AREVA NC est contestée par les riverains.</p> <p>Certains riverains craignent l'implantation d'une usine de méthanisation qui accompagnerait le projet de biomasse :</p> <p>Certaines personnes craignent l'implantation d'éoliennes en secteur Aer:</p> <p>Lors de l'enquête publique un administré a fait remonter que le rapport de présentation du PLU qui indique que les terres qui recevront le projet de parc solaire ne sont pas cultivées alors que ce n'est pas le cas:</p> <p>L'aménageur Alénis a demandé quelques modifications règlementaires dans le secteur UB2 correspondant au périmètre de la ZAC Les Berges de la Robine.</p> <p>Concernant l'article UB4 - desserte par les réseaux : Il est demandé que les dispositions sur les eaux pluviales ne s'appliquent pas dans le cadre de projets situés à l'intérieur d'opérations d'ensemble qui ont fait l'objet d'un dossier Loi sur L'Eau.</p>	<p><b>En zone Aer, les parcs solaires devront être traités par la plantation d'une zone boisée permanente de 15 m de large suffisamment dense pour obstruer en toute saison toute vue sur ledit parc solaire depuis les propriétés voisines situées en zone agricole ou naturelle. Cette zone boisée sera composée de végétaux qui feront au minimum 3 mètres de hauteur. »</b></p> <p>Le plan de zonage est modifié pour suivre uniquement l'emprise des panneaux solaires.</p> <p>La commune rejoint cet avis, le règlement sera écrit de sorte à ne pas donner la possibilité d'implanter une usine de méthanisation et des éoliennes.</p> <p>L'article A2 sera rédigé ainsi: <b>«Dans le secteur Aer, ne sont autorisés que : Les installations, aménagements et constructions liés à l'activité de production d'énergie solaire. »</b></p> <p>Le rapport sera rectifié en indiquant : <b>«Ce secteur est aujourd'hui cultivé et le restera sous une nouvelle forme : développement des prairies sous les panneaux solaires, apiculture et cultures expérimentales.»</b></p> <p>Les modifications demandées par Alénis, aménageur de la ZAC Les Berges de la Robine sont globalement conformes au dossier de création de la ZAC approuvé le 1er avril 2011 et au parti d'aménagement validé par la ville dans le cadre de l'élaboration du dossier de réalisation en cours. Elles complètent la modification n°19 du projet de 5ème modification du PLU qui traite du zonage et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur du Théâtre.</p> <p>La ZAC faisant l'objet d'un dossier loi sur l'eau, cette mesure n'est pas justifiée. Ainsi, dans le paragraphe 3 de l'article UB4 - desserte par les réseaux, il sera rajouté :</p>
--	---

<p>Concernant l'article UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :</p> <p>Il est demandé que les dispositions obligeant à s'implanter entre 0 et 5 m de la limite de la voie et à prévoir des bâtiments en retour à l'alignement sur au moins 50% de la façade pour que les constructions puissent être édifiées en retrait de l'alignement de cet article ne s'appliquent pas dans le cadre de projets situés à l'intérieur d'opérations d'ensemble.</p> <p>Concernant l'article UB10 - Hauteurs des constructions :</p> <p>Il est demandé que la mesure ci-dessous de cet article ne s'applique pas dans le cadre de projets situés à l'intérieur d'opérations d'ensemble :</p> <p><i>« Si la construction est édifiée à l'angle des deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres, comptée à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu (limite de voie privée). »</i></p> <p>Concernant le paragraphe f) Hôtels restaurants de l'article UB12 – Stationnement :</p> <p>Il est demandé que ces dispositions ne se cumulent pas dans le cas d'un projet d'ensemble « hôtel-restaurant »</p> <p>Dans le paragraphe 2 sur la gestion des eaux pluviales de l'article UB15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales :</p> <p>Il est demandé que les dispositions sur les eaux pluviales ne s'appliquent pas dans le cadre de projets situés à l'intérieur d'opérations d'ensemble qui ont fait l'objet d'un dossier Loi sur L'Eau.</p>	<p><b>« Non réglementé dans le secteur UB2 »</b></p> <p>La ZAC faisant l'objet d'un plan de masse et d'un cahier des prescriptions architecturales validés par la ville de Narbonne, il n'est pas utile d'y appliquer ces mesures. Ainsi, dans l'article UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, il sera rajouté :</p> <p><b>« L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées sont libres. »</b></p> <p>La ZAC faisant l'objet d'un plan de masse et d'un cahier des prescriptions architecturales validés par la ville de Narbonne, il n'est pas utile d'y appliquer cette mesure. Ainsi, dans l'article UB10 - Hauteurs des constructions, sous ce paragraphe il sera rajouté :</p> <p><b>« Cette prescription ne s'applique pas dans le secteur UB2 »</b></p> <p>L'article UB12 du règlement sera modifié pour que les règles de stationnement ne s'appliquent pas en UB2 aux hôtels et restaurants. Dans le paragraphe sur les hôtels et restaurants, il sera écrit :</p> <p><b>« Non réglementé dans le secteur UB2 »</b></p> <p>La ZAC faisant l'objet d'un dossier loi sur l'eau, cette mesure n'est pas justifiée. Ainsi, il sera indiqué dans le paragraphe 2 sur la gestion des eaux pluviales de l'article UB15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales :</p> <p><b>« Non réglementé dans le secteur UB2 »</b></p>
---	---