

COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DE L'AUDE

séance du 1^{er} juin 2023

Référence du dossier	PLU commune de FITOU
Demandeur	mairie
Caractéristiques du projet	élaboration du PLU
Cadre réglementaire	Avis obligatoire et simple
Saisie du : 16/03/2023	Délai : 16/06/2023

AVIS

Le Conseil municipal de la commune de Fitou a prescrit l'arrêt du plan local d'urbanisme le 30 janvier 2023.

Selon le PADD, la commune devrait accueillir 160 habitants à l'horizon 2036 ce qui porterait le nombre d'habitants à 1249 habitants, soit un TCAM de +0,9 % par an.

En revanche, le rapport présentation affiche 1300 habitants à horizon 2036 soit un TCAM de +1,2 % par an.

Le besoin en logements est estimé à 160 (dont 20 % de résidences secondaires mentionné dans le rapport de présentation) avec une densité brute moyenne de 15 logements/hectare.

Pour réduire l'extension urbaine, la commune s'engage à produire presque la moitié des logements dans son tissu urbain existant.

Sont prévus :

- Plus de 90 logements dans les enveloppes urbaines existantes, dont :
 - 14 logements en dents creuses
 - 8 logements en potentiel extensif
 - 26 logements en comblement des autorisations d'urbanisme récentes
 - 45 équivalents logements en potentiel de mutation bâtie
- En extension urbaine :
 - 53 logements minimum au droit de la zone 1AU « Stade/La Marende », soit 15 logements /ha
 - 25 logements minimum au droit de la zone 2 AU « La Noria », soit 16 logements /ha

La consommation d'espace des extensions urbaines à vocation d'habitat sont de 4,4 ha pour la zone 1AU et 1,60 ha pour la zone 2 AU.

Selon le rapport de présentation, entre 2011 et 2021 la commune a consommé 9,92 ha (8,01 pour l'habitat, 0,68 pour l'activité, 1,23 pour l'équipement). Or, à partir des photos aériennes 2012/2021 et un contrôle sur site en mai 2023, la DDTM estime la consommation des espaces à 6,5 ha (des secteurs non construits ont été comptabilisés par la commune, ainsi que des bâtiments agricoles et des exploitations viticoles).

L'OAP « Stade/La Marende » est située sur un périmètre ZNIEFF type 1 « garrigues de Fitou et de Salses-Le-Château », en ENS Plat de Fitou, ZICO « Basses Corbières » et sur la trame verte communale.

La surface totale des zones naturelles est de 195,16 ha. La surface totale des zones agricoles est de 430,11 ha, plus 58,22 ha de zone AS (espace remarquable au titre de la loi littoral).

Aucun changement de destination n'est autorisé en zone A/As et N/Ns, en conformité avec la loi littoral (article L121-10 du CU).

Considérant que :

- les espaces consommés entre 2011 et 2021 ont été surévalués ;
- le PADD et le rapport de présentation indiquent un taux de croissance annuel moyen différent ;
- les besoins liés au desserrement des ménages sont insuffisamment justifiés ;
- l'objectif de résorption de la vacance ne peut être appréhendé du fait des incohérences sur le potentiel de mutabilité du bâti selon le document-source (26 ou 30 ou 45 logements ?) ;
- l'OAP « Stade/La Marende » est située dans un secteur à forts enjeux environnementaux ;

La commission émet un **avis FAVORABLE** au projet de révision du PLU **SOUS RÉSERVE** de :

- mettre en cohérence les données des différents documents du PLU sur l'objectif démographique et sur la consommation d'espace ;
- préciser la taille des ménages à l'horizon 2036 ;
- classer en Espaces Naturels Boisés (EBC) les jardins et espaces verts non comptabilisés dans le potentiel de densification ou de retirer cette zone d'une urbanisation future, en cohérence avec l'avis de la CDNPS émis le 5 juillet 2022 ;
- classer en zone N non constructible la frange nord de la zone 1 AU ;
- mettre le règlement en conformité avec la loi Littoral (article L121-12) notamment sur les projets éoliens en zone A et N.

À Carcassonne, le 01/06/2023
Pour le Préfet et par délégation,

Le Directeur Départemental
des Territoires et de la Mer


Vincent CLIGNIEZ



**PRÉFET
DE L'AUDE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

ACCORD
**Portant dérogation aux dispositions de
l'article L.142-4 du code de l'urbanisme**

Commune de Fitou

Le Préfet de l'Aude
Chevalier de la Légion d'honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,

VU le code de l'urbanisme, notamment les articles L.142-4, L.142-5 et R.142-2 relatifs à l'urbanisation limitée dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale ;

VU le décret du 17 février 2021 portant nomination de M. Thierry BONNIER en qualité de préfet de l'Aude ;

VU l'arrêté préfectoral du 20 septembre 2021 portant délégation de signature à M. Vincent CLIGNIEZ, directeur départemental des territoires et de la mer de l'Aude ;

VU la délibération du conseil municipal de la commune de Fitou, en date du 30 janvier 2023, portant sur la révision du PLU ;

VU l'avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de l'Aude du 1^{er} juin 2023 sous réserve de :

- mettre en cohérence les données des différents documents du PLU sur l'objectif démographique et sur la consommation d'espace ;
- préciser la taille des ménages à l'horizon 2036 ;
- classer en Espaces Naturels Boisés (EBC) les jardins et espaces verts non comptabilisés dans le potentiel de densification ou de retirer cette zone d'une urbanisation future, en cohérence avec l'avis de la CDNPS émis le 5 juillet 2022 ;
- classer en zone N non constructible la frange nord de la zone 1 AU ;
- mettre le règlement en conformité avec la loi Littoral (article L121-12) notamment sur les projets éoliens en zone A et N;

Considérant

- que le projet ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, et n'entraîne pas un surcroît important de dépenses publiques ;

DONNE ACCORD

la dérogation aux dispositions de l'article L.142-4 du code de l'urbanisme pour la réalisation du projet sus-visé.

Fait à Carcassonne, le 01/06/2023

Pour le Préfet et par délégation,
Le directeur départemental des
territoires et de la mer

Vincent Cligniez