

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal

Nombre de Conseillers en exercice : 23
Présents ou représentés : 23
Votant : 23

Point n° 9 de l'ordre du jour

Pour : 23
Contre : 00
Abstentions : 00

Délibération n° 010/2023 du 22 Février 2023
Approbation de la 1ère modification du PLU

L'an Deux mille vingt-trois et le vingt-deux février à dix-huit heures trente minutes le Conseil Municipal de la Commune de Salles d'Aude, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la mairie, sous la Présidence de M. RIVEL Jean Luc
Date de convocation du Conseil Municipal : 15/02/23

Présents : MM RIVEL Jean-Luc ; LETITRE Françoise; AGRAZ Raymond ; MAUREL MORENO Fanny; CAVAILLES Rémy ; HEULLUY Nadine ; GERMA Alain ; PAZ Fabien ; IZARD Laure ; ROSSI Jean-Pierre ; LOPEZ Sandrine ; LORENTE François (arrivé à 18h48) GOYHENEIX Stéphane ; BOUSQUET Ghislaine ; ALINGRIN Rémy ; JIMENEZ-MARTINEZ Claudine ;

Procurations : MM MANSOURI Céline à GERMA Alain ; LORENTE François à ROSSI Jean-Pierre ; PEREZ Valérie à ; HEULLUY Nadine ; VERGEADE Fabien à LETITRE Françoise ; PETIT Laetitia à AGRAZ Raymond ; BES Yannick à LOPEZ Sandrine; CABROL Dominique à ALINGRIN Rémy ; BELLIER Nicole à JIMENEZ-MARTINEZ Claudine

Absents excusés : MM MANSOURI Céline ; LORENTE François ; PEREZ Valérie ; VERGEADE Fabien ; PETIT Laetitia ; BES Yannick CABROL Dominique ; BELLIER Nicole

Absents non excusés : Néant

Secrétaire de séance : M. PAZ Fabien

(Article L 2121-15 du Code Général des Collectivités locales)

9- Urbanisme approbation 1ère modification du plu :

Monsieur le Maire expose que la procédure concernant la première modification du PLU implique que l'assemblée se prononce sur son approbation.

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 ;

VU le décret d'application n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants ;

VU le Code de l'Environnement, notamment les articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-7 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé par une délibération du Conseil Municipal en date du 03 juin 2016 ;

VU l'arrêté municipal n°03/2022 du 7 février 2022 prescrivant la procédure de 1ère modification du PLU ;

VU le projet de modification du PLU notifié aux personnes publiques associées conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme ;

VU les avis des personnes publiques associées ;

VU la décision du Président du Tribunal Administratif n°E22000094/34 en date du 19 juillet 2022 relative à la désignation du commissaire enquêteur en charge de l'enquête publique ;

VU les avis d'enquête publiés dans Le Midi Libre et l'Indépendant : 1ère parution le 6 octobre 2022 et 2ème parution le 27 octobre 2022 ;

CONSIDERANT que l'enquête publique s'est déroulée pendant 33 jours soit du 20 octobre 2022 au 21 novembre 2022 ;

VU le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur en date du 28 novembre 2022 ;

Monsieur le Maire rappelle que la procédure de 1ère modification du PLU a pour objet d'adapter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation applicable au secteur de la Croix de la Belle ainsi que le règlement et le plan de zonage applicable au secteur afin de développer l'offre de logements sur la 3ème tranche et accueillir favorablement le projet de délocalisation de la pharmacie.

LE BILAN DES AVIS PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA) :

- Commune de Fleury d'Aude en date du 16/06/2022 : Avis favorable
- CMA en date du 28/06/2022 : Absence d'observation
- DDTM en date du 30/06/2022 : Avis favorable avec réserves
- INAO en date du 04/07/2022 : Absence d'observation
- Conseil départemental en date du 20/07/2022 : Aucune observation

- Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne en date du 26/08/2022 : Observations et propositions

Monsieur le Maire précise que les remarques des personnes publiques associées ont été prises en compte. Les justifications sont détaillées dans le mémoire en réponse annexé à la présente délibération.

Réponse de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) concernant l'examen au cas par cas

Dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas, la MRAe a rendu une décision le 16 août 2022 de dispense de la procédure de 1^{ère} modification du PLU de Salles d'Aude à évaluation environnementale.

LE BILAN DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

Au terme des trois permanences assurées par le commissaire enquêteur entre le 20 octobre et le 21 novembre 2022, malgré les dispositifs de publicité, la participation du public n'a pas été importante. Une observation a été réalisée dans le cadre d'une des permanences du Commissaire Enquêteur et une contribution a été déposée par courrier, soit un total de 2 contributions. Celles-ci ont fait l'objet d'une prise en compte dans le cadre du mémoire en réponse joint à la présente.

Le 21 novembre 2022, le Commissaire Enquêteur a procédé à la clôture de l'enquête. Il a ensuite rendu son procès-verbal de synthèse le 28 novembre 2022 et a réceptionné le mémoire en réponse de la commune le 7 décembre 2022. Pour rappel, ce dernier est annexé à la présente délibération.

In fine, le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable le 18 décembre 2022. Monsieur le Maire s'engage à prendre en compte les observations retenues à travers le mémoire en réponse.

CONSIDERANT que le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable en date du 18 décembre 2022.

CONSIDERANT que le projet de 1^{ère} modification du PLU a fait l'objet de modifications pour tenir compte des avis des personnes publiques associées.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité décide :

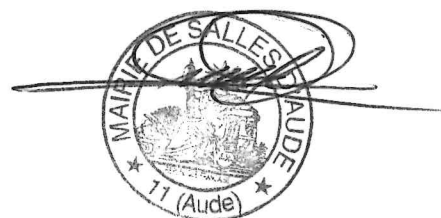
- D'approuver le dossier de 1^{ère} modification du PLU tel qu'il est annexé à la présente délibération pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et du commissaire enquêteur ;
- Dit que la présente délibération fera l'objet, conformément à l'art. R.153-21 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal du Département ;
- Dit que le dossier est tenu à la disposition du public à la mairie de Salles d'Aude aux heures et jours habituels d'ouverture ;
- Dit que la présente délibération et les dispositions résultant de la modification du PLU sont exécutoires dès l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité (affichage en mairie, insertion dans un journal diffusé dans le Département).

Le mémoire en réponse est joint en annexe de la présente délibération

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus et ont signé au registre les membres présents.

Acte rendu exécutoire après transmission et ou dépôt
Auprès du contrôle de légalité le
Et publication ou notification du

Copie certifiée conforme, le Maire.



MEMOIRE EN REPONSE AU PV DES OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

DEPARTEMENT DE L'AUDE – COMMUNE DE SALLES D'AUDE

1^{ère} Modification du PLU

Table des matières

PREAMBULE	3
1. ZOOM SUR LE CONTENU DES AVIS PPA.....	4
1.1. Avis DDTM	4
1.2. Avis Grand Narbonne	4
1.3. Avis du Conseil Départemental (DGA)	5

PREAMBULE

La présente note constitue le mémoire en réponse procès-verbal des observations du commissaire enquêteur.

Cette note sera transmise au commissaire enquêteur et intégrera ses conclusions. Elle a pour objectif d'apporter des éclaircissements aux observations du public réalisées dans le cadre de l'enquête publique ainsi qu'aux interrogations des personnes publiques associées.

Pour rappel, le tableau suivant dresse la synthèse des avis PPA sur la procédure de 1^{ère} modification :

	EMETTEUR	NATURE AVIS
PPA	Conseil Départemental en date du 20/07/22	Favorable avec réserves
	DDTM en date du 30/06/22	Favorable avec réserves
	MRAE en date du 16/08/22	Dispense d'évaluation environnementale
	INAO en date du 04/07/22	Absence d'observations
	CMA en date du 28/06/22	Absence d'observations
	Commune de Fleury d'Aude en date du 16/06/22	Favorable
	Grand Narbonne en date du 26/08/22	Observations et propositions
PUBLIC	Monsieur Raymon BROSSAUD	Observations
	Monsieur Max CLAUZON	Observations

Remarque : seuls les avis avec « réserve » et les observations du public donnent lieu à des éléments en réponse de l'autorité compétente pour mener la procédure de modification du PLU.

Avis DDTM

La DDTM soulève deux points :

- **Elle précise que le SCoT** prévoit un objectif de renouvellement urbain de 40% des logements. Des justifications doivent être apportées pour justifier de la compatibilité du PLU avec cet objectif.
- Elle ajoute qu'il conviendrait d'ajuster les règles de densité sur les autres zones pour maintenir l'objectif de 240 nouveaux logements affichés dans le PADD du PLU.

Pour rappel, le SCoT de la Narbonnaise a été approuvé ultérieurement au PLU de la commune de Salles d'Aude. En ce sens, les ambitions affichées par le PADD ne traitent pas expressément de ceux prévus par le SCoT approuvé le 23 juillet 2020. Plus largement, le PADD du PLU ayant été débattu en juillet 2012 ne traite pas précisément et avec la même intensité des objectifs de lutte contre l'étalement urbain parmi lesquels le réinvestissement urbain.

À la suite d'échanges avec les services de l'Etat, il a été convenu que lors de futures procédures d'évolution du PLU ; la commune s'engage à produire un bilan des capacités résiduelles dans le cadre de délibérations motivées à venir. Ces délibérations sont prévues à l'article L.153-38 du code de l'urbanisme qui précise que :

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie 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. »

Avis Grand Narbonne

X Observations générales :

Le schéma de l'OAP page 7 mériterait d'être plus détaillé pour permettre une meilleure compréhension du fonctionnement de ce secteur qui rassemble habitat, services et équipements publics ou d'intérêt collectif. D'autant plus que pour les commerces, la surface de vente serait augmentée de 600m².

- ⇒ La modification a pour vocation de permettre l'optimisation du secteur et l'intégration d'une mixité fonctionnelle et sociale qui correspond à la logique du DOO du SCoT. L'OAP permet de fixer le principe d'aménagement du secteur en phase de planification. En phase opérationnel, les porteurs de projets (logements et services) apporteront une attention particulière à l'intégration et à la complémentarité des constructions.

X Sur la gestion des eaux pluviales et la désimperméabilisation :

Il est proposé de renforcer la partie « gestion des eaux de ruissellement » de l'OAP.

- ⇒ La commune à travers l'OAP et le règlement prévoit cette gestion des eaux pluviales. Cependant, pour prendre en compte la demande du Grand Narbonne, la partie texte de l'OAP sera complétée en reprenant notamment les éléments de justifications de la notice explicative.

Aujourd'hui, dans l'OAP proposée, la commune prend en compte la gestion des eaux pluviales en deux temps :

- ✓ Concernant la gestion de l'eau : il est prévu la récupération des eaux de surface dans un réseau de collecte et ensuite l'acheminement dans un dispositif de rétention déjà existant en T1 et T2. Ce dispositif de rétention a été dimensionné à cet effet et il respecte la réglementation ainsi que les objectifs de compensation fixés par les services de l'Etat.
- ✓ Concernant la limitation du ruissellement : afin de répondre à la limitation de l'imperméabilisation (enjeux du SCOT), plusieurs outils sont mis en place dans l'OAP et le règlement :
 - L'OAP impose déjà une emprise de traitement végétal le long des chemins et voiries ;
 - Elle demande la mise en œuvre d'un traitement perméable sur les cheminements doux, les espaces publics, les parkings (publics et privés) ;
 - Elle demande une gestion intégrée à la parcelle. ;
 - Le règlement prévoit que « 45% au minimum de la superficie totale du terrain soit aménagée en espaces libres » et que « 20% au minimum de la superficie totale du terrain soit conservé en pleine terre ».

Avis du Conseil Départemental (DGA)

Sur les accès

Le Conseil Départemental demande de privilégier la desserte de l'opération sur la zone AUC par la voirie communale afin d'occasionner une moindre gêne et moins de risques pour la circulation au droit de la RD31.

- ⇒ L'OAP du secteur concerné par la modification du PLU a été remaniée dans le cadre de la présente procédure pour adapter les choix d'aménagement retenus. L'OAP impose de réaliser l'accès à la zone par le chemin communal du Ribayrol et aucun accès sur la RD31 n'est envisagé. Les enjeux sécuritaires seront donc maîtrisés.

Sur la sécurité routière au profit d'une voie publique départementale

Le traitement végétal de la tranche 3 de la zone AUC ne doit pas engendrer de problème de visibilité et notamment le long de la RD 31 aux abords de l'intersection avec la voirie communale chemin du Ribayrol.

- ⇒ Le choix des essences permettra d'anticiper la problématique liée à la visibilité. Par ailleurs, le traitement végétal de la tranche 3 sera entretenu de sorte à ne pas gêner la visibilité aux abords de l'intersection avec la voirie communale.

2 ZOOM SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Deux personnes ont laissé des contributions :

Observations de Monsieur Raymond BROSSAUD

Monsieur BROSSAUD soulève deux points :

- Il regrette la délocalisation de la pharmacie et l'éloignement du nouveau pôle médical.
- ⇒ La relocalisation de la pharmacie et la réalisation d'un pôle médical constituent un projet vital pour la commune. Ils vont permettre le développement actuellement contraint de la pharmacie du fait de sa localisation empêchant toute possibilité d'extension. Pour remarque, le PLU actuel autorise uniquement l'implantation de commerces dans la zone UA (qui n'offre plus de résiduel constructible) et la zone IAU, concernée par la présente modification du PLU.
Au-delà de la pharmacie, l'implantation d'autres activités de services tournées vers la santé sont envisagées : opticien, cabinet d'infirmière, médecin. Ce qui devrait permettre d'accroître l'attractivité de la commune et ainsi de participer à la lutte contre la désertification médicale.
Enfin, l'éloignement relatif de la pharmacie n'est pas un frein à la délivrance de médicaments qui peut être pallié par un service de collecte et de livraison sécurisé comme le service de la poste le propose actuellement. De même, d'autres solutions locales pourraient être envisagées à l'initiative de la pharmacie.

La Poste et mes Médicaments Chez Moi, c'est :



Confidentiel

Seule votre pharmacie a accès à vos données de santé et nos livreurs ont accès uniquement à vos données de livraisons.



Sécurisé

Vos données de santé sont une priorité absolue et sont sécurisées sur un Hébergement agréé Données de Santé (HDS).



Local

Vos médicaments sont préparés et délivrés par votre pharmacie habituelle près de chez vous.



Fiable

La livraison de médicaments à votre domicile par facteur ou coursier La Poste est réalisée le jour de votre choix.

- Il s'interroge sur le nombre de place de parking.
 - ⇒ Le règlement écrit du PLU prévoit 1 place de stationnement par tranche de 30m² de surface de vente. En phase opérationnelle, le programme viendra préciser le nombre de place dans le respect du règlement.

Observations de Monsieur Max CLAUZON

Monsieur CLAUZON soulève trois points :

- Il regrette la réduction de logements sociaux.
 - ⇒ Les objectifs de production de logements sociaux sont fixés par le PLH à 30% de la production neuve.
 - Sur la totalité du secteur Croix de la Belle, le pourcentage de logements sociaux sera de 30,76% soit :
 - Tranche 1 : 10 logements sociaux sur 32 logements soit 31,25 %
 - Tranche 2 : 5 logements sociaux sur 16 logements soit 31,25 %.
 - Tranche 3 : 5 logements sociaux sur 17 logements soit 29,41 %

Les objectifs en matière de logements sociaux seront respectés à l'échelle de l'opération.

- Il regrette l'absence de matérialisation d'un rond-point à l'intersection de l'avenue de Coursan et du Chemin de Rivayrol qui aurait été présenté par la municipalité.
 - ⇒ L'accès à la zone est prévu par le chemin du Rivayrol et non pas à partir de la RD31 ce que ne souhaite pas les services du département, pas plus qu'ils ne souhaitent de rond-point.
 - Pour ce faire un élargissement du chemin est demandé sur l'emprise du terrain à aménager.
- Il s'inquiète d'une contradiction entre le développement du cœur de ville et la délocalisation de la pharmacie.

- ⇒ En l'espèce, il ne s'agit pas d'une contradiction mais d'une décision pragmatique. La réinstallation de commerce de bouche en cœur de ville et le développement de la pharmacie avec des activités paramédicales ne constitue pas une contradiction. En effet, tel que précisé en réponse de la remarque similaire soulevée par Monsieur BROSSAUD, la relocalisation de la pharmacie et la réalisation d'un pôle médical constituent un projet indispensable pour la commune. Ce projet va permettre le développement actuellement contraint de la pharmacie en raison de sa localisation empêchant toute possibilité d'extension. Pour remarque, le règlement applicable autorise uniquement l'implantation de commerces dans la zone UA (qui n'offre plus de résiduel constructible) et la zone IAU, concernée par la présente modification du PLU.

Au-delà de la pharmacie, l'implantation d'autres activités de services tournées vers la santé sont envisagées et permettront d'accroître l'attractivité de la commune et de participer à la lutte contre la désertification médicale.

Enfin, l'éloignement relatif de la pharmacie n'est pas un frein à la délivrance de médicaments qui peut être pallié par un service de collecte et de livraison sécurisé comme le service de la poste le propose actuellement. De même, d'autres solutions locales pourraient être envisagées à l'initiative de la pharmacie.