



REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL

PROCES-VERBAL DE SEANCE

27 Janvier 2022

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX, le VINGT SEPT du Mois de Janvier, à 20h30, le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni à la Salle Polyvalente, sous la Présidence de Monsieur Gérard LETEISSIER, Maire.

Etat des présents à l'ouverture de la séance

Présents : Gérard LETEISSIER, Myrienne DUPONT, Bruno RUIZ, Elisabeth DARROUX-OLIE, Elisabeth BEFFY, Françoise MILLAUD Anne-Emmanuelle JOUANNE, Manon RENARD, Julien COACOLO, Stéphane MOUCHARD, Denis MEURET, Mickael PROVOST, Patrick SEYFRIED, Laurent ALBEROLA et Patricia POHER.

Absents représentés : Amandine PALMIE, procuration à Gérard LETEISSIER ; François IZARD, procuration à Myrienne DUPONT ; Macha CASTEL, procuration à Patrick SEYFRIED

Absent : Antoine MICHEZ

Le quorum étant atteint, **Monsieur le Maire** ouvre la séance à 20h35.

Il remercie Madame Maryse PRATS, Directrice du Bailleur Cité Jardin, ainsi que l'équipe de Maîtrise d'œuvre, de leur présence.

Conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Locales, Madame **Anne-Emmanuelle JOUANE**, a été désignée pour remplir les Fonctions de **Secrétaire de Séance**.

Aucune décision prise dans le cadre des Délégations accordées au Maire, par le Conseil Municipal.

Monsieur le Maire donne ensuite lecture de l'ordre du jour. Les points suivants sont abordés.

AFFAIRES GENERALES

1/ Exercice 2022 – Section d'Investissement – Ouverture de Crédits de Dépenses

Monsieur le Maire cède la parole à Bruno RUIZ, 2^{ème} Adjoint.

Bruno RUIZ rappelle que l'Article 15 de la Loi 88-13 du 5 Janvier 1988, prévoit que jusqu'à l'adoption du Budget, ou jusqu'au 31 Mars, en l'absence d'adoption du Budget avant cette date, le Maire peut, sur autorisation du Conseil Municipal, engager, liquider et mandater des dépenses d'investissement, dans la limite du quart des crédits ouverts au Budget de l'Exercice précédent, non compris les crédits affectés au remboursement de la Dette.

Il précise que cette autorisation porterait sur les ouvertures de crédits suivantes :

✚ Achat informatique (2051-114)	564 €
✚ Aménagements intérieurs Ateliers Municipaux (2313-283)	17 254 €
✚ Matériels (2158-211)	6 633 €

Bruno RUIZ demande si des Conseillers souhaitent prendre la parole

Laurent ALBEROLA : *Les illuminations de Noël ont été commandées et posées en 2021. On est en train de nous demander d'ouvrir des crédits d'investissement sur le Budget 2022, pour des illuminations commandées en 2021. Le montant de ces illuminations de Noël, soit 2 592 €, doit être inscrit au Compte Administratif 2021. J'imagine, sans en être certain, qu'il en est de même pour la climatisation des Ateliers Municipaux.*

Bruno RUIZ : *Depuis 2019, on a décidé d'accorder une enveloppe pour les illuminations de Noël. Il se trouve que lorsque nous avons pris cette décision, nous étions en fin d'Exercice. Nous avons décidé alors d'acheter des illuminations et de les payer en début d'année suivante. Nous avons depuis pris ce rythme. On commande en Décembre et on règle en Janvier. Si l'on paye en Janvier 2022 ou en Décembre 2022, nous sommes toujours sur le même Budget. Je ne vois pas pourquoi cela te gêne.*

Laurent ALBEROLA : *Il n'est pas normal de créer de tels décalages. Il en est de même pour les factures d'eau et d'électricité.*

Bruno RUIZ : *ça c'est toi qui le dis.*

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré et **Par 14 Voix POUR, 2 Voix CONTRE (Laurent ALBEROLA et Patricia POHER) et 2 ABSTENTIONS (Patrick SEYFRIED et Macha CASTEL)**, Approuve les ouvertures de crédits telles que proposées ci-dessus, et Autorise Monsieur le Maire ou son représentant, à signer tout document de type administratif, technique ou financier, nécessaire à l'exécution de la présente Délibération.

2/ Implantation d'une Résidence Séniors sur la Commune d'Argeliers – Approbation du projet et Dérogation aux Règles d'Urbanisme

Monsieur le Maire cède la parole à Madame Maryse PRATS, Directrice du Bailleur Cité Jardin

Madame Maryse PRATS : *Merci Monsieur le Maire. Bonsoir à toutes et à tous, et merci de nous permettre une présentation de la Cité Jardin. Comme l'a indiqué Monsieur le Maire, nous sommes Bailleur Social et notre Siège est situé en Haute Garonne. Pourquoi venir dans l'Aude ? La réponse est dans la réforme des Bailleurs Sociaux.*

Nous avons un pacte d'actionnaires qui est constitué d'Action Logement, qui s'occupe de la collecte des Entreprises et qui intervient massivement sur des réalisations diverses et variées.

La Caisse d'Epargne Midi-Pyrénées est aussi actionnaire de Cité Jardin. A ce titre, il y a eu une réorganisation en 2018, au niveau d'Action Logement. Sur l'Occitanie, le Groupe a choisi de retenir un Bailleur qui fait du logement social, c'est PROMOLOGIS, un Bailleur qui fait du logement intermédiaire, c'est IN'LI et puis un Bailleur qui intervient sur quelque chose de particulier : le logement dédié. C'est la Cité Jardin. Le déploiement est Régional.

Pour me présenter, je suis issue de la Fonction Publique Territoriale. J'étais à la Direction d'un grand CCAS, menant des Politiques Publiques relevant des compétences d'une telle structure. Pendant plus de 30 ans, j'ai œuvré dans le domaine du Maintien à Domicile. C'est sur ce segment, qu'au sein de la Société Cité Jardin, nous avons déployé toute notre expertise, tout notre savoir-faire. Nous sommes partis du principe que dans certaines zones, le seul obstacle au Maintien à Domicile, c'est avant tout le logement, qui n'est pas adapté.

Nous intervenons aussi sur d'autres publics, notamment les jeunes en insertion et les apprentis.

Concernant les Séniors, nous intervenons en accompagnement des Politiques Sociales, déjà en place sur les territoires.

Nous restons propriétaires des logements, ce n'est donc pas une Opération d'investissement.

Le principe est de permettre sur un territoire, à des familles ou à des personnes seules, de rester à domicile, dans un cadre de vie qui offre tous les besoins nécessaires. Des logements compatibles avec le niveau de ressources des locataires.

Les loyers pratiqués ne dépassent jamais 30 % des ressources. Cela est pour nous important, car nous attachons une importance particulière au Reste à Vivre des personnes que nous logeons.

C'est à ce titre que nous sommes intéressés par ce projet. Nous estimons qu'il a une réelle utilité sociale, portée au-delà des limites de la Commune. Le maillon manquant est bien le logement adapté.

Le projet comporte 70 logements. Cela peut faire peur. Mais les logements sont plutôt petits, majoritairement de type 2. Au niveau des loyers, avec le minimum de revenus, le type 2 est à 280 € de loyers hors charges. Les charges représentent 80 € par mois. Le type 3 est à 340 € de loyer.

Avec des revenus plus importants, plafonnés à 1 700 € mensuels, le type 2 est à 480 €. L'objectif étant de favoriser une mixité.

Je suis bien évidemment à votre disposition pour répondre à toutes les questions

Monsieur le Maire remercie Madame la Directrice, pour son exposé.

Il demande si des Conseillers souhaitent prendre la parole.

Laurent ALBEROLA : *On appelle cela une Résidence Séniors. Pouvez-vous nous parler du fléchage, au niveau des attributions ? Parce qu'aujourd'hui il y a une gestion sous forme de flux, normalement*

Maryse PRATS : *Pas encore. Dans la Loi 3DS, cela n'a pas été repris. Mais on l'espère.*

Laurent ALBEROLA : *Juridiquement, je n'ai pas trouvé de statuts sur la Résidence Séniors.*

Maryse PRATS : *Vous avez entièrement raison. Le concept Résidence Séniors correspond à ce que l'on appelle le fléchage des attributions. C'est l'article 20 de la Loi ASV. Quand on vous attribue un agrément, vous fléchez. C'est-à-dire que les attributions seront faites en ce sens. Vous allez me dire ensuite quel est poids du contingent préfectoral. Après analyse du besoin, nous prenons contact avec les Services de l'Etat. Nous nous engageons auprès d'eux à prendre un certain nombre de candidatures éligibles au PLAI, au titre du contingent électoral, toujours à partir de 55 ans.*

Je rappelle que ces Résidences s'adressent aussi à des personnes en perte de motricité, qui ont le statut de personne handicapée.

Laurent ALBEROLA : *Le Permis a bien été déposé le 30 Décembre. L'agrément a déjà été demandé ?*

Maryse PRATS : *Oui, l'agrément a été déposé pour 2022.*

Laurent ALBEROLA : *Avez-vous reçu une réponse ?*

Maryse PRATS : *Nous n'avons jamais de réponse en début d'année. Les agréments sont délivrés en principe à partir des mois de Juin et Juillet.*

Laurent ALBEROLA : *La Commune n'ayant fourni aucune aide, y-a-t-il un contingent municipal de prévu ?*

Maryse PRATS : *C'est le contexte local sur la garantie des emprunts, qui déclenche les droits d'attributions. Si la Commune ne garantit pas les emprunts, mais plutôt l'intercommunalité ou le Département, ceux-ci peuvent tout à fait déléguer leurs réservations, à la Commune.*

Laurent ALBEROLA : *Est-ce qu'à ce stade, on sait qui va garantir les emprunts ?*

Maryse PRATS : *Non, actuellement je ne le sais pas.*

Laurent ALBEROLA : *Nous ne sommes pas en conformité avec le PLH. Ni sur la situation de l'assiette du projet, ni sur le nombre de logements en tant que ratio. Quel intérêt a aujourd'hui la Commune d'Argeliers, et je me place en tant qu'habitant, d'implanter 70 logements, alors qu'elle n'en a pas besoin d'autant.*

Maryse PRATS : *Je vais vous répondre en tant que Cité Jardin, puisque nous sommes un organisme social. Quand nous intervenons sur un territoire, cela signifie que l'ensemble des accords nous a été donné. Si ces accords sont donnés, c'est qu'il y a une conformité du projet avec le PLH.*

Bruno RUIZ : *J'ai participé aux travaux sur le SCOT. En ce qui concerne la PLH, celui-ci rappelle la nécessité de renforcer l'offre pour le maintien à domicile des Personnes d'un certain âge.*

Monsieur le Maire expose ensuite son rapport, ainsi qu'il suit :

Depuis le 27 Mars 2017, date de la caducité du Plan d'Occupation des Sols, c'est le Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui régit l'instruction et la délivrance des Autorisations d'Urbanisme sur le territoire de la Commune d'Argeliers.

Par voie de conséquence, jusqu'à l'approbation du PLU de la Commune, toute autorisation de construire doit être délivrée conformément aux prescriptions du RNU et, en particulier, aux dispositions inscrites à l'Article L.111-3 du Code de l'Urbanisme qui exigent, selon le principe de la constructibilité limitée, que toute nouvelle construction doit être située dans les parties urbanisées de la Commune.

En Octobre 2020, une nouvelle Municipalité a été élue par le Conseil Municipal, suite à la démission de Monsieur Gilles LAUR, en qualité de Maire et de Conseiller Municipal.

C'est aujourd'hui Monsieur Gérard LETEISSIER qui occupe les Fonctions de Maire.

Celui-ci, en accord avec sa Municipalité, a décidé de lancer un projet de Résidence, ciblé exclusivement sur les besoins des Séniors, et constitué de 70 logements. Un projet qui se substitue à celui porté par la précédente Municipalité et intitulé « Résidence Intergénérationnelle Les Terrasses du Pech ». Celui-ci était dimensionné de façon équivalente et comportait 73 logements.

Considérant que l'accès au logement est un droit fondamental, et alors qu'il est aujourd'hui de plus en plus difficile de pouvoir se loger dignement, le prix du foncier ne cessant d'augmenter, Monsieur le Maire et son équipe ont acquis la conviction qu'il est indispensable de pouvoir en faciliter l'accès.

C'est pour cela que la Municipalité a souhaité prendre attache auprès d'un bailleur social ayant la capacité de répondre à cette attente, sur une cible essentielle : les Séniors. Son choix s'est porté sur « La Cité Jardins », un acteur du parcours résidentiel qui maîtrise parfaitement ce type de logement, et qui a su répondre de façon pertinente et cohérente, aux attentes de la Municipalité.

Le terrain d'assiette du projet de Résidence Séniors est situé dans la partie ouest de la Commune, en mitoyenneté avec les Lotissements « LE GALINIO » et « Jean MOULIN ».

A ce titre, il doit être noté que le terrain d'assiette du projet, situé quasiment en mitoyenneté des parties urbanisées de la Commune, permet de maintenir et de développer une vie sociale, ainsi qu'une activité économique sur le plan local, et ce sans porter atteinte à la tranquillité et à la sécurité de zones d'habitations.

Il doit être aussi précisé que l'implantation de cette Résidence se situera en parfaite complétude avec le projet de réalisation d'un Parc de Loisirs, porté par l'actuelle Municipalité, situé sur des parcelles proches, et pour lequel des travaux relatifs à une 1^{ère} tranche se sont déjà achevés en 2020. De plus, la Municipalité a lancé en Décembre 2021, une Tranche supplémentaire, visant à la création de deux courts de tennis.

Par suite, eu égard aux caractéristiques du projet de Résidence Séniors, porté par le Bailleur « Cité Jardins » et soutenu par la Municipalité, ainsi qu'aux enjeux que représentent son implantation pour la Commune d'Argeliers, l'instruction du Permis de Construire devra être assurée dans le cadre d'une dérogation aux dispositions du RNU, dans le respect de l'article L.111-4 4° du Code de l'Urbanisme.

Dans cette perspective, la note ci-après, rédigée en 4 points, a été établie à destination des Services de l'Etat, afin de motiver cette demande de dérogation.

Cette note démontre que la dérogation aux règles du RNU, qui peut permettre la réalisation d'une Résidence Séniors, est de nature à satisfaire l'Intérêt Général de la Commune, ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et conduit à l'absence, tant de surcoût de dépenses publiques que de contrariété du projet avec le respect et la préservation de l'Environnement.

1. Le projet d'implantation d'une Résidence Séniors, satisfait à l'Intérêt Général de la Commune

Le projet de Résidence Séniors, prévoit la construction de 70 logements, se répartissant ainsi qu'il suit :

- 56 logements T2 (44 m²)
- 14 logements T3 (64 m²)

Ces 70 logements sont adaptés et spécialement destinés à cette tranche de population, qui, en étant encore autonome, souhaite profiter d'un environnement convivial et de Services indispensables, tels que les soins médicaux, les Loisirs et la Culture.

Le renforcement du lien intergénérationnel

La Municipalité a souhaité que soit intégrée à ce projet, une salle d'activités de 112 m², rattachée prioritairement aux résidents, mais avec la possibilité d'une mise à disposition par convention, au profit des Associations du Village, ainsi qu'à celui du CIAS du Sud Minervois, situé à Ginestas.

Un tel dispositif permettra de renforcer le lien intergénérationnel sur la Commune et de favoriser la connexion de cet ensemble résidentiel, au Village.

L'adéquation avec le projet de requalification du Centre Ancien

Ce projet est en parfaite adéquation avec celui porté par la Municipalité, en collaboration avec le Grand Narbonne, et visant à requalifier et dynamiser le Centre Ancien, notamment sur le volet qui concerne le commerce local.

En effet, sur la place centrale du Village, située à moins de 500 mètres, figurent plusieurs commerces.

En bénéficiant de cette présence, les futurs résidents participeront ainsi à la redynamisation du commerce local.

La création d'une voie douce sécurisée, reliant le site de la Résidence au Centre Ancien, est aussi un projet que la Municipalité souhaite mettre en œuvre.

La complémentarité avec le CIAS

Il est important de souligner la complémentarité de cette Résidence avec les Services proposés sur le territoire communal, par le Centre Intercommunal d'Action Sociale.

En effet, les Services d'hébergement proposés par le CIAS du Sud Minervois, sont aujourd'hui essentiellement ciblés sur les Personnes en perte d'autonomie, et hébergés dans des Etablissements spécialisés, de type EHPAD.

En ce sens, le projet de Résidence Séniors vient compléter l'Offre de Services à la personne, proposée aujourd'hui par le CIAS, et déclinée sur les axes d'intervention suivants :

- Hébergement en EHPAD,
- Service d'Aide à Domicile (Aide aux Séniors, Accompagnement des Personnes en situation de Handicap, Accompagnement des familles, Aides aux déplacements, Retour d'hospitalisation),
- Portage de repas.

De ce fait, sur le segment des Séniors, ce projet de Résidence s'intègre en parfaite adéquation avec les Services proposés par le CIAS et, par voie de conséquence, lui confère une vocation extra-communale, orientée vers l'Intérêt Général des populations de notre bassin de vie.

Il permettra ainsi de répondre à une forte demande de logements à Loyers Modérés, pour la tranche de population comprise entre 55 ans et plus.

L'indispensable Bien Vivre Ensemble

L'implantation d'une Résidence Séniors sur Argeliers, aura un impact positif sur le développement démographique de la Commune, l'économie locale, les activités associatives et culturelles, mais aussi sur le renforcement du Bien Vivre Ensemble, un sentiment de bien-être et d'appartenance, auquel la Municipalité reste très attachée.

Pour ces raisons, l'implantation d'une Résidence Séniors sur Argeliers, satisfera l'Intérêt Général de la Commune.

2. Le projet d'implantation d'une Résidence Séniors ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

La Commune d'Argeliers s'inscrit dans une vaste plaine, drainée par l'Aude, l'Orbieu et la Cesse, au milieu du sillon Audois.

Le relief aplani, a permis l'installation d'un riche patrimoine viticole et la création du Canal du Midi.

La typologie de ces Villages dits « Villages bordant le Canal du Midi », est une situation de balcon en léger surplomb sur la plaine viticole, appelée aussi « mer de vigne ».

La Commune d'Argeliers est donc implantée dans un paysage patrimonial, avec un système urbain préservé où domine la monoculture viticole.

La parcelle assiette du projet, se trouve aux portes de la Commune, rattachée à l'urbanisation par les Chemins de Bize et du Galinio.

La vigne n'est plus cultivée sur cette parcelle depuis plusieurs années, seules armatures végétales les haies périmétriques et la présence de bosquets d'arbres endémiques, qui demeurent de l'autre côté du chemin du Galinio.

En arrière-plan, les coteaux du sillon présentent un large couvert végétal.

Le site du projet se positionne au milieu de grands ensembles paysagers, présentant une ressource en biodiversité.

L'implantation, la cimaise du projet, les valeurs environnementales et paysagères qu'il véhicule, entrent dans une logique de « rebond » écologique. En effet, le site du projet permet de créer un relais en termes d'habitats et de ressources pour la faune sauvage, connectant ainsi le massif forestier des Corbières Minervoises à la ripisylve de la Cesse.

Le projet s'inscrit au sein du paysage ouvert, aux portes de la Commune, et en crée un programme riche et varié, pour ne pas permettre à l'urbanisation de s'étaler.

Sa forme paysagère à grande échelle s'apparentera à un bosquet habité.

Selon l'atlas des paysages de l'Aude, le bosquet est un motif paysager représentant une structure arborée à valoriser, dans l'unité paysagère de la « grande plaine viticole de l'Aude ».

Guidé par des réflexions qui portent sur les corridors écologiques, le Maître d'Ouvrage a décidé de retenir des choix paysagers qui permettent à ce projet de s'inscrire parfaitement dans son territoire.

Ainsi, l'implantation d'une Résidence Séniors sur la Commune d'Argeliers, ne portera aucune atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

3. Le projet d'implantation d'une Résidence Séniors n'entraîne pas de surcoût de dépenses publiques pour la Commune

Le projet d'implantation de la Résidence Séniors sur la Commune, n'entraîne pas de dépenses publiques communales disproportionnées.

En effet, les aménagements et les équipements nécessaires à son implantation, sont avant tout prévus dans le cadre de la répartition des compétences entre le SYADEN, le Syndicat de Voirie de Ginestas et la Commune d'Argeliers.

Dans ces conditions, le projet d'implantation d'une Résidence Séniors sur la parcelle concernée, profitera des aménagements suivants :

- La desserte du terrain d'assiette sera réaménagée et sécurisée. Il s'agit de la voirie dénommée « Chemin de Bize » et, en suivant, « Chemin du Galinio », reliant le centre du Village à la future Résidence.

Sur cette voirie longue d'environ 1Km, il s'agira essentiellement d'**enfouir les réseaux aériens**, de **créer des trottoirs**, d'**aménager des zones de ralentissement** et de **moderniser l'Eclairage Public**.

Tous ces aménagements permettront de sécuriser un peu plus les flux de circulation, tant sur chaussée que piétonne, et de mieux intégrer la future Résidence au Village.

- Concernant l'enfouissement des réseaux aériens et la modernisation de l'Eclairage Public, le SYADEN, Maître d'Ouvrage pour ce type de travaux, a transmis à la Commune un Avant-Projet portant sur une 1^{ère} Tranche de travaux. Par Délibération en date du 10 Décembre 2020, le Conseil Municipal a approuvé cet Avant-Projet. Sur la base de cette Délibération, une convention de partenariat, relative à la réalisation de ces travaux, a été conclue entre la Commune et le SYADEN, le 16 Décembre 2020.

Ces travaux sont pris en charge à 60 % par le SYADEN. Sur le reste à charge pour la Commune, le SYADEN subventionne le coût relatif au nouveau mobilier d'Eclairage Public, à hauteur de 30 %.

Suivra ensuite, la 2^{nde} et dernière tranche.

- S'agissant de l'alimentation électrique de la future Résidence, celle-ci sera assurée par un Poste Basse-Tension, déjà implanté à proximité de la parcelle assiette du projet. Sa puissance a été prévue pour alimenter l'ensemble de la Résidence. Ce poste BT apparaît dans les documents du Permis de Construire.
- Dès que les réseaux aériens auront été traités par le SYADEN, le Syndicat de Voirie de la Région de Ginestas aura à charge de rénover, d'aménager et de sécuriser la Voirie.

Le coût de ces travaux sera financé par un emprunt fiscalisé, contracté par le Syndicat de Voirie pour le compte de la Commune. En effet, depuis plusieurs années, la Commune vote une enveloppe fiscalisée, fixée aujourd'hui à 100 000 €, et destinée à financer des travaux de voirie communale. Cette dépense n'apparaît donc pas sur le Budget Principal de la Commune.

En accord avec les partenaires concernés, les travaux d'enfouissement de réseaux et de modernisation de la voirie, n'interviendront que lorsque ceux relatifs à la future Résidence, seront en voie d'achèvement.

Le Bailleur prévoit la création et la prise en charge d'un emploi à temps plein, destiné à satisfaire les besoins en entretien de cette Résidence.

Il ressort de ce qui précède que l'implantation d'une Résidence Séniors, en dehors des parties urbanisées du territoire communal, n'entraînera aucune dépense publique disproportionnée pour la Commune d'Argeliers, qui bénéficiera d'aménagements sécuritaires, au profit des Résidents mais aussi de toute la population.

4. Le projet d'implantation d'une Résidence Séniors permet le respect et la préservation de l'Environnement

Le traitement des Eaux Usées

La Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne, compétente en ce domaine, a lancé depuis plusieurs années, le dossier relatif à la construction d'une nouvelle Station d'Épuration, commune à Mirepeisset et Argeliers. Cette Opération, aujourd'hui en phase de lancement au niveau de

l'Agglomération, a reçu, par Arrêté en date du 6 Avril 2021, l'autorisation préfectorale requise en la matière.

Le planning de réalisation de cette Opération est précisé dans une correspondance de l'Agglomération, indiquant un début de travaux pour le 1^{er} trimestre 2022.

De plus, conformément aux dispositions inscrites aux Articles L 214-1 à L 214-6 du Code de l'Environnement, un Dossier de déclaration de type « Loi sur l'Eau », portant sur le projet précédent, avait été déposé par le Bailleur Cité Jardins le 21 Juillet 2020.

Par Arrêté en date du 22 Janvier 2021, Madame la Préfète de l'Aude a validé les dispositions environnementales de ce dossier, sous réserve de la prescription suivante, inscrite à l'Article 3 : *Les Eaux Usées de la future Résidence ne pourront être raccordées sur le réseau de collecte communal, qu'après mise en service de la nouvelle station d'épuration intercommunale entre ARGELIERS et MIREPEISSET.*

L'alimentation en Eau Potable

La Communauté d'Agglomération a décidé, à l'occasion de la construction de cet Ouvrage, de renforcer et de sécuriser l'alimentation en Eau Potable du Village, et ce par le moyen d'une tranchée commune avec le réseau d'assainissement. Le coût de ces travaux sera intégralement pris en charge par le Grand Narbonne.

Le réseau destiné à la Défense Incendie

Une conduite et un poste d'eau brute, gérés par la Compagnie BRL, existe déjà en bordure de la parcelle, assiette du projet. Cette conduite, qui apparaît dans les documents constitutifs du Permis de Construire, permettra de satisfaire à l'obligation légale en matière de Défense Incendie. Le coût de raccordement sera pris en charge par le Bailleur « Cité Jardins ».

Le Volet Paysager

Celui-ci s'inscrit dans une lecture du Grand Paysage, en réutilisant les formes et particularités des lieux.

Le terrain nu sera traversé du Nord au Sud par un chemin de castine, en surface de la canalisation BRL.

Ce chemin permettra de relier les chemins de Bize et du Galinio.

La façade ouest du projet sera le lieu d'implantation des jardins partagés. Ces derniers seront plantés d'arbres, de vergers issus d'essences locales, pour faire le lien avec les rangs de vignes et alignement avec les oliviers présents (**Annexe 10**).

Au Sud de la parcelle, l'aménagement d'un parking de 70 places s'implantera au sein de la grande haie périmétrique existante.

Le végétal endémique sera utilisé et intégré à cet espace, pour créer un « bosquet stationné ».

L'utilisation d'un matériau drainant sera préconisée pour s'associer avec le bosquet et ainsi créer un espace frais, favorisant une meilleure gestion des eaux de pluie.

L'alignement d'arbres existants de l'autre côté du chemin du Galinio, sera recomposé sur l'autre rive, permettant une meilleure intégration de la façade Sud de la Résidence.

L'ensemble, c'est-à-dire alignement d'arbres et bosquet stationné, créera l'entrée du site de projet.

La forme urbaine permet de dégager un large espace en point bas du site.

Le dessin du parc au Nord du site, réinterprète l'alignement des rangs de vignes par la plantation de vivaces endémiques nécessitant très peu d'entretien, type fétuque et carex, que nous pouvons retrouver à l'état sauvage. La palette végétale a été créée par une démarche « in situ » de relevé de terrain et par l'aide de *l'atlas de la flore patrimoniale de l'Aude*.

Le parc sera un espace propice à la faune sauvage. Des bosquets d'arbres et une prairie fleurie, composée essentiellement de vivaces endémiques, constituera le support pour l'habitat et le lieu de réserve alimentaire pour la faune sauvage, notamment l'avifaune.

Le point bas du site accueillera les eaux de pluies pour une infiltration en directe au sein même de la parcelle. Cette situation est à mettre en corrélation avec le ruisseau du Baux. Ceux-ci représenteront des milieux humides et auront un rôle écologique notable au sein de ce territoire.

Enfin, en centralité des lieux de vie, sera créé un jardin des senteurs, mêlant arbres, arbustes, plantes vivaces et graminées, issus du biotope local.

Eu égard aux caractéristiques du projet définis par le Maître d'Ouvrage, il convient également de préciser l'absence de contrariété de ce dernier aux objectifs de Développement Durable, visés à l'Article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

Il est, en effet, expressément reconnu que l'implantation d'une Résidence Séniors, sur le territoire d'Argeliers :

- S'inscrit dans l'objectif de maintien de la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville,
- Tend à rééquilibrer le territoire communal, et intercommunal, en redynamisant le secteur du logement,
- Présente des garanties suffisantes en termes de luttes contre les nuisances,
- Est conforme aux 6° et 7° de l'Article L.101-2 du Code de l'Urbanisme en ce qu'elle permet, d'une manière globale, de respecter et protéger l'Environnement,
- Ne se situe pas en zones protégées littorale ou de montagne.

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses Articles L.101-2, L.111-3, L.111-4 4°, L.111-5 et R.111-1 et suivants,

VU l'Arrêté préfectoral N° DDTM - SEMA – 2021 - 00015, en date du 6 Avril 2021, portant autorisation de construire la Station d'Épuration Intercommunale, commune à Argeliers et Mirepeisset.

VU la Délibération N° 050/21, en date du 12 Juillet 2021, par laquelle le Conseil Municipal a décidé de prescrire l'élaboration de son Plan Local d'urbanisme, mais aussi d'annuler et de remplacer la Délibération du 14 Décembre 2015, ayant prescrit la révision générale du POS,

VU l'Acte d'Engagement signé par Monsieur le Maire en date du 11 Janvier 2022, relatif au choix du Cabinet retenu pour accompagner la Commune dans l'élaboration de son PLU, et ce en partenariat avec les Services de la DDTM de Narbonne, ainsi que ceux du Grand Narbonne,

CONSIDERANT la très forte demande pour ce type de logements, inexistantes sur le territoire et accessibles par le moyen de Loyers Modérés,

CONSIDERANT le caractère d'Intérêt Général de ce projet, non seulement à l'égard des Argéliésois, mais aussi au profit des populations résidants sur notre bassin de vie rural,

CONSIDERANT que le projet de Résidence Séniors vient compléter l'Offre de Services à la Personne, proposée aujourd'hui par le Centre Intercommunal d'Aide Sociale (CIAS) du Sud Minervois,

CONSIDERANT que ce projet favorisera le maintien de l'économie locale, des activités associatives, culturelles et de loisirs, ainsi que le renforcement du lien intergénérationnel,

CONSIDERANT que l'implantation d'une Résidence Séniors, en dehors des parties urbanisées du territoire communal, permettra à la Commune d'Argeliers, et à sa population, de bénéficier d'aménagements sécuritaires sur la voirie reliant le Village au terrain d'assiette,

Monsieur le Maire cède la parole à la Maîtrise d'œuvre, pour une présentation du projet.

L'équipe de Maîtrise d'œuvre présente le projet de création de 70 logements en Résidence Séniors.

Ainsi, elle détaille le programme des 70 logements, tant sur le plan fonctionnel qu'architectural.

Le volet environnemental est aussi largement commenté.

Monsieur le Maire demande si des Conseillers souhaitent prendre la parole.

Patrick SEYFRIED : *Je vais poser deux ou trois questions sur la présentation, et après j'exposerai la position de notre Groupe sur ce projet. Qui va entretenir toutes ces plantations ? Etant architecte, je ne souhaite pas critiquer le projet de mon confrère. Néanmoins je voudrai faire remarquer que le bâtiment dispose d'une face orientée plein ouest. Tous les argéliésois savent que le vent que l'on appelle ici Nord/Ouest, arrive plutôt de l'Ouest. Ce qui veut dire que la façade ouest sera en hiver sous le vent. Nous savons ici que le vent est un réel problème. L'été, les appartements côté ouest, seront exposés à la chaleur. Je sais ce que sont les contraintes d'un projet, les contraintes des coûts. Je sais aussi, quand on est architecte et que l'on présente un projet, que l'on met en avant les bons côtés et que l'on passe sous silence les côtés négatifs. C'est une simple remarque. D'autre part, l'architecture de ce bâtiment est un type d'architecture qui n'existe pas à Argeliers. C'est une première d'avoir des auvents en porte à faux, d'avoir un langage contemporain. Les bâtiments de l'ensemble du Village ne sont pas sur ce langage architectural. Pour moi, dans ce projet, il y a plus une connotation urbaine qu'une connotation adaptée à notre village rural.*

Jésus GAGO (Architecte) : *Nous les architectes, nous sommes des hommes de notre temps et nous vivons avec notre temps. On n'a pas reproduit les petits bâtis d'Argeliers, qui se sont construits au fil du temps. On n'a pas reproduit non plus, les anciens bâtis, on s'en est simplement inspiré. Ensuite, dans le sud, on vit avec le vent. On a le vent d'autan qui nous arrive Sud/Est et on a le vent du Cers qui nous arrive Nord/Ouest. C'est le vent qui annonce la pluie. Ce sont des éléments qui existent. Aujourd'hui, il faut faire avec, et les matériaux utilisés sont très résistants.*

Patrick SEYFRIED : *Je ne vais pas faire un débat d'architectes, ce qui risquerait de laisser cette Assemblée. Je reviens sur ma question de l'entretien.*

Aubin GAGO (Architecte Paysagiste) : *Ce qu'il y a de bien avec les endémiques, c'est qu'elles se suffisent à elles-mêmes. Ce ne sont pas des plantes qui ont besoin d'un entretien conséquent. Là où il y a le plus besoin d'entretien, c'est au niveau de l'îlot. C'est un clos qui représente néanmoins une petite surface.*

Maryse PRATS : *Pour compléter ces propos, j'ajoute que l'entretien de la parcelle et des bâtiments, est totalement pris en charge par la Cité Jardins. Cela fait partie de la prestation espaces verts, au même titre que l'entretien des bâtiments, notamment le ménage.*

Patrick SEYFRIED : *Je vais donner l'avis de mon Groupe sur ce projet. Tout d'abord, je tiens à dire que nous ne sommes pas contre le logement social. Personnellement, mon engagement citoyen et professionnel, le prouve. J'ai été l'architecte d'une dizaine de logements sociaux à Argeliers, avec des honoraires minimums. Le projet que l'on nous présente va à l'encontre de la position de notre Groupe, qui veut que les logements sociaux et séniors, soient intégrés par de petites unités, à l'intérieur du Village, pour assurer une meilleure mixité sociale. Nous ne sommes pas pour la création d'un quartier de 70 logements, séparé du reste de la population, surdimensionné pour Argeliers, et sans véritable services à la personne, différents de ceux déjà existants pour la population. De plus, ce projet ne tient pas compte des conditions actuelles d'Argeliers. Sans Station d'Épuration opérationnelle, pas de réflexion conséquente du réseau d'eau déjà défaillant, pas de PLU, car nous sommes soumis au RNU, qui interdit l'extension de l'urbanisation. Les urbanistes chargés par la Commune des études du PLU, dans les orientations d'urbanisation, viennent seulement d'être choisis. Leur étude du PLU prendra au minimum 24 mois. Enfin, les coûts à la charge de la Commune, induits par ce projet (voirie, sécurité, ramassage des ordures, etc. ...) sont largement minimisés. Les risques d'inondabilité de cette zone sont ignorés. Pour toutes ces raisons, notre Groupe votera CONTRE ce projet, tel qu'il est présenté aujourd'hui.*

Laurent ALBEROLA : *Ma 1^{ère} question sera pour Madame la Directrice. Patrick vous a interrogée tout à l'heure sur l'entretien. J'imagine que celui-ci sera pris sur les charges ?*

Maryse PRATS : *Cela dépend de quel entretien vous parlez. C'est selon la réglementation du CCH.*

Laurent ALBEROLA : *Si je prends 80 € par mois de charge, multipliés par 70 logements, cela fait 5 600 € par mois. C'est peu pour les besoins d'une telle résidence.*

Maryse PRATS : *Le logement social est un engagement citoyen. Nous avons aussi une expertise dans la gestion. C'est pourquoi qu'il faut des Bailleurs sociaux. Nous avons aussi une expertise dans la gestion, et nous prenons en charge.*

Laurent ALBEROLA : *Une autre question sur l'aspect paysager. Les arbres plantés, seront-ils de haute tige ?*

Jésus GAGO (Architecte) : *Oui, cela figure dans le permis.*

Laurent ALBEROLA : *A quel endroit le raccordement au réseau d'eau potable sera-t-il fait ?*

Jésus GAGO (Architecte) : *Cela figure dans le Permis de construire. Je ne l'ai pas en mémoire. Un Bureau d'Études a travaillé sur ce sujet, notamment. La zone sera alimentée en eau potable.*

Laurent ALBEROLA : *Avez-vous consulté le Schéma Directeur d'eau potable de la Commune ?*

Jésus GAGO (Architecte) : *Tout a été consulté.*

Laurent ALBEROLA : *Sur le Chemin du Galinio, il n'y a pas de conduite d'eau*

Jésus GAGO (Architecte) : *Monsieur, cessez de me poser des questions qui ne relèvent pas de mon domaine. Des Bureaux d'Etudes ont travaillé sur ce projet, pour les aspects techniques, et notamment sur ce sujet.*

Marvse PRATS : *En qualité de Maître d'Ouvrage, je demande que l'on poursuive sur le projet.*

Laurent ALBEROLA : *Je finis sur la question de l'eau. Le Schéma Directeur précise qu'il n'y a pas de conduite d'eau potable sur le chemin du Galinio, mais que la seule conduite bordant le projet, se trouve sur le Chemin de Bize. Il s'agit d'une conduite de transport, qui vient du Bassin de stockage et qui va vers le Village. Cette conduite de transport est très abimée. Et c'est pour cela que sur la Commune, il y a souvent des baisses de pression. C'est juste un constat. Le plus important c'est quand on dit que ça ne va rien coûter à la Commune, c'est une erreur monumentale. La partie aménagement de voirie, sera à la charge du contribuable, car cela passera par un emprunt fiscalisé. L'ensemble nous coûtera plus de 600 000 €, à la charge de la Commune et du contribuable. Lorsque le Syndicat de Voirie fera l'aménagement du Chemin de Bize, ce sera pris sur l'enveloppe fiscalisée de 100 000 €. Pendant qu'ils feront ces travaux, ils ne feront aucune autre voirie sur le Village. Ce chantier va les mobiliser pendant au moins deux ans, soit deux enveloppes de 100 000 €.*

Bruno RUIZ : *Sur les travaux tu as raison, cela va avoir un coût. Mais tous les ans, nous faisons un emprunt de 100 000 € pour le Syndicat de Voirie. Il n'y a donc pas de coût supplémentaire. Tu as raison, on va consacrer l'enveloppe du Syndicat à ces travaux. Même si ce projet ne devait pas se faire, l'aménagement du Chemin de Bize se fera, car il y a des habitants qui résident au lotissement Jean Moulin, à celui du Galinio, et qui ont le droit de bénéficier d'un aménagement sécurisé. Il y a aussi toutes les personnes qui vont au cimetière ou qui, en se promenant, empruntent le Chemin de Bize. Pour les piétons, c'est très difficile de circuler. De toute façon, cet aménagement devra se faire.*

Laurent ALBEROLA : *Cela montre que chaque extension des parties actuellement urbanisée, entraîne des frais supplémentaires. Si ces aménagements avaient été réalisés lorsque les lotissements Jean Moulin et le Galinio ont été construits, on n'aurait pas à le faire aujourd'hui.*

Patrick SEYFRIED : *Il est de notoriété publique, depuis plus de 30 ans, que la conduite principale d'eau potable, qui passe sur le Chemin de Bize, est très diminuée par le calcaire. Cela pose des problèmes pour l'alimentation du Village. D'autre part, je pense que dans la demande de dérogation il y a une erreur, quand on dit que l'on va utiliser la tranchée du nouveau réseau d'assainissement, alors que la Station d'Épuration sera à l'opposé de l'actuelle canalisation d'alimentation en eau potable. Les Bureaux d'Etudes trouveront certainement la solution. Mais il est vrai que ce n'est pas un problème récent. Les Municipalités, depuis 30 ans, tiraient régulièrement le signal d'alarme sur ce problème. Depuis, force est de constater que ces travaux n'ont pas été réalisés. Même si c'est un projet ambitieux, qui veut apporter des services sociaux, ce que je reconnais, je pense qu'il n'arrive pas au bon moment. Un PLU a été lancé, un certain nombre de choix doit être fait, et on met un petit peu la charrue avant les bœufs. On va trop vite. La Station d'Épuration n'est pas encore lancée, alors qu'on nous la promet depuis 10 ans. Je confirme que notre Groupe ne votera pas ce projet.*

Bruno RUIZ : *Sur la Station d'Épuration, effectivement ce projet est étudié depuis plusieurs années. Mais aujourd'hui, c'est plus concret. Les travaux de tranchées démarreront cette année. Les élus Argeliésois ont souhaité depuis plusieurs mandats, faire quelque chose pour les aînés. Une Maison de Retraite avait été envisagée. Il en est de même pour une MARPA, sur le mandat de 2014. Aujourd'hui, nous avons une opportunité de faire cette Résidence Séniors. Le temps de lancer ce projet, incluant l'obtention du Permis, le lancement des Appels d'Offres et la réalisation des travaux, cela risque d'être concomitant avec la mise en service de la nouvelle Station d'Épuration. Concernant l'eau potable, le Grand Narbonne envisage sérieusement de tirer une canalisation Route de Mirepeisset, lors des travaux d'assainissement.*

Monsieur le Maire : Evidemment, Patrick, personne ne remet en question la dimension sociale de ce projet. Elle fait aussi partie de nos préoccupations. Je voudrais aussi rappeler que sur le Budget 2022 du Grand Narbonne, ce sont 3,8 Millions qui ont été inscrits pour la future Station d'Épuration.

Laurent ALBEROLA : Cette enveloppe était déjà inscrite au Budget 2021 du Grand Narbonne.

Monsieur le Directeur Général des Services : J'ai récemment pris connaissance du Rapport d'Orientations Budgétaires du Grand Narbonne. Déjà je me suis assuré qu'au titre des Fonds de Concours, le Grand Narbonne nous finançait les Courts de tennis, ce qui est bien prévu. Ensuite, sur le Budget Eau et Assainissement, j'ai constaté qu'il y avait une provision de 3,8 Millions, destinée au lancement de la phase opérationnelle. Ce montant représente la moitié du coût total de l'Ouvrage. Le Grand Narbonne ne va pas mobiliser une telle enveloppe, sur un Budget de 12 Millions pour les 37 Communes, s'il n'y avait pas la certitude de les consommer.

Laurent ALBEROLA : Lorsque Cité Jardins a déposé un Dossier Loi sur l'Eau, le retour de l'Agence de l'Eau, le 7 Janvier 2021, prévoyait dans leur planning, une fin des travaux à l'automne 2022. Au 14 Octobre 2021, dans un courrier adressé à Monsieur le Maire, le Grand Narbonne indiquait ceci : « Compte tenu des contraintes budgétaires actuelles, la nouvelle Station Intercommunale devra être opérationnelle fin 2023 ». Le Grand Narbonne recule chaque année depuis 2016. En ce qui me concerne, je serai plus prudent sur les annonces de planning du Grand Narbonne.

Maryse PRATS : En ce qui concerne Cité Jardin, l'Ordre de Service 0 ne sera pas émis avant 2023. Nous avons des règles de procédures pour les Appels d'Offres, qui sont celles de la Commande Publique. Les délais sont longs. Par rapport à cela, je comprends tout à fait, Monsieur le Conseiller, vos préoccupations. Nous y serons vigilants. De plus, le logement social, c'est deux emplois à temps plein, pendant la durée du chantier. De plus, toutes nos Opérations, lors de la consultation des Entreprises, incluent une clause d'insertion.

Laurent ALBEROLA : Je voudrais dire pourquoi nous sommes CONTRE ce projet. Il se situe en dehors des parties actuellement urbanisées, alors que sur la Commune, il y a beaucoup de dents creuses. Je ne suis pas non plus favorable au choix architectural. Nous sommes un petit village rural, qui dispose d'un seul immeuble R+1. Nous aurions préféré que le projet soit dimensionné différemment, avec moins de logements, et qu'il colle avec ce que le PLH prescrit, à savoir, comme l'a dit Patrick, la réhabilitation de logements anciens, disséminés au centre du Village. Comme il n'y a pas de PLU, nous n'avons pas eu de réflexion sur un aménagement d'ensemble, sur la façon d'aménager la Commune. Le fait de poser aujourd'hui cette Résidence Séniors là où on la situe, cela relance la question de l'économie du prochain PLU. Quand on fait une demande de dérogation, au titre du Code de l'urbanisme, visant à construire en dehors des parties actuellement urbanisées, il faut que cette demande soit motivée. Or, je n'ai pas entendu de motivation pertinente. Je vous pose une question : où se situe l'urgence de lancer aujourd'hui une telle Opération ?

Monsieur le Maire : Je souhaite ajouter, que nous avons des retours de certaines personnes âgées du Village, qui attendent la construction de cette Résidence. Nous avons une véritable demande.

Mvrienne DUPONT : Au niveau du CCAS, j'ai effectivement de plus en plus de demandes de logements, pour les personnes âgées. Je connais au moins 5 personnes, qui seraient satisfaites de pouvoir bénéficier de tels logements.

Monsieur le Maire : Avant de passer au vote, je réaffirme mon soutien total à ce projet, notamment pour sa dimension sociale, compte tenu des besoins qui se sont exprimés au niveau de la Mairie.

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré et **Par 14 Voix POUR** et **4 Voix CONTRE (Patrick SEYFRIED, Macha CASTEL, Laurent ALBEROLA et Patricia POHER)**, **Approuve** le projet de réalisation d'une Résidence Séniors sur la parcelle cadastrée D 1163, sur la Commune d'Argeliers, **Décide de déroger** à la règle de la constructibilité limitée prévue par le Règlement National d'Urbanisme, sur la parcelle cadastrée Section D, portant le numéro 1163, et située sur la Commune d'Argeliers, dans la partie Ouest de son urbanisation, **Considère** que, conformément à l'Article L.111-4 4°, l'Intérêt Général justifie la dérogation à la règle de la constructibilité limitée prévue par le Règlement National d'Urbanisme, applicable sur le territoire de la Commune d'Argeliers, **Approuve** les éléments explicatifs joints à la présente, et motivant la dérogation aux dispositions du RNU dans le cadre de l'instruction du Permis de Construire, déposé par La Cité Jardins, **Autorise** les constructions, bâtiments et installations tels que décrits dans le Permis de Construire N° 011 012 21 00017, déposé en Mairie d'Argeliers le 30 Décembre 2021, portant sur la parcelle cadastrée D 1163, située en dehors des parties actuellement urbanisées de la Commune, **Décide** que, conformément à l'article L.111-5 du Code de l'Urbanisme, la présente Délibération sera transmise à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (*CDPENAF*) pour avis conforme, et **Autorise** Monsieur le Maire ou son représentant, à signer tous documents se rapportant à la présente Délibération.

3/ Questions Orales



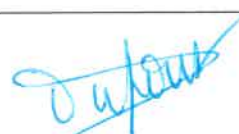
Aucune Question Orale



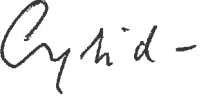

Plus rien n'étant à l'Ordre du Jour, Monsieur le Maire clôture la séance à 22h07

La Secrétaire de séance,
Anne-Emmanuelle JOUANE

Le présent PV a été délibéré le 25 Juillet 2022

VOTANTS :
POUR :
CONTRE :
ABSTENTIONS :

Gérard LETEISSIER		Myrienne DUPONT	
Bruno RUIZ		Antoine MICHEZ	
Stéphane MOUCHARD		Elisabeth BEFFY	

Julien COACOLO		Elisabeth DARROUX-OLIE	
Mickael PROVOST		Françoise MILLAUD	
François IZARD		Anna-Emmanuelle JOUANNE	
Denis MEURET		Manon RENARD	
Amandine PALMIE		Patrick SEYFRIED	
Macha CASTEL		Laurent ALBEROLA	
Patricia POHER	