

2ème MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTICES :

MAITRE
D'OUVRAGE :
PORTEL DES
CORBIERES

PORTEL DES
CORBIERES
LE :

SIGNATURE :

Date(s)	Nature des modifications	Dessiné	Vérifié	Ind
Février 2023	CREATION	CB	AF/YB	a
Sept. 2023	DATE APPROBATION : le 14/09/23	CB	AF/YB	b

1



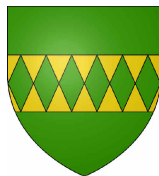
BZ-10204

H:\Affaires\Portel des Corbières\BZ-10204 PLU - 2ème Modif Simplifiée PLU\6-AVP\4-Repro\Cartouches
2ème Modif du PLU

GAXIEU

1 Bis Place des Alliés
CS 50676
34537 BEZIERS CEDEX
T. 04 67 09 26 10 F. 04 67 09 26 19
E. bet.34@gaxieu.fr

GAXIEU.FR



2ème MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTICE EXPLICATIVE

MAITRE
D'OUVRAGE :
PORTEL DES
CORBIERES

PORTEL DES
CORBIERES
LE :

SIGNATURE :

Date(s)	Nature des modifications	Dessiné	Vérifié	Ind
Février 2023	CREATION	CB	AF/YB	a
Sept. 2023	DATE APPROBATION : le 14/09/23	CB	AF/YB	b

1.1



BZ-10204

H:\Affaires\Portel des Corbières\BZ-10204 PLU - 2ème Modif Simplifiée PLU\6-AVP\4-Repro\Cartouches
2ème Modif du PLU

GAXIEU

1 Bis Place des Alliés
CS 50676
34537 BEZIERS CEDEX
T. 04 67 09 26 10 F. 04 67 09 26 19
E. bet.34@gaxieu.fr

GAXIEU.FR



ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE

Département de l'Aude - Commune de Portel-des-Corbières

2ème modification simplifiée du PLU -

Notice explicative

Version	Date	Objet	Rédaction	Validation
1	Février 2023	Création	YB	AF/JA
			Affaire n°	BZ-10204





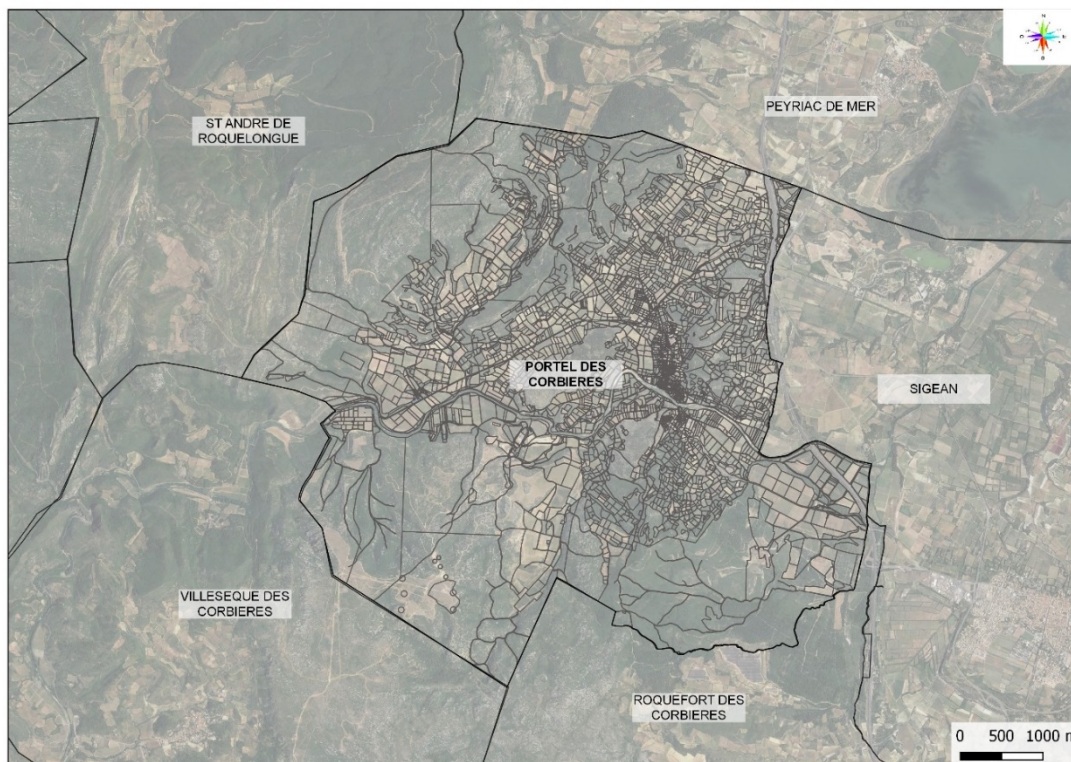
TABLE DES MATIERES

PREAMBULE	1
1. LE DEVELOPPEMENT DU SECTEUR AUA.....	5
1.1. Localisation du secteur d'études.....	5
1.2. Contexte des adaptations projetées	6
1.3. Justifications des adaptations projetées	10
1.3.1. Au regard de la dérogation prévue au 2° de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme	10
1.3.2. Au regard des conditions préalables d'ouverture de la zone.....	14
1.3.3. Au regard du PADD du PLU.....	15
1.3.4. Justifications au regard du SCOT de la Narbonnaise.....	17
1.3.5. Au regard de la Charte du PNR de la Narbonnaise en Méditerranée.....	19
1.3.6. Au regard du PLH du Grand Narbonne.....	19
1.4. Les pièces du PLU à modifier	20
1.4.1. La modification du règlement écrit.....	20
1.4.2. La modification de la pièce OAP.....	21
2. LES EFFETS DE LA MODIFICATION DU PLU	24
2.1. Evolution des superficies des zones du PLU	24
2.2. Sur les risques naturels	24
2.2.1. Inondation	25
2.2.2. Retrait et gonflement d'argile	26
2.2.3. Effondrement de terrain	27
2.2.4. Incendie de forêt	28
2.2.5. Séisme.....	29
2.3. Sur l'Environnement.....	30
2.3.1. Les ZNIEFF	31
2.3.2. Les sites Natura 2000.....	33
2.3.3. Les ZICO	34
2.3.4. Les ENS	35
2.3.5. La trame verte et bleue (SRCE).....	36
2.4. Sur la composante patrimoniale	39

PREAMBULE

Localisation géographique de la commune de Portel-des-Corbières

La commune de Portel-des-Corbières est située dans le Département de l'Aude, à 28km de Narbonne.



Cartographie de localisation de la commune

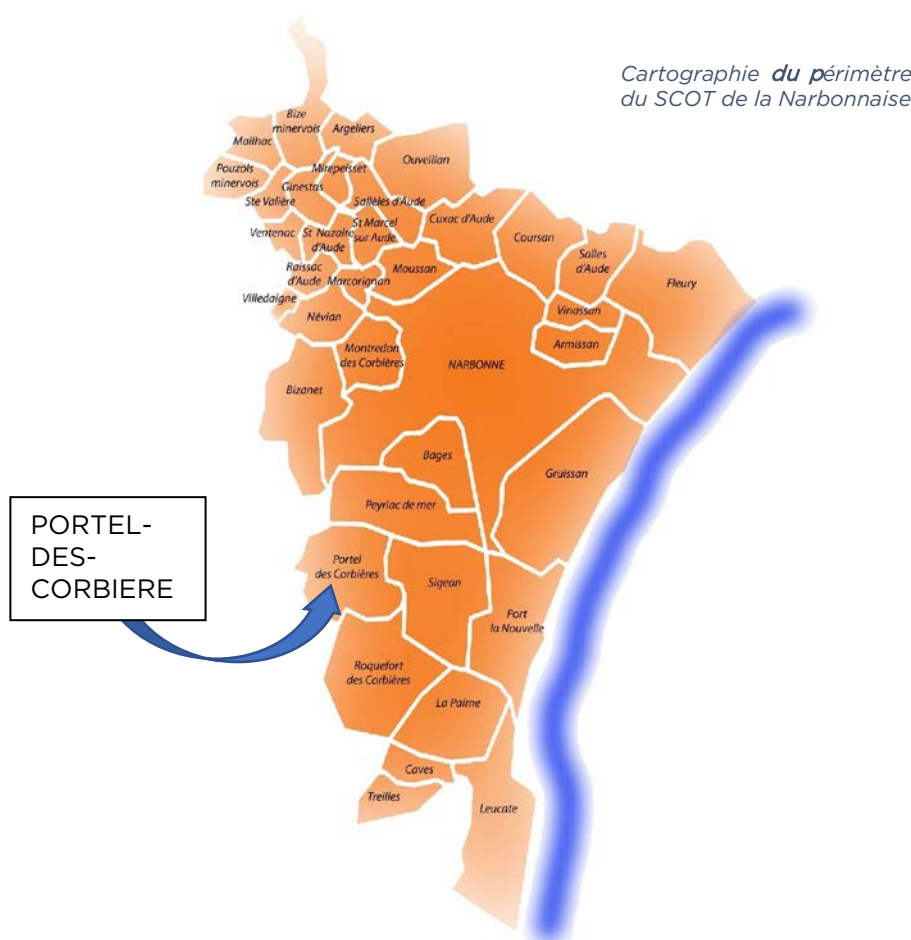
Situation administrative de la commune de Portel-des-Corbières

- Appartenance à la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne

Le territoire communal appartient à la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne qui regroupe 37 communes soit près de 130 000 habitants.

- Appartenance au périmètre du SCOT de la Narbonnaise

Le SCOT de la Narbonnaise s'applique sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne. Le SCOT a été révisé par délibération du Conseil Communautaire le 28 janvier 2021. Il a depuis, fait l'objet d'une 1^{ère} modification simplifiée approuvée par une délibération du 10 février 2022.



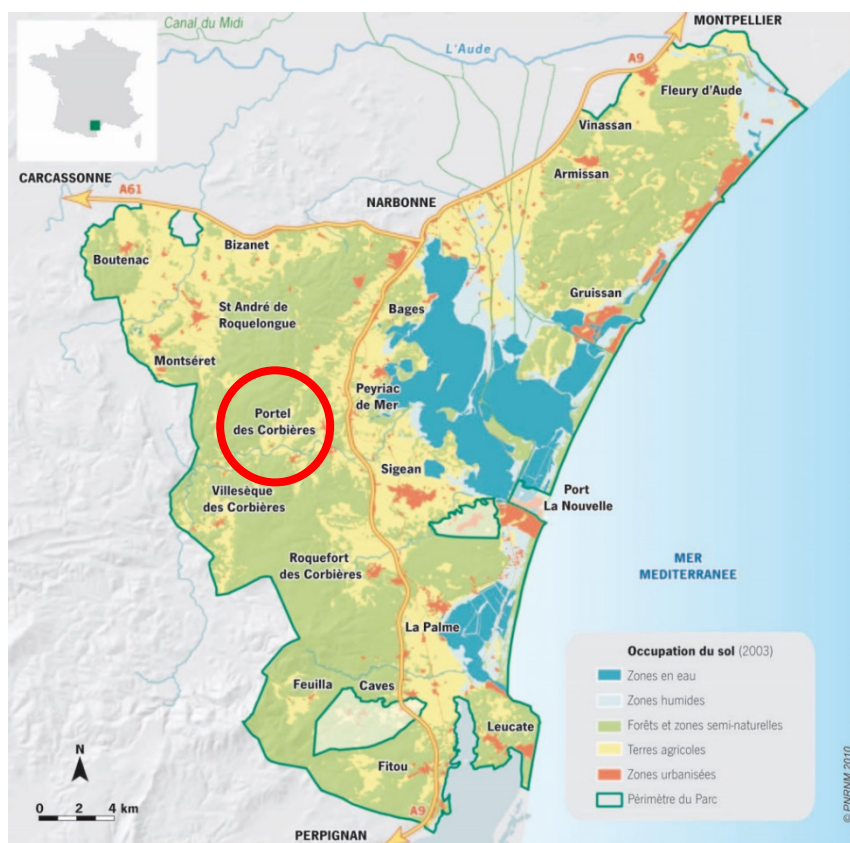
La présente modification simplifiée du PLU devra être compatible avec le SCOT en vigueur.

➤ Appartenance au périmètre du PLH intercommunal du Grand Narbonne
Par délibération du 4 juillet 2017, le conseil communautaire du Grand Narbonne a procédé à l'approbation du 2^{ème} Programme Local de l'Habitat pour la période 2015-2023.

La 2^{ème} modification simplifiée du PLU de Portel-des-Corbières devra être compatible avec les objectifs du PLH intercommunal.

➤ Appartenance au périmètre du PNR de la Narbonnaise en Méditerranée

Le territoire communal fait partie des communes membres du Parc Naturel Régional (PNR) de la Narbonnaise en Méditerranée et, à ce titre, a été signataire de la Charte qui concrétise le projet de protection et de développement durable proposé pour le territoire de la Narbonnaise. La Charte a été validée en 2003 et renouvelée en 2010 Avec pour échéance 2025. Ce document de référence fixe les objectifs à atteindre au terme de 15 ans de classement en PNR, ainsi que les mesures et actions permettant de les mettre en œuvre.



La présente procédure devra être compatible avec la Charte du PNR

✕ Historique du document d'urbanisme communal

Le PLU de Portel-des-Corbières a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 18 juin 2019.

Le document d'urbanisme a fait l'objet d'une 1^{ère} modification simplifiée approuvée par une délibération du Conseil Municipal en date du 9 octobre 2020.

A noter que la 2^{ème} modification simplifiée du PLU a été prescrite par arrêté municipal n°062-2022 en date du 4 mars 2022. Cet arrêté a ensuite été abrogé et remplacé par l'arrêté n°016-2023 du 30 janvier 2023 qui lance la 2^{ème} modification simplifiée du PLU de Portel-des-Corbières.



X Contexte de la 2^{ème} modification simplifiée du PLU et objectifs poursuivis

A travers la présente procédure d'adaptation du PLU, il s'agira d'optimiser la zone AUa couverte par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Secteur Route de Durban » afin d'y accueillir favorablement, sur une partie, un projet de logements conventionnés à destination des séniors.

Plus concrètement, il s'agira :

- D'adapter le règlement écrit de la zone AU du PLU afin d'y intégrer la dérogation prévue au 2° de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme ;
- D'adapter le règlement écrit du PLU afin d'y apporter quelques adaptations mineures en lien avec l'opération en zone AUa telle que :
 - o La mise du nombre d'accès depuis la voie publique au sein de l'article AU3 fixé à 1 par le règlement écrit et à 2 par l'OAP ;
 - o La précision de l'absence de réglementation du nombre de stationnements par logement pour les logements conventionnés au sein de l'article 12 ;
- D'adapter l'OAP « secteur route de Durban » en ce qui concerne la typologie d'habitat, la densité et la production de logements sociaux projetés.

X Cadre réglementaire : choix de la procédure d'adaptation du PLU

Au titre des articles L.153-36 et L.153-31 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification de droit commun peut être utilisée sous réserve que la modification envisagée :

- Ne porte pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables PADD ;
- Ne réduise 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 ;
- Ne comporte pas de graves risques de nuisance ;
- N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Ne crée pas d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Aussi, au titre de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, la procédure de modification de droit commun peut revêtir une forme simplifiée :

- Dans les autres cas que ceux mentionnées à l'article L.151-41 ;
- Dans le cas de majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

En outre, l'article L.153-47 précise que : « Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Au regard des objectifs poursuivis, la procédure de modification simplifiée du PLU est la procédure qu'il convient de mobiliser.

1. LE DEVELOPPEMENT DU SECTEUR AUA

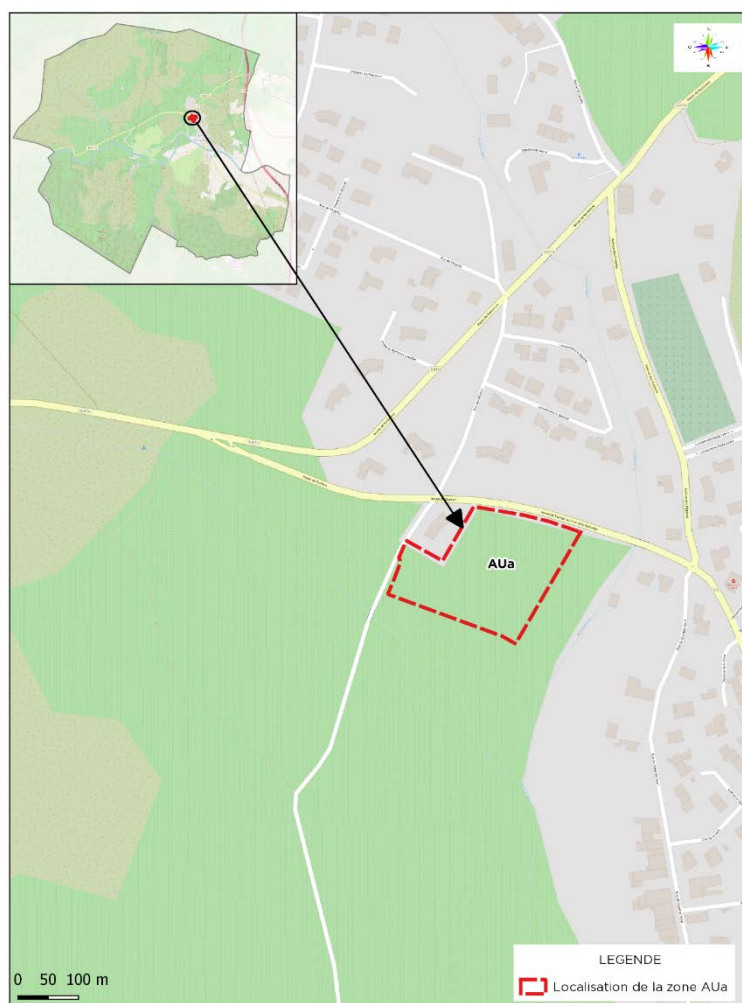
1.1. Localisation du secteur d'études

La configuration du tissu urbain communal et les orientations du projet ont dirigé la réflexion de l'implantation du projet vers les zones à urbaniser existantes.

La commune de Portel-des-Corbières a prévu, au sein de son PLU approuvé en date du 18 juin 2019, des zones futures d'aménagement dédiées à l'habitat ; parmi elles, la zone AUa longeant la route de Durban, objet de la présente modification simplifiée du PLU.

Il s'agit d'un espace d'une superficie de 10 159m² situé dans la partie Ouest du village, caractérisé comme une continuité à l'urbanisation existante. Cette zone a été définie comme permettant de compléter et d'harmoniser la forme urbaine existante. Elle a été pensée de manière stratégique afin de profiter de la proximité des accès et réseaux existants, faisant d'elle la zone à urbaniser susceptible d'être le plus rapidement investie.

C'est notamment au regard de ces éléments que la municipalité a orienté son choix sur la zone AUa.





1.2. Contexte des adaptations projetées

A l'instar de nombreuses communes rurales d'Occitanie, la population de Portel-des-Corbières compte une part non négligeable de familles établies localement depuis plusieurs générations. Les administrés sont attachés à leur terre et à leur rythme de vie local. Ce sont notamment ces aspects qui ont orienté la municipalité à penser un projet permettant de sécuriser cet attachement et d'accompagner les habitants dans leur parcours résidentiel.

Effectivement, c'est par la concrétisation de cette idée qu'un projet de logements conventionnés à destination des seniors est né. Celui-ci a pour objectif de maintenir les anciens localement tout en leur permettant de conserver une certaine autonomie.

Ce projet, porté par l'équipe municipale dès sa campagne électorale de 2020, a fait l'objet d'une longue réflexion. La concrétisation du projet initial a notamment pu être renforcée et accélérée à travers un appel à projet départemental visant à valoriser des projets sociaux à destination du public seniors auquel la Commune a participé. A ce titre, des enquêtes ont été menées à Portel-des-Corbières confirmant l'attachement des habitants à leur « pays » et leur volonté de s'y maintenir. Cette même enquête a pu mettre en exergue les difficultés que les seniors pouvaient rencontrer afin de pouvoir se maintenir localement confirmant l'intérêt de la démarche entreprise par la Municipalité.

Le projet communal permettra d'assister les habitants dans leur parcours résidentiel en leur proposant un accompagnement adapté. Pour cela, des partenariats avec différentes entités (EHPAD, cabinets infirmiers, services d'aides à domicile, téléassistance...) sont en cours de discussion.

La proposition portelaise a été saluée par le Département et lui a valu un classement à la deuxième place garantissant un accompagnement financier dans sa mise en œuvre et témoignant de sa qualité.

Comme précisé précédemment, ces logements qui traduisent un souhait local sont projetés en zone AUa.

Cette localisation est idéale en raison de :

- La proximité avec les principales commodités et le centre-ville de Portel-des-Corbières. Le maintien des seniors implique nécessairement une facilité d'accès aux services. En l'espèce, la carte ci-après témoigne de ladite proximité. Aussi, il convient de préciser qu'un projet de sécurisation de la voirie notamment de la route de Durban longeant la zone AUa est prévue. Ce projet vise le développement d'un cheminement piéton permettant de sécuriser les trajets des administrés participant à faciliter l'accès aux différentes commodités.
- L'accès stratégique aux balades, paysages et patrimoines locaux depuis la zone AUa. La proximité à des espaces naturels influe sur le bien-être et la proximité de ce type.
- L'existence d'une OAP applicable au secteur qui permet de garantir et d'encadrer son aménagement. L'intégration du projet implique des adaptations mineures de l'OAP.
- La possibilité de concrétiser le projet communal à court terme puisque l'emprise correspond à la première zone à urbaniser mobilisable à Portel-des-Corbières.

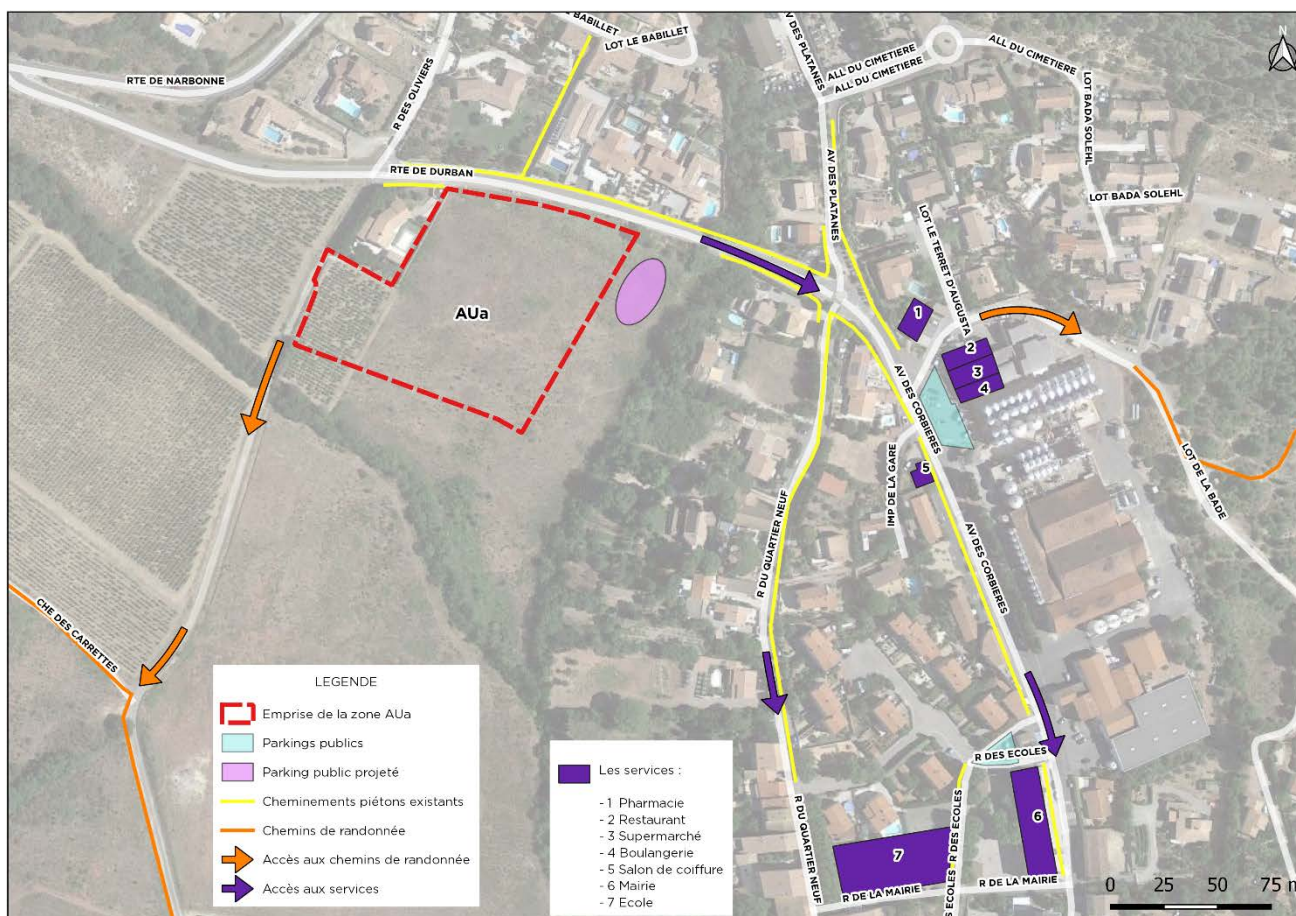


Illustration de la proximité de la zone avec les commodités et les différents cheminements

Comme mentionné précédemment, la zone AUa correspond à la première zone AU aménageable de la commune. Ceci explique que la maîtrise foncière y soit d'ores et déjà assurée par un acteur de l'aménagement qui y prévoit un projet à vocation d'habitat auquel correspond une réflexion technique et financière globale dont dépend la faisabilité de l'opération.

En ce sens, l'intégration du projet de logements seniors conventionnés doit faire l'objet d'une considération nouvelle afin d'aboutir à une opération globale et cohérente ainsi qu'à un plan financier et technique viable.

Afin de ne pas fragiliser l'opération initiale, il convient de prévoir une nouvelle configuration et une réelle optimisation du foncier.

Les logements conventionnés sont envisagés sur la partie Nord-Est de la zone AUa. Dans l'objectif de maintenir la faisabilité d'un projet global et harmonieux en optimisant le foncier, une convention de stationnement sera conclue avec la commune. Les logements seniors bénéficieront en conséquence de places de stationnement au sein d'un parking public que la commune réalisera préalablement au projet.

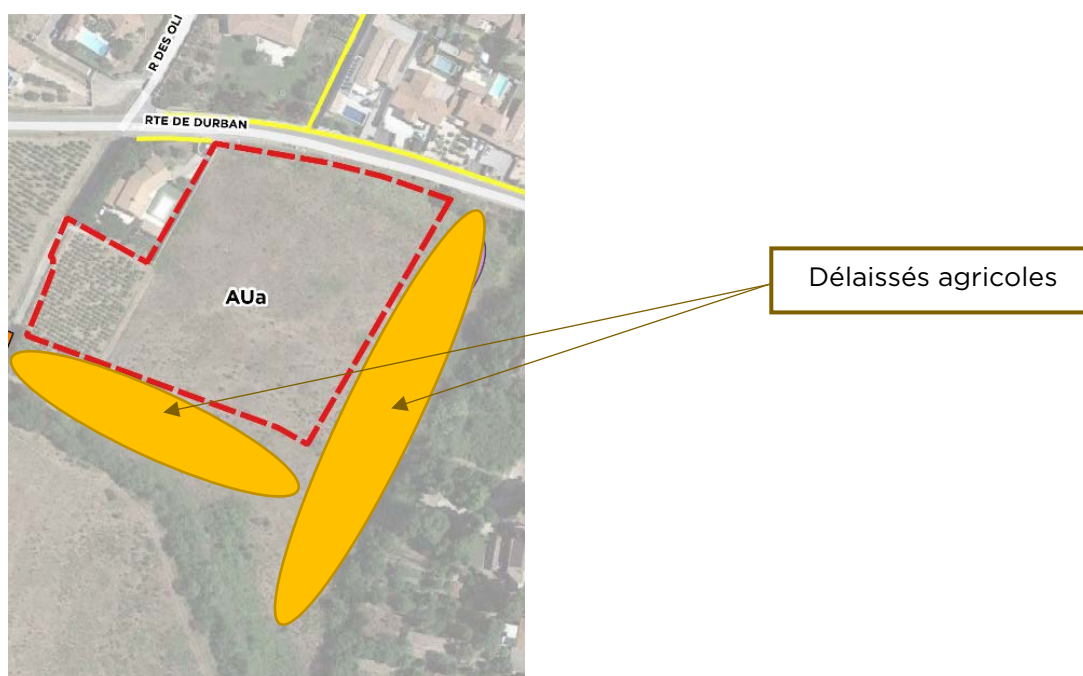
Ce parking sera localisé sur le délaissé agricole à proximité directe de la zone AUa tel que localisé sur la carte ci-avant.

Ce parking public sera idéalement situé et desservira principalement le point d'accès à la balade vers Notre-Dame des Oubiels, patrimoine emblématique de la commune. L'accès à

la promenade constitue un véritable enjeu sécuritaire. Le parking public palliera le stationnement sauvage et anarchique des promeneurs et visiteurs qui stationnent leur véhicule le long de la voirie et des berges du cours d'eau de la Berre.

La commune tend à la réalisation d'équipements publics légers respectueux de la destination initiale de la zone et n'entraînant aucune aggravation du risque inondation identifié. Elle conservera la propriété et la gestion de ces équipements dont tous les administrés pourront profiter et qui constitueront des lieux fédérateurs.

Ce parking s'inscrit dans un projet global de valorisation des délaissés agricoles du secteur. Pour rappel, la zone AUa avait été créée à l'occasion de l'élaboration du PLU approuvée en 2019. Dans un objectif d'économie foncière mais également afin d'intégrer au mieux le risque inondation présent sur le secteur, la zone AUa avait été réduite. Le périmètre de l'OAP avait alors été calqué sur l'emprise de la zone AUa. Tel que visible sur le schéma ci-après, la réduction de la zone a eu pour effet de créer des délaissés agricoles insuffisants au maintien des caractéristiques et du potentiel agricoles.



Certaines personnes publiques associées et notamment la DDTM, dans leur avis relatif au projet de révision du PLU, avaient regretté l'absence de valorisation de ces délaissés.

La présente procédure de modification simplifiée ne projette pas d'adaptation sur les délaissés agricoles néanmoins l'optimisation du secteur et l'intégration du projet de MARPA a notamment initié la réflexion globale autour de la valorisation des délaissés par la Commune.

En effet, outre le parking public perméable projeté qui desservira également les MARPA par une convention de concession de stationnement, la Commune souhaite développer des espaces de vie sur les délaissés agricoles.

Ainsi, la commune tend à la réalisation d'équipements publics légers respectueux de la destination initiale de la zone n'entraînant pas d'aggravation du risque inondation identifié. La commune de Portel-des-Corbières conservera la propriété et la gestion de ces



équipements, dont tous les administrés pourront profiter constituant de véritables lieux fédérateurs.

Ces aménagements ne font l'objet d'aucune adaptation à travers la présente modification simplifiée mais c'est à travers la nouvelle réflexion globale du secteur initiée par la MARPA que ces aménagements ont pu être pensés.

Si la convention de stationnement participe à l'optimisation du foncier, plusieurs aspects de l'évolution du projet en zone AUa entraînent une incompatibilité de l'opération projetée avec les prescriptions du PLU issues du règlement écrit et de l'OAP applicable au secteur. En effet, l'aménagement de la zone AUa est encadré par l'OAP « secteur route de Durban », ainsi que par des prescriptions du règlement écrit.

Il convient ainsi de procéder à l'adaptation du règlement écrit de la zone AUa et de l'OAP « secteur route de Durban » pour accueillir favorablement le projet.
Plus concrètement, les adaptations seront prévues de la manière suivante :

- Adaptation du règlement écrit du PLU afin d'y intégrer la dérogation prévue au 2° de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme ;
- Adaptation du règlement écrit du PLU afin d'y apporter quelques adaptations mineures en lien avec l'opération en zone AUa telle que :
 - o La correction du nombre d'accès depuis la voie publique au sein de l'article AU3 fixé à 1 par le règlement écrit et à 2 par l'OAP ;
 - o La précision de l'absence de réglementation du nombre de stationnements par logement pour les logements conventionnés au sein de l'article 12 ;
- Adaptation de l'OAP « secteur route de Durban » en ce qui concerne la densité et la production de logements sociaux projetés.



1.3. Justifications des adaptations projetées

1.3.1. Au regard de la dérogation prévue au 2° de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme

1.3.1.1. Cadre juridique de la dérogation

L'association des services de la DDTM au projet communal et l'organisation d'échanges avec ceux-ci ont permis de conclure à la possibilité de mobiliser l'article L.151-28 du code de l'urbanisme pour la mise en œuvre du projet de MARPA.

Article L.151-28 du code de l'urbanisme :

Le règlement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut prévoir, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L.151-29.

1° Des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante

2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;

3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration ;

4° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération.

En d'autres termes, l'article L.151-28 expose la dérogation aux règles de gabarits prévues par le PLU à certaines conditions et fixe ses limites.

Les adaptations liées à la zone AUa concernent principalement des règles de gabarits.

Ainsi il convient de vérifier la possibilité de mettre en œuvre la dérogation prévue par le code de l'urbanisme en la matière. Pour cela, il est nécessaire de vérifier si le projet correspond aux différentes conditions induites par la dérogation.

1.3.1.2. Conditions de mises en œuvre de la dérogation

X 1^{ère} condition

La première condition nécessaire à la mise en œuvre de cette dérogation est de vérifier le statut juridique des MARPA.

En effet, l'article L.151-28 admet quatre potentielles dérogations qui varient selon le type de constructions visées. Les opportunités qui tendraient à s'appliquer au cas d'espèce seraient celles prévues au 2° et 4° de l'article. Elles visent respectivement la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux ou la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires.

Il convient de s'interroger sur le statut juridique des MARPA afin de se saisir de la dérogation adéquate.

La Direction Générale de la Cohésion Sociale a produit une fiche synthétique destinée à expliquer les mesures de la loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement concernant les « résidence autonomie » du 29 mai 2016. Cette fiche, disponible sur le site internet du Ministère de la Santé et de la Prévention, traite notamment du statut des MARPA. Elle précise que la dénomination « MARPA » ne correspond pas à une catégorie juridique d'établissement mais à un label délivré par la CCMSA (caisse centrale de la mutualité sociale agricole).

De manière générique, ces établissements relèvent soit des résidences autonomie (anciennement les logements foyers) soit des petites unités de vie (PUV).

Le 2° de l'article L.151-28 précise que les logements locatifs sociaux concernés par la dérogation sont définis à l'article L.302-5. Ce dernier prévoit notamment que sont considérés comme logements sociaux les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyers modéré ou le projet de MARPA est porté par une entreprise sociale pour l'habitat (ESH).

Aussi, l'article L.302-5 identifie comme logements locatifs sociaux les logements ou les lits des logements foyers-foyers de personnes âgées.

Pour ces raisons, le projet de MARPA peut régulièrement être caractérisé de logements sociaux et bénéficier de la dérogation exposée au 2° de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme.

X 2^{ème} condition

La deuxième condition tend à la limitation de la dérogation aux règles de gabarits.

La démonstration de la première condition permet de conclure en l'assimilation des MARPA en logements locatifs sociaux relevant ainsi du 2° de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme prévoyant la dérogation. L'article précise, en effet, que la majoration maximale pour chaque secteur ne peut excéder 50% sans pouvoir être supérieure, pour chaque opération au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

En l'espèce, le calcul suivant permet de déterminer le rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération :

$$\frac{\text{Nombre de logements locatifs sociaux}}{\text{Nombre total des logements de l'opération}} = \frac{30}{16+30} = \frac{30}{46} = 0,65$$

D'après le calcul précédent, le ratio s'élève à 65%. Il est ainsi supérieur à la majoration maximale de 50% fixée par l'article qu'il convient donc de retenir. En d'autres termes, la majoration maximale des règles de gabarit au sein de la zone AUa ne pourra excéder 50%.

X 3^{ème} condition

La troisième condition réside dans la nécessaire mention de la dérogation au sein du règlement du PLU de la commune.

Le règlement écrit du PLU de la commune, approuvé en date du 18 juin 2019, ne prévoit pas cette possibilité.

La présente procédure de modification simplifiée a pour objectif d'intégrer la dérogation au sein du règlement écrit de la zone AUa.

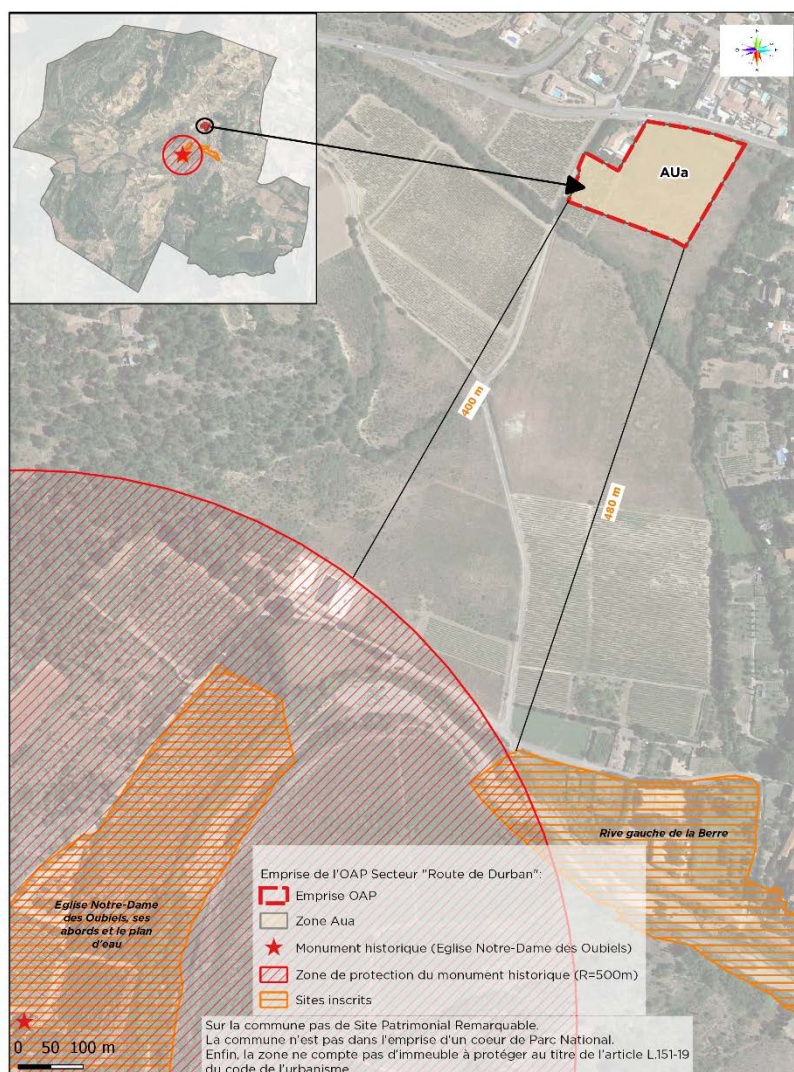
X 4^{ème} condition

La quatrième condition correspond à la localisation du secteur sur lequel il est envisagé d'appliquer la dérogation. Dans les secteurs suivants, la majoration est plafonnée à 20% : les immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques ou protégés au titre des abords, le périmètre d'un site patrimonial remarquable, les sites inscrits ou classés au titre du code de l'environnement, le cœur d'un parc national.

Les données accessibles sur le site Atlas du patrimoine démontrent que la zone AUa n'est pas concernée par des sites classés ou inscrits, un site patrimonial remarquable ou un périmètre de protection des abords. De plus, la zone AUa ne compte aucune construction et ne comprend ainsi aucun immeuble classé, inscrit ou à protéger.

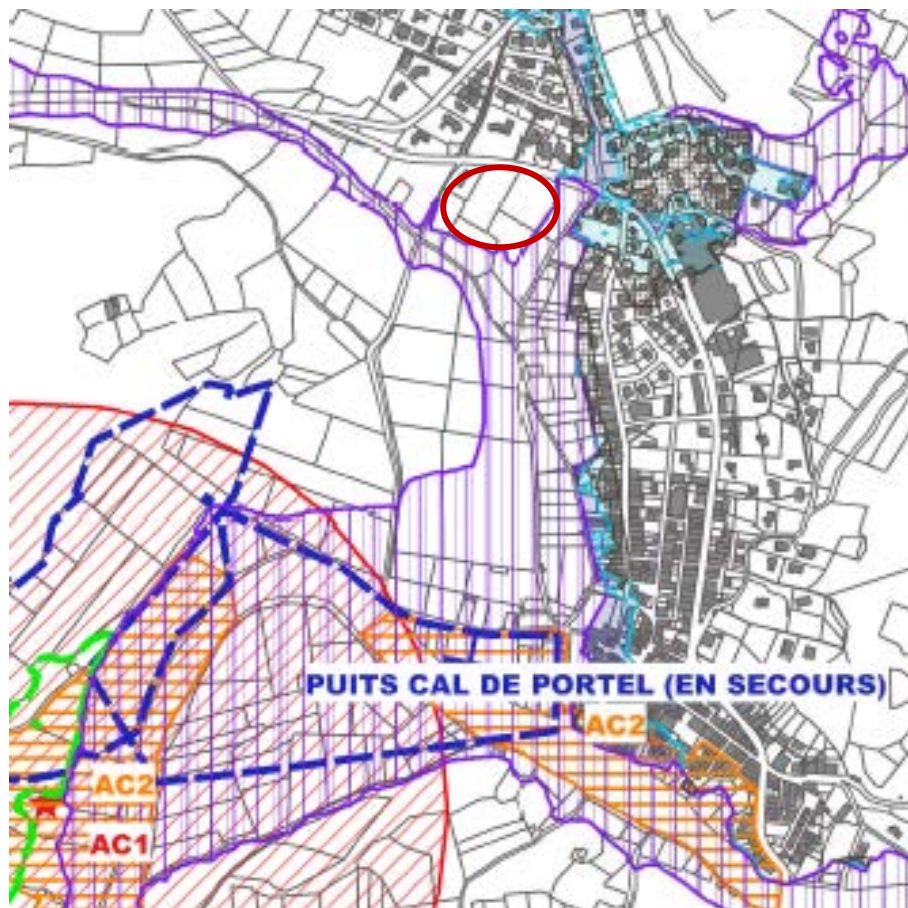
Enfin, la zone AUa ne se situe pas au cœur d'un parc national.

En ce sens, le plafond de 20% ne tend pas à s'appliquer à l'emprise de l'opération projetée.



X 5^{ème} condition

La dernière condition correspond au fait que le dépassement ne peut permettre de déroger aux servitudes d'utilité publique mentionnées à l'article L. 151-43.



Le cercle rouge sur l'extrait de la carte des servitudes d'utilité publique de la commune correspond à la zone AUa sur laquelle l'utilisation des possibilités de majoration est envisagée. Celle-ci n'est concernée par aucune servitude d'utilité publique. La délimitation de la zone a justement pris en compte la présence de la zone inondable identifiée par le PPRI et le plan des SUP afin d'extraire les espaces concernés.

La dérogation n'aura, en ce sens, pas pour effet de déroger aux servitudes d'utilité publique identifiées.



1.3.2. Au regard des conditions préalables d'ouverture de la zone

Lors de l'élaboration du PLU approuvé par une délibération du Conseil Municipal du 18 juin 2019, le diagnostic territorial a pu mettre en exergue certaines carences du territoire. Forte de ce constat, la municipalité a intégré ces difficultés afin qu'elles constituent des pistes d'amélioration pour le territoire.

Parmi elles, des difficultés liées à l'assainissement collectif et à la ressource en eau potable avaient pu être identifiées. De ce fait, le règlement écrit de la zone avait été rédigé de manière à sécuriser l'aménagement de la zone en le conditionnant à la réalisation d'une nouvelle station d'épuration et d'un surpresseur d'eau potable.

En l'espèce, la procédure de modification simplifiée n'a pas vocation à adapter ces mentions. Au contraire, la présente notice est l'occasion d'informer des éléments récents ayant trait à ces deux points.

- En ce qui concerne le surpresseur d'eau potable, le procès-verbal de réception relatif à sa construction a été dressé le 14 janvier 2021. Ainsi, la commune de Portel bénéficie depuis, d'un nouveau surpresseur qui répond à ses besoins en la matière.
- Pour l'assainissement collectif, un marché relatif à la réhabilitation de la station d'épuration existante a été lancé mi 2022. Celui-ci, lancé par la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne qui dispose de la compétence afférente, vise à remplacer la station existante. Cette dernière connaît un dysfonctionnement depuis sa mise en service et ne permet pas une activité optimale (une capacité annoncée de 1500 EH et une capacité réelle de 625 EH).
Il s'agira de construire une nouvelle station d'épuration sur le site de celle existante en remplacement de l'ancienne. Il faudra compter environ un an à la suite de la signature du marché pour la finalisation de la nouvelle station d'épuration.
De plus, cette dernière présentera une capacité théorique de 2 150 EH (contre 625 EH pour la station existante) correspondant aux projections démographiques locales à l'horizon 2040.

Il conviendra aux services concernés, au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme, de s'assurer que les conditions prévues par le règlement soient réunies.

1.3.3. Au regard du PADD du PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), pierre angulaire du PLU, a été construit autour d'un parti d'aménagement qui a donné lieu à quatre grands axes. Ils feront chacune l'objet de justifications au regard des adaptations projetées.

Axes du PADD	Orientations du PADD	Justifications
Garantir une évolution urbaine cohérente et maîtrisée	Orientation 1: Un projet d'aménagement urbain futur guidé par les contraintes et spécificités du territoire communal	Cette orientation traite notamment du risque. Les adaptations projetées portent sur la zone AUa qui a justement été délimitée en excluant les espaces concernés par le risque. La présente procédure ne traite ainsi pas directement d'espace soumis au risque. Néanmoins, la réflexion globale du secteur va permettre la valorisation des délaissés agricoles soumis au risque inondation. La Commune prévoit des aménagements perméables qui valoriseront le foncier sans aggraver le risque existant.
	Orientation 2: Une forme urbaine confortée et retravaillée	Le PADD fixe des principes quant au développement de la forme urbaine. Le projet en zone AUa est identifié par un schéma de principe au sein de la zone d'habitat et de son extension. Il est ainsi compatible avec la volonté initiale communale.
	Orientation 3: Vers une urbanisation future encadrée et maîtrisée	Les adaptations projetées n'entraînent pas de consommation foncière supplémentaire. Au contraire, il est prévu d'optimiser la zone AUa et d'augmenter la densité du secteur. Les auteurs du PADD, dans un souci de réduction de consommation foncière envisagent d'augmenter la densité des extensions futures par rapport au tissu existant avec une densité moyenne de 15log/ha. L'OAP en vigueur fixe une densité de 15log/ha. Cette densité est augmentée à 18log/ha afin de rester compatible avec l'ordre de grandeur de la densité initiale. Cette augmentation s'inscrit dans l'objectif visé par le PADD de participer à la réduction de la consommation foncière.



Gestion durable du cadre de vie	Orientation 1 : Gestion de l'environnement urbain au niveau du village	Les adaptations projetées ne sont pas directement concernées par cette orientation. Toutefois, l'optimisation du secteur incite la Commune à prévoir un projet de valorisation de délaissés agricoles dont un parking public et des espaces communs.
	Orientation 2 : Gestion des paysages environnants	Non concerné.
Dynamiser l'activité agricole dans le respect d'une gestion durable	Orientation 1 : Assurer la pérennité de l'activité agricole	La présente modification simplifiée du PLU permet indirectement la valorisation de délaissés agricoles. Ces bandes agricoles d'une surface restreintes ne permettent pas le maintien d'une activité agricole mais seront valorisées dans le cadre de l'optimisation du projet.
	Orientation 2 : Encourager le rayonnement des hameaux	Non concerné.
	Orientation 3 : Encourager le développement du tourisme vert	Non concerné.

Les adaptations projetées sont ainsi compatibles avec les orientations du PADD du PLU et ne sont pas de nature à les remettre en cause.

1.3.4. Justifications au regard du SCOT de la Narbonnaise

La révision générale du SCOT de la Narbonnaise a été approuvée le 28 janvier 2021.

La modification du PLU devra prendre en compte les orientations des axes du document supra communal affichées dans le DOO du SCOT. Les axes traités seront déclinés sous forme de tableaux afin de confronter les enjeux traités par le SCOT et les adaptations prévues sur les zones économiques.

Axe 1 – S’ouvrir pour se démarquer : Un territoire de coopérations pour une lisibilité et une efficacité économique renforcées	
Objectifs du DOO	Justifications des adaptations
Développer la filière santé et bien-être	Les adaptations projetées ont pour objectifs d’autoriser la réalisation d’une MARPA. Celle-ci permet la valorisation des activités médicales existantes sur le territoire par la conclusion de partenariat avec les EHPADs, cabinets infirmiers, aides à domicile ou encore téléassistance.

Axe 2 – Attirer par la qualité : Un territoire où l’art de vivre s’affirme au service du bien vivre	
Objectifs du DOO	Justifications des adaptations
Proposer une offre d’équipements pour répondre à une diversité de besoins et aux différentes classes d’âges Le Grand Narbonne considère la santé, le bien-être et la qualité de vie comme un enjeu essentiel à prendre en compte dans l’aménagement du territoire. Cet objectif se traduit également par la prévention des risques et la préservation des espaces naturels et agricoles.	La MARPA autorisée par la présente procédure de modification simplifiée a pour objectif de répondre à un besoin affirmé par les portelais en lien avec leur volonté de se maintenir localement avec un accompagnement adapté. La commune de Portel mène, par ailleurs, depuis plusieurs années des politiques intergénérationnelles. La MARPA participera au développement de ces politiques mêlant les différentes classes d’âges. La MARPA est projetée à proximité des commodités avec une accessibilité facilitée au centre ancien. Les auteurs du PLU ont tenu compte lors de la révision du PLU du risque inondation pour la création de la zone AUa dans laquelle s’inscrit la MARPA. L’optimisation du secteur AUa permet de valoriser les délaissés agricoles dans un projet global communal.



Axe 3 – Aménager autrement : Un territoire audacieux pour des espaces littoraux, urbains et ruraux renouvelés	
Objectifs du DOO	Justifications des adaptations
Un développement qui s'adapte localement à la capacité de fournir un cadre d'accueil de qualité	La MARPA est projetée dans un espace à proximité du centre ancien et à proximité des paysages portelais. Aussi, la construction est projetée en limite de délaissés agricoles qui s'inscrivent dans un projet de valorisation.
Veiller à conserver une mixité dans l'offre de logement	La MARPA permettra d'intégrer une mixité sociale et intergénérationnelle puisqu'il s'agit de logements conventionnés à destination des seniors.
Fixation d'une densité moyenne de 18log/ha en extension	L'augmentation de la densité au sein de la zone AUa (initialement fixée à 15log/ha) permet de mettre en compatibilité la densité de la zone prévue par le PLU avec les objectifs du SCoT la densité de la zone à celle fixée par les prescriptions du SCoT.
Prendre en compte les besoins spécifiques liés aux personnes âgées	La MARPA répond à un souhait local de maintenir les seniors sur leur territoire natal auquel ils sont attachés en proposant des services adaptés à leurs besoins. Ces logements conventionnés seniors permettent de conserver de l'autonomie et constituent une étape dans leur parcours résidentiel.
Articuler le développement urbain avec la capacité de la ressource en eau potable	Les auteurs du PLU ont conditionné l'ouverture à l'urbanisation des zones AU à l'adéquation avec la ressource en eau. Comme précisé, la commune de Portel dispose d'un nouveau surpresseur et un marché a été lancé en 2022 pour la réhabilitation de la station d'épuration existante.

Les modifications envisagées sont ainsi compatibles avec le SCoT de la Narbonnaise.



1.3.5. Au regard de la Charte du PNR de la Narbonnaise en Méditerranée

1.3.5.1. Sur l'axe n°1 : Protéger et valoriser nos patrimoines naturels et paysagers

Les adaptations projetées sont mineures et sont prévues en zone AUa, une zone identifiée comme à urbaniser depuis l'élaboration du PLU. Cette zone avait d'ores et déjà fait l'objet d'étude patrimoniale lors de l'élaboration du PLU.

Les adaptations prévues par la présente procédure permettent d'optimiser l'aménagement AUa sans influencer sur le patrimoine portelais.

1.3.5.2. Sur l'axe n°2 : Aménager, construire et produire de manière responsable

Cet axe vise notamment l'économie foncière. En l'espèce les adaptations projetées permettent d'optimiser la zone à urbaniser existante afin d'y intégrer le projet de logements conventionnés.

1.3.5.3. Sur l'axe n°3 : Aménager autrement : un territoire audacieux pour des espaces littoraux, urbains et ruraux renouvelés

Non concerné.

Les adaptations projetées sont compatibles avec la Charte du PNR.

1.3.6. Au regard du PLH du Grand Narbonne

Le programme d'actions du PLH, affiche pour la commune de Portel-des-Corbières des objectifs de production de logements locatifs sociaux. Il est prévu un minimum de 7 logements sociaux à produire sur la période 2015-2023 ou 20 % de la production neuve.

Le document rappelle également la réglementation en matière de logements sociaux et la part minimal de logements sociaux à atteindre pour les communes.

Les adaptations prévues sur la zone AUa visent à autoriser un projet de logements conventionnés. Celui-ci s'inscrit donc dans les objectifs annoncés par le PLH et permet même de les dépasser rendant le territoire vertueux en la matière.

1.4. Les pièces du PLU à modifier

L'accueil du projet communal implique l'adaptation mineure du règlement écrit de la zone AU ainsi que de l'OAP « Secteur route de Durban ».

La matérialisation des adaptations se fait de la manière suivante au sein de la notice explicative :

- Les éléments supprimés apparaissent en ~~rouge barré~~ ;
- Les éléments ajoutés apparaissent en **surligné jaune**.

1.4.1. La modification du règlement écrit

1.4.1.1. Extraits du règlement avant modification

➤ AU-2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Zone AUA : Les règles dérogatoires prévues au 2° de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme retranscrites ci-après s'appliquent à la zone. Une majoration de 50% maximum du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol d'une opération respectant les conditions de l'article ci-après pourra être appliquée.

« 2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération. »

La dérogation prévue au 2° de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme retranscrite ci-avant s'applique à la zone.

➤ AU-3 Accès et voirie

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. De même, l'opération doit comprendre un seul accès véhicule sur la voie publique.

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage instituée sur fonds voisin.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. De même, l'opération doit comprendre ~~un seul~~ **deux accès** véhicule sur la voie publique.

L'OAP prévoit deux accès sur la voie publique (un sur la D3 au Nord de la zone et un sur le chemin qui longe la zone AUa à l'Est) il convient ainsi de corriger cette erreur matérielle.

➤ AU-12 Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour ce faire, il est exigé au minimum deux places de stationnement privatives par logement ainsi qu'une demi-place par logement sur la voie publique.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Pour ce faire, il est exigé au minimum deux places de stationnement privatives par logement ainsi qu'une demi-place par logement sur la voie publique.

Le stationnement n'est pas réglementé pour les logements conventionnés.

Afin d'optimiser au mieux la zone AUa et conformément à l'article L.151-34 du code de l'urbanisme, le stationnement de ces logements conventionnés à destination des seniors ne sera pas réglementé.

1.4.2. La modification de la pièce OAP

L'OAP qui a pour objet le développement à court et moyen terme de l'habitat sur le périmètre établi, sera adaptée afin d'optimiser ledit développement en autorisant l'habitat collectif, en augmentant la densité autorisée et en précisant la mention relative à la production de logements sociaux.

Aujourd'hui, l'OAP autorise la réalisation d'habitat individuel, afin de permettre le projet de logements conventionnés il convient de permettre également les logements collectifs sur le secteur.

Concernant la densité, elle est fixée à 15 logements par hectare et sera augmentée à 18 logements par hectare restant ainsi compatible avec les objectifs poursuivis par le PADD et les politiques de diminution de la consommation foncière.

Aussi, en lien avec les efforts de productions de logements sociaux, la mention de minimum sera ajoutée à la part de production de logements sociaux actuellement fixée à 20%.

Ces éléments sont précisés au sein des parties écrite et schématique de l'OAP.

✕ Partie écrite

LES AFFECTATIONS

Cette zone sera essentiellement à vocation d'habitat individuel et fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Elle devra respecter une densité moyenne de 18 logements à l'hectare.

Afin de poursuivre les efforts déjà engagés sur le territoire communal, 20% des lots créés devra être affecté à la création de logements sociaux.

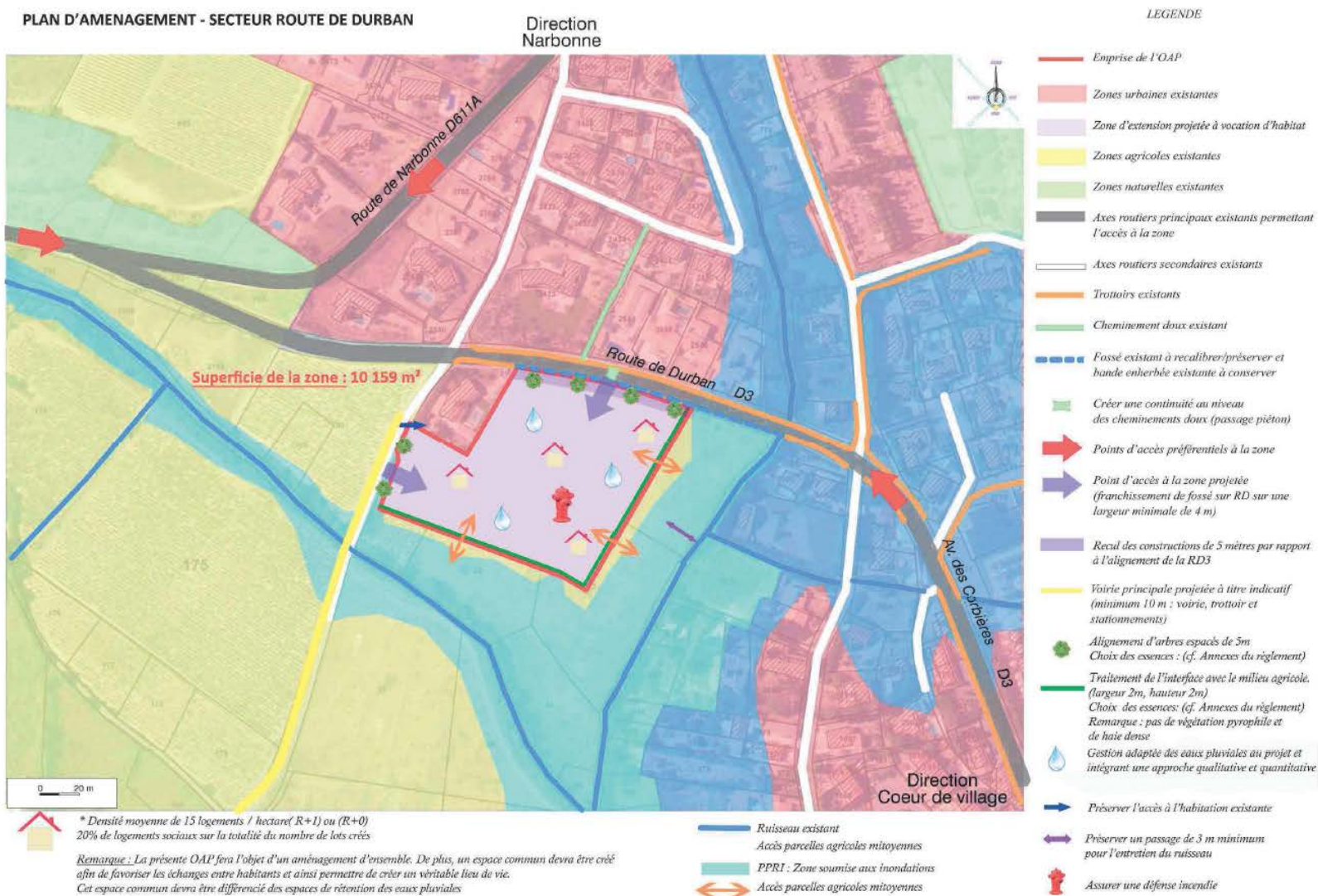
LES AFFECTATIONS

Cette zone sera essentiellement à vocation d'habitat individuel et collectif et fera l'objet d'un aménagement d'ensemble. Elle devra respecter une densité moyenne de ~~15~~ 18 logements à l'hectare.

Afin de poursuivre les efforts déjà engagés sur le territoire communal, au moins 20% des lots créés devra être affecté à la création de logements sociaux.

X La partie schématique de l'OAP

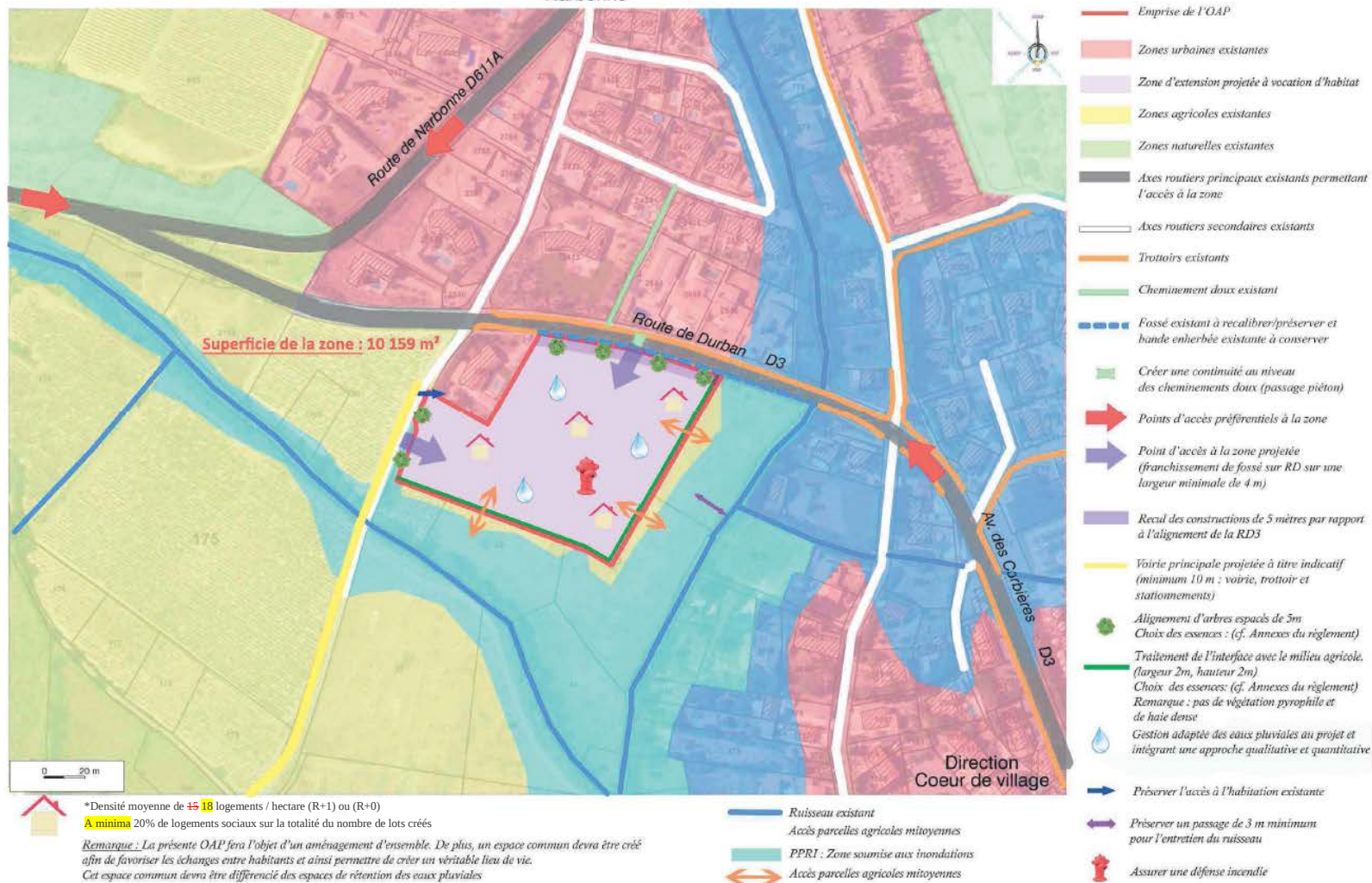
➤ Avant modification



➤ Après modification

PLAN D'AMENAGEMENT - SECTEUR ROUTE DE DURBAN

Direction
Narbonne





2. LES EFFETS DE LA MODIFICATION DU PLU

Pour rappel, la présente procédure simplifiée a pour unique objet l'intégration optimale d'un projet de logements seniors conventionnés au sein de la zone AUa du PLU de Portel-des-Corbières. Les adaptations projetées sont mineures et la zone AUa avait d'ores et déjà fait l'objet d'analyse dans le cadre de l'élaboration du PLU en vigueur approuvé le 9 octobre 2020 et notamment de l'évaluation afférente. L'ensemble de ses effets avait alors fait l'objet d'une analyse.

La présente procédure d'évolution ne produira pas d'effet notable sur les éléments développés ci-après.

2.1. Evolution des superficies des zones du PLU

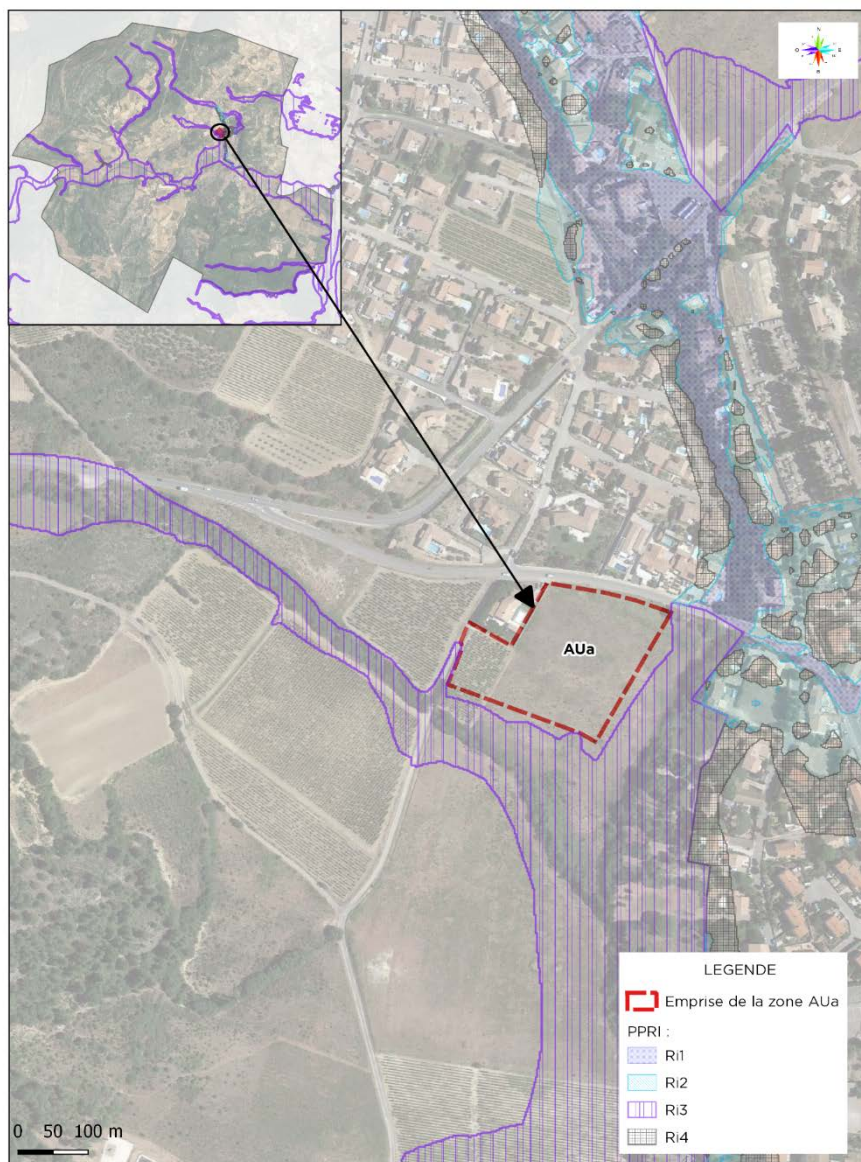
La modification du PLU n'entraîne pas d'évolution sur les superficies des zones du PLU. Aucune consommation de surfaces agricoles, naturelles et forestières n'est prévue.

2.2. Sur les risques naturels

Selon le dossier départemental des risques majeurs (DDRM) de l'Aude de 2017, ainsi que le site Géorisques et le TIM (Transmission d'Informations au Maire) mis à jour en 2020, Portel-des-Corbières est concernée par le risque inondation, retrait et gonflement d'argile, effondrement de terrain, incendie de forêt et séisme.

2.2.1. Inondation

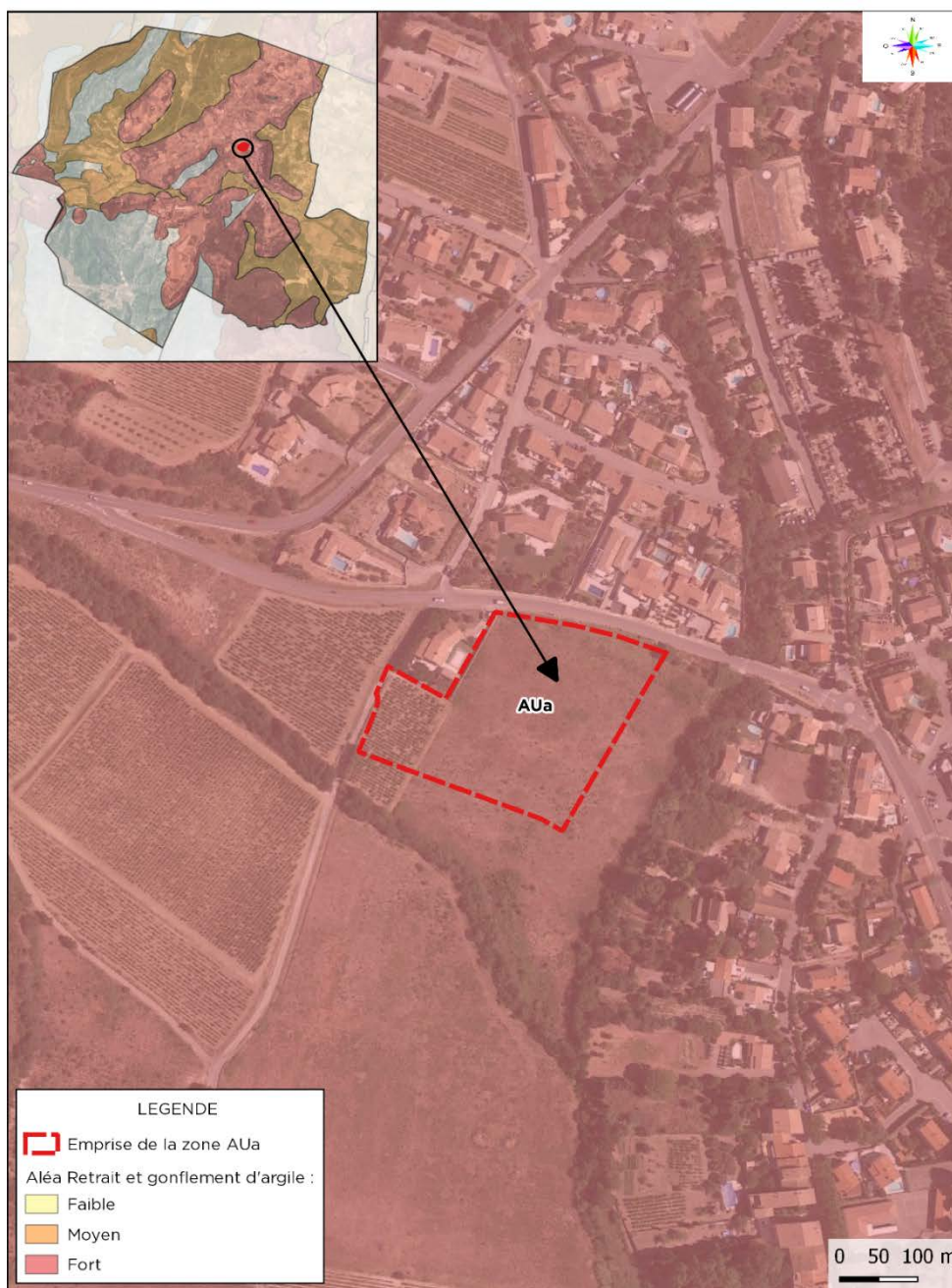
Comme précisé précédemment, la commune de Portel-des-Corbières est couverte par le PPRI du bassin de la Berre approuvé par arrêté préfectoral n°DDTM-SPRISR-2017-022 en date du 4 août 2017.



La délimitation de la zone AUa a justement pris en compte la présence de la zone inondable identifiée par le PPRI. En effet, les bandes agricoles qui longent la zone sont, seules, concernées par le zonage Ri3 du PPRI et ont, de ce fait, été exclues de l'emprise de la zone AU lors de la révision générale du PLU. Les adaptations projetées sont mineures et portent exclusivement sur la zone AUA, elles n'auront pas pour effet d'aggraver l'aléa inondation.

2.2.2. Retrait et gonflement d'argile

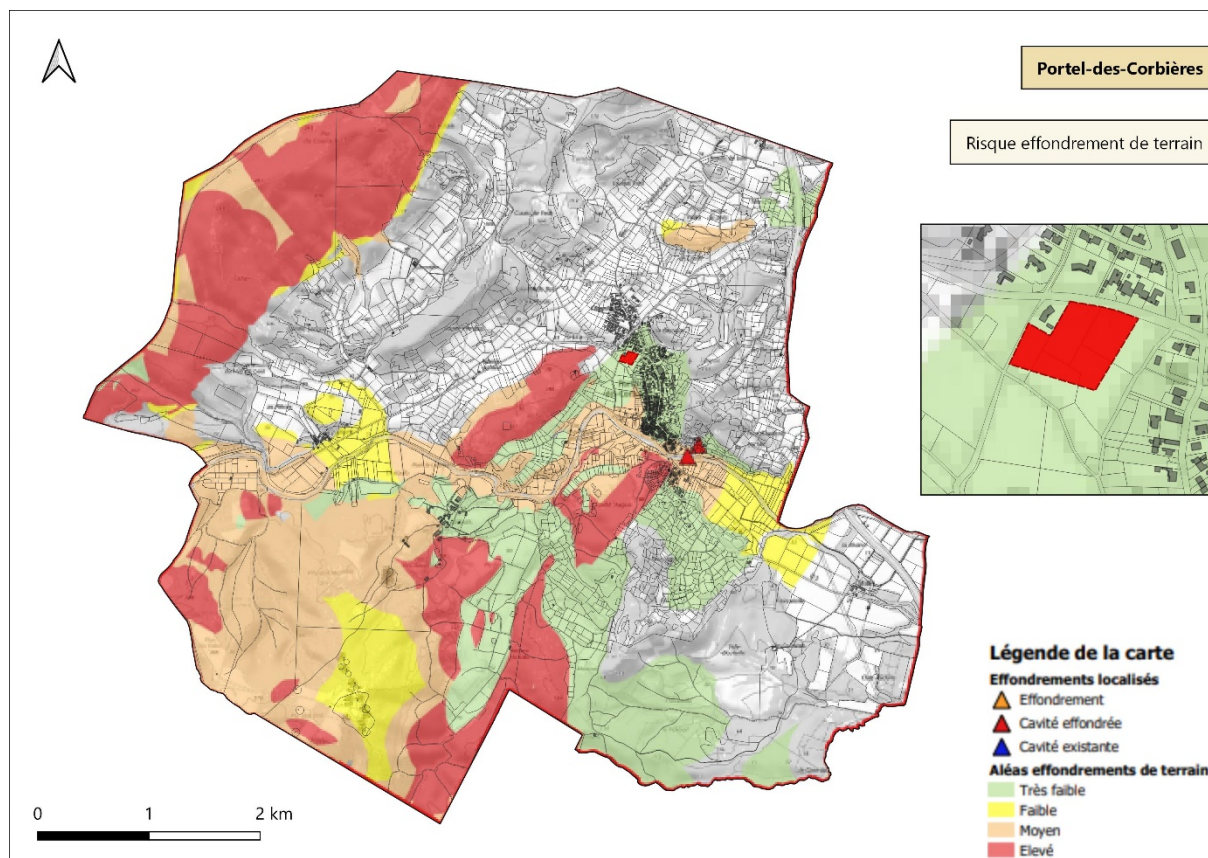
La majorité du territoire portelais est concernée par l'aléa retrait et gonflement des argiles allant de moyen à fort.



Le secteur d'études est concerné par un aléa retrait et gonflement d'argile fort. Les futures constructions devront intégrer des mesures liées à ce risque en phase opérationnelle.

2.2.3. Effondrement de terrain

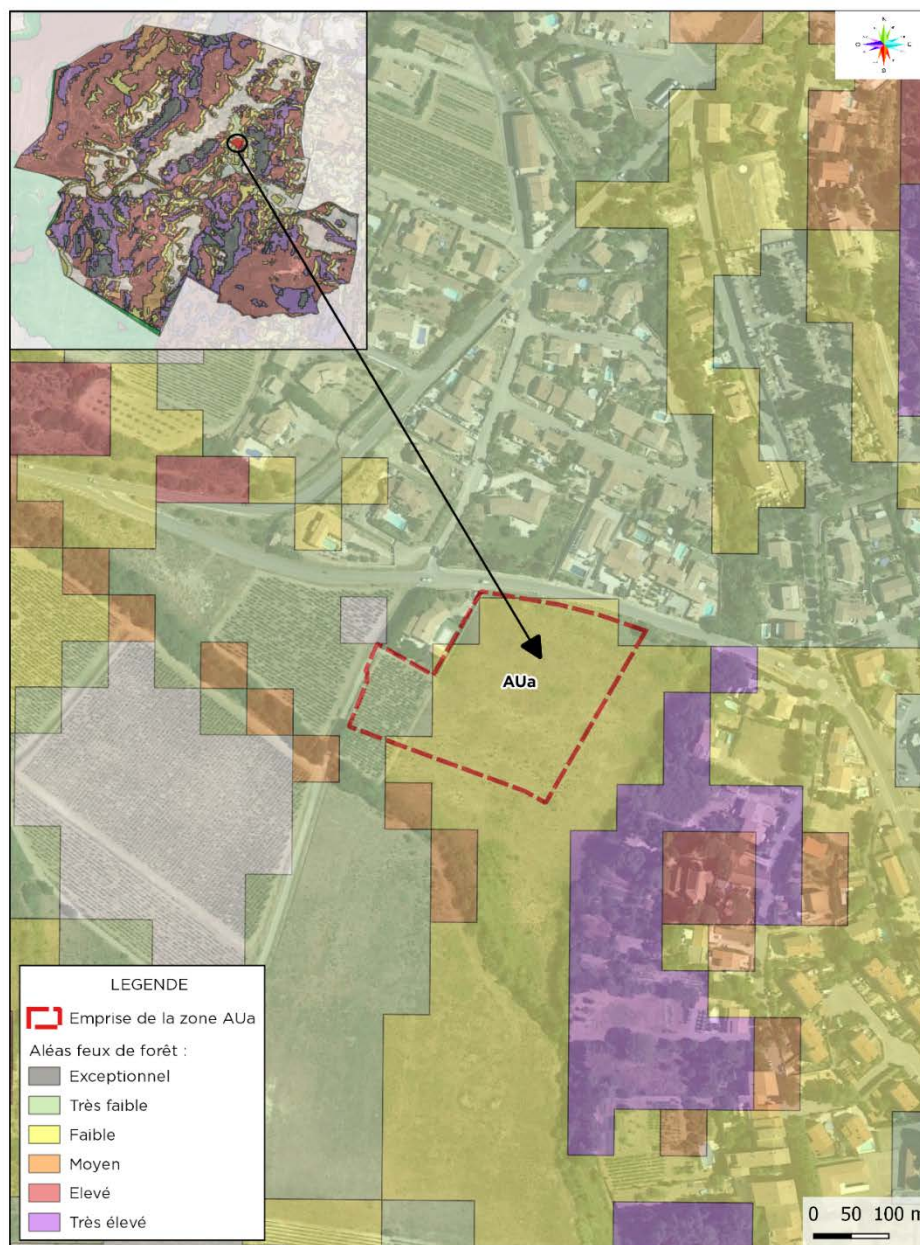
Le territoire communal est soumis au risque effondrement de terrain allant de très faible à élevé.



La zone AUa est concernée par un aléa effondrement de terrain très faible néanmoins la future opération devra tenir compte de cet aléa en phase opérationnelle.

2.2.4. Incendie de forêt

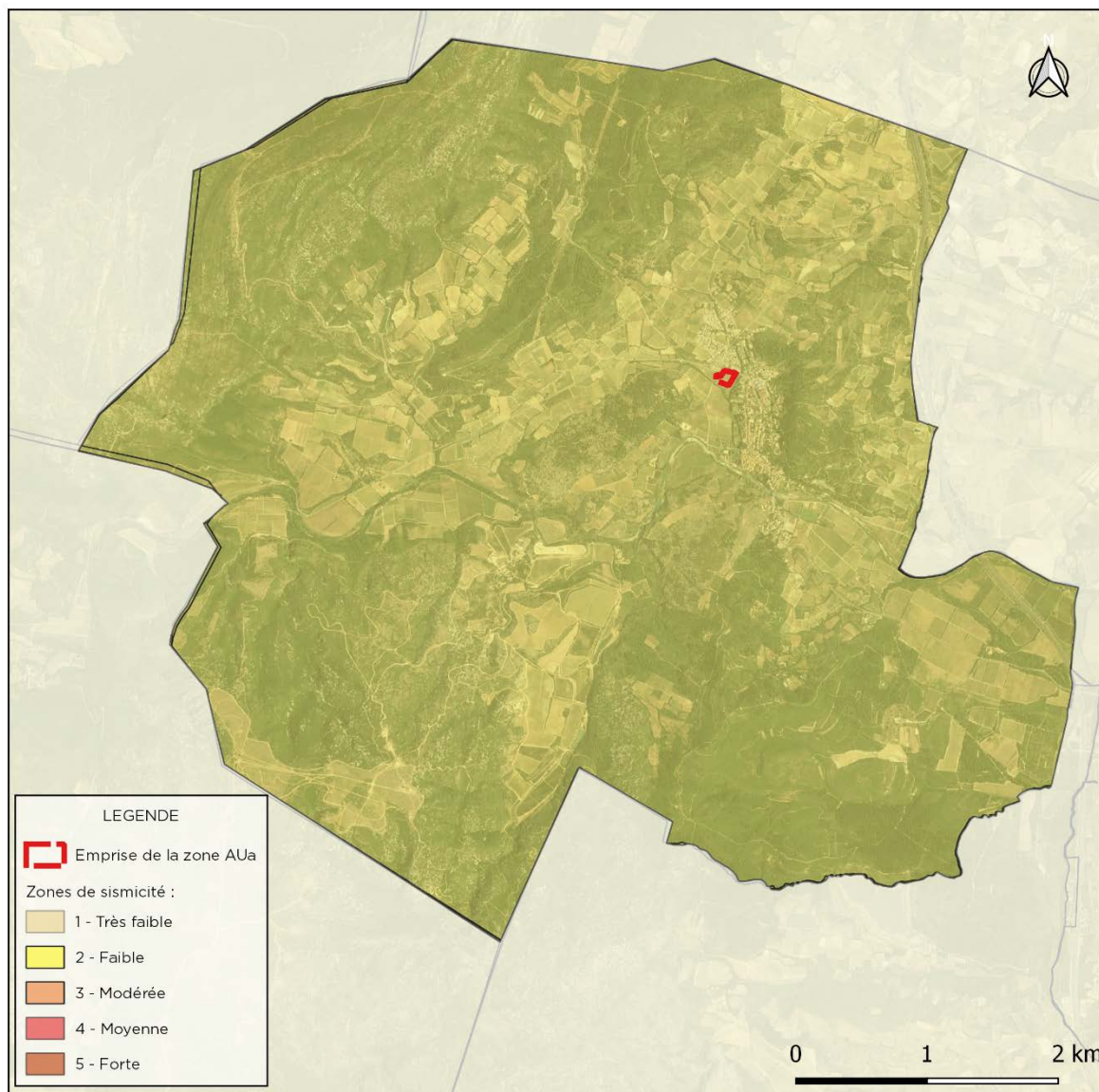
La commune est concernée par un risque incendie de forêt allant de très faible à exceptionnel.



Le secteur d'études est soumis à un risque incendie de forêt très faible à faible. Toutefois, le PLU précise qu'il convient d'assurer la défendabilité totale de la zone retenue pour une ouverture à l'urbanisation. Le futur projet devra donc intégrer ces éléments.

2.2.5. Séisme

L'ensemble de la commune de Portel-des-Corbières est concerné par le risque de séisme de manière faible.



Le risque de séisme étant considéré comme faible sur l'ensemble du territoire, les aménagements projetés ne seront pas de nature à aggraver cet aléa. Néanmoins, les autorisations d'urbanisme devront être conformes aux éventuelles prescriptions existantes.



2.3. Sur l'Environnement

Au titre de l'article L.104-1 du Code de l'Urbanisme, les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale.

Depuis le décret du 16 octobre 2021, la question de l'évaluation environnementale dans le cadre des procédures d'adaptation des PLU est prévue par l'article R. 104-12 du Code de l'Urbanisme.

En application de l'article R.104-12 3° du code de l'urbanisme, la présente modification simplifiée du PLU est soumise à une demande d'examen au cas par cas qui sera jointe en annexe du dossier de modification simplifiée du PLU.

A RETENIR :

Pour rappel, le PLU de Portel-des-Corbières approuvé le 18 juin 2019 a fait l'objet d'une évaluation environnementale. La MRAe n'a pas de produit de remarque à la suite de cette évaluation.

Le territoire communal bénéficie de plusieurs zonages de protections environnementaux :

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de Type I : « Massif de Fontfroide méridional », « Cours aval de la rivière de la Berre », « Cours amont de la rivière de la Berre », « Plateau oriental de Villesèque-des-Corbières », « Massif de Fontfroide méridional », et de Type II : « Corbières orientales » et « Massif de Fontfroide » ;

Le site Natura 2000 issu de la Directive Oiseaux : « Corbières Orientales » ;

Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) : « Plateau oriental de Villesèque-des-Corbières », « Plan de Couloubret et Roc de Malpas », « Fleuve de la Berre » et « Etangs de Bages-Sigean » ;

Les corridors écologiques et réservoirs de biodiversité identifiés dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) ;

Les Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) « Hautes Corbières » et « Basses Corbières » ;

Les Plans Nationaux d'Actions (PNA) Loutre, Aigle de Bonelli, Chiroptère, Léopard Ocellé, Odonates, Pie-Grièche à tête rousse et Vautour Fauve.

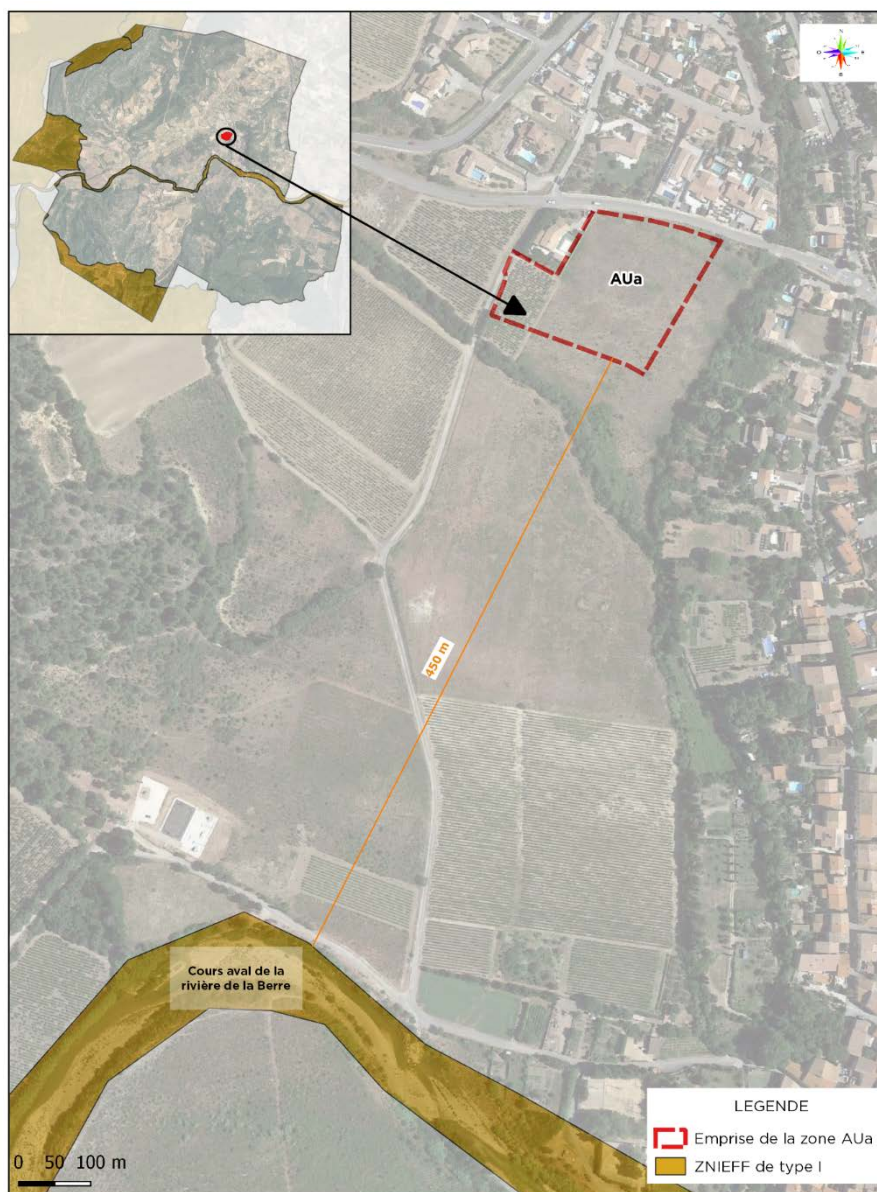
Les cartographies ci-après présentent les zonages d'inventaire et de protection du milieu, localisés sur le territoire communal afin d'analyser les éventuelles incidences de la modification du PLU.

2.3.1. Les ZNIEFF

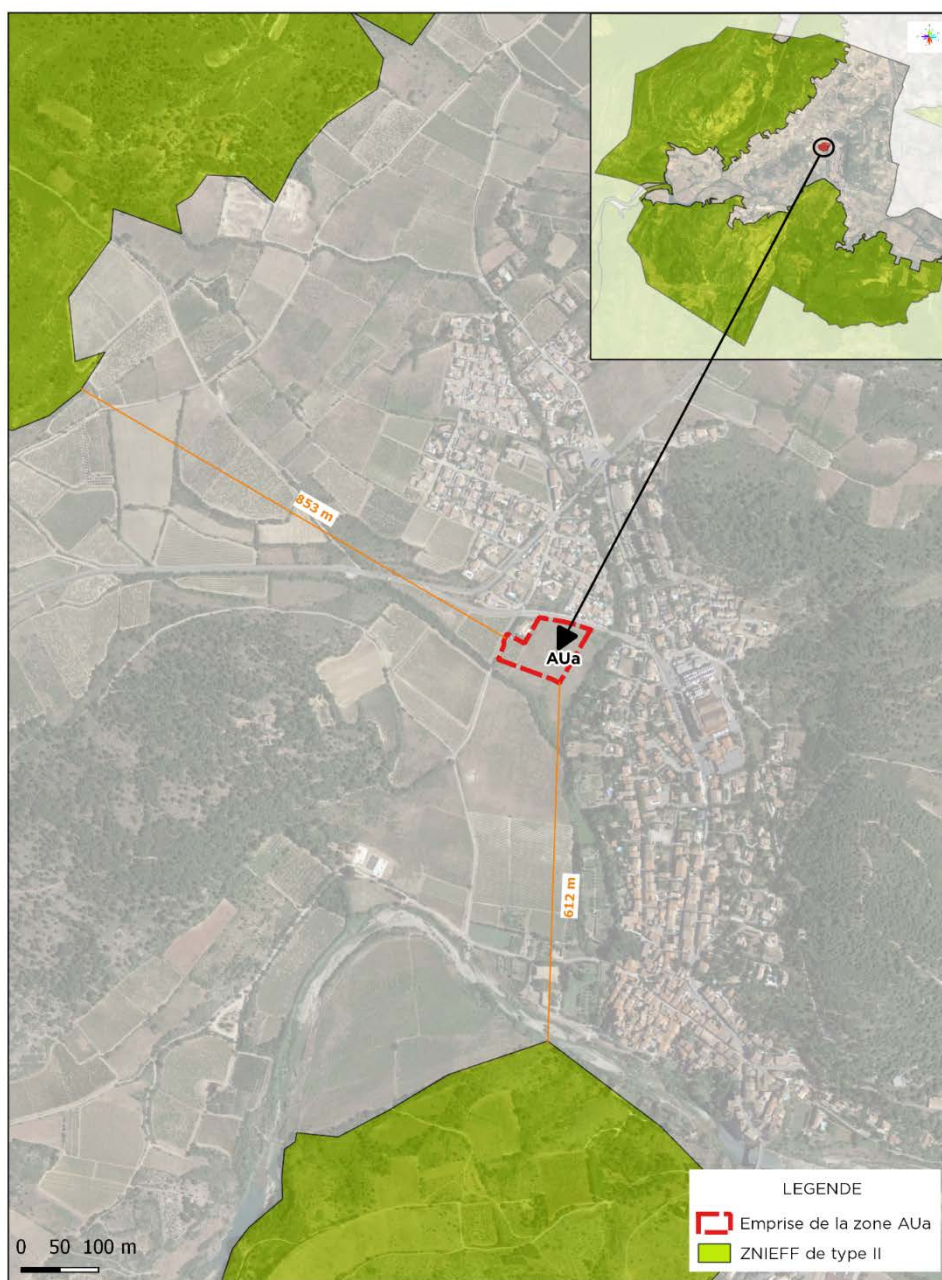
La commune de Portel-des-Corbières est concernée par les ZNIEFF ci-après :

- ZNIEFF Type I : « Massif de Fontfroide méridional » ;
- ZNIEFF Type I : « Cours aval de la rivière de la Berre » ;
- ZNIEFF Type I : « Cours amont de la rivière de la Berre » ;
- ZNIEFF Type I : « Plateau oriental de Villesèque-des-Corbières » ;
- ZNIEFF Type I : « Massif de Fontfroide septentrional » ;
- ZNIEFF Type II : « Corbières orientales » ;
- ZNIEFF Type II : « Massif de Fontfroide ».

2.3.1.1. ZNIEFF de type I



2.3.1.2. ZNIEFF de type II



La ZNIEFF la plus proche est située à 450 mètres de l'emprise de la zone AUa objet des adaptations prévues par la présente modification simplifiée. Au regard de la nature des adaptations projetées et de l'éloignement suffisant des ZNIEFF, la procédure n'entraînera aucun effet sur la thématique.

2.3.2. Les sites Natura 2000

Sur le territoire communal, on relève la présence d'un site Natura 2000 issu de la Directive Oiseaux « Corbières Orientales ».



La zone Natura 2000 la plus proche est située à 1,6km de l'emprise de la zone AUa objet des adaptations prévues par la présente modification simplifiée. Au regard de la nature des adaptations projetées et de la distance des zones Natura 2000, la procédure n'entraînera aucun effet sur la thématique.

2.3.3. Les ZICO

La commune de Portel-des-Corbières est concernée par les ZICO :

- « Hautes Corbières » ;
- « Basses Corbières ».

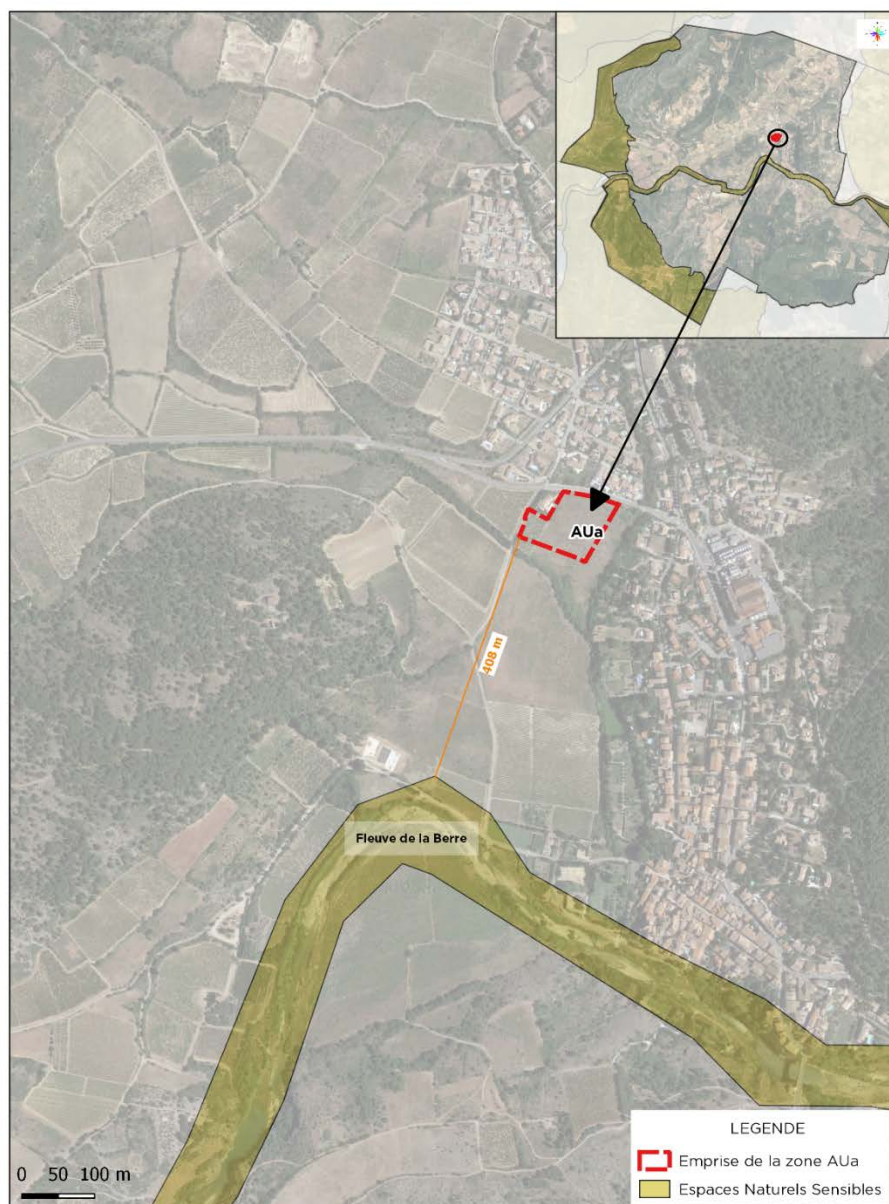


La présente procédure sera sans effet sur les ZICO au regard de leur éloignement et de la nature des adaptations projetées.

2.3.4. Les ENS

La commune de Portel-des-Corbières est concernée par quatre ENS :

- « Plateau oriental de Villesèque-des-Corbières » ;
- « Plan de Couloubret et Roc de Malpas » ;
- « Fleuve de la Berre » ;
- « Etangs de Bages-Sigean et périphéries ».



L'ENS le plus proche est situé à 400 mètres de l'emprise de la zone AUa objet des adaptations prévues par la présente modification simplifiée. La présente procédure ne sera pas de nature à entraîner des incidences sur les ENS puisqu'elle n'induit que des adaptations mineures sur une zone située à distance suffisante des ENS.

2.3.5. La trame verte et bleue (SRCE)

2.3.5.1. La trame bleue

Le territoire de Portel-des-Corbières est innervé par différents cours d'eau et comporte de nombreuses zones humides au titre du SRCE Languedoc-Roussillon.

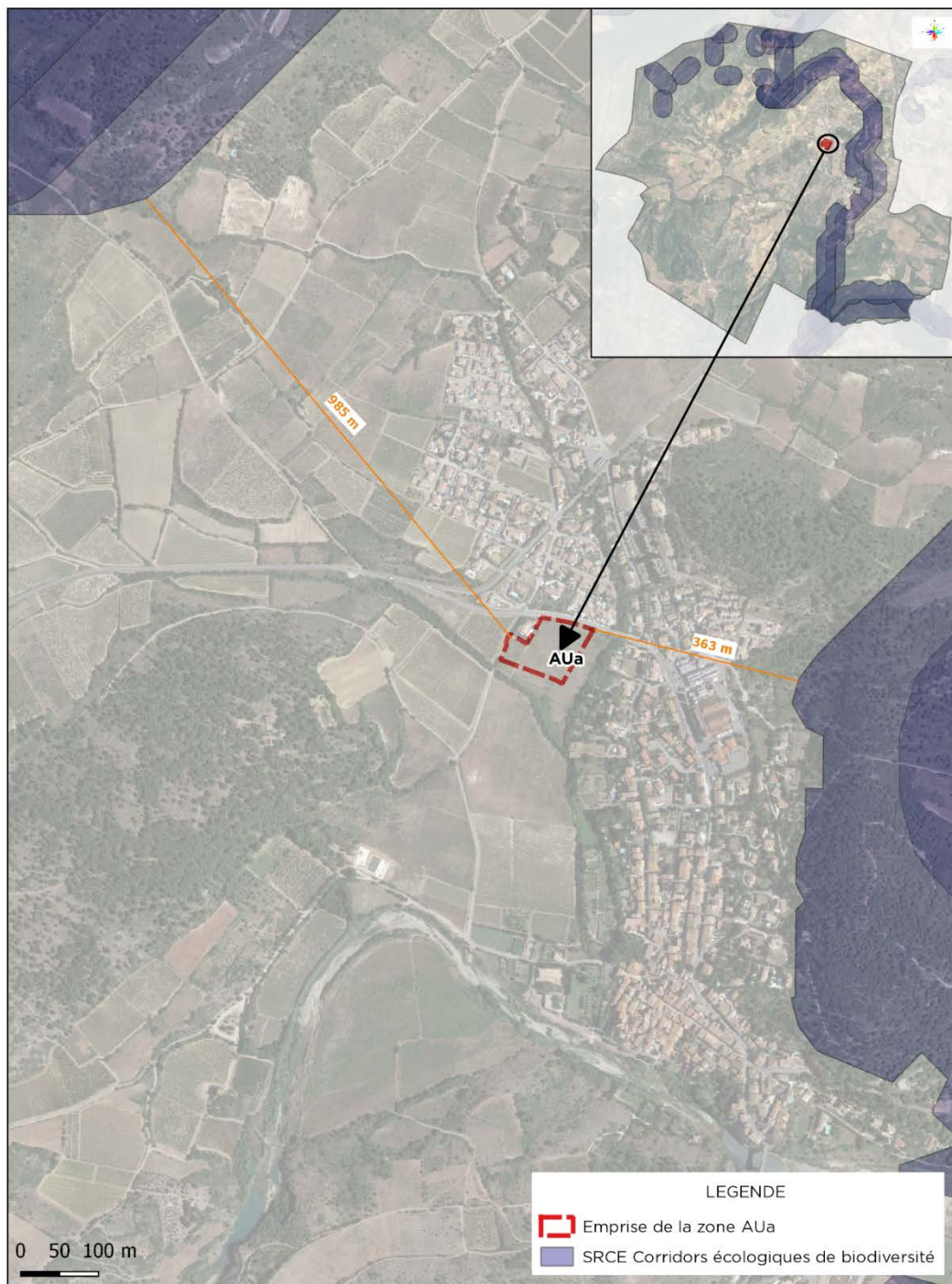


L'emprise de la zone AUa se situe à proximité d'une zone humide surfacique relative aux affluents issus de la Berre. Les enjeux relatifs à la préservation de ces milieux ont déjà été appréhendés dans le PLU de la commune, notamment la maîtrise du pluvial, la prise en compte du risque inondation, ainsi que la non-atteinte significative à la qualité physico-chimique des masses d'eau réceptrices. Par ailleurs, la présente procédure n'a pour objet que des adaptations mineures.

2.3.5.2. La trame verte

La commune de Portel-des-Corbières est traversée par des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité au titre du SRCE Languedoc-Roussillon.

X Les corridors écologiques



Les réservoirs de biodiversité

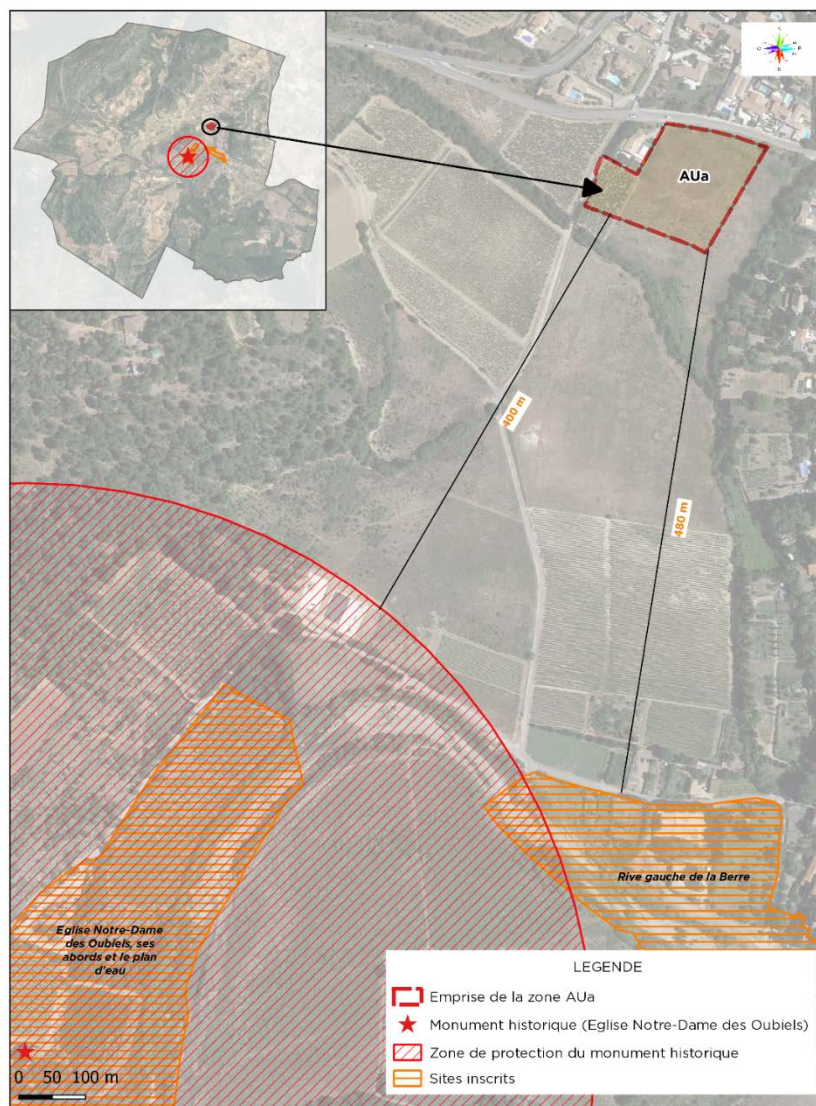


La zone AUa se situe à proximité de réservoirs de biodiversité. De la même manière que pour la trame bleue, la proximité de la trame verte avec la zone AUa a été analysée dans le cadre de la révision générale du PLU et de l'évaluation environnementale afférente. Aussi, la présente procédure ne concerne que des adaptations mineures qui ne produiront aucun effet sur la trame verte.

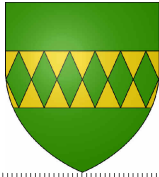
2.4. Sur la composante patrimoniale

D'après la base de données de l'Atlas des Patrimoines, le territoire communal est concerné par :

- **Deux sites inscrits:** « Eglise Notre Dame des Oubiels et ses abords » et « Rive Gauche de la Berre » ;
- **Un immeuble classé** accompagné de son périmètre de protection au titre des abords de monuments historiques : « Eglise Notre-Dame-des-Oubiels ».



La zone AUa n'est pas concernée par les périmètres identifiés. Aussi, les adaptations projetées, au regard de leur nature n'entraîneront aucune incidence sur le patrimoine portelais.



2ème MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTICE AEP

MAITRE
D'OUVRAGE :
PORTEL DES
CORBIERES

PORTEL DES
CORBIERES
LE :

SIGNATURE :

Date(s)	Nature des modifications	Dessiné	Vérifié	Ind
Février 2023	CREATION	CB	AF/YB	a
Sept. 2023	DATE APPROBATION : le 14/09/23	CB	AF/YB	b

1.2



BZ-10204

H:\Affaires\Portel des Corbières\BZ-10204 PLU - 2ème Modif Simplifiée PLU\6-AVP\4-Repro\Cartouches
2ème Modif du PLU

GAXIEU

1 Bis Place des Alliés
CS 50676
34537 BEZIERS CEDEX
T. 04 67 09 26 10 F. 04 67 09 26 19
E. bet.34@gaxieu.fr

GAXIEU.FR



ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE –

Département de l'Aude

2^{ème} Modification Simplifiée du PLU - Commune de
PORTEL DES CORBIERES

Notice AEP

Version	Date	Objet	Rédaction	Validation
1	Mai 2023	Création	ANA	JA
			Affaire n°	BZ-10204



TABLE DES MATIERES

PREAMBULE	2
1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE	3
1.1. Ressources en eau	3
1.2. Besoins en situation actuelle.....	3
1.2.1. Bilan besoin/ressource	3
1.2.2. Ratio de consommation.....	3
1.3. Besoins en situation future	5
1.3.1. Consommation en eau supplémentaire.....	5



PREAMBULE

La Commune de Portel des Corbières, située dans le Département de l'Aude est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date 18 juin 2019. Le document d'urbanisme a fait l'objet d'une 1^{ère} modification simplifiée approuvée par une délibération du Conseil Municipal en date du 9 octobre 2020.

A travers la présente procédure d'adaptation du PLU, il s'agira d'optimiser la zone AUa couverte par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Secteur Route de Durban » afin d'y accueillir favorablement, sur une partie, un projet de logements conventionnés à destination des seniors.

La modification a fait l'objet d'une demande d'examen au cas pour cas pour laquelle les services de DREAL demandent un complément d'information concernant l'alimentation en eau potable de la Commune. En effet, le territoire se situe dans la zone de répartitions des eaux « sous-bassin de l'Aude médiane et des affluents ». Il doit donc être démontré que le développement de Portel des Corbières est compatible avec sa ressource en eau.

1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

1.1. Ressources en eau

La commune de Portel Des Corbières est alimentée actuellement en eau potable par :

- Forage des Douzes dont la capacité de production est de 500 m³/j, mis en service en 2008.
- Puits communal (secours) dont la capacité de production est de 1 000 m³/j. Ce puits est l'ancienne ressource du village, aujourd'hui utilisé en secours, pour pallier la défaillance du Forage des Douzes.
- Forage du Cres (les Campets) dont la capacité de production est de 140 m³/j, mis en service en juillet 2009. Auparavant, le hameau était alimenté par une source à proximité de la Berre qui ne satisfaisait plus les besoins en période d'étiage.

Le présent document s'intéressera d'avantage au forage des douze qui alimente le village, qui est le secteur qui fait l'objet de la présente modification simplifiée.

La commune de Portel est autorisée par arrêté N°2010-11-1504 de prélever 500 m³/j et 130 050 m³/an au niveau du forage des Douzes.

1.2. Besoins en situation actuelle

1.2.1. Bilan besoin/ressource

D'après le RAD 2021 du Grand Narbonne qui a la compétence d'alimentation en eau potable, les chiffres d'utilisation de l'eau sur la commune sont les suivant :

	2021
Volume produit (m ³ /an)	75 293
Volume consommés vendus (m ³ /an)	56 596
Volume consommé non vendus (m ³ /an)	1 900
Volume de pertes (m ³ /an)	16 797
Rendement (%)	77,7 %

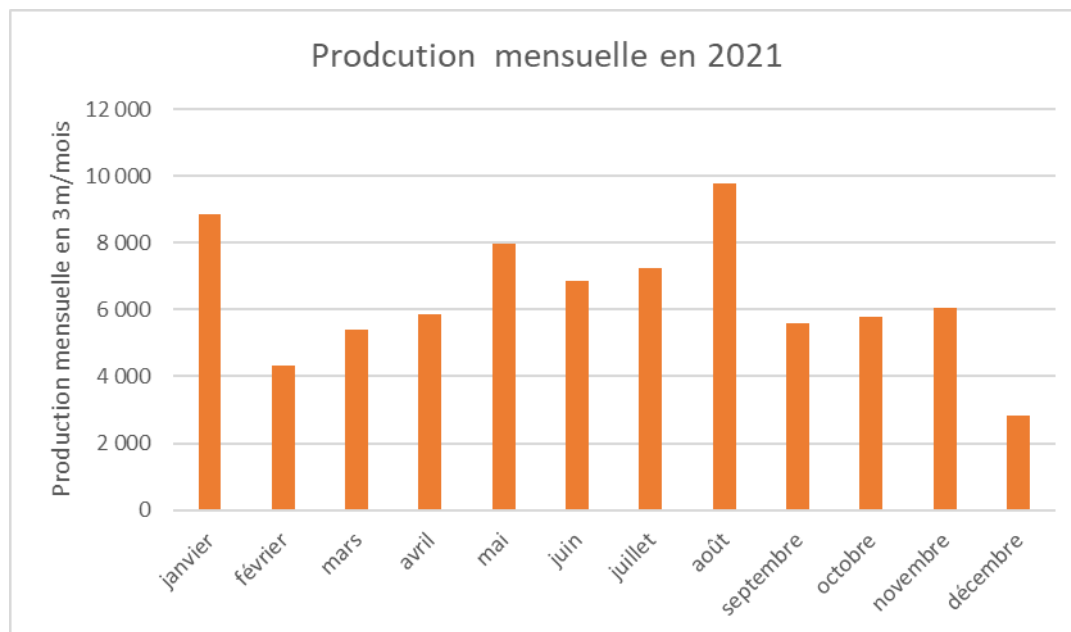
La production annuelle sur Portel des Corbières est de 75 293 m³ en 2021. Le forage des Douze ayant une capacité de 130 050 m³/an, la ressource est excédentaire actuellement.

1.2.2. Ratio de consommation

La population actuelle de Portel des Corbières est de 1 339 habitants (INSEE 2019). On en déduit un ratio de consommation moyen de 116 l/hab.j.

1.2.3. Bilan besoin/ressource mensuelle

L'exploitant a fourni les volumes mensuels de production sur l'année 2021. Ils sont représentés sur le graphique ci-joint :



Le tableau ci-dessous précise les volume mis en distribution moyens journaliers en fonction des mois en 2021. On constate que la production la plus importante est en aout avec 315 m3/jour

	Consommation moyenne journalière
	m3/j
janvier	286
février	155
mars	174
avril	196
mai	257
juin	228
juillet	234
août	315
septembre	187
octobre	187
novembre	202
décembre	91



Le forage des Douze ayant une capacité de 500 m³/j, la ressource est excédentaire actuellement.

1.3. Besoins en situation future

La 2ème modification simplifiée du PLU de Portel des Corbières porte sur la zone AUa. Cette zone accueillera à terme :

- 19 lots privés, soit environ 39 nouveaux habitants
- 29 lots à destination des séniors (28 studios et 1 T2) , soit environ 30 résidents
- Personnels de la résidence pour séniors : 4,5 ETP, soit environ 2 EH.

Compte tenu de ces éléments, on considère que cette zone accueillera 71 personnes en situation future.

1.3.1. Consommation en eau supplémentaire

Les besoins en eau générés par l'urbanisation de la zone AUa est évaluée ci-dessous

	AUa
Population	71
Ratio consommation l/ha.j	116
Consommation (m ³ /j)	8,2
Rendement (%)	77,7
Besoins production (m ³ /j)	10,55

Les besoins en eau supplémentaires sont évalués à environ 11 m³/jour.

Si on ajoute ces 11 m³/j à la consommation journalière de pointe observée en aout 2021 de 315 m³/j, le besoin futur en eau potable peut être évalué à 326 m³/jour environ.

Le forage des Douze a la capacité de répondre aux besoins futurs.

Narbonne, le 6/09/2023

Dossier suivi par : Laura VERGER
Service : Cycle de l'Eau
Tél 04 68 58 14 58
Email : L.verger@legrandnarbonne.com
Réf : LV/CG n°402-2023

Monsieur Bruno TEXIER
Maire de Portel des Corbières
10, Avenue des Corbières
11 490 PORTEL DES CORBIERES

OBJET : Adéquation de la ressource eau potable vis-à-vis de la modification n° 2 du PLU

Monsieur Le Maire, Cher Collègue,

cher Bruno,

Dans votre précédent courrier, vous nous informiez de la modification de votre PLU pour la création de 46 logements pour une population envisagée de 69 habitants supplémentaires. Ainsi, vous nous sollicitiez pour avoir confirmation de l'adéquation entre la ressource en eau potable et les besoins induits par ce projet.

Par la présente, je viens vous apporter des éléments de réponse.

Compte tenu de la localisation du projet, ce dernier sera alimenté par le forage des Douzes, dont la production maximale autorisée est de 1200 m³/j.

Actuellement, la production journalière du forage est en moyenne de 200 m³/jr et de 300 m³/jr en période estivale.

Ce projet de 46 logements et 69 habitants, engendrera un besoin supplémentaire, que nous estimons à environ 10.35 m³/jr (sur la base d'une consommation de 150L/jr/Habitant).

Ainsi, le besoin de production sur le forage des Douzes d'environ 310 m³/jr, après création de ces 46 logements, sera couvert par la ressource.

Le service du Cycle de l'Eau reste à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de mes sentiments distingués et dévoués.

Amicalement,

Michel JAMMES

Vice-Président en charge du Grand Cycle de l'eau,
Eau potable et assainissement, GEMAPI, et
Gestion des eaux pluviales urbaines
Maire de Sigean