



Commune de **CARCASSONNE** |

Modification n°1 |

Février 2023 |

Pièce n°1.1

Additif au rapport de présentation



Sommaire

Volet 1 	Le contexte juridique et objectifs de la modification	4
1	Les objectifs de la modification	4
2	Le contexte juridique	4
A	<i>L'objectif du Plan Local d'Urbanisme (PLU).....</i>	<i>4</i>
B	<i>Les modifications du PLU</i>	<i>5</i>
C	<i>Le respect de la procédure</i>	<i>6</i>
Volet 2 	Le dossier de modification	9
1	Objet n°1 : Modification du zonage UEP au profit de la zone U3 pour l'implantation d'une pharmacie et d'une maison paramédicale	9
A	Contexte.....	9
B	Objet de la modification	10
C	Justification de la modification	11
D	Traduction dans le PLU : les éléments à modifier.....	12
E	Incidences sur l'environnement.....	14
Volet 3 	Les modifications apportées suite à l'examen des Personnes Publiques Associées et l'Enquête Publique	15
1	La consultation des Personnes Publiques Associées (PPA).....	15
2	L'enquête publique.....	15
3	Les modifications apportées à la présente notice explicative en vue de l'approbation	16



Préambule

La commune de CARCASSONNE est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 09 mars 2017. Il a fait l'objet d'une Révision Allégée et d'une Modification Simplifiée, respectivement approuvées en septembre 2019 et septembre 2021.

La procédure de Révision Générale du PLU a été prescrite le 06 février 2020.

La présente modification du Plan Local d'Urbanisme comporte un objet :

- + Modifier le document graphique pour basculer des parcelles UEP en U3 ;

Ces évolutions du PLU vont permettre une meilleure adéquation entre le document d'urbanisme et la réalité des besoins de développement de la commune qui ne peuvent pas attendre l'approbation de la Révision Générale en cours d'élaboration.

La présente notice explicative expose la procédure de modification et les conséquences de sa mise en œuvre sur le Plan Local d'Urbanisme.

Cette modification concerne les pièces suivantes du dossier de PLU :

- Rapport de présentation ;
- Document graphique ;
- Liste des emplacements réservés.

Initialement, la procédure de modification comportait deux objets. Un projet de levée de l'Emplacement Réservé n°59 était prévu pour permettre la réalisation d'une Maison de Santé Pluridisciplinaire. Or, durant la procédure, le porteur de projet a fait connaître à la collectivité, durant la phase de consultation, l'abandon du projet et donc la non-utilité de lever l'ER n°59, c'est pourquoi la version présentée ci-après ne comporte qu'un seul objet.



Volet 1| Le contexte juridique et objectifs de la modification

1| Les objectifs de la modification

La procédure de modification vise à effectuer les changements suivants :

- + Modifier le zonage UEP des parcelles BH584, BH516, BE171 et BE172 en U3, pour l'implantation d'une pharmacie et d'une maison médicale et paramédicale ;

2| Le contexte juridique

A | L'objectif du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document destiné à définir la destination générale des sols en fixant les règles indiquant quelles formes doivent prendre les constructions, quelles zones doivent rester naturelles, quelles zones sont réservées pour les constructions futures, etc.

Il doit notamment exposer clairement le projet global d'urbanisme ou Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui résume les intentions générales de la collectivité quant à l'évolution de l'agglomération.

Il est constitué :

- D'un rapport de présentation ;
- Du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
- D'Orientations d'Aménagement et Programmation (OAP) relatives à certains secteurs ;
- Du règlement écrit ;
- Du document graphique ;
- Et des annexes ;

Le PLU remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS) depuis la loi SRU (Solidarité Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000.



B | Les modifications du PLU

Deux procédures de modifications d'un PLU existent : les modifications de droit commun et les modifications simplifiées. Les procédures de modification d'un PLU sont régies par les articles L.153-45 (modification simplifiée) et L.153-41 du Code de l'Urbanisme (modification de droit commun).

La modification de droit commun permet de :

- Majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminuer ces possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- D'appliquer l'article L.131-9 du CU relatif au PLU tenant lieu de Plan Local de l'Habitat (PLH).

La commune engage donc une modification de droit commun régie par les articles L153-41 à L153-44 du CU.

Article L.153-41 : *Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- *Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- *Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- *Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- *Soit d'appliquer l'article L.131-19 du présent code.*

Moins contraignante et moins longue qu'une procédure de révision, la modification est aussi plus limitée quant à la portée des changements opérés. En effet, ces changements ne doivent pas remettre en cause l'économie générale du projet.

Il est à noter que la présente modification n'entre pas dans le champ de la procédure de révision allégée, régi par l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, puisqu'elle :

- + ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Programmation (PADD) ;
- + ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- + ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- + n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.



C | Le respect de la procédure

La commune de CARCASSONNE est l'autorité compétente recourant à la procédure de modification.

Le déroulé de la procédure a été le suivant :

- La présente procédure de modification a été engagée par un arrêté du maire en date du 20/07/22.
- Information en a été faite au Conseil Municipal le 29/09/22.
- La saisine de l'Autorité Environnementale par la commune de CARCASSONNE, en date du 23/09/2022 (reçue le 28/09/22), pour une demande d'examen au cas par cas afin de confirmer qu'une évaluation environnementale n'est pas requise pour cette procédure de modification de droit commun. A cet égard, il convient de relever que par décision n°2022ACO16 en date du 25/11/22, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a considéré que la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de CARCASSONNE n'est pas soumise à évaluation environnementale. Le dossier de demande d'examen au cas par cas et le retour de la MRAe figure en pièce 2 du présent dossier d'approbation.
Contrairement à son élaboration et à sa révision, la modification de droit commun du PLU, n'est pas soumise à concertation préalable au titre de l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme.
- Avant l'enquête publique, notification du dossier de modification de droit commun a été faite auprès des personnes publiques associées en date du 06/12/22.
- Le dossier d'enquête publique constitué de la présentation des modifications apportées au PLU, de l'avis de l'Autorité Environnementale ainsi que des avis des Personnes Publiques Associées, a été constitué. L'Enquête Publique s'est déroulée pendant 30 jours (du 09/01/23 au 09/02/23) et réponse aux observations du commissaire enquêteur a été faite. Le rapport établi par ce dernier, ainsi que ses conclusions, ont été communiqués à la collectivité le 28 février 2023. L'ensemble du rapport du commissaire enquêteur et sa conclusion figurent en pièce 4.
- A l'issue de l'enquête publique, la commune de CARCASSONNE approuve la modification du PLU par délibération. Le dossier est complété des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, modifié par la suppression de l'objet relatif à la levée de l'ER 59. Le dossier est soumis par le maire de CARCASSONNE à l'approbation du Conseil Municipal du 16/03/23. Cette délibération figure en pièce 0 du présent dossier d'approbation.
- Les mesures de publicité de la modification simplifiée du PLU de CARCASSONNE sont conduites en mairie de CARCASSONNE.

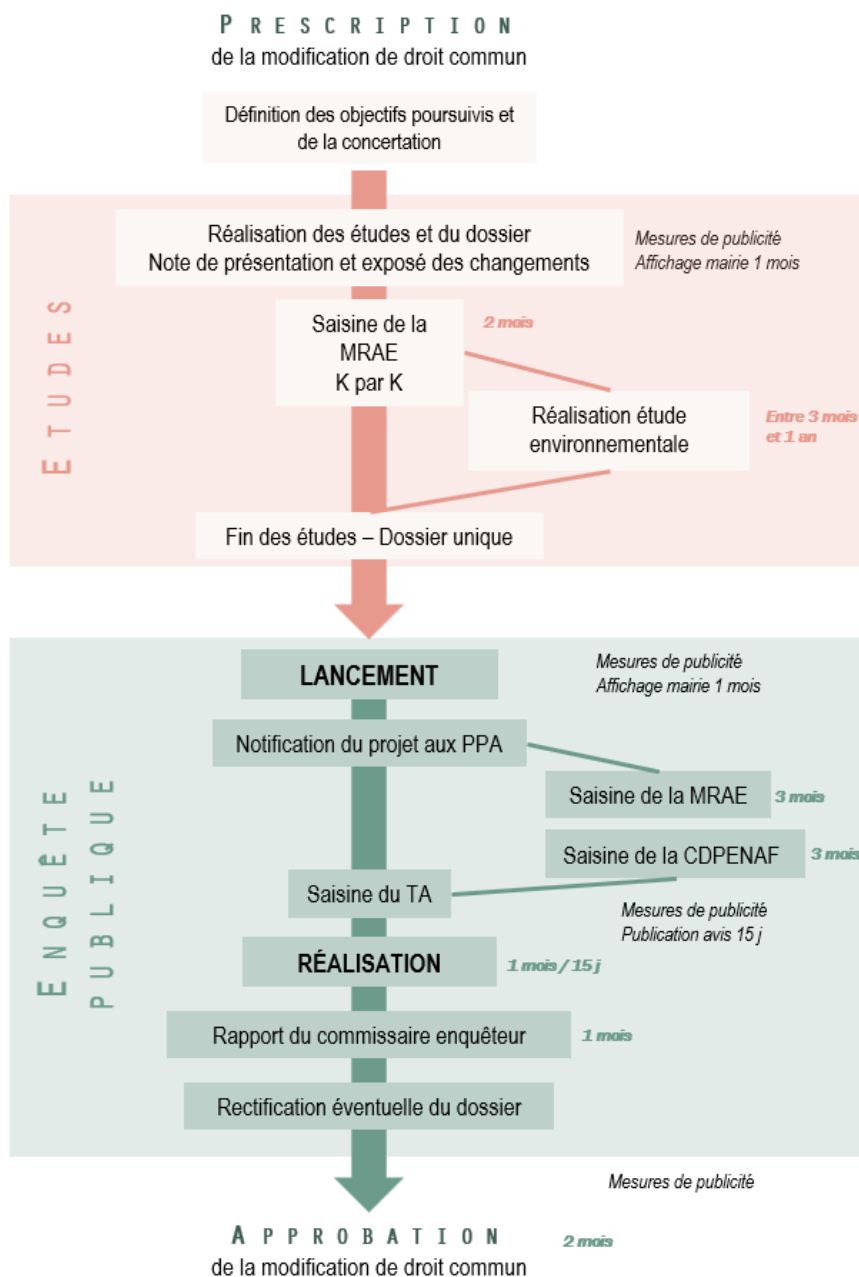


Figure 1 : Les grandes étapes d'une modification de droit commun avec enquête publique (Source : les Ateliers UP+)



Le dossier de modification comprend :

- **Pièce 0** : Arrêté de lancement de la procédure et délibération d'approbation
 - **Pièce 1** : Le dossier de modification :
 - **Pièce 1.1** : Une notice explicative faisant office d'additif au rapport de présentation et exposant les motifs des changements apportés :
 - justifiant les modifications apportées au PLU ;
 - présentant les modifications réalisées sur les pièces du document.
- Dans le cas présent, l'évolution envisagée a des impacts sur le document graphique du PLU et sur le rapport de présentation. Par conséquent, le dossier comprend également :
- **Pièce 1.2** : Le document graphique modifié ;
 - **Pièce 2** : Dossier d'examen au Cas par Cas et le retour de la MRAe dispensant d'évaluation environnementale
 - **Pièce 3** : Avis des Personnes Publiques Associées consultées
 - **Pièce 4** : Rapport du commissaire enquêteur et sa conclusion



Volet 2 | Le dossier de modification

1 | Objet n°1 : Modification du zonage UEP au profit de la zone U3 pour l'implantation d'une pharmacie et d'une maison paramédicale

A | Contexte

Cet objet concerne des parcelles non construites au lieu-dit Prat-Mary, au Sud-Ouest du tissu urbanisé. Le boulevard Nicolas Poussin et la D118 encadrent le site à l'Ouest et au Nord. Il est au cœur d'un quartier mixte composé d'équipements publics et d'habitat.



Figure 2 : Localisation du site d'étude de Prat-Mary à l'échelle du tissu urbanisé (Source : IGN)

Ce secteur est en forte mutation notamment avec de nombreux projets construits récemment tel que l'Hôtel de Police, le Conservatoire ou encore la poche d'habitat pavillonnaire.



Figure 3 : Photo aérienne du site en 2008 et photo aérienne du site en 2020 (Source : Google Earth)

Habitat pavillonnaire

B | Objet de la modification

Le premier objet concerne la **modification du document graphique** sur les parcelles cadastrées suivantes :

N° de parcelles	Surface totale (m²)
BH 584	6 878
BH 516	21
BE 171	157
BE 172	3434
Totaux	10 490

Figure 4 : Référence cadastrale et surface des parcelles concernées par la modification

Ces parcelles sont situées dans la zone UEP du PLU (zone destinée à accueillir des activités et équipements publics) et jouxtent la zone U3 (zone destinée à l'habitat permettant l'accueil de commerces et de services).



Figure 5 : Extrait du document graphique actuel (Source : Plu de CARCASSONNE)

Ces parcelles ont pour vocation d'accueillir, à terme, des activités médicales et paramédicales dans un secteur en mutation. Le projet prévoit la création de deux constructions :

- Une maison médicale et paramédicale ;
- Une pharmacie.

Les impacts paysagers seront limités par la création d'un masque végétal à l'Ouest favorisant l'intégration paysagère avec les jardins du Marquis de GONET ainsi que pour limiter l'imperméabilisation des sols.

Ainsi, le zonage UEP des parcelles concernées ne mentionne pas la destination « commerce et activités de services » notamment la sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » pouvant engendrer un blocage dans la réalisation du futur projet.

La commune souhaite ainsi adapter le document graphique du PLU pour faciliter ce projet.

Par conséquent, l'objectif est de faire évoluer le zonage UEP des parcelles concernées en U3 pour une superficie totale de 10 490 m².

La modification porte donc sur le document graphique du PLU.



C | Justification de la modification

Une déprise de l'offre de santé de proximité

L'aire d'attraction de CARCASSONNE est vaste. Elle s'étend sur 115 communes et génère de nombreux flux provenant des communes environnantes. Ce phénomène d'attraction participe à un engorgement des services médicaux de proximité présents de la commune. **C'est pourquoi développer une offre relève d'un intérêt général pour l'ensemble des habitants de CARCASSONNE mais aussi des habitants de son aire d'attraction.**

La réalisation d'une pharmacie et d'une maison paramédicale viendra compléter l'offre déjà en place et limitera le phénomène de déprise médicale. Effectivement, une déprise des services de santé concourt à l'accroissement des files d'attente et une difficulté d'accès aux soins (déplacement des patients pour les urgences médicales, problème pour trouver des médecins traitants...).

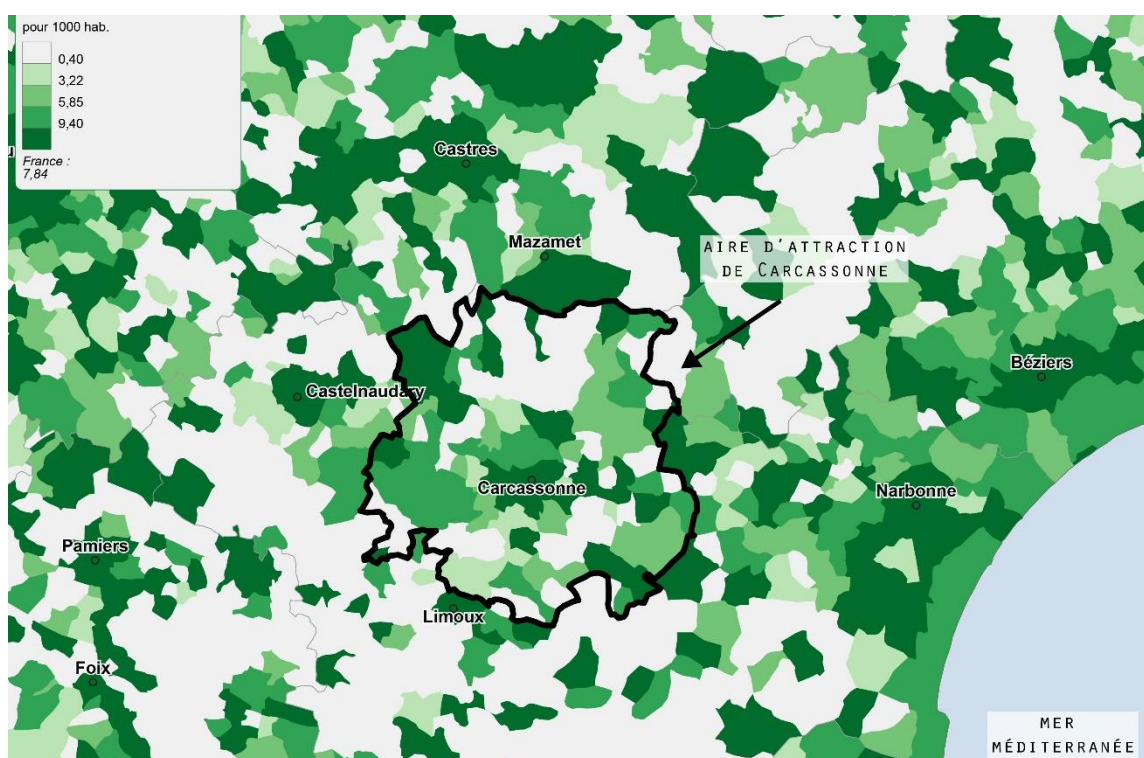


Figure 6 : Taux d'équipements pour 1000 habitants (Source : géoclip – INSEE 2020)

Une proximité entre logements et équipements

Le secteur Prat-Mary est un quartier en forte mutation au cours de ces dernières années. De nombreuses opérations sont apparues à vocation d'habitat, d'équipements ou de commerce. Par conséquent, **la création d'un équipement de santé permet de s'inscrire en continuité des opérations réalisées.** Cet équipement apportera aux habitants une offre en services médicaux de proximité et développera sur le secteur une mixité urbaine forte.

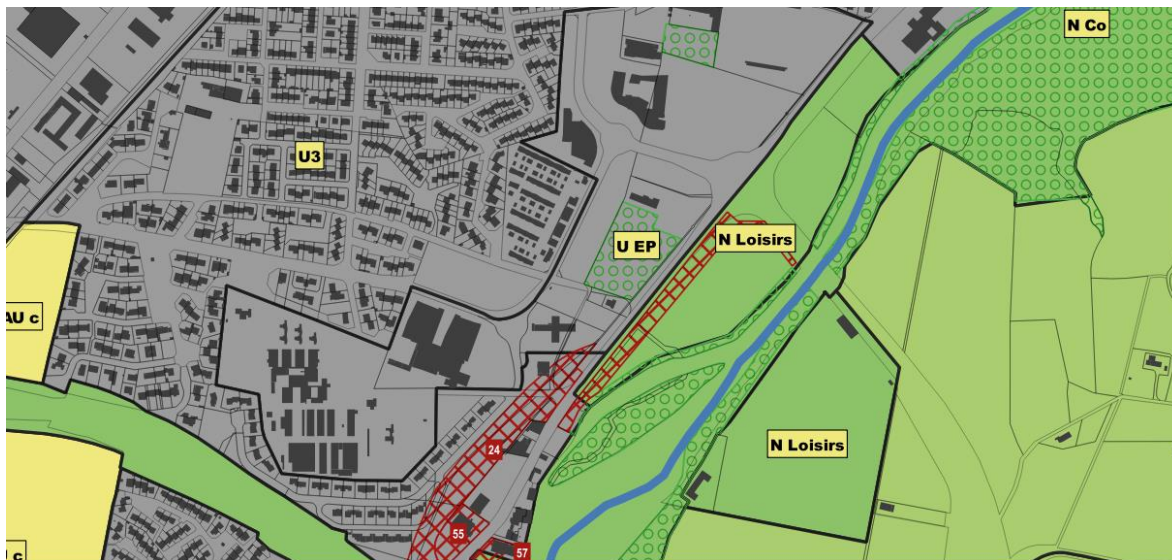
Un accueil de qualité visant une attractivité professionnelle

Enfin, la réalisation de cette maison paramédicale et de la pharmacie adaptées aux nouvelles normes et attentes, offrira aux praticiens un lieu d'installation propice à leur activité et favorisera le maintien des médecins et des soignants présents sur la commune de CARCASSONNE. Par cette modification, la Ville souhaite accompagner les praticiens dans leur installation et dans la recherche de foncier sur ce quartier pour renforcer l'offre en services médicaux sur la commune et sur l'aire d'attraction.

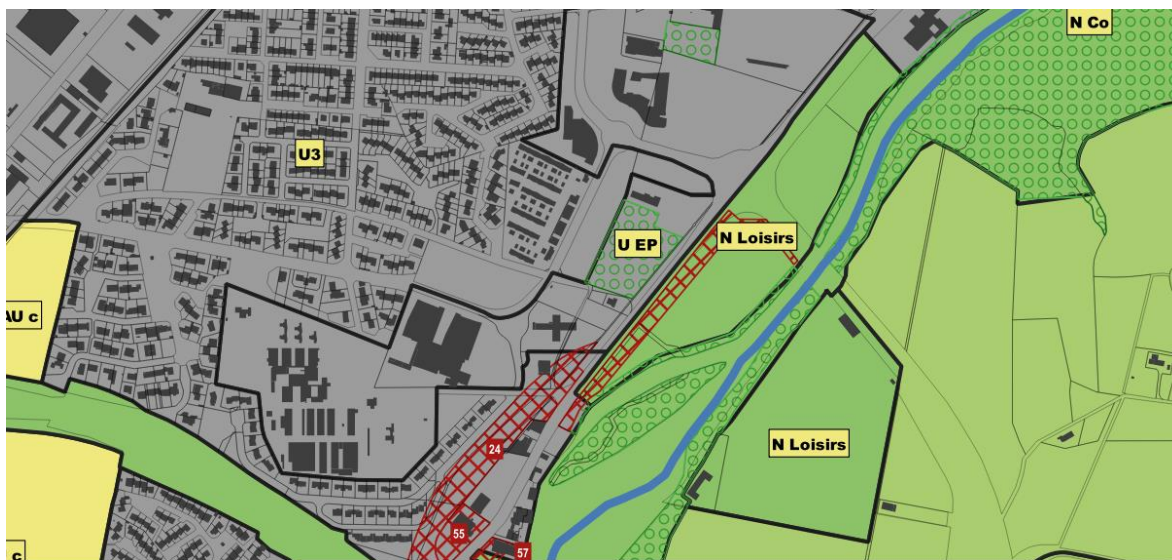
D | Traduction dans le PLU : les éléments à modifier

Extrait du document graphique avant/Après modification :

Avant modification



Après modification





Extrait du rapport de présentation justification des choix avant/Après modification

Avant modification

ZONE du PLU	Surface (ha)
ZONES URBAINES	
U1 b	63.9
U1 c	10.0
U1 f	57.6
U2 a	21.4
U2 b	17.8
U2 c	43.0
U2 e	20.2
U2 h	11.6
U3	635.6
U3 a	15.9
U3 h	315.7
U3 RU	38.8
U4	89.2
U4 a	156.0
U Aéroport	129.2
U Divers 1	0.5
U Divers 2	1.7
U Divers 3	1.8
U Divers 4	48.7
U Divers 5	3.7
U Divers 6	27.4
U Divers 7	7.3
U Divers 8	23.1
U Divers 9	0.8
U Eco	302.9
U Eco 1	92.4
U Eco 2	2.0
U Eco 3	33.5
U Eco 4	3.0
U Eco 5	8.6
U Eco 6	21.0
U EP	80.2
U Santé	36.4

Après modification

Zone du PLU	Surface (ha)
ZONES URBAINES	
U1 b	63,9
U1 c	10
U1 f	57,6
U2 a	21,4
U2 b	17,8
U2 c	43
U2 e	20,2
U2 h	11,6
U3	636,7
U3 a	15,9
U3 h	315,7
U3 RU	38,8
U4	89,2
U4 a	156
U Aéroport	129,2
U Divers 1	0,5
U Divers 2	1,7
U Divers 3	1,8
U Divers 4	48,7
U Divers 5	3,7
U Divers 6	27,4
U Divers 7	7,3
U Divers 8	23,1
U Divers 9	0,8
U Eco	302,9
U Eco 1	92,4
U Eco 2	2
U Eco 3	33,5
U Eco 4	3
U Eco 5	8,6
U Eco 6	21
U EP	79,2
U Santé	36,4



E | Incidences sur l'environnement

Cette modification concernant les parcelles BH 584, BH 516, BE 171 et BE 172, n'impacte pas le caractère urbanisable ou non de ces-dernières.

Constructibles dans le règlement actuel, elles le resteront après la modification.

Elles sont insérées, entre, sis à l'Ouest, le quartier de Prat Mary, secteur en forte mutation, et à l'Est, les jardins du Marquis de GONET, répertorié Espace Boisé Classé. Le secteur, déjà fortement anthropisé, ne présente que peu d'intérêt d'un point de vue écologique.

En conservant son caractère urbanisable, il n'apparaît pas d'incidences notables sur l'environnement.

Par ailleurs, le projet de création d'une pharmacie et d'une maison médicale et paramédicale prendra en compte son intégration paysagère avec les jardins. Il comprendra également un aménagement des modes doux.



Volet 3| Les modifications apportées suite à l'examen des Personnes Publiques Associées et l'Enquête Publique

1| La consultation des Personnes Publiques Associées (PPA)

La modification du PLU de CARCASSONNE a été notifié aux PPA en date du 06/12/22.

La commune a reçu 5 avis sur les 29 services et communes sollicitées :

- DDTM 11 en date du 06/01/23, **avis favorable** assorti de quelques propositions de compléments ;
- CARCASSONNE Agglomération en date du 06/01/23 **avis favorable** considérant que le projet de modification n'entraîne pas d'incompatibilité avec le SCoT en cours d'élaboration ni avec le projet de PLH en cours ;
- CD 11 en date du 05/01/23 qui **n'émet pas d'avis** et formule l'absence d'impact au titre du domaine public routier départemental, au titre de l'eau et formule 2 interrogations au titre de l'Agriculture, du Tourisme et du Patrimoine ;
- Direction départementale des Services Incendie et de Secours en date du 23/01/23, **avis favorable** concernant le projet de modification en précisant que les accès et la Défense Extérieure Contre l'Incendie seront à évaluer lors de la dépose des autorisations d'urbanisme ;
- Commune de Palaja en date du 12/12/22, qui **n'émet pas d'avis**.

Les avis favorables soulignent le peu d'impact que la modification va entraîner.

2| L'enquête publique

Par décision n° E22000122/34 du 13 septembre 2022, le Tribunal Administratif de MONTPELLIER a désigné en qualité de Commissaire Enquêteur, Monsieur André HIEGEL, officier supérieur de Gendarmerie retraité. Conformément à l'arrêté municipal 2022-0410 du 15 décembre 2022 portant ouverture d'enquête publique, celle-ci s'est tenue du 09/01/23 au 09/02/23.

Au cours des 5 permanences tenues en mairie, ont été comptabilisées onze visites, cinq observations ont été portées au registre, deux lettres ont été remises en main propre, un courriel a été envoyé sur la boîte mail dédiée et quatre observations ont été formulées à l'oral. Un courrier de RTE est également parvenu hors délai.

L'analyse du commissaire enquêteur l'a conduit à demander à la commune des renseignements complémentaires et réponses aux avis formulés par les PPA en vue d'émettre son avis définitif. **Celui-ci s'avère favorable.**



L'ensemble des remarques du public, des questions du commissaire enquêteur et des réponses apportées par la mairie ayant conduit à l'avis favorable du commissaire enquêteur figurent en pièce 4 du présent dossier d'approbation.

3 | Les modifications apportées à la présente notice explicative en vue de l'approbation

Au regard des avis favorables émis par les services, la commune de CARCASSONNE n'a pas procédé à des modifications du dossier.

En outre, concernant les propositions de compléments réglementaires émis par :

- La DDTM 11, la révision en cours du PLU viendra préciser les règles constructives.
- Le SDIS 11, les mesures relatives aux accès et la défense extérieure contre l'incendie seront évaluées dans le cadre du projet lors du dépôt des autorisations d'urbanisme.





Table des illustrations

Figure 1 : Les grandes étapes d'une modification de droit commun avec enquête publique (Source : les Ateliers UP+)	7
Figure 2 : Localisation du site d'étude de Prat-Mary à l'échelle du tissu urbanisé (Source : IGN).....	9
Figure 3 : Photo aérienne du site en 2008 et photo aérienne du site en 2020 (Source : Google Earth).....	9
Figure 4 : Référence cadastrale et surface des parcelles concernées par la modification	10
Figure 5 : Extrait du document graphique actuel (Source : Plu de CARCASSONNE).....	10