

Ville de NARBONNE

SERVICES TECHNIQUES

JAL/CS

PLU PLAN LOCAL D'URBANISME

2^{ème} MODIFICATION DU PLU

1 - RAPPORT DE PRESENTATION

CONTRÔLE DE LEGALITE

- 3 NOV. 2010

DDE 11 - PREFET

≈NARBONNE, AVRIL 2010≈



Pour le Maire
l'Adjoint délégué

Michel FARNOLE

Vu et approuvé
par délibération municipale
du 30 SEP. 2010

S O M M A I R E

I - <u>OBJET ET PROCEDURE</u>	page 3
I-1 - OBJET DE LA MODIFICATION.....	page 3
I-2 - LA PROCEDURE DE MODIFICATION	page 4
I-2-1 - LE CADRE DE L'ARTICLE L 123-13 DU CODE DE L'URBANISME.....	page 4
I-2-2 - EXPOSE DES MOTIFS ET PORTEE DE LA MODIFICATION	page 4
I-2-2-1- LES LIMITES POSEES PAR L'ARTICLE L123-13 DU CODE DE L'URBANISME.....	page 4
I-2-2-2- L'IMPORTANCE TRES LIMITE DES CHANGEMENTS DE ZONAGES.....	page 5
II - <u>INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION</u>	page 5
II-1 - INCIDENCE DE LA MODIFICATION SUR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT	page 5
II-1-1 - LE ZONAGE.....	page 5
II-1-2 - LE REGLEMENT.....	page 6
II-2 - INCIDENCE DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET L'ATTENUATION DE SES IMPACTS	page 6
II-2-1 - INCIDENCE SUR LES MILIEUX.....	page 6
II-2-2 - INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT URBAIN	page 7
II-3 - EVOLUTION DES SURFACES DES ZONES CONCERNEES	page 7

I - OBJET ET PROCEDURE :

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la Ville de Narbonne a été approuvé le 12 juillet 2006 et modifié par délibération du 25 octobre 2006.

Les grandes orientations et les grands objectifs du projet urbain de la Commune ont été fixés à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.).

Toutefois, il s'avère nécessaire de faire évoluer ponctuellement certains éléments du P.L.U.

Ainsi, le 18 décembre 2008, le Conseil Municipal a approuvé une première modification du P.L.U qui a porté sur des adaptations mineures du règlement.

Des mises à jour ont, également, eu lieu par arrêtés municipaux :

- des 11 Juillet 2007, 26 mai 2008 et 22 janvier 2010 pour, respectivement, intégrer dans les servitudes d'utilité publique, liées aux Monuments Historiques, le site du Clos de la Lombarde, le monument commémoratif Ernest Ferroul et l'immeuble 9 rue Kléber en totalité.
- du 26 mai 2008 concernant l'extension de la ZAD, secteur Saint Crescent Sud - Maraussan sud - La Cafforte
- du 24 juin 2009 pour intégrer dans les servitudes d'utilité publique, le Plan de Prévention des Risques naturels et prévisibles d'inondation des bassins versants des basses plaines de l'Aude et du rec de Veyret.

I-1 - OBJET DE LA MODIFICATION :

Les caves coopératives de distillation et de vinification de NARBONNE sont implantées depuis des décennies respectivement aux 88 et 90 avenue Anatole France.

La coopérative de distillation occupe la parcelle BD 532 de 15.675 m² et la coopérative de vinification les parcelles BD 526 de 12.291 m² et BD 321 de 834 m². Cette zone incorpore également les locaux de l'institut coopératif du vin sur quatre petites parcelles (BD 461 de 59m², BD 465 de 28m², BD 466 de 482m², et BD 533 de 301m²).

Elles sont implantées dans la zone UY du P.L.U de Narbonne, sur l'avenue Anatole France (Plan de situation joint en annexe 1).

La coopérative de vinification a fait l'objet d'une fusion absorption avec effet au 1^{er} août 2008 avec la cave coopérative d'Ouveillan.

Le site narbonnais est à présent pratiquement désaffecté, ne supportant qu'une petite activité résiduelle.

La coopérative de distillation n'a plus également qu'une petite activité pour l'essentiel de stockage. La fermeture du site est prévue.

L'objet de la modification est donc de changer l'affectation de la petite zone UY d'environ 30.000 m² dont sa raison d'être était la présence des caves coopératives de

vinification et de distillation, pour l'affecter à l'habitat comme les zones environnantes.

I-2 - LA PROCEDURE DE MODIFICATION :

I-2-1 - LE CADRE DE L'ARTICLE L 123-13 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L 123 -13 du Code de l'Urbanisme stipule :

"Le P.L.U est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L 123-1,
- b) ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- c) ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L 121-4.

Dans les autres cas que ceux visés aux a, b et c, le P.L.U peut faire l'objet d'une révision selon les modalités définies aux articles L 123-6 à L 123-12".

I-2-2 - EXPOSE DES MOTIFS ET PORTEE DE LA MODIFICATION :

I-2-2-1- LES LIMITES POSEES PAR L'ARTICLE L123-13 DU CODE DE L'URBANISME :

La modification envisagée s'inscrit dans les limites posées par l'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme. En effet, elle :

- a) **ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD.**

Le projet de modification ne va pas à l'encontre de l'économie générale du PADD. Tout au contraire, il s'inscrit dans ses orientations générales, particulièrement dans le I-2 "Accompagner la densification de certains quartiers de la deuxième couronne de développement" du I "AFFIRMER UN PROJET D'AMENAGEMENT URBAIN COHERENT".

En effet, le quartier Anatole France fait partie des quartiers de deuxième couronne dont la ville souhaite assurer une certaine densification pour offrir des possibilités résidentielles supplémentaires avec notamment la création de logements sociaux.

Ainsi, les 30.000 m² qui seront affectés à l'habitat s'inscriront dans la perspective d'intérêt général de proposer rapidement de nouvelles possibilités pour créer des logements.

En effet, la demande en logements sur NARBONNE est forte et l'offre de terrains à bâtir est de plus en plus réduite avec la saturation proche des deux zones offrant actuellement des

possibilités constructives : la Z.A.C. des collines de Réveillon et le secteur de Crabit-les Amarats.

Aussi, l'objectif affirmé par le P.A.D.D. de favoriser la densification de certains quartiers de la deuxième couronne de développement, devient encore plus prioritaire.

La modification envisagée s'inscrit dans cette perspective.

b) ne réduit pas un espace boisé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

En effet, le site est en zone urbaine et sur un espace très minéralisé et même dégradé par l'activité industrielle des deux caves coopératives.

c) ne comporte pas de risques de nuisances.

En effet, le changement de zonage va permettre la réalisation de logements en lieu et place d'équipements industriels, ce qui ne comporte pas de risques de nuisances.

I-2-2-2- L'IMPORTANCE TRES LIMITE DES CHANGEMENTS DE ZONAGES :

De plus, les changements de zonages **sont pratiquement insignifiants** puisqu'ils concernent une réduction de 0,74 % des zones UY (405 ha) et une augmentation de 0,63 % de la zone UC (472 ha).

II - INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION

II-1 - INCIDENCE DE LA MODIFICATION SUR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT :

II-1-1 - LE ZONAGE

La zone UY sur laquelle sont implantées les caves coopératives de vinification et de distillation est d'environ 30.000 m² (3 ha). Elle concerne les parcelles :

BD 29	15m ²
BD 321	834 m ²
BD 322	8m ²
BD 461	59 m ²
BD 465	28 m ²
BD 466	482 m ²
BD 526	12.291 m ²
BD 532	15.675 m ²
BD 533	301 m ²
TOTAL	29.693 m ²

Elle est enclavée dans un secteur destiné à l'habitat avec au sud et à l'ouest une zone UC, zone d'habitat de densité moyenne, à l'est une zone UB1, zone vouée à être densifiée et au

nord une zone IIAU, d'urbanisation à long terme mais aujourd'hui bloquée par le plan de prévention des risques des basses plaines de l'Aude (plan joint en annexe 2).

La modification va consister à classer la zone UY en zone UC.

En effet, la réglementation de la zone UC permet la réalisation d'ensembles de densité moyenne avec un COS de 0,8 et une hauteur maximale de 9 m et de 12 m pour les opérations à l'intérieur d'un plan masse concernant un terrain d'une superficie supérieure ou égale à 3.000 m².

Ainsi, ces possibilités permettront d'assurer une continuité harmonieuse et équilibrée entre le front bâti de l'avenue Anatole France (R+2, R+3) et l'habitat en R+1 dans la continuité de l'actuel site des caves coopératives.

La modification sera donc la suppression de la zone UY (avenue Anatole France) au profit d'une extension en ces lieux et place de la zone UC.

II-1-2 - LE REGLEMENT

Le règlement applicable sera celui de la zone UC dans son intégralité.

II-2 - INCIDENCE DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET L'ATTENUATION DE SES IMPACTS

II-2-1 - INCIDENCE SUR LES MILIEUX

Le site actuel est d'ambiance industrielle avec des hangars, des cuves, des bassins et d'importants bâtiments destinés à l'activité de vinification et de distillation.

Les extérieurs sont essentiellement constitués de voirie, parkings, aires de stockage en enrobé ou bi-couche généralement dégradés.

Les seuls éléments végétaux sont quelques arbustes, en particulier des pins (photo du site joint en annexe 3).

Le changement de zonage avec la possibilité de réaliser de l'habitat aura des incidences positives sur l'ambiance générale du site et de son environnement.

En effet, les espaces libres devront, comme le prévoit la réglementation de cette zone, bénéficier de plantations et d'espaces végétalisés.

Le changement de zonage aura donc une incidence bénéfique sur l'environnement en général et les milieux environnementaux.

Le site est dans sa partie nord ouest concerné par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du bassin des basses plaines de l'Aude (plan joint en annexe 4). La surface touchée est d'environ 4310 m² (soit 14,37% de la superficie totale de la zone) : environ 4200 m² pour la zone Ri2 (soit 14% de la superficie totale de la zone) et environ 110 m² pour la zone Ri1 (soit 0,37% de la superficie totale de la zone).

Les futures constructions dans cette zone seront soumises aux règles du PPRI avec notamment en zone Ri2, pour les constructions nouvelles, une obligation de respecter un niveau de plancher d'au moins 0,20 m au dessus du niveau de la crue de référence avec un

minimum de + 0,60 m par rapport à la cote moyenne du terrain d'assiette après adaptation.

En zone Ri1, seules les extensions ou les travaux sur existant sont autorisés, il ne sera pas possible de réaliser de constructions neuves.

II-2-2 - INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT URBAIN

L'activité des caves coopératives, comme tout pôle industriel, génère des nuisances significatives et en particulier sonores et olfactives.

Par ailleurs, la cave de vinification provoquait, en période de vendanges, un transit et une circulation importants avec des nuisances sonores et des difficultés de circulation.

L'arrêt définitif de l'activité sur ce site et le changement de zonage vont donc avoir des incidences très bénéfiques sur l'environnement urbain.

En effet, ce secteur sera urbanisé dans le respect des règles du P.L.U. avec des dessertes adaptées.

Les accès et voiries seront étudiés pour s'intégrer au mieux dans les flux circulatoires.

Par ailleurs, les constructions seront naturellement desservies par l'ensemble des réseaux eau potable, assainissement, eaux pluviales, réseaux électriques, etc.

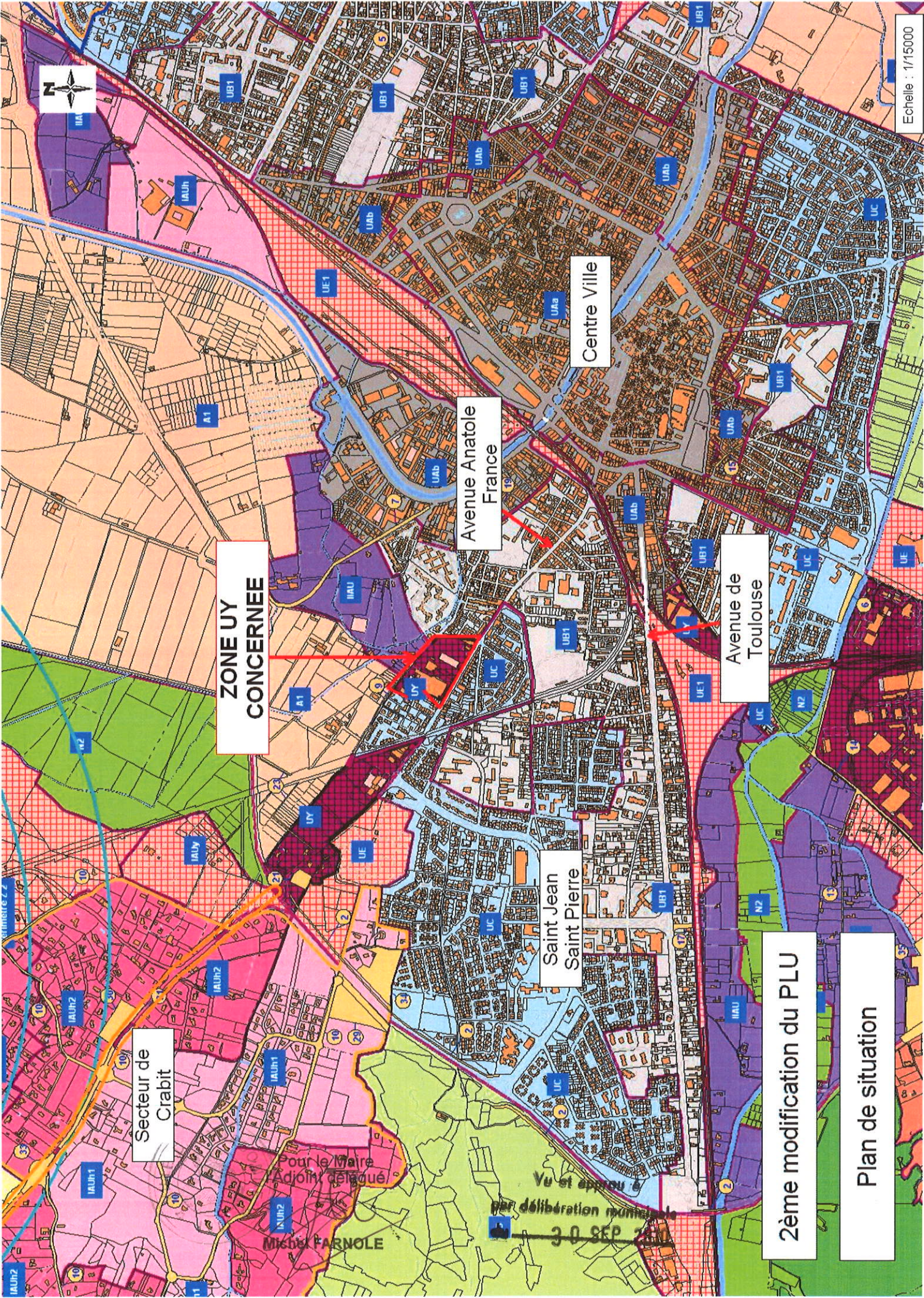
Les quelques arbres intéressants devront dans la mesure du possible être conservés dans le ou les projets d'habitat à venir.

L'environnement urbain sera donc très largement amélioré, d'une part, par la suppression de cet équipement industriel et la réalisation d'un habitat adapté à la trame existante, avec notamment des hauteurs et un COS permettant des réalisations dans un cadre agréable à vivre et plus largement végétalisé que l'actuel.

II-3 - EVOLUTION DES SURFACES DES ZONES CONCERNEES

ZONE U	Superficie en ha: PLU initial	Après 1ère modification (2008)	Après 2ème modification (2010)
UA	96	97	97
UB	222	222	222
UC	477	476	479
UD	170	170	170
UE	125	125	125
Total des zones urbaines à vocation principale d'habitat	1090	1090	1093
UPp	14	14	14
UY	405	405	402
Total	1509	1509	1509

PJ : 3 plans
Photographies du site



Echelle : 1/115000

**ZONE UY
CONCERNEE**

Centre Ville

Avenue Anatole
France

Avenue de
Toulouse

Saint Jean
Saint Pierre

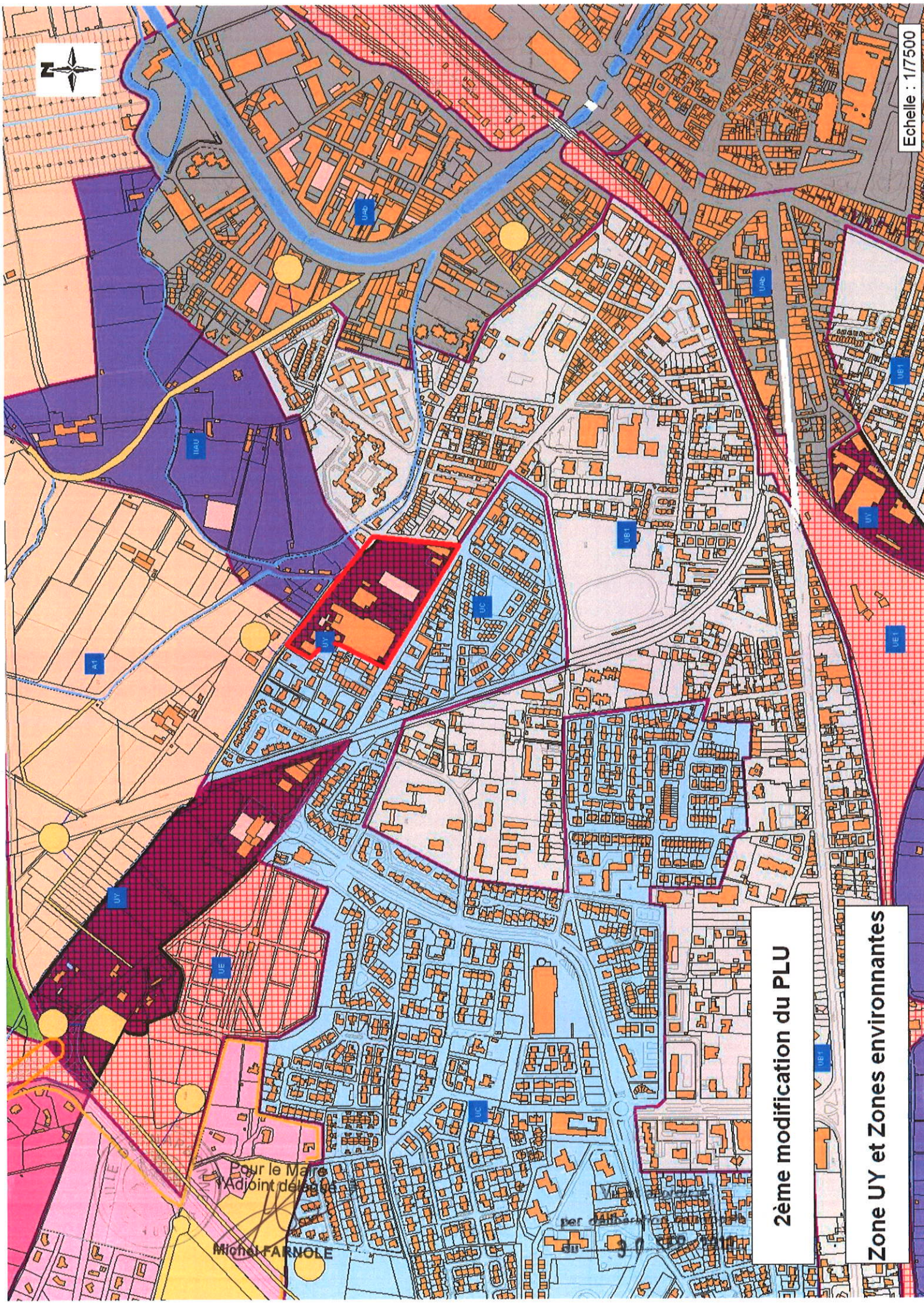
Secteur de
Crabit

2ème modification du PLU

Plan de situation

Pour le Maire
Adjoint délégué
Michele FARNOLE

Vu et approuvé
par délibération n° 100 du
30 SEP 2011

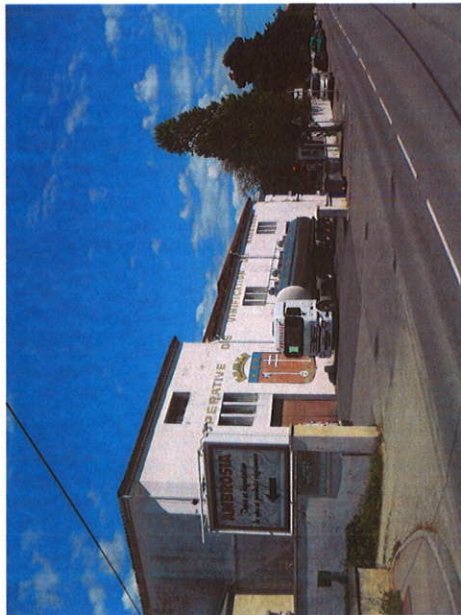


2ème modification du PLU
Zone UY et Zones environnantes

Pour le Maire
l'Adjoint délégué
Michel FARNOLE

Per d'Albany

ENVIRONNEMENT ACTUEL DU SITE



Pour le Maire
l'Adjoint délégué

Michel FARNOLE
Michel FARNOLE

Vu et approuvé
par délibération municipale
du 3^e SEP 2010



Echelle : 1/2000

zone Ri1

Zone Ri2

2ème modification du PLU
Zones concernées par le PPRI



Pour le Maire
l'Adjoint délégué
Michel FARNOLE

Vu et approuvé
par délibération en date du
30 SEP. 2010
du

