

COMMUNE DE SAINTE-VALIERE



# 1ère MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## PIECES ADMINISTRATIVES

MAITRE  
D'OUVRAGE :  
STE VALIERE

STE VALIERE LE :

SIGNATURE :

Date(s)	Nature des modifications	Dessiné	Vérfié	Ind
Déc. 2021	CREATION	CB	AF/JA	a
JUIN 2022	APPROBATION JUIN 2022	CB	AF/JA	b

8



BZ-09102

**GAXIEU**

1 Bis Place des Alliés  
CS 50676  
34537 BEZIERS CEDEX  
T. 04 67 09 26 10 F. 04 67 09 26 19  
E. bet.34@gaxieu.fr

GAXIEU.FR

**COMMUNE DE SAINTE VALIERE**



**ARRÊTÉ MUNICIPAL**

***Objet : Première Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINTE Valière.***

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové ;

VU la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt ;

VU l'ordonnance du 23 septembre 2015 entraînant la modification du code de l'urbanisme à « droit constant » ;

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

**Conformément** aux dispositions des articles L.153-36, L.153-37, L.153-39, L.153-40 du Code de l'urbanisme ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé par une délibération du Conseil Municipal en date du 27 mai 2015.

Madame le Maire précise que la Municipalité a décidé d'engager une procédure de modification du PLU avec pour projet essentiel de réfléchir à une nouvelle Orientation d'aménagement et de programmation pour les secteurs AUa. Ces zones n'ont pas été aménagées depuis l'approbation du PLU et par cette modification la volonté de la Municipalité est de rendre l'ouverture à l'urbanisme de ces secteurs plus opérationnelle en proposant un phasage dans le temps et une réflexion des accès au secteur d'étude.

Cette adaptation du PLU porte également sur les objets suivants :

- Toiletter les articles du règlement dont la rédaction a généré des difficultés d'interprétation par le service instructeur des autorisations d'occupation des sols mais aussi pour prendre en compte les nouvelles législations ;
- Réactualiser la liste des emplacements réservés et leurs traductions graphiques.

Cette modification ne remet pas en cause les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable .Elle sera soumise à enquête publique.

## ARRÊTE

### Article 1<sup>er</sup> :

Prescrit le lancement de la procédure de la première modification du PLU.

### Article 2:

Le projet de modification portera sur :

- Le règlement et l'OAP des zones AUa;
- Le toilettage du règlement ;
- La reprise des erreurs matérielles si nécessaire ;
- L'actualisation des emplacements réservés.

### Article 3:

Le présent arrêté sera affiché en Mairie durant un mois, et il fera l'objet d'un avis au public qui sera inséré dans la presse locale.

### Article 4:

Madame le Maire est chargée de l'exécution du présent arrêté qui sera publié conformément à la loi et sera transmis à Monsieur le Sous-Préfet de l'Aude.

Le 25 novembre 2020

  
Le Maire,  
Viviane DURAND

Le Maire, :

- Certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte,
- Informe qu'en application des dispositions du décret n° 65-25 du 11 janvier 1965, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification



# Petit rapporteur...

## Conseil Municipal du 6 octobre 2020

- \* Demande de subvention auprès du Département et de l'Etat pour financer le projet de construction d'un hangar technique.
- \* Demande d'aide auprès de la Région, de l'Europe et du Grand Narbonne pour effectuer la réfection de la façade du clocher républicain.
- \* Le projet de parc éolien présenté par la Société BayWare sur le secteurs des garrigues n'a pas été retenu.
- \* Remboursement au Grand Narbonne pour l'achat de masques pour équiper les villageois lors de la pandémie de COVID-19 au mois de mars (50% de la part restant à financer, soit 543 € pour 600 masques).
- \* Versement d'une aide pour les sinistrés des Alpes Maritimes collectée par Aude Solidarité, 1 € par habitant soit 573 €.



## Conseil Municipal du 10 novembre 2020

- \* Lancement d'une procédure de modification du PLU de la commune.
- \* Approbation du principe d'un avenant à la Convention avec le Grand Narbonne pour une délégation de compétence « gestion des eaux pluviales urbaines » jusqu'au mois de mars.

## Panneaux de circulation

Il y a quelques semaines de nouveaux panneaux de circulation ont été érigés dans le vieux village.

De forme carrée sur fond bleu, des silhouettes blanches y sont dessinées aux côtés d'un superbe 20

Ils indiquent que le piéton est prioritaire sur la zone dans laquelle vous entrez. Pas de trottoirs, des rues étroites, c'est le royaume des piétons; les véhicules sont priés de rouler à 20 Kms/heure quels qu'ils soient.

Merci pour ceux qui ont décidé de marcher !



## Modification du PLU

Par arrêté n° 2020-38 en date du 25 novembre 2020, la mairie de Sainte Valière a procédé au lancement de la première modification du PLU conformément à l'article L.153-37 du Code de l'Urbanisme.



Madame le Maire précise que depuis l'approbation du PLU en 2015, il est nécessaire de procéder à une adaptation des documents graphiques du PLU, du règlement et de l'OAP notamment sur **les secteurs AUa**.

Madame le Maire précise que chacun pourra prendre connaissance de l'ensemble du dossier de modification du PLU et consigner ses observations dans le cadre de l'enquête publique qui sera diligente prochainement.

## Gérer la Page

Sainte Valiere

Accueil

Fil d'actualité

Boîte de réception  
 • 21 nouveaux commentaires

Événements

Ressources et outils

Gérer les offres d'emploi

Notifications  
 • 11 nouvelles

Statistiques

Outils de publication

Espace Pubs

Qualité de la Page

Paramètres  
 • 2 nouvelles

Promouvoir

Sainte Vali...  
 + Ajouter un bouton

Photos Voir tout



Vidéos Voir tout



Vous et 27 autres personnes  
 228 vues · il y a 6 jours

Transparence de la Page Voir tout

Facebook vous montre des informations pour vous aider à mieux comprendre le but de cette Page. Découvrez les actions des personnes qui gérent et publient du contenu.

Page créée - 8 février 2015

Informations concernant les données de statistiques de Page : Confidentialité · Conditions générales · Publicités · Choix publicitaires · Cookies · Plus · Facebook © 2020

Promouvoir Voir en tant que visiteur

J'aime Commenter Partager

Commenter en tant que Sainte Valiere

Sainte Valiere  
 Publié par Johnny Veignes · 30 novembre 10:24

AVIS AU PUBLIC  
 Commune de Sainte Valiere

Lancement de la procédure de la première Modification du PLU  
 Par arrêté n° 2020-38 en date du 25 novembre 2020, la mairie de Sainte Valiere a procédé au lancement de la première modification du PLU conformément à l'article L.153-37 du Code de l'Urbanisme.  
 Madame le Maire précise que depuis l'approbation du PLU en 2015, il est nécessaire de procéder à une adaptation des documents graphiques du PLU, du règlement et de l'CAQ notamment sur les secteurs AUA.  
 Madame le Maire précise que chacun pourra prendre connaissance de l'ensemble du dossier de modification du PLU et consigner ses observations dans le cadre de l'enquête publique qui sera diligentée prochainement.

316 Personnes touchées  
 26 Interactions  
 Booster la publication

J'aime Commenter Partager

Commenter en tant que Sainte Valiere

2 commentaires 3 partages  
 Les plus pertinents

Voir les commentaires

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Montpellier, le 01/02/2022

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE MONTPELLIER**

6, rue Pitot  
CS 99002

34063 MONTPELLIER CEDEX 02

Téléphone : 04.67.54.81.00

Télécopie : cf site internet

Greffé ouvert du lundi au vendredi de  
08h30 à 12h30 - 13h30 à 17h00

E22000008 / 34

Madame la Maire

SAINTE-VALIERE

**A l'attention de Madame Viviane DURAND**

8 Place de l'Eglise

11120 SAINTE-VALIERE

Dossier n° : E22000008 / 34

(à rappeler dans toutes correspondances)

**COMMUNICATION DECISION DESIGNATION COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Objet** : Enquête publique relative à la 1ère modification du PLU de la commune de SAINTE-VALIERE.

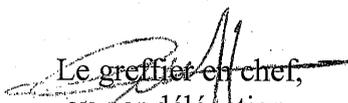
Madame la Maire,

J'ai l'honneur de vous adresser, ci-joint, une copie de la décision par laquelle le président du tribunal a désigné Monsieur Jean-Paul GARRIGUE, commandant de police honoraire, retraité, demeurant 245, chemin Saint-Bernard, VILLEMOSTAUSSOU (11620) (tel : 04 68 47 30 22 ; portable : 06 20 35 5426) en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique citée en objet.

Je vous rappelle qu'en application de l'article R. 123-9 du code de l'environnement, vous devez consulter le commissaire enquêteur avant de fixer les lieux, jours et heures où celui-ci se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations.

**Enfin, vous voudrez bien me transmettre une copie de l'arrêté d'ouverture d'enquête dès que celui-ci aura été pris.**

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Madame la Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

  
Le greffier en chef,  
ou par délégation,  
Nathalie JERNIVAL



DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE  
MONTPELLIER

01/02/2022

N° E22000008 /34

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

**Décision portant désignation d'un commissaire-enquêteur**

**CODE : 1**

Vu enregistrée le 26/01/2022, la lettre par laquelle Madame la Maire demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique relative *à la 1ère modification du PLU de la commune de SAINTE-VALIERE* ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L 123-1 et suivants et R 123-5 ;

Vu la décision en date du 1<sup>er</sup> mai 2021 par laquelle le Président du tribunal administratif a délégué M. Louis-Noël LAFAY, premier conseiller, pour procéder à la désignation des commissaires-enquêteurs ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2022 ;

**DECIDE**

**ARTICLE 1** : Monsieur Jean-Paul GARRIGUE est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 2** : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 3** : L'indemnisation du commissaire-enquêteur sera assurée par le porteur de projet, la commune de SAINTE-VALIERE en application de la décision du président du tribunal administratif fixant les sommes qui lui sont dues.

**ARTICLE 4** : La présente décision sera notifiée à Madame la Maire de la commune de SAINTE-VALIERE et à Monsieur Jean-Paul GARRIGUE.

Fait à Montpellier, le 01/02/2022.

Le Magistrat-délégué,



Louis-Noël LAFAY



# REPUBLIQUE FRANCAISE

Département de l'Aude  
Commune de Sainte Valière



## ARRETE DU MAIRE

portant ouverture de l'enquête publique relative au projet de 1<sup>ère</sup> Modification du Plan  
Local d'Urbanisme de la commune de Sainte Valière.

**Le Maire de Sainte Valière,**

**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, L.153-37, L.153-39, L.153-40 ;

**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 de la commune de Sainte Valière approuvé le 27/05/2015 ;

**VU** l'arrêté municipal en date du 25 novembre 2020 prescrivant la procédure de modification du  
PLU en définissant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation ;

**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°E22000008/34 en date du 1<sup>er</sup> février  
2022 relative à la désignation du commissaire enquêteur en charge de l'enquête publique ;

**VU** les pièces du dossier du 1<sup>ère</sup> modification du PLU à soumettre à l'enquête publique ;

Madame le Maire précise que l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique se sont faites après  
concertation avec le commissaire enquêteur.



## ARRÊTE

### ARTICLE 1 : OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête publique porte sur la 1<sup>ère</sup> Modification du PLU de la commune de Sainte Valière ayant pour objet de modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone AUa afin de rendre cette dernière plus opérationnelle et de prévoir un phasage de l'aménagement dans le temps.

### ARTICLE 2 : DATE ET DUREE DE L'ENQUETE

L'enquête publique se déroulera du 11 mars 2022 au 12 avril 2022 inclus, soit un total de 33 jours. La clôture de l'enquête se fera le mardi 12 avril à 17h.

### ARTICLE 3 : DECISION POUVANT ETRE ADOPTEE AU TERME DE L'ENQUETE

A l'issue de l'enquête publique, le conseil municipal délibèrera pour approuver le projet de modification du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques associées joints au dossier, des observations du public et des conclusions motivées du commissaire enquêteur.

### ARTICLE 4 : COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par décision n°E22000008/34 en date du 1<sup>er</sup> février 2022, le Tribunal Administratif de Montpellier a désigné Monsieur Jean-Paul GARRIGUE, exerçant la profession de commandant de police honoraire, retraité, en qualité de commissaire enquêteur.

### ARTICLE 5 : CONSULTATION DU DOSSIER

Pendant toute la durée de l'enquête, un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé, l'ensemble des pièces du dossier visées par le commissaire enquêteur, comprenant notamment l'avis de l'autorité environnementale consultée ainsi que ceux des autorités associées ou consultées sera mis à la disposition du public en Mairie de Sainte Valière aux jours et heures habituels d'ouverture, soit les lundis, mercredis, jeudis de 09 h à 12 h et les mardis et vendredis de 09 h à 12 h et de 14 h à 17 h.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions sur le registre ouvert à cet effet.

Le dossier d'enquête publique sera également disponible durant l'enquête publique sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : [www.mairie-sainte-valiere.fr](http://www.mairie-sainte-valiere.fr) rubrique urbanisme.

Les observations, proposition et contre-propositions pourront également être déposées par courrier électronique envoyé à l'adresse ci-après : [enquetepublique.saintevaliere@yahoo.com](mailto:enquetepublique.saintevaliere@yahoo.com)

RF Préfecture de Carcassonne
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 21/02/2022 011-211103668-20220221-2022_005-AR

En outre, toute personne peut sur demande et à ses frais obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la commune dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique.

La consultation du dossier en Mairie se fera dans le respect des gestes barrières et des mesures sanitaires en vigueur au jour de l'enquête.

#### **ARTICLE 6 : PERMANENCE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en Mairie pour recevoir les observations écrites ou orales aux jours et heures suivants :

- Le vendredi 11 mars 2022 de 9h/12h ;
- Le mercredi 23 mars 2022 de 14h/17h ;
- Le mardi 12 avril 2022 de 14h/17h ;

En dehors des permanences prévues, le commissaire enquêteur pourra également recevoir sur rendez-vous toute personne qui en fera la demande dûment motivée.

#### **ARTICLE 7 : CONSULTATION DU RAPPORT ET DES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

A l'expiration du délai d'enquête, soit le 12 avril 2022, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.

Le Maire disposera ensuite d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Enfin, suite à ces dernières, le commissaire enquêteur devra établir son rapport et ses conclusions motivées dans un document séparé dans le délai de 30 jours à l'issue de l'enquête publique. Le rapport conforme aux dispositions des articles L.123-15 et R123-19 du code de l'environnement relatera le déroulement de l'enquête et examinera les observations et contre-propositions recueillies. Les conclusions et avis motivés seront consignés dans un document séparé avec les annexes précisant s'ils sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public en Mairie pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera adressée par Madame le Maire à Monsieur le Préfet de l'Aude.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur seront déposés en Mairie de Sainte Valière et sur le site internet de la commune pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

#### **ARTICLE 8 : PERSONNE RESPONSABLE DU PROJET**

Toute information complémentaire pourra être demandée auprès de l'autorité responsable du projet en la personne de Madame le Maire :

- Par courrier postal à l'adresse suivante : 8 Place de l'église 11120 Sainte-Valière
- Par téléphone au : 04 68 46 13 63



De même les observations pourront être adressées à l'attention du commissaire enquêteur, domicilié en Mairie :

- Par voie postale à l'adresse de la Mairie
- Par courrier électronique : [enquetepublique.saintevaliere@yahoo.com](mailto:enquetepublique.saintevaliere@yahoo.com)

#### **ARTICLE 9 : PUBLICITE DE L'ENQUETE**

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

En outre, cet avis sera publié par voie d'affichage en Mairie aux lieux habituels et sur le site internet de la Mairie quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Fait à Sainte Valière, le 18 février 2022

Le Maire,  
  
Viviane DURAND

The image shows a blue circular official stamp of the 'MAIRIE de SAINT VALIERE' with a central emblem. Overlaid on the stamp is a blue ink signature. Below the stamp, the name 'Viviane DURAND' is printed in black.

RF Préfecture de Carcassonne
Contrôle de légalité Date de réception de l'AR: 21/02/2022 011-211103668-20220221-2022_005-AR

**AVIS  
PUBLICS**  
**ENQUETES PUBLIQUES**
**AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE**  
**Commune de Sainte Valière**  
**Portant sur la 1ère Modification du PLU**

171562

**Le commissaire enquêteur :**

Monsieur Jean-Paul GARRIGUE exerçant la profession de commandant de police honoraire, retraité, a été désigné par le Tribunal Administratif de Montpellier en qualité de commissaire enquêteur.

**Durée de l'enquête publique et modalités de mise à disposition du dossier :**

Les pièces du dossier d'enquête, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public en Mairie de Sainte Valière pendant la durée de l'enquête du 11 mars 2022 au 12 avril 2022 inclus aux jours et horaires d'ouverture de la Mairie, soit les lundis, mercredis, jeudis de 09 h à 12 h et les mardis et vendredis de 09 h à 12 h et de 14 h à 17 h.

Monsieur Jean-Paul GARRIGUE tiendra ses permanences à la Mairie aux dates et heures suivantes :

- Le vendredi 11 mars 2022 de 9h/12h ;
- Le mercredi 23 mars 2022 de 14h/17h ;
- Le mardi 12 avril 2022 de 14h/17h.

**Consultation du dossier :**

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions, sur le registre ouvert à cet effet ou les adresser par correspondance au commissaire enquêteur à la Mairie de Sainte Valière, 8 Place de l'église ou par courrier électronique à l'adresse suivante : enquetepublique.saintevaliere@yahoo.com

Le dossier d'enquête publique sera également disponible sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : [www.mairie-sainte-valiere.fr](http://www.mairie-sainte-valiere.fr) rubrique urbanisme.

Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès de Madame le Maire, Viviane DURAND.

La consultation du dossier en Mairie se fera dans le respect des gestes barrières et des mesures sanitaires en vigueur au jour de l'enquête.

**Issue de l'enquête**

A l'issue de l'enquête, une copie du rapport, des conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur sera déposée en Mairie de Sainte Valière et à la

Préfecture pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Une copie du rapport, des conclusions et avis motivés sera également adressée au Président du Tribunal Administratif et consultable sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : [www.mairie-sainte-valiere.fr](http://www.mairie-sainte-valiere.fr) rubrique urbanisme.

Le Maire  
Viviane DURAND

**Nous assurons  
toutes vos formalités**

Publiez votre annonce légale sur  
**legale-online.fr**  
ou contactez-nous au  
**04 3000 2020**



**EST LOCAL  
VOTRE CONSEILLER  
AUSSI**

A votre écoute du lundi au vendredi  
de 8h à 17h et le samedi  
de 8h à 12h

**04 3000 11 66**

 N° non surtaxé

[Abonnements@lindependant.com](mailto:Abonnements@lindependant.com)

Accédez à votre compte en ligne

**Lindependant.fr**

pour consulter ou régler vos factures,  
mettre à jour vos coordonnées  
et vos informations bancaires,  
lire votre journal numérique\*

**Créez votre compte !**

- ✓ Munissez-vous de votre numéro d'abonné et de votre adresse mail
- ✓ Rendez-vous sur le site [profil.Lindependant.fr](http://profil.Lindependant.fr)
- ✓ Téléchargez l'application L'Indépendant, Le Journal pour une lecture optimisée et mobile.



\*Réservé aux particuliers abonnés 6 jours ou 7 jours/7

(tarifs I.T.U. - 5 lignes + internet inclus).

**Automobile - Sans photo****Formule trio • simple**  
(3 jours)

31€  
(toutes  
éditions)

**Formule trio • 2 semaines**  
(6 jours)

41€  
(toutes  
éditions)

**Formule trio • 3 semaines**  
(9 jours)

48,50€  
(toutes  
éditions)

**Ligne supplémentaire**

8€  
(toutes  
éditions)

**Par courrier**

Votre annonce passera sous 48 h après réception de votre règlement, selon le jour de parution. Remplissez ce bon de commande et renvoyez-le avec votre chèque bancaire à l'ordre de :

**L'AGENCE MidiMédia - Service petites annonces - Rue du Mas de Grille 34430 Saint-Jean-de-Védas**

Nom, prénom : .....

Adresse : .....

.....

Ville : .....

Code postal : ..... ☎ .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**Gagnez du temps  
et contactez-nous par téléphone**

vos annonces avec paiement  
par carte bancaire   
au **04 3000 7000**  
service particuliers.

**L'Agence**

LA COM EN CIRCUIT COURT



Mr SANCHEZ Marcel  
Les Allées de Sormiou villa n° 21  
07- Bd du Vaisseau  
13009 Marseille  
06 88 09 55 10



Mr Jean-Paul GARRIGUE  
(Commissaire Enquêteur)  
Mairie de Ste Valière  
8, Place de l'Eglise  
11120 SAINTE VALIERE

**N/Réf : LETTRE SUIVIE**

**Marseille le, 30 Mars 2022**

Objet : demande de mise à jour du PLU

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Comme suite à notre demande citée en objet, concernant les parcelles  
(B34 – B22 – B21) " dites l'Andouare "  
nous sollicitons de votre haute bienveillance  
que ces dernières soient incluses dans le PLU :  
ayant bénéficiées d'un certificat d'urbanisme :

**le 27 Octobre 2011 sous le numéro CUa 011 366 11 L0018**

Dans cette attente,  
nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur,  
l'expression de nos respectueuses salutations

**SANCHEZ Marcel**

**PJ : copie du certificat d'urbanisme**



Commune de Sainte-Valière

MARSEILLE 11 008 011 300 11  
L0018

date de dépôt : 27 octobre 2011  
demandeur : Monsieur SANÇHEZ  
MARCEL  
adresse terrain : lieu-dit  
L'ANDOUARE, à Sainte-Valière  
(11120)

RECOMMANDÉ  
AVEC AVIS DE RÉCEPTION  
1A 056 883 3398 3



### CERTIFICAT d'URBANISME délivré au nom de l'État

Le maire de Sainte-Valière,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé à lieu-dit L'ANDOUARE 11120 Sainte-Valière (cadasté B-34, B-22, B-21), présentée le 27 octobre 2011 par Monsieur SANCHEZ MARCEL demeurant 7 Boulevard DU VAISSEAU lieu-dit LES ALLEES DE SORMIOU N 21, MARSEILLE (13009), et enregistrée par la mairie de Sainte-Valière sous le numéro CUa 011 366 11 L0018 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;  
Vu la délibération du Conseil Communautaire du Grand Narbonne, communauté d'agglomération, instituant une participation pour raccordement à l'égout (PRE) en date du 27/07/2011 ;

### CERTIFIE

#### Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété qui étaient applicables au terrain le 27/11/2011, date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

#### Article 2

Le terrain est situé dans une commune régie par le règlement national d'urbanisme.  
Les articles suivants du code de l'urbanisme sont, notamment, applicables :

- art. L.111-1-2, art. L.111-1-4, art. R.111-2 à R.111-24.

Zone(s) : Hors Partie actuellement urbanisée

Le terrain est grevé de servitude :

- Le terrain se trouve en zone de sismicité 2 où toute construction doit respecter les règles constructives correspondantes.

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

- Taxe locale d'équipement

Taux en % :	2,00
-------------	------

- Taxe départementale des espaces naturels sensibles

Taux en % :	2,00
-------------	------

- Taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

Taux en % :	0,30
-------------	------

- Redevance d'archéologie préventive

Taux en % :	0,50
-------------	------

#### Article 4

Les participations ci dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

#### **Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :**

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

#### **Participations préalablement instaurées par délibération :**

- Participation pour raccordement à l'égout (article L. 332-6-1-2° a) du code de l'urbanisme)

Fait, le

22 MARS 2012



Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).  
Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.  
Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.  
Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique. Toutefois, en application de l'article 28 de la loi de finances rectificative pour 2010 du 30 décembre 2010, le régime des taxes et participations d'urbanisme en vigueur avant le 1er mars 2012 et mentionné dans le présent certificat d'urbanisme (et prorogations faisant référence au certificat initial) ne sera pas applicable aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter du 01/03/2012.

Jean-Paul GARRIGUE

Sainte-Valière, le 14 avril 2022

*Commissaire enquêteur*

## **PROCES-VERBAL de SYNTHESE**

Des observations du public recueillies durant l'Enquête Publique  
relative à la 1<sup>ère</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme

de SAINTE-VALIERE

(AUDE)

(du vendredi 11 mars au mercredi 12 avril 2022, inclus)

Conformément à l'article R 123-18 du code de l'environnement, je vous remets ce jour, 14 avril 2022, en mains propres, en votre qualité de Maire du village de Sainte-Valière, le procès-verbal de synthèse relatif aux observations du public.

En vertu du même article, vous disposez d'un délai de 15 jours pour me faire parvenir, le cas échéant, une réponse écrite par voie postale ou par Internet.

**Je me dois de vous signaler que ce procès-verbal et votre éventuelle réponse seront évoqués dans mon rapport et y seront annexés.**

---

Malgré la publicité effectuée, cette enquête publique n'a suscité que très peu d'intérêt de la part des habitants de la commune et semble s'être déroulée dans une certaine indifférence en raison, peut-être, du contexte sanitaire actuel qui est peu propice aux déplacements et aux échanges.

Une seule observation très détaillée a été laissée sur la messagerie Internet (Mr. Alain SAMYN), un seul courrier m'a été adressé (Mr. Marcel SANCHEZ) et seuls deux avis ont été inscrits sur le registre d'enquête (Famille MAS – DOMERC ; Mr. HARRISON Renaud). L'examen du dossier « papier » se déroulant à l'accueil de la mairie, il a été possible de constater qu'aucune consultation n'a été réalisée en dehors de mes présences.

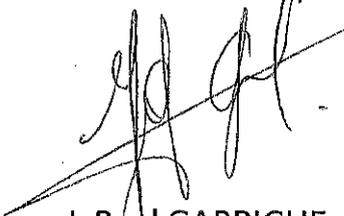
- 
- Observation de Mr. HARRISON Renaud, habitant le village. L'intéressé a indiqué qu'il demeurerait près de la zone « Los Galinièros ». Le fond de son jardin allait jouxter la future voie qui allait être créée pour y accéder. Cet accès routier V.L. et P.L. doit déboucher sur le chemin de Ginestas. Le bruit des engins de chantier lors de l'aménagement de ce quartier, puis le passage des véhicules des résidents l'effraient. Les nuisances sonores et d'éventuels affaissements de terrain, sa maison étant proche, le terrifient. Afin d'être isolé et protégé, il réclame qu'un haut mur soit érigé par la mairie. Il aimerait savoir, également, si un éclairage municipal sera installé sur cette voie et si un ou deux trottoirs seront présents. Par ailleurs, il demande que les dépôts d'ordures (les poubelles municipales relatives aux ordures ménagères et recyclables) ne soient pas installés à l'aplomb de son mur de clôture.
  - Interrogation de Mme. DOMERC Raymonde et de son frère Mr. Jean-Marie MAS, propriétaires avec leur autre sœur Josiane MAS, de la parcelle N° 351 de la Section C. Ils s'interrogent sur la

création d'une voie routière V.L. et P.L., au Nord-Est de la zone « Los Galinières », depuis le chemin de Ginestas. D'après les plans, cette route devrait être réalisée sur une longueur et une largeur de leur terrain. Or, à ce jour, ils ne disposent d'aucun renseignement et ne sont pas tenus informés des dates des travaux, des dimensions de cette route ni du devenir de leur terrain. De plus, pourquoi cette parcelle n'est-elle pas incluse dans le PLU ?

- Interrogations très détaillées (voir pièces jointes au présent) de Mr. SAMYN Alain, demeurant dans le lotissement « La Joncasse » (zone UCa) au Sud du secteur « Los Galinières » (zone AUa). Il se demande :
  - \* Comment peut-on débiter l'aménagement d'un lotissement alors que toutes les parcelles ne sont pas encore achetées ? Comment, alors, peut-on réaliser les divers branchements (électriques, eau douce, eaux usées) ?
  - \* Une sortie de ce nouveau quartier « Los Galinières » étant prévue face à ce lotissement, l'intéressé se demande si cette issue, qui débouche sur le chemin de Narbonne étroit et peu praticable, ne va pas obliger les véhicules des résidents de « Los Galinières » à utiliser les rues plus larges de son lotissement, lesquelles n'étaient pas destinées à être très fréquentées car elles n'étaient empruntées que par les habitants dudit lotissement UCa. (risque d'accidents) ?
  - \* Les écoulements des eaux pluviales de « Los Galinières » devraient rejoindre le réseau du lotissement « La Joncasse ». Ce dernier sera-t-il suffisant pour tout « absorber » ?
  - \* Comment seront financés les travaux importants réalisés pour « Los Galinières » (électricité, divers réseaux des fluides) ?
  - \* 11 logements sociaux de la commune, sis au niveau « de l'enclos privé -11, rue de la République) ne joueraient pas leur rôle mais seraient des gîtes touristiques, proposés depuis longtemps à la vente. Qu'en est-il ?

- Courrier du 30.03.22 (enregistrée le 04.04.22) émanant de Mr. Marcel SANCHEZ domicilié à Marseille (13), lequel réclame que ses parcelles B 34, B 22 et B 21, dites « l'Andouare », soient incluses dans le PLU, ayant bénéficié le 27.10.2011 du certificat d'urbanisme N° CUa 011 366 11 L0018.

Le commissaire enquêteur



J. Paul GARRIGUE

Le maire de SAINTE-VALIERE



Vivianne DURAND



MAIRIE DE  
SAINTE – VALIERE

Monsieur Jean-Paul GARRIGUE  
245, chemin Saint Bernard  
11620 VILLEMOSTOUSSOU

Sainte-Valière, le 13 avril 2022

**Objet : Observations du public recueillies durant l'Enquête Publique  
relative à la 1<sup>ère</sup> modification du Plu.**

Monsieur le Commissaire,

Veillez trouver ci-après les réponses aux interrogations ou remarques des personnes qui se sont intéressées à la modification du PLU.

J'observe qu'elles sont surtout d'ordre personnel ou encore hors contexte mais ont le mérite d'être posées.

Les remarques de M. Renaud HARRISON sont sans objet dans cette enquête. Ses inquiétudes seront entendues lorsque le projet sera étudié.

Les interrogations de la famille MAS / DOMERC ont déjà eu des réponses lors de l'élaboration du PLU. Plus de précision ne peuvent être données en l'état actuel.

Réponses aux questionnements de M. Alain SAMYN :

1. Un aménageur ne peut vendre ses terrains que s'ils sont aménagés. Pour être aménagés ils doivent être achetés.
2. Dans un village, comme dans toutes les cités grandes ou petites, toutes les rues communiquent entre elles, sauf si ce sont des culs de sac.



3. Le problème des eaux pluviales est étudié par l'Agence de l'eau qui donne et précise ses exigences.
4. Les travaux d'aménagement cités sont assumés par l'aménageur.
5. La dernière remarque est sans objet et d'ordre privé

Réponse au courrier de M. Marcel SANCHEZ en date du 30.03.2022 :

Le certificat d'urbanisme obtenu en 2011 n'a plus cours depuis longtemps, un CU ayant une valeur limitée dans le temps.

Une réponse a déjà été apportée à M. Marcel SANCHEZ à la publication du PLU.

Je vous souhaite une bonne réception de ces éléments.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire, à l'expression de mes sentiments respectueux.

Viviane DURAND

Maire de Sainte Valière



Jean-Paul GARRIGUE  
Commissaire enquêteur

## ENQUETE PUBLIQUE

RELATIVE à :

**La 1<sup>ère</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme**

**COMMUNE DE SAINTE-VALLIÈRE**

- AUDE -

*Du vendredi 11 mars au mercredi 12 avril 2022*

**RAPPORT, AVIS ET CONCLUSIONS**  
**du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

## **PRINCIPAUX SIGLES ET ABREVIATIONS UTILISES**

- **DDO** : Document d'Orientation et d'Objectifs
  - **DDTM** : Direction Départementale des Territoires et de la Mer
  - **DREAL** : Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement.
  - **MRAe** : Mission Régionale d'Autorité environnementale
  - **OAP** : Orientation d'Aménagement et de Programmation
  - **PADD** : Projet d'Aménagement et de Développement Durables
  - **PLH** : Programme Local de l'Habitat
  - **PLU** : Plan Local d'Urbanisme
  - **PPA** : Personnes Publiques Associées
  - **PPC** : Personne Publique Consultée
  - **SCOT** : SChéma de Cohérence Territoriale
  - **SDAGE** : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
  - **SDIS** : Service Départemental d'Incendie et de Secours
  - **SRCE** : Schéma Régional de Cohérence Ecologique
-

## **SOMMAIRE**

### **1) PRESENTATION DE L'ENQUETE**

<b>1.1 <u>Objet de l'enquête</u></b>	page 5
1.1.1. <i>Cadre général</i>	5
1.1.2. <i>Présentation de la commune</i>	12
<b>1.2 <u>Environnement administratif</u></b>	page 14
<b>1.3 <u>Désignation du commissaire enquêteur</u></b>	page 15

### **2) DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

<b>2.1 <u>Publicité</u></b>	page 16
<b>2.2 <u>Consultation du dossier par le public - permanences</u></b>	18
<b>2.3 <u>Rencontre avec les représentants de la mairie</u></b>	19
<b>2.4 <u>Autres rencontres et contacts</u></b>	19
<b>2.5 <u>Visites des lieux</u></b>	20
<b>2.6 <u>Composition du dossier</u></b>	20
<b>2.7 <u>Réponses des PPA et PPC</u></b>	21

**2.8 Réponses du cabinet d'études aux PPA** 24

**2.9 Etude du dossier** 28

**3) OBSERVATIONS DU PUBLIC**

**3.1 Remarques générales sur les observations** page 28

**3.2 Examen des observations du public** 29

**4) AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE  
ENQUETEUR** 33

**ANNEXES** 38

-O-O-O-O-O-O-O-O-O-

## **1) PRESENTATION DE L'ENQUETE**

### **1.1. Objet de l'enquête**

#### *1.1.1. Cadre général*

Le village de SAINTE-VALIERE, construit en circulade, est doté d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 27 mai 2015.

Cette charmante commune rurale, sise en Occitanie (anciennement Languedoc-Roussillon) et plus particulièrement dans le département de l'Aude, se trouve à 22 km de la sous-préfecture : Narbonne. Elle appartient à la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne, laquelle regroupe 39 communes avoisinantes et plus de 126.000 habitants sur un territoire de 973 km<sup>2</sup>.

SAINTE-VALIERE se trouve au cœur de la région viticole du Minervois.



Le SCOT de la Narbonnaise s'applique sur le territoire de la Communauté d'agglomération du Grand Narbonne. Celui-ci a été approuvé par délibération du conseil communautaire le 28 janvier 2021, donc postérieurement à l'approbation du PLU en vigueur de SAINTE VALIERE (27/05/15).

Ce document d'urbanisme communal doit donc être compatible avec le SCOT et doit également répondre aux nouveaux objectifs de SAINTE VALIERE, essentiellement dans le cadre de l'aménagement d'une zone AUa dite « Los Galinièros » (signifiant en occitan volière, poulailler) réservée à la construction de logements mixtes.

Le SCOT définit différents critères sur plusieurs thématiques au travers du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) qu'il convient de prendre en compte dans le cadre de la révision du PLU.

Il s'agit de :

- 1) Actualiser les emplacements réservés prévus dans le PLU qui a été approuvé en 2015.
- 2) « Toiletter » le règlement écrit du PLU.

et essentiellement de

- 3) Modifier l'OAP de la zone AUa dite « Los Galinièros » afin de prévoir un phasage d'aménagements de cette zone et de s'assurer de la faisabilité opérationnelle des principes d'aménagements déterminés.

C'est ainsi, que pour mettre en harmonie le document d'urbanisme communal avec les prescriptions du SCOT de la Narbonnaise, le conseil municipal a décidé de prescrire la modification du PLU de SAINTE-VALIERE et a **soumis à enquête publique ce projet** (*annexe N° 1*).

### Description des changements

- 1- La présente modification du PLU est l'occasion d'adapter les emplacements réservés initialement prévus, pour les actualiser. Depuis l'approbation du PLU en 2015, plusieurs de ceux-ci ont déjà été réalisés.
  - L'emplacement réservé N° 1, prévu pour « l'aménagement de voirie » est à modifier dans le cadre de la réflexion globale sur le remaniement de l'OAP du secteur « Los Galinièros ».
  - L'emplacement réservé N° 2, prévu pour l'extension de l'école et l'aménagement des parkings est à supprimer, la commune s'étant rendue acquéreur des terrains par l'ER.
  - L'emplacement réservé N° 3, prévu pour l'extension du cimetière est à supprimer, la commune a procédé à l'acquisition des terrains nécessaires.

- L'emplacement réservé N° 4, prévu pour une zone de protection de forage est à supprimer, car elle a été mise en œuvre.
- L'emplacement réservé N° 5, prévu pour l'aménagement de voirie est à maintenir.
- L'emplacement réservé N° 6, prévu pour la création d'un bassin de rétention est à ajouter. Il permettra la gestion des eaux pluviales du secteur « Los Galinièros » et permettra de résoudre les problématiques de saturation des chemins de Narbonne et de Ginestas en cas de fortes précipitations.

2 - Le toilettage du PLU permettra de remédier aux formulations occasionnant des difficultés d'interprétation pour le service instructeur des autorisations d'urbanisme et facilitera leur interprétation. C'est ainsi que seront modifiés :

- Le règlement de la zone UB (supprimer la mention relative à l'existence d'un sous-secteur UBc qui n'existe pas sur le plan du zonage du PLU ; modifier l'article du règlement de zone sur les autorisations et occupations des sols interdits ; modifier l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions)
- Le règlement de la zone UE (corriger la localisation de l'aire de jeux du village)
- Le règlement de la zone A (l'article 2)
- Le règlement de la zone UCb (les articles 6 et 7 relatifs à l'implantation des constructions vis-à-vis des voies publiques et des limites séparatives)
- Uniformiser les règles d'implantation des piscines dans toutes les zones du PLU.

3 - Le point éminent de cette modification intéresse l'aménagement de la zone UAa dite « Los Galinieros ».



Face à la chute de la démographie du village et pour dynamiser le repeuplement communal, le conseil municipal a décidé de lancer un programme pour attirer de jeunes couples avec des enfants ainsi que des retraités qui désirent vivre dans des maisons avec de petits jardins. Le territoire de SAINTE-VALIERE se trouvant « dans la grande banlieue » de Narbonne (créatrice d'emplois), de nombreuses demandes pour acquérir un logement ont été sollicitées auprès de la mairie, en vain, car la plupart des biens immobiliers à vendre (anciens et souvent sans jardin) se trouvent dans le cœur historique du bourg et ne répondent pas aux désirs des futurs acquéreurs.

Lors de l'approbation du PLU, en 2015, la commune avait prévu trois futures zones d'urbanisation, d'une superficie totale de 6,95 hectares pour accueillir le développement et ce pour les 15 années à venir, à savoir :

- La zone AUa (Los Galinières) à vocation d'habitat : 5,16 ht
- La zone AUb à vocation d'habitat : 0,87 ht
- La zone AUe à vocation économique : 0,92 ht.

Depuis 2015, aucune de ces zones n'a fait l'objet d'un aménagement et le développement communal s'est uniquement réalisé par le réinvestissement et le comblement de la trame urbaine existante.

L'agencement de ces trois zones de future urbanisation s'est heurté aux duretés foncières faisant échec à la poursuite de toute opération d'ensemble.

C'est ainsi que la municipalité, désirant également favoriser la mixité sociale, a souhaité se saisir de cette problématique en agissant sur le phasage des zones AU et notamment sur la zone AUa qui offrait le plus de possibilités.



### Présentation de la zone « Los Galinièros »

Des deux zones retenues à vocation d'habitat (AUa et AUb), c'est « Los Galinièros » (Sud - Sud Est) d'une superficie de 51.600 m<sup>2</sup> qui a séduit un lotisseur. Le projet prévoit la construction de 38 maisons individuelles et de 8 logements sociaux (2 petits immeubles R+1).

Ce territoire, formé de 11 terrains, appartient à plusieurs propriétaires. Actuellement, seules 4 parcelles ont été vendues au lotisseur la Sté. HECTARE, Avenue de la Coupe à Narbonne (11), d'où l'aménagement de cette zone en plusieurs étapes au fur et à mesure de la cession des autres terrains, par leurs propriétaires.

Donc, à ce jour, la 1<sup>ère</sup> phase n'intéresse que ces quatre emplacements.

Cette zone AUa se trouve sur deux versants. Dans le cadre du recueil des eaux pluviales de ce secteur, un bassin de rétention implanté dans le Sud de ce quartier recevra la totalité des eaux, lesquelles seront acheminées par divers fossés vers l'extérieur du village.



Projet de la 1ère phase d'aménagement de la zone « Los Galinières ».

### **Justifications du programme au regard du SCOT de la Narbonnaise**

La révision générale du SCOT de la narbonnaise a été approuvée le 28 janvier 2021, soit postérieurement à l'approbation du PLU de SAINTE-VALIERE (27 mai 2015). Cette modification du PLU doit donc prendre en compte les nouvelles orientations du document supra communal affichées dans le DOO du SCOT et notamment l'axe 3 qui est en lien avec la préoccupation d'un aménagement différent :

- **Organiser le développement en prenant en compte la capacité d'accueil pour un redéploiement maîtrisé et une gestion optimisée des pressions littorales.**

Ce village, érigé sur un plateau entouré de vignobles, appartient également au canton du Sud-Minervois qui regroupe 18 communes.



Démographie : La population actuelle s'élève à 547 habitants et se trouve en diminution d'une vingtaine de Saint-Valiérois par rapport au dernier recensement.

Économie : L'activité économique est peu développée dans la commune. Tous les services et commerces à la vie quotidienne (fonctions médicales et paramédicales, les librairies, banques, supermarchés ...) sont présents dans les villes situées à proximité : Narbonne, Ginestas, Lézignan Corbières, St. Marcel d'Aude. Son appartenance à la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne est un atout majeur pour SAINTE-VALIERE. Ainsi, elle appartient à un espace de solidarité à partir duquel des projets de territoire peuvent être élaborés à une échelle plus adaptée. Cela offre un développement territorial cohérent.

Agriculture : La viticulture est la principale production audoise. Les vignes de la commune produisent des vins de qualité dont une partie en appellation contrôlée, à savoir l'AOC Minervois et Languedoc. Il apparaît que SAINTE-VALIERE, comme l'ensemble des communes audoises est touchée par une crise viticole entraînant de nombreux arrachages réduisant, ainsi, le nombre d'exploitations.

Altitude : L'altitude moyenne du village est de 84 m (minimum : 28 m et maximum : 115 m). Il n'est traversé par aucune voie de communication de grande importance.

Obligations : Aucun espace naturel présentant un intérêt patrimonial (Natura 2000, ZNIEFF, ZICO ...) n'est recensé.

Hydrographie : Le réseau hydrographique n'est constitué que de ruisseaux : de la Joncasse, de l'Olive, Maire, des Andouares et des Brouteilles.

Risques : Par arrêté préfectoral du 30.12.2011, la commune est impactée par le PPRI « du bassin versant du Répudre et ses affluents ». Dans le cadre de ce dossier, l'aménagement de la zone AUa « Los Galinières » n'est pas affectée par les prescriptions de ce plan de prévention.

Réseau eaux pluviales : Il n'existe aucun réseau d'eaux pluviales dans la commune. Les eaux recueillies en surface se trouvent être sous la responsabilité de la commune et toutes celles qui seront collectées par un réseau souterrain seront de la compétence du Grand Narbonne. A ce jour, ces eaux de pluie suivent les pentes naturelles pour se déverser dans divers fossés, puis dirigées vers des champs non exploités.

Réseau eaux usées : Hormis deux maisons éloignées du centre du bourg, la totalité des autres habitations sont reliées au réseau d'assainissement collectif. Les eaux usées sont collectées pour être dirigées dans une station d'épuration classique.

Patrimoine culturel : Aucun site archéologique n'est recensé. En revanche, une portion du territoire communal située à l'extrémité Sud-Ouest est concernée par la zone sensible du Canal du Midi, classé au patrimoine mondial de l'UNESCO.

## **1.2. Environnement administratif**

Lorsque certains plans, programmes ou projets d'aménagement sont susceptibles de porter atteinte à l'environnement en raison de leurs caractéristiques et/ou de leur impact potentiel, la loi impose que soit réalisée une enquête publique préalablement à leur autorisation, leur adoption ou leur approbation. Celle-ci a pour objet d'assurer le maximum d'informations et la participation du public.

Ce changement du PLU n'ayant pas pour conséquence de changer les orientations du PADD, de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle, une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évaluation de nature à induire de graves risques de nuisances, il n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision, mais d'une simple modification (article L. 153-36 du code de l'urbanisme).

C'est ainsi que cette modification est engagée à l'initiative de Mme. le maire de SAINTE-VALIERE. Par sa délibération en date du 08.02.22, le conseil municipal a approuvé les objectifs de ladite modification.

### Contexte réglementaire

- Code de l'environnement : articles L.123-1 et suivants, articles R.123-1 et suivants
- Code de l'urbanisme : articles L. 123-10 et suivants, L. 153-36 et suivants,
- Code général des collectivités territoriales,
- Ordonnance N° 2016-1060 du 03.08.2016 portant réforme des problèmes destinés à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement,
- Délibération du conseil municipal de SAINTE-VALIERE du 25.11.20, prescrivant une procédure de modification du PLU,
- Délibération de ce même conseil, en date du 08.02.22 décidant l'enquête publique,
- Arrêté de la mairie de SAINTE-VALIERE, N° 2022-09 du 18.02.22 arrêtant le projet de 1<sup>ère</sup> modification du PLU.

### **1.3. Désignation du commissaire enquêteur**

En date du 1<sup>er</sup> février 2022, figurant sur la liste d'aptitude de la région, j'ai été nommé en qualité de commissaire enquêteur, par décision du Tribunal administratif de Montpellier (N° E22000008/34).

Je rappelle qu'un commissaire enquêteur est réputé neutre et non intéressé à l'opération, au sens des dispositions de la loi Bouchardeau du 12/07/1983, compétent et expérimenté au sens des dispositions de l'article R.123-41 du code de l'environnement. Il se doit de respecter une éthique et une objectivité qui sont rappelées par toute forme de déontologie en la matière. Il ne peut se comporter ni en expert (qui est un professionnel de justice, dont l'action est définie par un magistrat dans le cadre d'une mission objective), ni en professionnel ès-qualité.

Son rôle se limite à apprécier l'acceptabilité environnementale et sociale d'un projet soumis à enquête publique et de motiver son avis personnel. Ses recommandations à la suite des éventuelles observations et propositions du public visent à améliorer l'information de ce dernier ainsi que la prise en compte de l'intérêt des tiers.

Il ne doit pas, également, se comporter en juriste puisqu'il n'a pas la responsabilité de se prononcer sur la légalité, notamment celle des actes administratifs qui reste du ressort du Tribunal administratif. Il ne peut donc pas dire le droit, mais seulement indiquer si le droit en matière de procédure lui semble avoir été respecté.

C'est donc, à l'écoute des citoyens du territoire concerné, que je me suis efforcé, in fine, de donner mon avis motivé dans le respect des textes qui concernent l'exercice de ma mission qui ne me lie pas à l'administration, mais est susceptible d'avoir une incidence sur les choix qui seront finalement retenus par le maître d'ouvrage. Mon action poursuit l'intérêt général.

## **2) DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **2.1. Publicité**

Conformément aux textes en vigueur, les avis de publicité de cette enquête publique ont été communiqués, par les soins de la mairie de SAINTE-VALIERE, dans deux journaux :

- Le 23.02.202 dans L'INDEPENDANT et MIDI LIBRE (*annexes N° 5 et 6*), soit 16 jours avant l'ouverture de l'enquête pour la première parution et 4 jours après (15/03/2022) pour la seconde (*annexes N° 7 et 8*).

Trois affiches annonçant l'enquête publique ont bien été apposées le 22 février 2022, et ce pendant toute la durée de l'enquête :

- sur le panneau destiné à l'affichage municipal sur la façade de la mairie,
- aux deux extrémités de la zone « Los Galiniéros » et ce pendant toute la durée de l'enquête.

Ces avis, portant les indications mentionnées à l'article R.123-9 du code de l'environnement et conforme aux caractéristiques et dimensions fixées par arrêté du 24 avril 2012, étaient visibles des voies publiques où ils étaient présentés.

J'en ai personnellement vérifié la matérialité, lors de mes différentes visites dans la commune lors des permanences. Un certificat d'affichage atteste l'accomplissement de cette formalité (*annexe N°9*).



La tenue de l'enquête publique a également fait l'objet d'une information auprès de la population par SMS adressés sur les téléphones portables des Saint-Valiérois, via le système gratuit mis en place par commune.

Ainsi, j'ai pu constater que la municipalité de SAINTE-VALIERE a respecté les conditions réglementaires de publicité et mis en œuvre tous les moyens disponibles pour informer la population de cette enquête publique. Un certificat d'affiche m'a bien été remis par le maître d'ouvrage (*annexe N° 9*).

## **2.2 Consultation du dossier par le public – Permanences**

Après concertation, l'enquête publique, dont le siège a été fixé en mairie de SAINTE-VALIERE, s'est déroulée du vendredi 11 mars au mardi 12 avril 2022, soit une durée de 33 jours.

L'emplacement réservé à cet effet se trouvait dans la salle d'accueil du public. Les permanences se déroulaient dans le bureau de Mme. le Maire, au RDC de la mairie, qui permettait ainsi une consultation plus détaillée du dossier et des entretiens avec le public dans une atmosphère paisible, confortable et confidentielle.

Je note tout particulièrement l'extrême courtoisie, la disponibilité, la réactivité et l'excellent accueil qui m'ont été réservés par toute l'équipe municipale.

Le dossier de présentation (support papier) a été mis à la disposition du public aux heures et jours habituels d'ouverture de la mairie (les lundis, mercredis et jeudis de 09h00 à 12h00 et les mardis et vendredis de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00).

Cette enquête a été également dématérialisée.

Le dossier relatif à cette enquête a été publié sur le site Internet de la commune de SAINTE-VALIERE ([http://www.cccla.fr/rubriques actualités](http://www.cccla.fr/rubriques/actualites)) et ce pendant toute la durée de l'enquête. Ces documents pouvaient également être consultés sous leur forme électronique depuis les locaux de la mairie où un ordinateur avait été mis à la disposition du public, pendant la même période.

En l'absence d'un registre dématérialisé, une messagerie a été créée par la mairie ([enquetepublique.saintevalerie@yahoo.com](mailto:enquetepublique.saintevalerie@yahoo.com)), laquelle pouvait recevoir les observations du public.

Ainsi, l'internaute pouvait facilement accéder à l'ensemble des documents composant le dossier et / ou avait la possibilité de laisser un avis, s'il le désirait.

Je me suis tenu à la disposition du public les :

- Vendredi 11 mars 2022 de 09h00 à 12h00
- Mercredi 23 mars 2022 de 14h00 à 17h00
- Mardi 12 avril 2022 de 14h00 à 17h00

Les permanences se sont tenues dans d'excellentes conditions relationnelles et matérielles. Aucun incident n'est intervenu pour les troubler.

En outre et comme il est d'usage, le public avait aussi la faculté de solliciter auprès du commissaire enquêteur et sur rendez-vous préalablement pris, une audience particulière, même en dehors des jours et heures de permanence.

A l'issue de la dernière permanence, j'ai clôturé le registre en vertu de l'article 7 de l'arrêté d'ouverture et pris possession de l'intégralité du dossier.

### **2.3. Rencontres avec les représentants de la mairie**

Plusieurs rencontres et entretiens téléphoniques avec les représentants de la municipalité ont été nécessaires afin de recueillir la totalité des documents constitutifs du dossier mis à l'enquête publique et obtenir des informations complémentaires.

C'est ainsi, que j'ai retrouvé officiellement le maire de SAINTE-VALIERE, Mme. Viviane DURAND, assistée de Mr. Gérard DAUZAT (adjoint), les 08/02/2022 et 15/02/2022. Au cours de notre premier rendez-vous, le dossier m'a été remis. Je précise que mes principaux interlocuteurs, tout au long de cette enquête, ont été Mr. DAUZAT, spécialisé dans l'urbanisme de la commune et Mr. VERGNES, secrétaire de mairie. Lors de chacune de mes permanences l'une de ces personnes était présente.

### **2.4. Autres rencontres et contacts**

Désirant recevoir des explications plus détaillées sur certains points précis, j'ai joint par téléphone, à trois reprises, Mme. ALQUIER et

Mme. FISSOT du cabinet d'études GAXIEU de Béziers qui ont rédigé le dossier de présentation.

Pour les mêmes raisons, j'ai contacté Mr. Éric SIDORSKI, Adjoint au Chef de service de la DDTM de Carcassonne, Mr. José RUIZ (DDTM – Loi sur l'eau), Mr. Justin BLUME, ingénieur hydraulique au sein de la Sté. BET-EVE de Carcassonne.

## **2.5. Visite des lieux**

Le 15 février 2022, en compagnie de Mr. DAUZAT, adjoint au maire du village, j'ai été amené à effectuer la visite du territoire communal, afin de me rendre compte de la situation géographique du village, de visualiser concrètement la topographie des lieux et de comprendre les objectifs visés par le projet d'aménagement de la zone AUa dite « Los Galinièros ».

## **2.6. Composition du dossier**

Ce dossier a été élaboré par le cabinet d'études GAXIEU, sis 1 bis, Place des Allées à Béziers (34) et plus particulièrement par Mme. Jordane ALQUIER et Mme. Aurélie FISSOT.

Les documents présentés au public, tous côtés et paraphés par mes soins, étaient constitués :

- + Un registre officiel d'enquête (32 pages)
- + Les avis parus dans les journaux L'INDEPENDANT et MIDI LIBRE des 23.02.2022 et 15.03.22.
- + La décision du 1<sup>er</sup>.02.22 émanant du Tribunal administratif de Montpellier relative à ma désignation en qualité de commissaire enquêteur.
- + Une notice explicative (29 pages)
- + Une grande carte de la commune intitulée « Plan de zonage avant la modification du PLU »
- + Une grande carte communale intitulée « Plan de zonage après modification du PLU »

- + Les orientations d'aménagement et de programmation du secteur « Los Galinièros » après la modification du PLU (10 pages)
- + Le règlement après modification du PLU (58 pages)
- + La liste des emplacements réservés après modification du PLU (3 pages)
- + La délibération du conseil municipal du 07.12.21 relative à l'aménagement de la zone « Los Galinièros » : explications chiffrées (6 pages)
- + Un recueil des avis des PPA et de la MRAe (20 pages)
- + Demande d'examen au cas par cas (5 pages)
- + L'arrêté municipal N° 2020-38, du 25.11.20 relatif au lancement de l'étude en vue de l'enquête publique relative à la 1<sup>ère</sup> modification du PLU (6 pages)
- + Délibération du conseil municipal, en date du 08.03.22 pour mise en place d'une zone de « PUP global » lieu-dit « Los Galinièros » (6 pages)
- + L'arrêté municipal N° 2022-09 du 18.02.2022 portant ouverture de l'enquête publique relative à la 1<sup>ère</sup> modification du PLU de la commune (4 feuillets)
- + Synthèse des avis des PPA avec la réponse du cabinet d'études GAXIEU, du 28.02.22 (14 pages)

## **2.7. Réponses des P.P.A. et P.P.C.**

La procédure de modification du PLU a été notifiée aux Personnes Publiques Associées (différents services de l'État, de la région, du département ...) ainsi qu'aux Personnes Publiques Consultées (communes limitrophes) par lettres recommandées avec AR du 17 décembre 2021.

Concernant les 12 P.P.A. consultées (Préfecture de l'Aude ; M.R.A.e. ; Conseil Régional Occitanie Pyrénées-Méditerranée ; Conseil Départemental de l'Aude ; Direction Départementale des Territoires et de la Mer ; Agence Régionale de Santé ; Chambre de l'Agriculture de

l'Aude ; Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Aude ; Chambre de Commerce et d'Industrie de Narbonne, Lézignan-Corbières et Port-la-Nouvelle ; Institut National de l'Origine et la qualité ; Service Départemental d'Incendie et de Secours de l'Aude ; Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine ; Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne), seules les personnalités suivantes ont répondu :

- **La M.R.A.e. - Occitanie :**

Le projet de modification du PLU ne prévoyant que des changements accessoires, qui ne sont pas susceptibles d'ouvrir des effets notables sur l'environnement (au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27.06.2001), la procédure de modification ne donne pas lieu à une nouvelle évaluation environnementale.

Toutefois, interrogée par la commune de Sainte-Valière, la Mission Régionale d'Autorité environnementale a répondu, le 03.02.22, en considérant que le caractère mineur des corrections apportées au règlement écrit vis-à-vis des enjeux environnementaux et qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement. En conclusion, la modification N° 1 de ce PLU n'est pas soumise à évaluation environnementale (*annexe N° 4*).

- **La DDTM :**

Dans sa réponse du 27.01.22, elle indique que le PADD prévoit « une urbanisation respectueuse des terres agricoles » avec pour volonté communale la préservation de l'agriculture par une urbanisation qui doit se limiter au sein de la trame urbaine existante permettant une consommation réduite des terres agricoles.

Dans le cadre de cette procédure, l'article A2 du règlement est modifié pour autoriser en zone agricole, les systèmes de gestion des eaux pluviales. Un emplacement réservé est donc prévu en zone agricole pour la création d'un bassin de rétention (un dossier loi sur l'eau est en cours) qui recueillera non pas uniquement les eaux du futur secteur aménagé « Los Galinières » mais de toutes cette zone AUa.

La création de ce bassin de rétention n'étant pas lié uniquement à la nouvelle opération d'aménagement, il n'est pas cohérent d'en faire porter le financement uniquement par les futurs habitants du secteur « Los Galinières », alors que l'emplacement réservé a été créé au bénéfice de la commune.

Au vu de ces éléments, il est nécessaire de mettre en cohérence le périmètre du PUP et les équipements nécessaires avec le projet présenté dans le cadre de ce projet.

- **Le Conseil Départemental de l'Aude :**  
Par courrier du 27.01.22, la Direction du Développement, de l'Environnement et des Territoires indique que :
  - l'accès routier du Nord du projet à la RD 926 devra faire l'objet d'une demande de permission de voirie afin de concevoir un carrefour sécurisé.
  - l'écoulement hydraulique du projet est modifié. Le futur aménagement du quartier « Los Galiniéros », situé sur 2 bassins versants (Nord et Sud-Ouest) d'exutoires différents, prévoit d'acheminer l'intégralité des eaux pluviales de ces deux versants vers un seul bassin de rétention. Le point de rejet se fera du côté du BV Sud-Ouest, dans le fossé qui longe le chemin de Narbonne en direction du centre du village. Ce dernier se rejettera ensuite dans un caniveau qui rejoint une canalisation (diamètre 500) sous la RD 405. Ce rejet qualifié d'indirect va affecter cette route départementale. Or, le règlement départemental de voirie interdit les rejets d'eaux pluviales dans les fossés et ouvrages départementaux sauf à titre exceptionnel et dérogatoire pour les projets présentant les conditions cumulatives suivantes :  
*l'impossibilité technico-économique de proposer une autre solution et la démonstration techniquement argumentée de l'innocuité du projet.*
- **L'Agence Régionale de Santé :**  
Par courriel du 06.01.22, elle indique qu'aucune observation particulière n'est formulée sur ce projet.
- **La Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Aude :**  
Dans son courrier du 04.01.22, elle informe qu'aucune observation n'est à apporter à cette modification de PLU.
- **L'Institut National d'Origine et de la qualité :**  
Par courrier du 14.02.22, l'institut indique qu'il n'a aucune remarque à formuler car le projet communal ne porte pas atteinte aux orientations du PADD, ne réduisant ni les espaces boisés classés, ni les zones agricoles, naturelles ou forestières.
- **Le SDIS 11 :**  
Par courrier en date du 09.02.22 le Groupement de Gestion des Risques émet un avis favorable au projet, sous réserve de l'application des prescriptions suivantes : \* préciser les caractéristiques minimales pour les voies d'accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre les incendies, \* améliorer les 13 points d'eau incendie de la commune qui sont

hors service ou non opérationnels, \* prévoir un paragraphe intitulé « prévention des incendies de forêts » et faire attention aux enveloppes extérieures des bâtiments exposés en zone sensible, \* intégrer les problématiques avancées dans le plan communal de sauvegarde ainsi que celles inhérentes au PPRI, \* les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) devront être accessibles aux engins de secours, \* adresser une cartographie de la commune au service Prévision du SDIS.

- **L'agglomération du Grand Narbonne :**

Dans son courrier du 11.03.22, elle indique que les modifications envisagées s'inscrivent de manière générale dans les orientations du SCOT de la Narbonnaise et du Programme Local de l'Habitat. Ainsi, les changements apportés à l'OAP « Los Galinières » contribuent à répondre aux enjeux de mixité sociale au sein des nouveaux quartiers, au traitement des lisières entre espaces urbains et/ou agricole, aux enjeux de gestion des eaux pluviales et de mobilité douce.

*Dès réception, le 04.04.22, cette lettre a été jointe aux autres documents du dossier « papier » et incérée sur le site Internet.*

## **2.8. Réponses du cabinet d'études aux P.P.A.**

Le cabinet d'études GAXIEU a, dans son courrier du 28/02/22, répondu aux PPA ci-dessus citées, mais uniquement à celles qui ont formulé un « avis avec des réserves », à savoir :

### **DDTM**

#### **Sur la mise en place d'un PUP global**

La délibération du conseil municipal n°53/2021 du 8 décembre 2021 portant sur la mise en place d'un PUP global au lieu-dit « Los Galinières » précise que les aménagements présentés dans le programme des équipements sont des équipements induits par l'aménagement du secteur « Los Galinières ». Or, la création du bassin de rétention n'étant pas liée exclusivement à cette nouvelle opération d'aménagement mais à la totalité de la zone AUa, il n'est pas cohérent que le financement soit uniquement porté par les futurs habitants de ce secteur, d'autant que l'emplacement réservé a été créé au bénéfice de la commune.

Au regard de ces éléments, la DDTM demande de mettre en cohérence le périmètre du PUP et les équipements nécessaires avec le projet présenté. Le PUP devra être mis en annexe au moment de l'approbation de cette procédure.

*Réponse cabinet GAXIEU : La délibération du 8 décembre 2021 portant sur le PUP global présente effectivement une incohérence dans la formulation. Afin d'y remédier, cette délibération va être annulée et remplacée par une nouvelle précisant que « les aménagements présentés dans le programme des équipements ne sont pas exclusivement induits par l'aménagement du secteur « Los Galiniéros ». En effet, le bassin de rétention va permettre la gestion des eaux pluviales à une échelle dépassant le seul aménagement du secteur de « Los Galiniéros ». Le projet de délibération est annexé à la présente note. Les éléments modifiés sont mis évidence en surligné jaune.*

*Par ailleurs, dans le cadre du périmètre du PUP global, une première convention de PUP va être conclue. Dans le cadre de cette dernière, il ne s'agira pas de faire porter au futur porteur de projet la totalité du financement des équipements mais seulement un pourcentage dans la mesure où le bassin de rétention servira à la fois aux habitants du périmètre de PUP et aux autres habitants de la collectivité. Un prorata sera donc opéré, et seule une partie des équipements pourra être financée par le PUP.*

*In fine, au titre de l'article R.151-52 12° du code de l'urbanisme, seront insérés en annexe du PLU, les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial. Ce périmètre correspond au terrain d'assiette de l'opération de construction ou d'aménagement rendant nécessaire la réalisation des équipements publics.*

Pour mieux répondre aux observations soulevées par la DDTM, le conseil municipal de SAINTE-VALIERE a délibéré, le 08.03.2022 (*annexe N° 3*) pour mettre en place « une zone de PUP global » au titre du II de l'article L.332-11-3 du code de l'urbanisme au lieu-dit « Los Galiniéros ». Cette délibération annule celle du 08.12.2021. En effet, une incohérence dans la formulation des équipements induits par l'opération avait été soulevée car le bassin de rétention va permettre de répondre à des besoins qui dépassent le secteur « Los Galiniéros ».

La création d'un bassin de rétention paysager pour la gestion des eaux pluviales de ce secteur, permettra également de traiter la

rétenion à une échelle plus importante en annulant ainsi les rejets de ces eaux de pluie sur le chemin de Ginestas (exutoire Nord) qui est régulièrement saturé et de garantir une réduction des débits à l'exutoire Sud-Ouest : dans le fossé du chemin de Narbonne.

S'agissant du bassin de rétenion un dossier traité par l'hydrogéologue Mr. Justin BLUME, du cabinet BET EVE, sis 42, Allée d'Iéna à Carcassonne (11000), a été transmis à la DDTM de Carcassonne (service loi sur l'eau) et se trouve actuellement en cours d'instruction par Mr. RUIZ. Ce bassin doit jouer le rôle de régulateur entre les arrivées et les rejets d'eaux pluviales.

## **CONSEIL DEPARTEMENTAL**

### **Au titre du Domaine Public Routier Départemental**

Un accès est prévu au nord du projet pour le raccorder à la RD 926. Le Département devra être consulté par permission de voirie en amont de son raccordement sur la départementale afin de concevoir le carrefour en sécurité.

*Réponse cabinet GAXIEU : Cet élément sera pris en compte en phase opérationnelle.*

### **Sur le volet hydraulique**

Le Département rappelle les obligations réglementaires concernant les rejets pluviaux dans les eaux superficielles.

*Réponse cabinet GAXIEU : Cet élément a été pris en compte dans le cadre du dossier loi sur l'eau déposé par la Commune.*

## **SDIS 11**

### **Sur la prise en compte des prescriptions techniques relatives aux contraintes minimales liées à l'accessibilité des engins de secours**

La demande du SDIS porte sur l'ajout dans le règlement des caractéristiques minimales requises pour les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

*Réponse cabinet GAXIEU : Les caractéristiques des voies engins seront reprises dans le règlement du PLU.*

### Sur la desserte par les réseaux : défense contre l'incendie

Les 13 points d'eau incendie sont tous hors service ou non opérationnels. Il conviendra d'y remédier.

*Réponse cabinet GAXIEU : La modification du PLU n'a pas vocation à résoudre les problèmes de dysfonctionnement relevés sur les poteaux incendie. Toutefois, pour information, un compte rendu des contrôles des points d'eau incendie a été réalisé en date du 13.07.21. Suite à l'avis du SDIS sur la modification du PLU, la transmission au SDIS a été faite pour prise en compte de ce rapport de contrôle..*

### Sur la prévention des feux de forêts

La demande du SDIS porte sur l'ajout dans le règlement d'un paragraphe « prévention des incendies de forêts »

*Réponse cabinet GAXIEU : Cette remarque sera prise en compte.*

### Sur la prise en compte des risques majeurs

Intégrer les problématiques avancées dans le plan communal de sauvegarde ainsi que celles inhérentes à d'éventuels PPRi.

*Réponse cabinet GAXIEU : Le risque inondation a déjà été pris en compte dans la modification du PLU.*

### Sur les ICPE

Les ICPE existantes ou futures devront être accessibles aux engins de secours.

*Réponse cabinet GAXIEU : Les caractéristiques des voies engins seront reprises dans le règlement du PLU.*

S'agissant des 6 P.P.C. informées (communes de Bize-Minervois, de Ginestas, de Mailhac, de Paraza, de Pouzols-Minervois et de Ventenac en Minervois) seules les communes de Pouzols-Minervois (délibération du 25.01.22), Paraza (délibération du 27.01.22) et Mailhac (délibération du 24.02.22) ont répondu en indiquant qu'elles émettaient un avis favorable au projet de modification dudit PLU.

## **2.9. Étude du dossier**

L'ensemble du dossier me paraît correctement traité du point de vue du respect de la législation en vigueur, tant en ce qui concerne sa composition que les informations portées à la connaissance du public. Le rapport de présentation est d'une clarté surprenante : tout y est décrit et expliqué simplement et les grandes cartes communales sont lisibles très facilement. Ces documents m'apparaissent accessibles à des citoyens pressés ou qui découvrent l'urbanisme et ce genre d'enquête publique pour la première fois.

## **3) OBSERVATIONS DU PUBLIC**

### **3.1. Remarques générales sur les observations**

L'enquête s'est terminée le 12 avril 2022 à 17h00.

Malgré la publicité effectuée, cette enquête publique n'a suscité que très peu d'intérêt de la part des Saint-Valiérois et semble s'être déroulée dans une certaine indifférence. En effet, la participation de la population n'a pas été importante.

Il est vrai que le contexte sanitaire actuel est peu propice aux déplacements et aux échanges. Mais, le peu d'implication du public peut être aussi la révélation d'une information et d'une concertation préalables réussies ?

Au cours de mes trois permanences, quatre habitants du village se sont déplacés pour consulter le dossier et deux observations ont été inscrites sur le registre d'enquête (famille DOMERC-MAS et Mr. HARRISON). Personne n'a demandé à utiliser le poste informatique installé dans les locaux de la mairie et aucun examen des pièces n'a été effectué en dehors de mes présences. La messagerie Internet n'a reçu qu'une observation très détaillée (Mr. SAMYN) et un seul courrier m'a été adressé (Mr. SANCHEZ).

### **3.2. Examen des observations du public**

- Lors de ma 1<sup>ère</sup> permanence du 11/03/22, une seule personne s'est présentée :

**A)** Mr. HARRISON Renaud, demeurant dans le village. L'intéressé m'a indiqué qu'il demeurait près de la zone « Los Galinièros ». Le fond de son jardin allait jouxter la future voie qui allait être créée pour y accéder. Cet accès routier V.L. et P.L. doit débiter chemin de Ginestas. Le bruit des engins de chantier lors de l'aménagement de ce quartier, puis le passage des véhicules des résidents de ce futur lotissement l'effraient. Les nuisances sonores et d'éventuels affaissements de terrain, sa maison étant proche, le terrifient. Afin d'être isolé et protégé, il réclame qu'un haut mur soit érigé par la mairie. Il aimerait savoir si un éclairage municipal sera installé sur cette voie et si un ou deux trottoirs seront présents. Par ailleurs, il demande que les dépôts d'ordures (poubelles municipales ordures ménagères et recyclables) ne soient pas installées à l'aplomb de son mur de clôture.

*Tout ceci a été inscrit sur le registre d'enquête.*

- Au cours de ma 2<sup>ème</sup> permanence du 23/03/22, j'ai reçu la visite des villageois suivants :

**B)** Mme. DOMERC Raymonde accompagnée de son frère Mr. Jean-Marie MAS, propriétaires avec leur autre sœur Josiane MAS, de la parcelle N° C 0351, qui s'interrogent sur la création d'une voie routière V.L. et P.L., au Nord-Est de la zone « Los Galinièros », depuis le chemin de Ginestas. D'après les plans, cette nouvelle route devrait être réalisée sur une longueur et une largeur de leur terrain. Or, à ce jour, ils ne disposent d'aucun renseignement et ne sont pas tenus informés des dates des travaux, des dimensions de cette route ni du devenir de leur terrain, etc ... De plus, pourquoi ne pas avoir inclus ledit terrain dans le PLU ?

*Tout ceci a été mentionné le 08.04.22 sur le registre d'enquête..*

**C)** Mr. SAMYN Alain, demeurant dans le lotissement « La Joncasse » (zone UCa) au Sud du secteur « Los Galinièros » (zone AUa). Il s'interroge :

\* Comment peut-on débiter l'aménagement d'un lotissement alors que toutes les parcelles ne sont pas encore achetées ? Comment, alors, peut-on réaliser les divers branchements (électriques, eau douce, eaux usées) ?

\* Une sortie de ce nouveau quartier « Los Galinièros » étant prévue face à ce lotissement, l'intéressé se demande si cette issue, qui débouche sur le

*chemin de Narbonne étroit et peu praticable, ne va pas obliger les véhicules des résidents de « Los Galinièros » à utiliser les rues plus larges de son lotissement, lesquelles n'étaient pas destinées à être très fréquentées car elles n'étaient empruntées que par les habitants dudit lotissement UCa. (risque d'accidents) ?* \*

*Les écoulements des eaux pluviales de « Los Galinièros » devraient rejoindre le réseau du lotissement « La Joncasse ». Ce dernier sera-t-il suffisant pour tout « absorber » ?*

*\* Comment seront financés les travaux importants réalisés pour « Los Galinièros » (électricité, divers réseaux des fluides) ?*

*\* 11 logements sociaux de la commune, sis au niveau « de l'enclos privé - 11, rue de la République) ne joueraient pas leur rôle mais seraient des gites touristiques, proposés depuis longtemps à la vente. Qu'en est-il ? L'intégralité de ces points ont été repris et officialisés par un message très détaillé laissé sur la messagerie Internet créée pour l'enquête publique le 11.04.22. Une copie de ces documents (courrier resto-verso et deux plans seront également annexés au P.V. de synthèse remis au maire du village.*

**D)** *Une quatrième personne s'est également présentée, en qualité de lotisseur, mais a désiré garder l'anonymat.*

*Aucune mention n'a été inscrite sur le registre.*

*J'ai expliqué avec précision à tous mes interlocuteurs les raisons de cette 1<sup>ère</sup> modification du PLU.*

**E)** *Le 04.04.2022, un courrier rédigé le 30.03.22, par Mr. Marcel SANCHEZ domicilié à Marseille (13), m'a été adressé, dans lequel l'intéressé me demande que ses parcelles N° B 21, B 22 et B 34 dites « l'Andouare », soient incluses dans le PLU de la commune, car il a bénéficié, les concernant, d'un certificat d'urbanisme délivré le 27.10.2011 sous le N° CUa 011 366 11 L0018.*

*Dès sa réception, ledit courrier a été inséré dans le registre d'enquête.*

- *Durant ma 3<sup>ème</sup> permanence, le 12/04/22, jour de clôture de cette enquête publique, j'ai reçu, à nouveau, MM. HARRISON et SAMYN lesquels désiraient connaître l'évolution de l'enquête.*

J'ai fait part de tout ceci au maire de SAINTE-VALIERE, le 14 avril 2022 par procès-verbal de synthèse remis directement, de la main à la main, auquel est joint la copie du message Internet recto-verso et des 2 plans envoyés par Mr. SAMYN (*annexe N°10*).

Dans son courrier du 20 avril 202 (*annexe N° 11*) le maître d'ouvrage, me répond au sujet des interrogations et observations ci-dessus décrites :

- A) *Les remarques de Mr. Renaud HARRISON sont sans objet dans cette enquête. Ses inquiétudes seront entendues lorsque le projet sera étudié.*
- B) *Les interrogations de la famille MAS / DOMERC ont déjà eu des réponses lors de l'élaboration du PLU. Plus de précisions ne peuvent être données en l'état actuel. En effet, la présente modification du PLU a seulement pour objet de déterminer les grands principes d'aménagement de la zone AUa, les précisions sur les caractéristiques des travaux pourront être seulement apportées en phase opérationnelle du projet.*
- C) *Réponses aux questionnements de Mr. Alain SAMYN :*
  - \* un aménageur ne peut vendre ses terrains que s'ils sont aménagés. Pour être aménagés, ils doivent être achetés.*
  - \* dans un village, comme dans toutes les cités grandes ou petites, toutes les rues communiquent entre elles, sauf à l'exception des culs de sac.*
  - \* le problème des eaux pluviales est étudié par l'Agence de l'eau qui donne et précise ses exigences.*
  - \* les travaux d'aménagement cités sont assumés par l'aménageur. De plus, la présente modification du PLU n'a pas pour effet d'opérer le lancement de l'aménagement de la zone AUa. La procédure d'évolution du PLU permet seulement de prévoir un nouveau phasage et de modifier certains grands principes d'aménagement retenus lors de l'approbation du PLU. La phase opérationnelle avec le dépôt des autorisations d'urbanisme permettant l'aménagement de la zone viendra par la suite.*

*D) Réponse au courrier de Mr. SANCHEZ Marcel du 30/03/22 : le certificat d'urbanisme obtenu en 2011 n'a plus cours depuis longtemps, un C.U. ayant une valeur limitée dans le temps. Selon les règles d'urbanisme, le certificat d'urbanisme a pour effet de préciser les règles d'urbanisme applicables au projet pour 18 mois à compter de sa délivrance. Mr. SANCHEZ ne peut se prévaloir d'un C.U. positif obtenu en 2011. Une réponse a déjà été apportée dans ce sens à Mr. SANCHEZ à la publication de PLU.*

La plupart des observations inscrites par le public intéressent le futur secteur « Los Galinières » mais ne remettent pas en jeu le projet d'aménagement de cette zone AUa. Ce sont essentiellement des interrogations posées par les futurs voisins de ce nouveau quartier. Mais, actuellement, cet agencement n'est encore qu'à l'état de projet et non de réalisation, la demande de permis de construire n'étant toujours pas déposée.

Quelques propriétaires ont demandé que leurs terrains soient classés en zone urbanisable. Ces questions auraient dû être posées en 2015, lors de l'élaboration du PLU. Elles ne peuvent intéresser la présente enquête dont le thème est « 1ère modification du PLU » qui regroupe exclusivement des points très précis, bien explicités et détaillés.

-oOo-

**4) Avis et conclusions du commissaire enquêteur**

Le territoire de SAINTE-VALIERE est couvert par un PLU approuvé le 27 mai 2015. Par délibérations motivées des 25.11.2020 et 08.02.2022, la commune a décidé de modifier ce document d'urbanisme dont les objectifs principaux sont :

- D'entrer en conformité avec le SCOT de la Narbonnaise, lequel s'applique sur le territoire de la Communauté d'agglomération du Grand Narbonne,
- D'aménager une zone AUa - dite Los Galinières - à vocation d'habitat.

Cette procédure était indispensable en raison de l'approbation de ce SCOT par le conseil communautaire le 28.01.2021, soit à une date postérieure à celle de l'approbation dudit PLU (2015).

Le PLU est un document d'urbanisme qui à l'échelle de la commune établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement. Il fixe, en conséquence, les règles d'utilisation du sol et du territoire pour les dix ou quinze années à venir.

En fonction de l'évolution de la commune, ce document ne peut rester figé et doit donc, lui aussi, évoluer pour « coller » à la réalité du terrain et aux besoins de la collectivité.

La 1<sup>ère</sup> modification de ce PLU est essentiellement articulée autour des points suivants :

- 1) Actualiser les emplacements réservés, prévus dans le PLU approuvé en 2015,
- 2) « Toiletter » le règlement écrit du PLU afin de remédier aux formulations occasionnant des difficultés d'interprétation pour le service instructeur des autorisations d'urbanisme,
- 3) Modifier l'OAP de la zone AUa (Los Galinières) de sorte à prévoir un phasage d'aménagement de cet espace et s'assurer de la faisabilité opérationnelle des principes d'aménagement déterminés.

S'agissant du toilettage du règlement écrit du PLU et l'actualisation des emplacements réservés, les changements ont bien été effectués dans le respect des directives du SCOT de la Narbonnaise.

Le 3<sup>ème</sup> thème, sujet principal de cette 1<sup>ère</sup> modification du PLU concerne l'aménagement d'une zone de future urbanisation (AUa), ci-dessus citée.

Se trouvant dans la grande banlieue de Narbonne, SAINTE-VALIERE offre un certain attrait et attire de futurs acheteurs fonciers, ce qui prouve bien l'intérêt du public pour ce territoire. Or, à l'exception des vieilles maisons du centre du bourg, parfois sans jardin, la seule possibilité était d'ouvrir à l'urbanisme cette partie du territoire (AUa) qui avait déjà, dans le PLU de 2015, la vocation d'habitat. C'est ainsi que la première phase de ce programme devrait concerner 38 lots en propriété.

Ce projet n'étant pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement, la MRAe n'a pas soumis cette modification à une évaluation environnementale car elle considère que les corrections apportées au règlement écrit, vis-à-vis des enjeux environnementaux, présentent un caractère mineur.

Toutes les informations utiles m'ont été fournies par l'équipe communale.

La publicité a été assurée (17 jours avant l'ouverture de l'enquête et rappel 4 jours après son début) et ce pendant toute sa durée, par voie d'annonces légales et d'affichage de l'arrêté communal ainsi que par les 3 affiches apposées tant sur le mur de la mairie que sur le site à aménager « Los Galinières ». J'ai pu constater ces dernières lors de mes venues dans la commune.

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions pendant 33 jours consécutifs. Toutes les personnes désireuses d'y participer pouvaient être reçues pour s'informer et/ou s'exprimer librement et sans contrainte.

Trois permanences ont été tenues. Le public avait la possibilité de prendre connaissance du dossier sous forme papier et numérique sans difficulté. Il pouvait également obtenir auprès du maître d'ouvrage ou de ma part tous les renseignements désirés.

Le dossier de présentation destiné au public était très clair, de lecture facile et aisément accessible à tous les habitants. La procédure relative à l'information du public a bien été respectée, tant en ce qui concerne la publicité que la composition et les modalités de consultation du dossier d'enquête (support papier et informatisé). Une messagerie pouvait recevoir les observations du public.

Les avis relevés au cours de l'enquête publique, aussi bien du public que des PPA, sont tous favorables à la modification du PLU de SAINTE-VALIERE, même si certaines réserves ont été relevées. Face à celles-ci (DDTM, Conseil départemental et SDIS 11) le cabinet d'études GAXIEU leur a répondu dans le détail en indiquant toutes les améliorations qui seraient effectuées afin de répondre exactement à leurs sollicitations.

Les observations inscrites et interrogations verbales du public ne portent que sur des points mineurs (éclairage d'une future voie d'accès ; élévation d'un mur de protection ; positionnement des poubelles municipales ; utilisation plus importante d'une voie communale VL et PL qui traverse un lotissement) et n'intéressent que quelques personnes qui deviendront riveraines de cette nouvelle zone d'habitations. À ce jour, aucune réponse précise ne peut y être apportée car l'aménagement de ce quartier n'est encore qu'en l'état de projet et non de réalisation. Cette enquête publique ne marque pas le début des constructions.

Par ailleurs, l'intérêt personnel ne peut primer sur l'intérêt général.

Concernant le point essentiel : l'aménagement de la zone AUa, dite « Los Galinières » n'a que peu d'incidence négative sur la vie quotidienne des Saint-Valiérois. Il répond aux attentes de futurs propriétaires fonciers et surtout au désir de la commune de pouvoir accroître sa population tout en respectant les prescriptions du SCOT, lesquelles dans le cadre de la cohabitation sociale oblige une présence de 20% de logements sociaux (8 logements locatifs sont donc prévus).

Ce projet est cohérent avec l'hypothèse de développement retenu par la commune :

- mise en harmonie du PLU avec les recommandations du SCOT qui sont respectées dans leur intégralité,
- compromis entre une augmentation des habitants et une mixité sociale,

En conclusion de cette enquête et en l'état actuel du dossier,  
j'émetts un

**AVIS FAVORABLE**

**au projet de cette 1<sup>ère</sup> modification du PLU de SAINTE-VALIERE**

**avec la réserve suivante :**

prendre en considération toutes les observations soulevées par certaines PPA.

Villemoustaussou, le 06.05.2022

Le commissaire enquêteur

Jean-Paul GARRIGUE



# ANNEXES

## Pièces annexées

- N°1** Délibération N° 2022-05 du conseil municipal de Sainte-Valière du 08/02/22 (Mise à l'enquête publique)
- N° 2** Arrêté municipal N° 2022-09 du 18/02/22 (ouverture de l'enquête publique)
- N° 3** Délibération N° 2022-07 du 08/03/22 (mise en place d'une zone de PUP global au lieu-dit « Los Galiniéros »)
- N° 4** Avis de la MRAe du 03/02/22 (dispense évaluation environnementale)
- N° 5** Publicité relative à l'enquête publique parue dans l'Indépendant du 23/02/22
- N° 6** Publicité relative à l'enquête publique parue dans Midi Libre du 23/02/22
- N° 7** Publicité (rappel) relative à l'enquête publique parue dans l'Indépendant du 15/03/22
- N° 8** Publicité (rappel) relative à l'enquête publique parue dans Midi Libre du 15/03/22
- N° 9** Certificat d'affichage remis par la mairie le 12/04/22
- N° 10** Procès-verbal de synthèse du 14/04/22
- N° 11** Réponse du maître d'ouvrage du 20/04/22