



EXTRAIT DE DELIBERATION DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du 16 novembre 2020

L'an deux mille vingt et le seize novembre à 18 heures, le Conseil de Communauté régulièrement convoqué par courriel en date du 9 novembre 2020 s'est réuni à la salle Multi-activités à Murviel les Béziers au nombre prescrit par la loi, sous la présidence de Monsieur Francis BOUTES, Président.

Délégués Titulaires Présents :

Mesdames Alice ARRAEZ, Emmanuelle AZEMA - CARLES, Corinne CONSTANTIN, Lydie COUDERC, Marie GARCIA-CORDIER, Francine GERARD, Martine GIL, Marie LORENTE, Sylvie LERMET, Sandrine MICHAUD, Alba PALOMARES, Séverine SAUR, Lyria VERLET.

Messieurs François ANGLADE, Gérard BARO, Mathieu BENEZECH, Jean BLANQUEFORT, Philippe BOUCHE, Patrick BOURRAND FAVIER, Francis BOUTES, Francis CASTAN, Bruno CRISTOL, Jacques DHAM, Alain DURO, Michel FARENC, Francis FORTE, Lionel GAYSSOT, Jean-Michel GUITTARD, Sylvain HAGER, Alain JARLET, Jean-Claude MARCHI, Gérard NICOLAS, Jacques ROMERO, Guy ROUCAYROL, Pierre-Jean ROUGEOT, Michel SALLES, Robert SOUQUE, Michel TRILLES, Jean-Michel ULMER.

Absents :

Mesdames Monique CROS, Cathy FIS,
Messieurs Joël RIES, Thierry ROQUE, Alain SICILIANO, Jean-Pierre SIMO-CAZENAVE.

Délégués suppléants présents : Alain BUCHACA, Alain MALRIC.

Procurations :

M. Alain SICILIANO donne procuration à M. Francis BOUTES
Mme Catherine FIS donne procuration à M. Pierre Jean ROUGEOT
Mme Monique CROS donne procuration à M. Guy ROUCAYROL
M. Jean-Pierre SIMO- CAZENAVE donne procuration à M. Jacques DHAM

Le quorum étant atteint, l'Assemblée peut délibérer.
Madame Martine GIL est élue secrétaire de séance

117-2020 Justifications à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 0-AU0 du PLU d'Autignac conformément à l'article L.153-38 du code de l'urbanisme

Monsieur le Président rappelle que le Plan Local d'Urbanisme actuellement opposable a été approuvé le 14 décembre 2017. La commune d'Autignac souhaite aujourd'hui engager une procédure d'évolution de son PLU afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone 0-AU0 initialement destinée à l'être dans un second temps. Cette évolution s'avère nécessaire pour garder la maîtrise de son urbanisation et maintenir une trajectoire démographique à même d'atteindre les objectifs fixés dans le PADD.

Le PLU approuvé en 2017 a été élaboré sur la base d'un objectif de 1,4% de croissance démographique moyenne sur toute la durée de son exercice, devant amener à une population totale de 1 044 habitants. Les derniers recensements INSEE font état d'une population de 911 habitants en 2017, l'effort à produire est donc conséquent.

Pour réaliser cet objectif et répondre aux besoins démographiques de la commune, le PLU prévoit les zones d'extensions urbaines, par deux types de zones AU :

- Deux zones 1-AU1 constructibles sans délai (correspondant aux secteurs du « Château d'eau » et de la Poujade) totalisant une superficie de 1,4 hectare,
- Une zone 0-AU0 (secteur du « Les amandiers ») d'une superficie de 2,33 hectares nécessitant la modification du PLU actuel pour être ouverte à l'urbanisation

En raison de la rétention foncière dont il fait l'objet, le secteur du « Château d'eau » n'est pas réalisable immédiatement et remet en cause la stratégie de mise en œuvre à court terme du projet d'aménagement. De la même manière, le secteur de la Poujade est confronté à la rétention foncière des propriétaires au surplus d'un problème d'indivision. L'enveloppe des zones à urbaniser du Plan Local d'Urbanisation actuel permet, en revanche, un autre emplacement : le secteur « Les Amandiers », actuellement classé en zone à urbaniser bloquée (zone 0-AU0). Pour conserver la cohérence du projet communal (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) avec les autres pièces du PLU, un échange entre les deux zones est envisageable. Ainsi le secteur du Château d'eau deviendrait bloqué (0-AU0) et le secteur des Amandiers deviendrait 1-AU1.

Le tissu urbain a fait l'objet d'une étude de potentiel de densification. Cette étude est jointe à la présente délibération en annexe.

Justification de l'ouverture à l'urbanisation

Il apparaît essentiel de poursuivre les objectifs fixés par le PADD en créant une véritable offre foncière pour la construction de logements diversifiés (primo accession, intermédiaire, individuels). Le maintien d'une trajectoire démographique stable, notamment dans l'optique d'assurer la pérennité des commerces, services et équipements présents sur le territoire communal participent à la qualité du cadre de vie.

Dans cette optique, il est nécessaire d'ouvrir une nouvelle zone à l'urbanisation pour pallier l'impossibilité de réaliser le projet sur les zones 1-AU1 du PLU actuel comme l'autorise l'article L.153-38 du code de l'urbanisme. En application de cet article, l'ouverture de la zone 0-AU0 nécessite une délibération motivée justifiant l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Analyse des capacités d'urbanisation

La note jointe en annexe présente le potentiel de densification actuel. Le PLU d'Autignac prévoit des zones 1AU1, ouvertes à l'urbanisation immédiatement. Les contraintes évoquées ci-avant bloquent le développement de la commune dans ces zones.

Par ailleurs, le tissu urbain constitué offre des possibilités peu significatives et éparées. En effet, certains secteurs classés en zone urbaine UC présentent des caractéristiques agricoles (deux oliveraies récemment plantées en vue de se soustraire à l'urbanisation) et naturelles (deux parcelles acquises pour jardin d'agrément en vue de se soustraire à l'urbanisation) ne permettant pas leur urbanisation : l'orientation 2.4 du PADD énonce que les terrains concernés par la densification ne sont pas cultivés et ne revêtent aucun enjeu environnemental particulier. De ce fait, ces parcelles ne peuvent plus prétendre à ce classement et devront retrouver leur destination (agricole A, naturelle N ou encore U protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme). Il en va de même le long de la rue de l'Égalité. Plusieurs parcelles constituent des jardins familiaux. Ceux-ci sont de petites parcelles (détachées) et attenant à la parcelle construite. Elles ne peuvent être considérées comme foncier mobilisable. A ce titre, une servitude de protection prise sur le fondement de l'article L. 151-19 ou L. 151-23 du code de l'urbanisme va être instaurée.

Il en résulte des capacités de densification résiduelles, en dents creuses et en division parcellaires, éparées dont la réalisation et la maîtrise de l'urbanisation échappent à la commune. Ces capacités sont clairement insuffisantes à l'atteinte des objectifs de croissance démographique tant en superficie qu'en faisabilité opérationnelle (mobilisation dans la durée). Le projet d'aménagement d'ensemble porté par la commune nécessite un tènement foncier d'une superficie suffisamment importante et mobilisable.

La faisabilité opérationnelle

Dans ce contexte l'ouverture à l'urbanisation de la zone 0-AU0 « Les Amandiers » est la solution idoine. Elle est déjà couverte par une OAP (méritant un toilettage léger) qui entérine des orientations garantes de la bonne intégration du secteur au fonctionnement urbain de la commune. Entre autres, la réalisation de cette zone permettra la poursuite du maillage piéton de la commune et l'intégration d'aménagements paysagers qualitatifs.

Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone respecte les dispositions de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme selon lequel les zones à urbaniser constructibles doivent bénéficier d'une desserte en réseaux suffisante en périphérie immédiate. L'insertion du secteur « Les Amandiers » est assurée par la proximité des réseaux desservant les habitations qui la jouxtent (notamment via la RD 154).

Enfin, situé en continuité des faubourgs de la commune à proximité des équipements et des commerces du centre village, l'aménagement du secteur des amandiers renforce la structure urbaine de la commune. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur conforte l'ambition de la commune de proposer des limites claires au développement urbain.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 0-AU0 respecte les critères définis à l'article L.153-38. La première procédure de modification du PLU d'Autignac peut être engagée. Cette procédure portera également sur des corrections à apporter au règlement du PLU d'Autignac.

Le Conseil communautaire,

VU la délibération du Conseil municipal du 14 décembre 2017 qui a approuvé le PLU d'Autignac,

VU la délibération du Conseil Municipal de la commune d'Autignac du 27 octobre 2020 demandant la prescription de la modification du PLU d'Autignac

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 à L.153-44

VU le Code général des Collectivités Territoriales

VU le Schéma de Cohérence Territorial du Biterrois approuvé le 26 juin 2013,

Considérant que le contexte de rétention foncière auquel fait face la commune d'Autignac fait obstacle à la mise en œuvre du PLU de la commune d'Autignac,

Considérant, conformément à l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, que les capacités de densification du tissu urbain d'Autignac sont insuffisantes à l'atteinte des objectifs de croissances et à la réalisation du projet communal, que le seul secteur 1-AU1 faisant l'objet d'une rétention foncière inaliénable, et qu'à l'inverse, le secteur actuellement classé en 0-AU0 au PLU satisfait la condition de faisabilité opérationnelle et est pourvu de capacités de desserte suffisantes en proximité immédiate,

Considérant que, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 0-AU0 « Les Amandiers » du PLU d'Autignac approuvé le 14 décembre 2017 est nécessaire à la poursuite des orientations du PADD et pallie l'impossibilité de réaliser le projet communal dans les zones à urbaniser sans délai,

Considérant que pour respecter la cohérence du projet communal (PADD), le secteur « Château d'eau » fera l'objet d'un reclassement en zone 0-AU0.

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents

ARTICLE 1 : DÉCIDE de prescrire la première modification du PLU de la commune d'Autignac, afin qu'il soit procédé à l'ouverture de la zone 0-AU0 Les Amandiers et à la fermeture (blocage) de la zone 1-AU1 Château d'eau ;

ARTICLE 2 : INFORME que la présente délibération fera l'objet :

- d'un affichage d'un mois au siège de la communauté de communes des Avant-Monts et en Mairie d'Autignac

- d'une publication à la rubrique annonces légales d'un journal de diffusion départementale,

- d'être jointe au dossier de PLU d'Autignac à l'issue de la procédure de modification,

- d'une publication au recueil des actes administratifs de l'intercommunalité.

ARTICLE 3 : DIT qu'elle sera notifiée au Préfet pour sa mission de contrôle de légalité.

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Pour copie conforme.

LE PRÉSIDENT,

