

**PROJET DE MODIFICATION
N°3 DU PLUi-H VALANT SCOT
CC des PYRENEES AUDOISES
COMMUNE de QUILLAN**



SOMMAIRE

Avant-propos.....	3
A. La procédure de modification de droit commun	4
B. L'objet des modifications envisagées.....	5
1) Permettre le changement de zonage de UB à UE sur les parcelles AY 108 et 144 pour la création d'une surface commerciale.....	5
2) Réduire l'emplacement réservé n°19-5	7
C. Situation des terrains au regard des risques et enjeux environnementaux	8
1) Les risques naturels.....	8
2) Les enjeux environnementaux	10
D. Justifications des changements apportés	12
1) Justifications par rapport au PADD du PLUi	12
2) Justifications par rapport à l'OAP « commerce » du PLUi.....	13
E. Modifications apportées	16
Conclusion	17

AVANT-PROPOS

Le Plan Local d'urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Schéma de Cohérence Territoriale (PLUI-H valant SCOT) de la communauté de communes des Pyrénées Audoises a été approuvé le 19 décembre 2019.

Une première modification simplifiée a été approuvée le 19 novembre 2020 par le conseil communautaire permettant l'intégration dans le PLUi d'une étude de discontinuité réalisée au titre de la loi Montagne. Cette modification visait à permettre la réalisation d'un projet de parc photovoltaïque au sol sur la commune de Rodome. A ce jour le projet a été accordé et est en cours de réalisation.

Une seconde modification simplifiée (modification simplifiée n°2) a été approuvée le 16 décembre 2022 par le conseil communautaire permettant des ajustements des règlements écrit, graphique et annexe, ainsi que des annexes.

Par délibération du Conseil Communautaire DCC n° DC 2022 – 033 du 07 avril 2022, la modification n°3 du PLUi-H valant SCOT a été prescrite. Elle concerne uniquement la commune de Quillan et a pour objet le passage de deux parcelles situées en zone UB, en UE, afin de permettre la création d'une surface commerciale d'environ 1000 m² de surface de vente et la réduction de l'emplacement réservé 19-5.

Un projet structurant et important à l'échelle du territoire des Pyrénées Audoises permettant de renforcer l'offre commerciale.

Les évolutions apportées s'inscrivent dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun, conformément aux articles L. 153-36 à L. 153-44 du code de l'urbanisme. Par ailleurs elles sont conformes aux objectifs du PADD.

Conformément à l'article L. 153-37, la procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale qui établit le projet de modification.

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

1° 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 ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

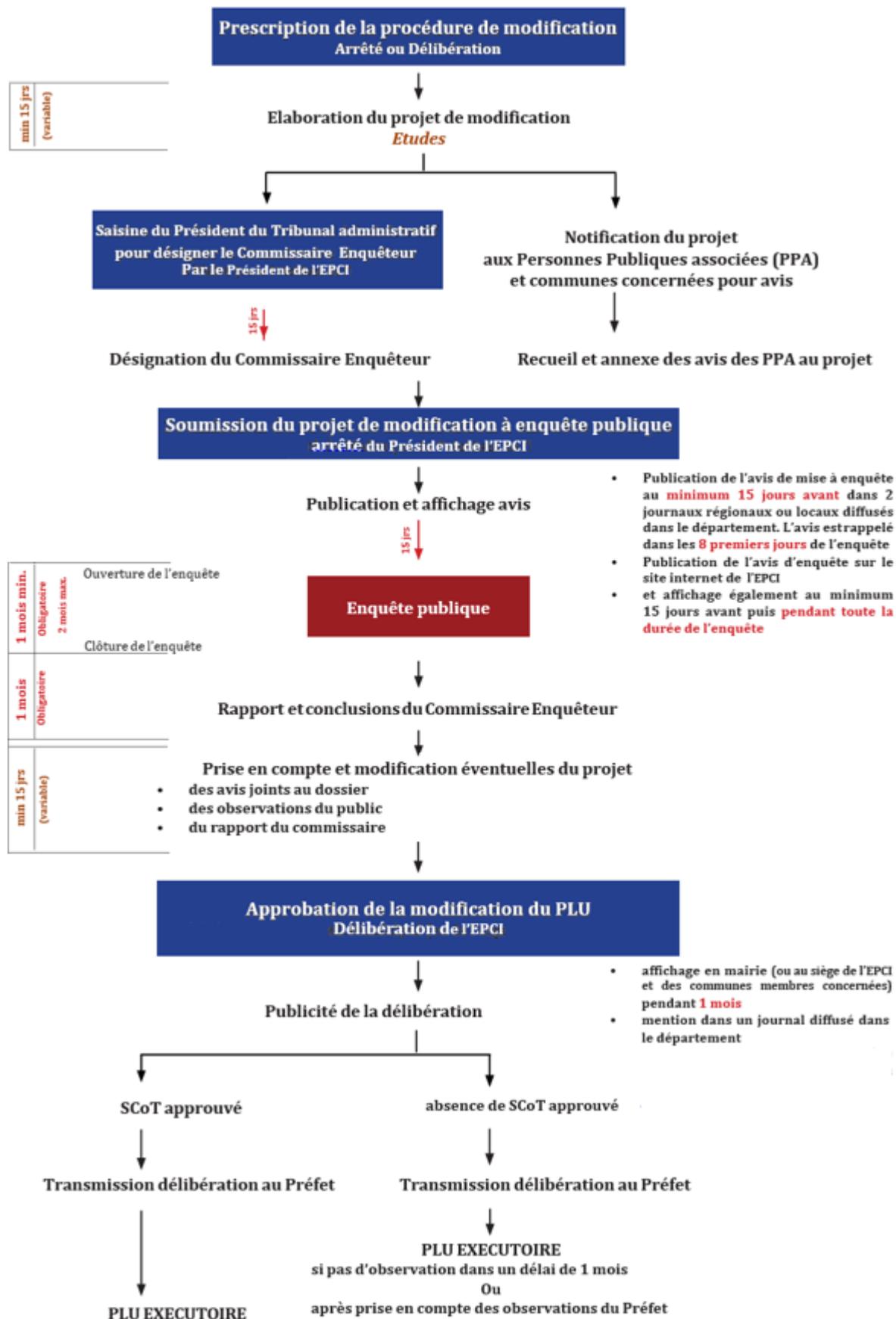
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

En l'espèce, les modifications apportées majorent de plus de 20% les possibilités de construire.

Par ailleurs, selon l'article L 153-42 du Code de l'Urbanisme, dans la mesure où la modification ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. En conséquence celle-ci sera organisée uniquement sur la commune de Quillan.

A. La procédure de modification de droit commun



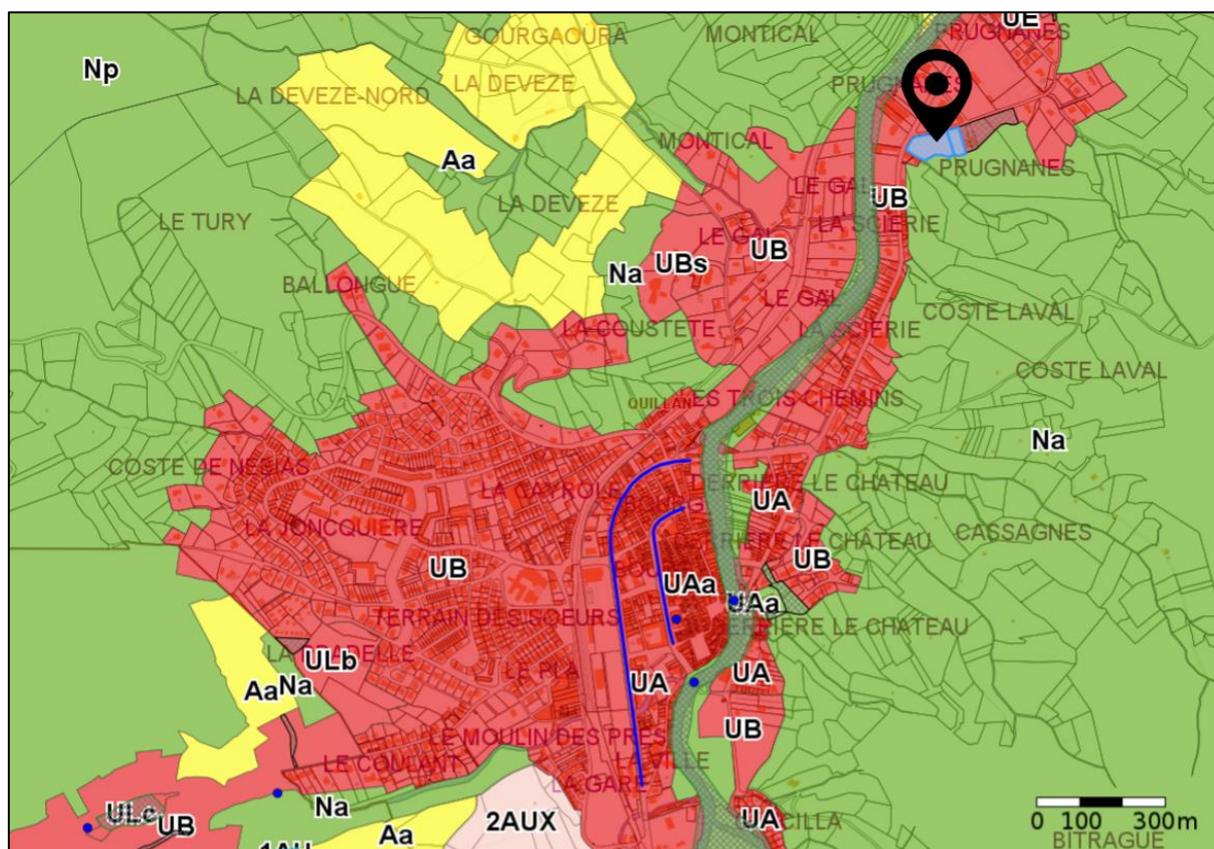
B. L'objet des modifications envisagées

1) Permettre le changement de zonage de UB à UE sur les parcelles AY 108 et 144 pour la création d'une surface commerciale

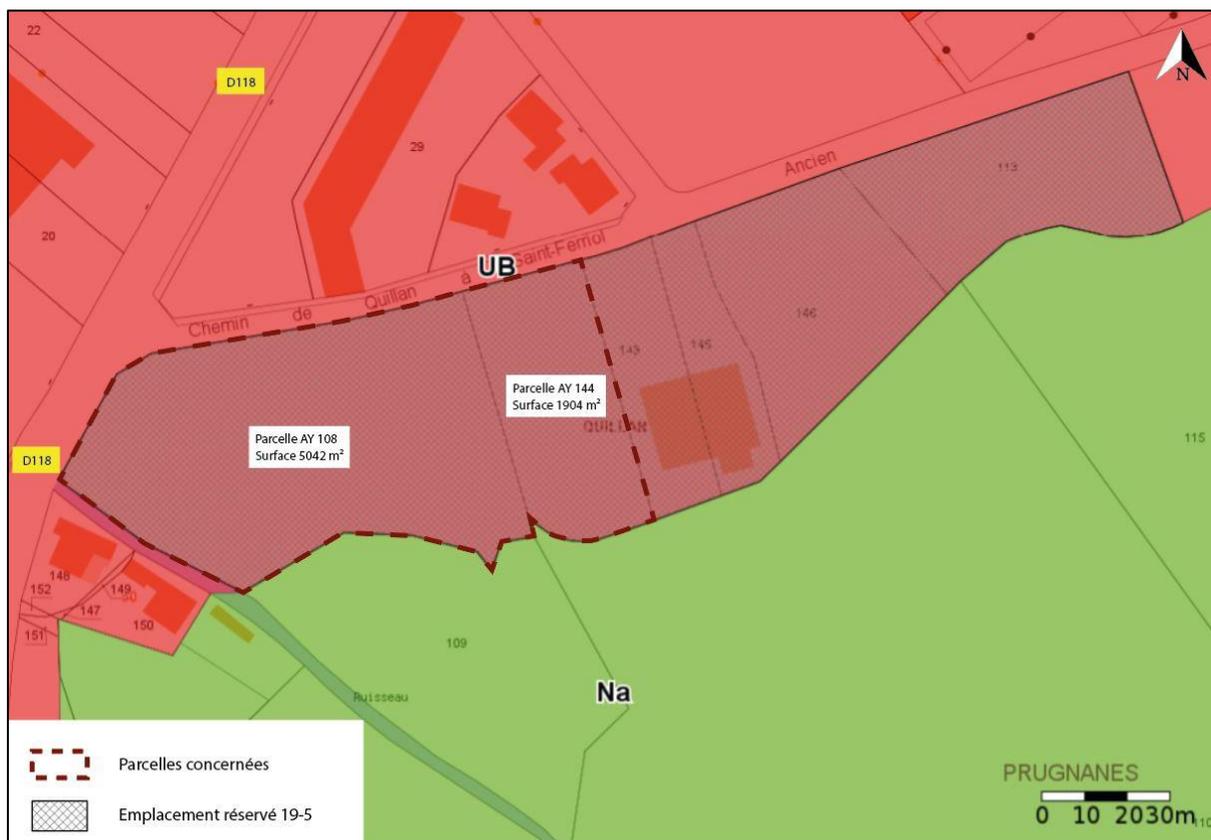
Le projet de modification a pour objet le passage de deux parcelles situées en zone UB, en zone UE, afin de permettre la création d'une surface commerciale sur la commune de Quillan. Les parcelles concernées sont les parcelles cadastrées section AY n° 108 et 144 d'une superficie respective de 5042m² et 1904m².

Le projet est destiné à accueillir un commerce alimentaire d'une emprise au sol de 1565 m² avec une surface de vente de 999,74 m² et une emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées au stationnement de 2020 m².

Les surfaces non artificialisées seront aménagées en espaces verts.



Localisation des parcelles AY108 et AY144 – Echelle 1 : 12500



Localisation des parcelles AY108 et AY144 – Echelle 1 : 1250



Parcelle AY108, cliché CCPA : 20/05/2021



Parcelle AY144, cliché CCPA : 20/05/2021

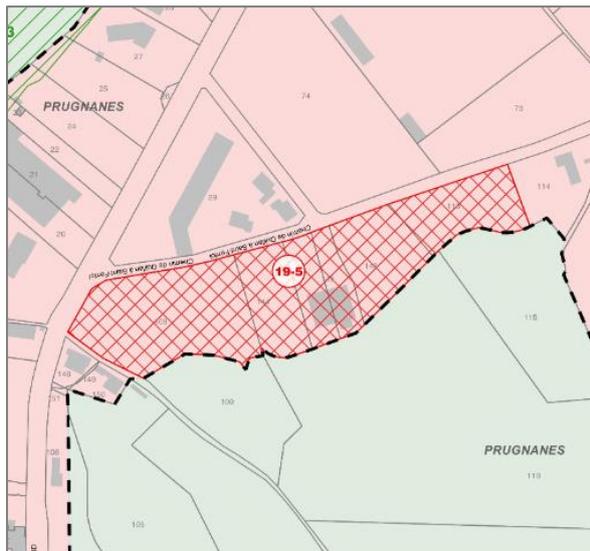


Vue d'ensemble des parcelles, cliché CCPA : 20/05/2021

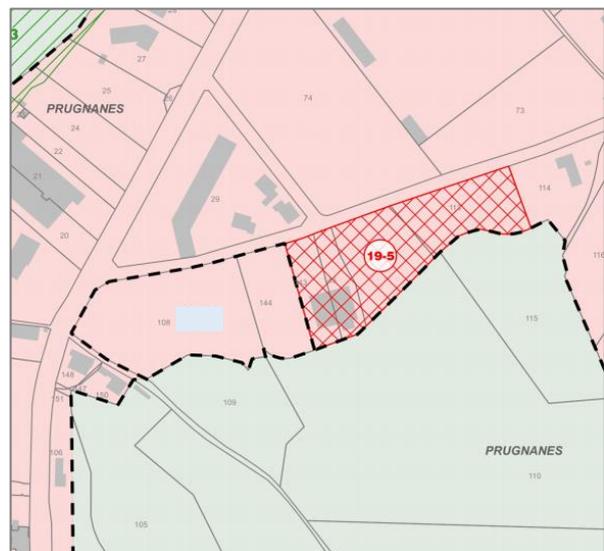
2) Réduire l'emplacement réservé n°19-5

L'emplacement réservé n°19-5, situé sur les parcelles du projet, devait permettre de créer de nouvelles places de stationnement, tel que défini par l'article L 151- 41 du Code de l'Urbanisme.

Ce dernier n'ayant pas été utilisé à ses fins, il y a lieu de le restreindre. L'emplacement réservé n°19-5 sera donc levé des parcelles AY 108 et AY 144 et ne concernera plus que les parcelles AY 143, 145, 146 et 113.



Emplacement réservé n°19-5
avant la modification

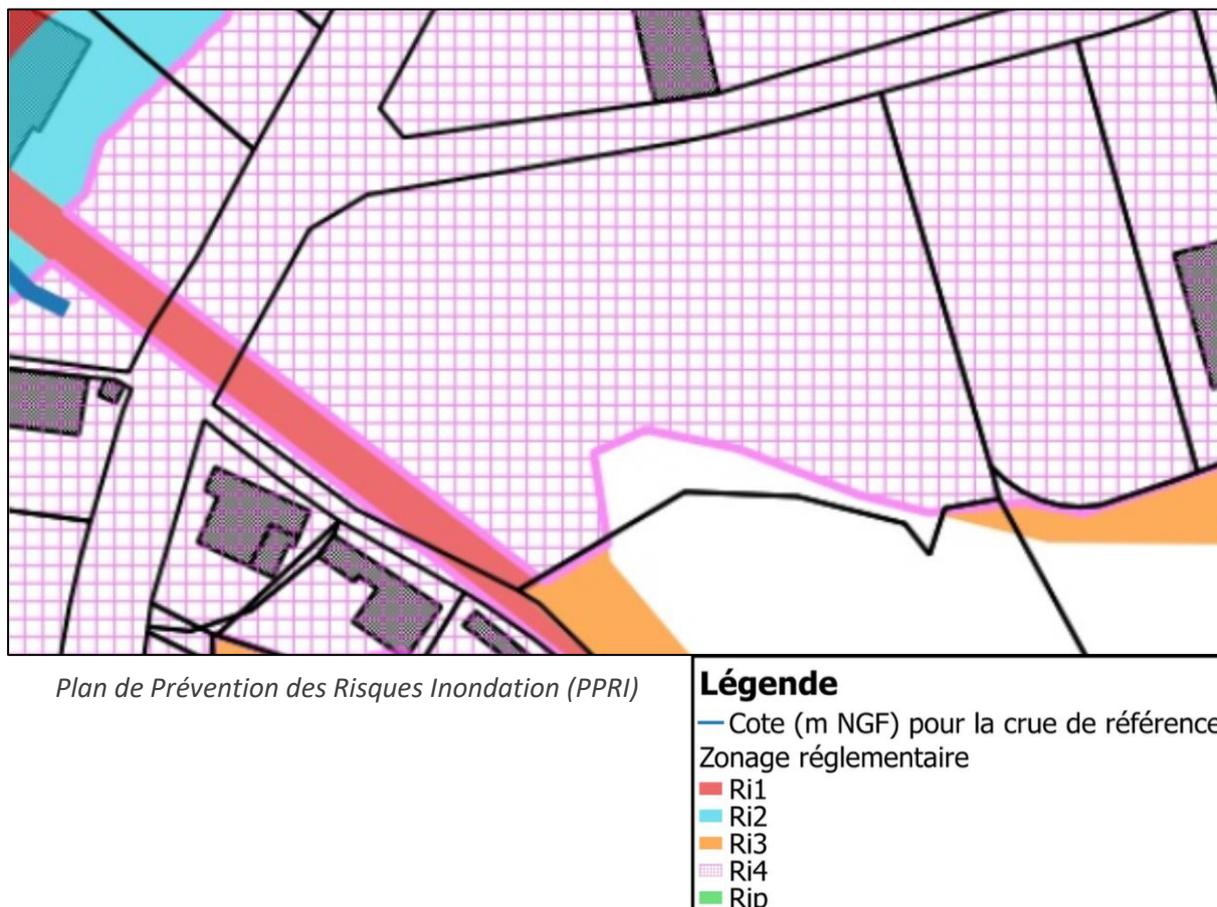


Emplacement réservé n°19-5
après la modification

C. Situation des terrains au regard des risques et enjeux environnementaux

1) *Les risques naturels*

Le projet se situe dans un secteur urbanisé potentiellement inondable :



La commune de Quillan est couverte par un PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation) approuvé le 05 novembre 2018.

Les parcelles concernées se trouvent en zone Ri4 du PPRI. La zone Ri4 est définie comme étant potentiellement inondable par une étude hydrogéomorphologique.

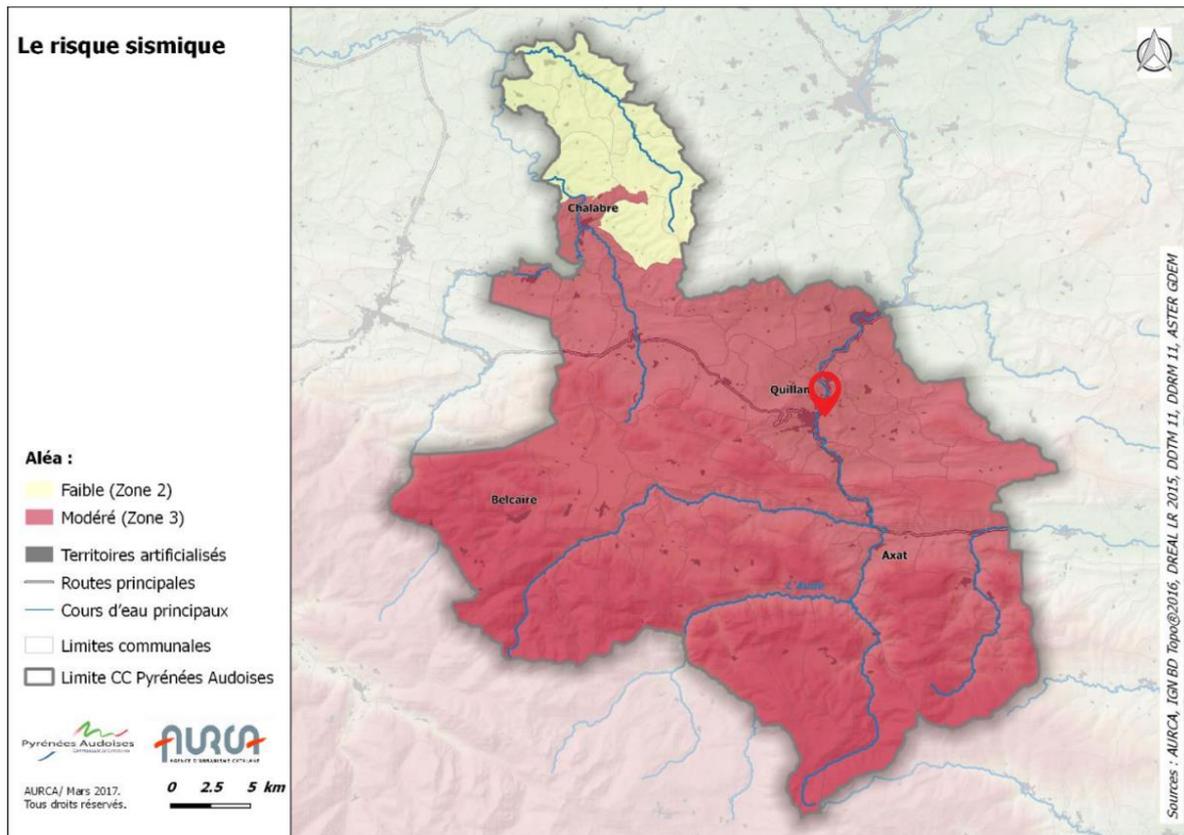
La limite séparative de la partie Ouest – Sud-ouest est classée en zone Ri1 du PPRI. La zone Ri1 est une zone soumise à un aléa fort.

La zone Ri1 : Le projet ne prévoit aucune construction sur cette partie.

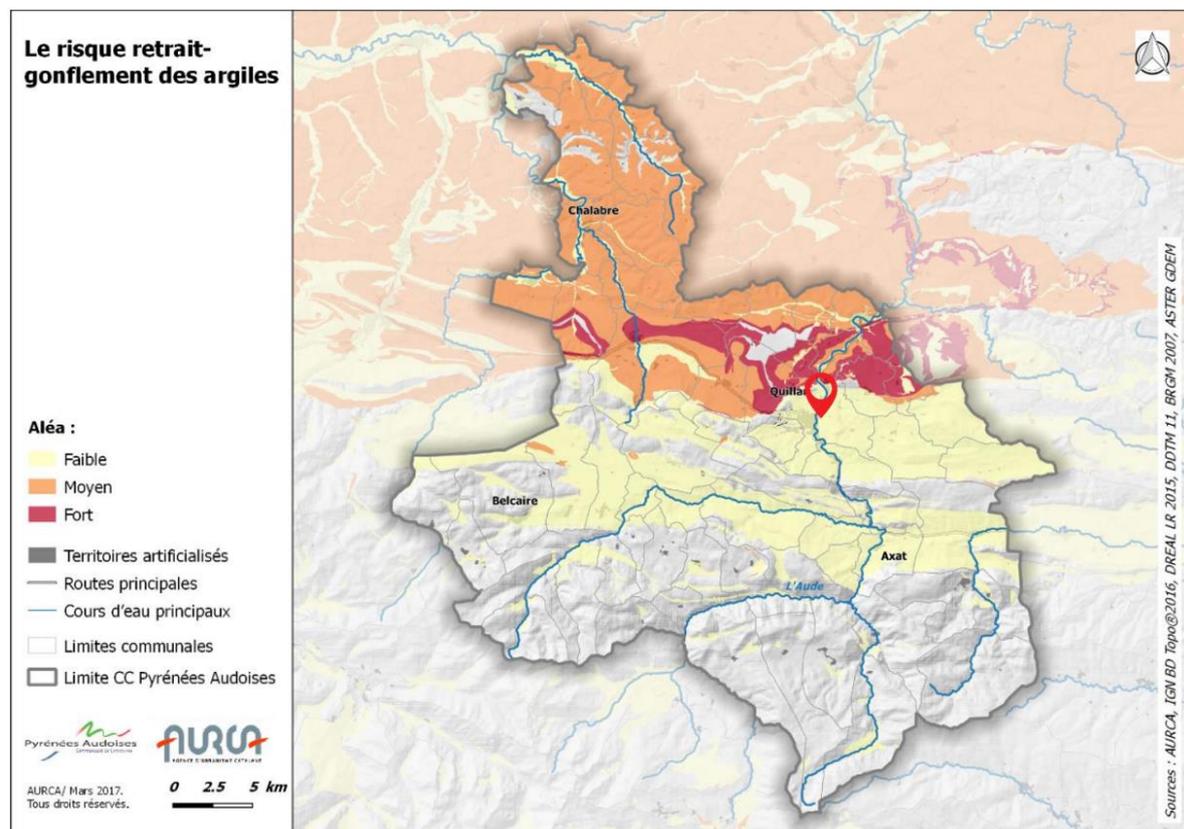
La zone Ri4 : Le règlement de la zone Ri4 autorise les constructions nouvelles dans les conditions suivantes :

« Toutes les constructions nouvelles sont autorisées mais la cote du plancher devra se situer au moins à 0,60 m au-dessus de la cote moyenne du terrain naturel de l’emprise du bâtiment. »

Le projet est concerné par le risque sismique, classé en zone 3 (modérée) :

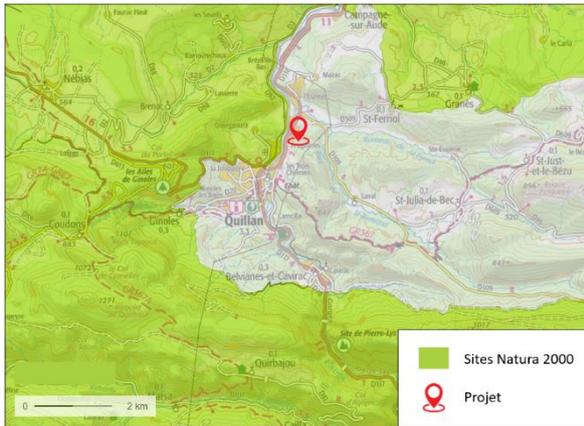


Le projet est concerné par les risques retrait-gonflement des argiles classé en aléa faible :

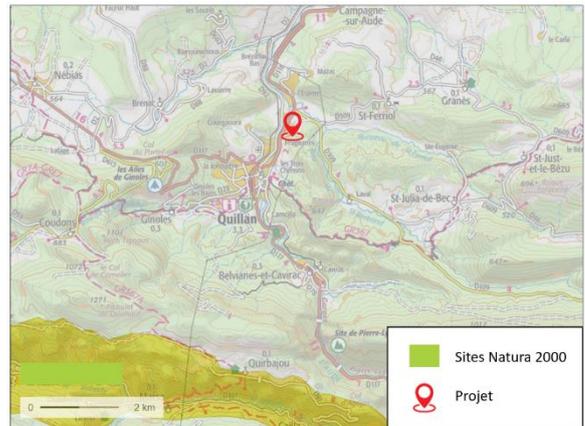


2) Les enjeux environnementaux

Le projet est hors sites Natura 2000

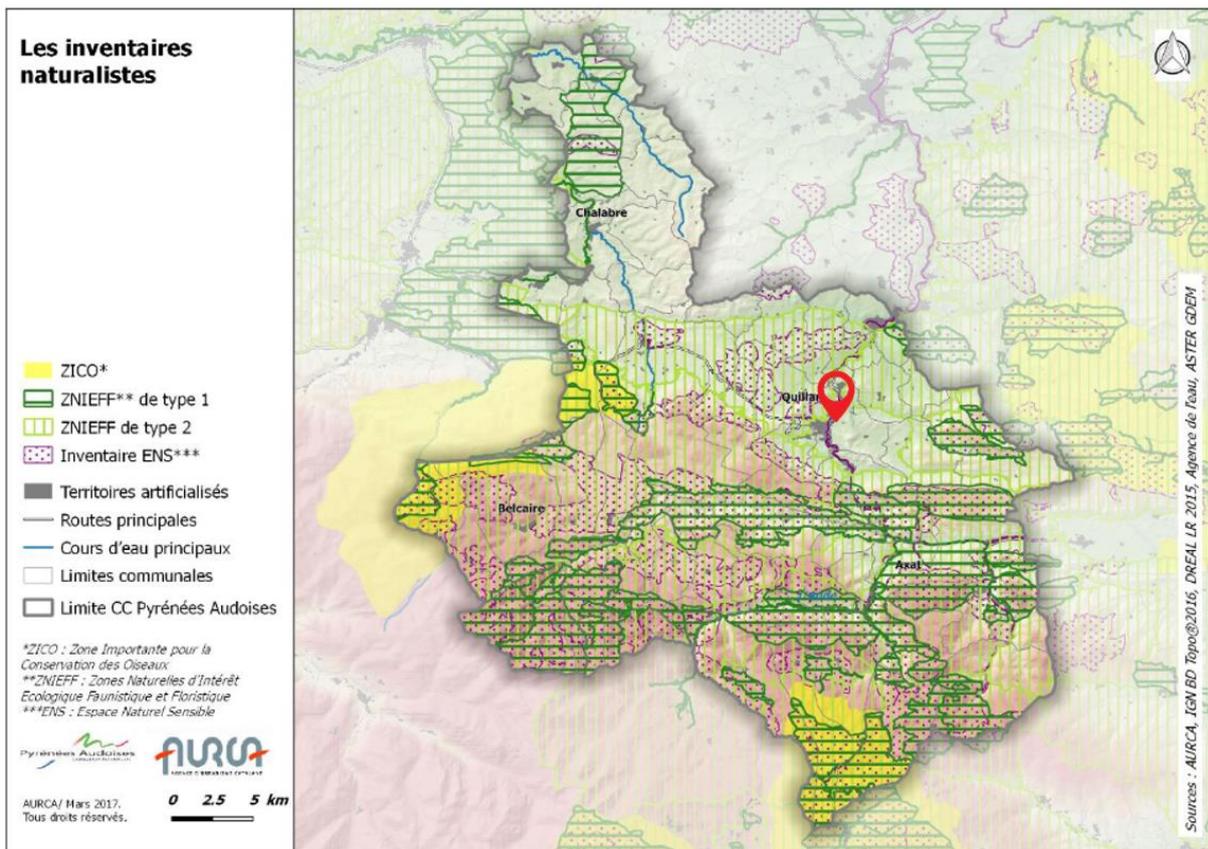


Natura 2000 – Directive oiseaux

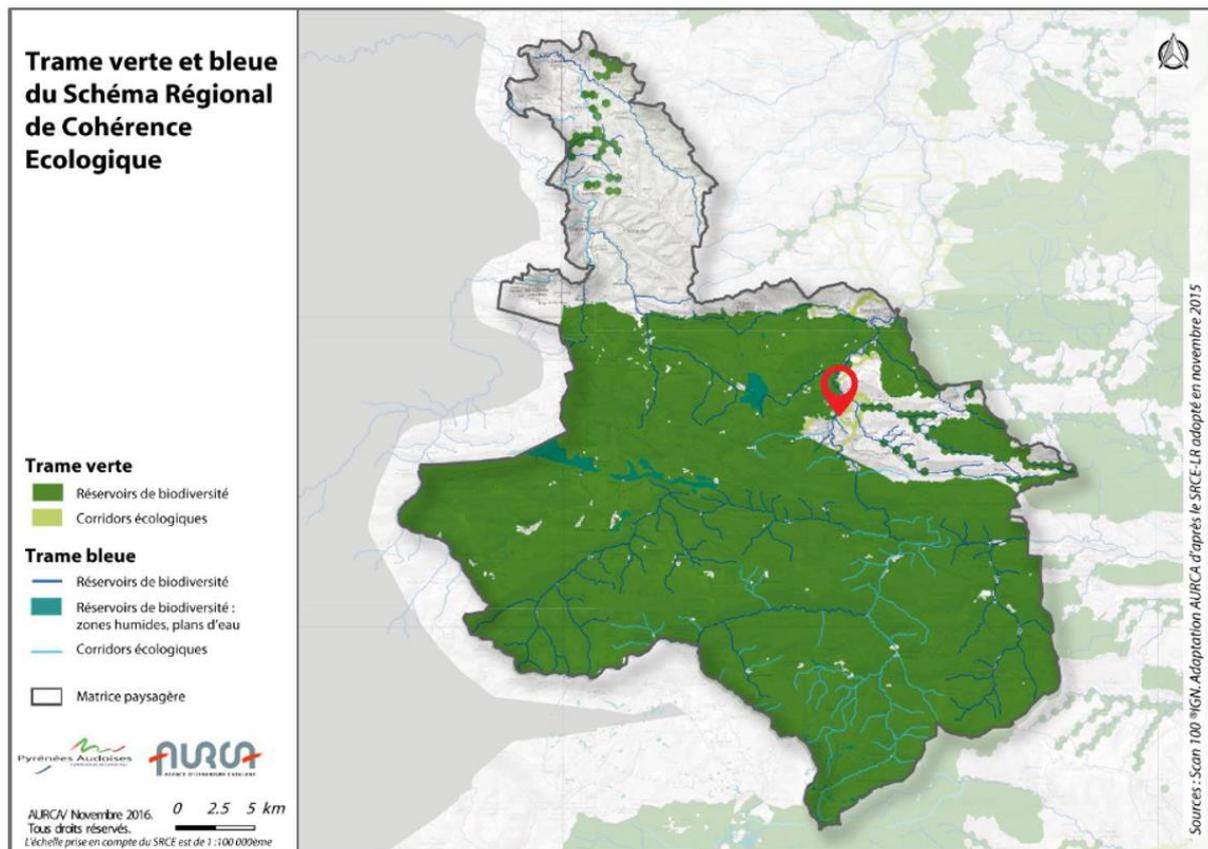


Natura 2000 – Directive habitat

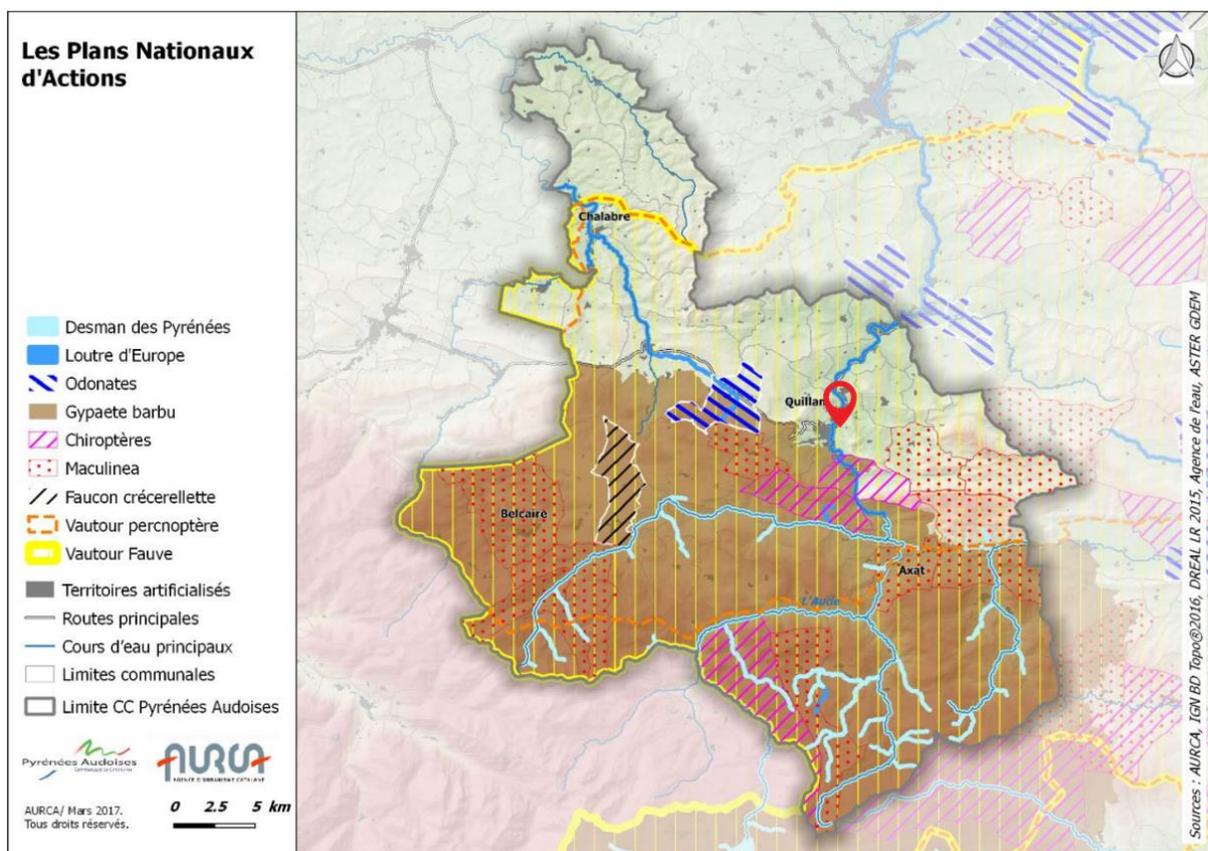
Le projet est hors ZIEFF et ZICO



Le projet est hors Trame verte et bleue



Le projet est situé sur le Plan National d'Action du Vautour fauve et du Vautour percnoptère



D. Justifications des changements apportés

1) Justifications par rapport au PADD du PLUi

Le projet est conforme aux objectifs de l'intercommunalité traduits par les orientations du PADD, notamment ceux présents dans l'Ambition 2 « Développer l'attractivité des Pyrénées Audoises » :

- **Orientation 1 – Constituer une organisation territoriale équilibrée et cohérente** : *“Le projet de développement communautaire s’appuie en premier lieu sur le bourg principal de Quillan dont le rayonnement à l’échelle du territoire doit être préservé et conforté”*
 - Par son implantation, le projet de création d’une nouvelle surface commerciale sur Quillan permettra de maintenir l’offre économique sur le territoire et de renforcer l’intérêt des consommateurs pour les autres activités économiques aux alentours.
- **Orientation 2 – Retrouver une dynamique démographique positive en s’appuyant notamment sur le développement de l’emploi.**
 - Ce projet permettra de créer de nouvelles offres l’emploi sur le territoire afin de participer au maintien d’une démographie positive.
- **Orientation 4 – Réinvestir les centres bourgs et de villages**
 - Ce projet s’inscrit en complémentarité avec l’objectif de maintenir ou développer le commerce de proximité, d’une part à travers le développement d’une offre commerciale de niveau supérieur difficilement implantable au cœur de la centralité, et d’autre part en contribuant à la satisfaction des besoins des habitants des autres communes des Pyrénées Audoises dans une logique de réflexion intercommunale (localisation stratégique sur la ville-centre et l’axe routier principal). Ce projet ne vient pas en opposition au maintien des commerces de proximité.
Par ailleurs, le réinvestissement des centralités et la préservation voire le développement du tissu commercial de proximité constitue un axe fort des projets de la Communauté et de la ville de Quillan. Il est au cœur de différentes politiques engagées localement : PLH, contrat « Bourg centre Occitanie » et « Petites villes de demain ».
- **Orientation 5 – prévoir un développement urbain harmonieux** : *“Favoriser les implantations, le développement et les transferts d’activités économiques sur des sites stratégiques, identifiés et positionnés sur les polarités principales afin d’orienter et de concentrer les investissements, notamment communautaires.”*
 - Quillan étant le carrefour des différentes unités territoriales des Pyrénées Audoises, la création d’une surface de vente supplémentaire dans cette commune sera bénéfique pour tous les habitants des environs.
- **Orientation 7 – Adapter les équipements commerciaux** : *“L’implantation et le développement des moyennes et grandes surfaces commerciales doit être maîtrisée [...] les principaux équipements commerciaux, situés dans la vallée de l’Aude pourront être développés voire relocalisés sur un ou plusieurs sites à l’abri des risques d’inondation en veillant notamment aux questions d’accessibilité, d’intégration paysagère et environnementale des bâtiments et de leurs parcs de stationnement”*.

L’orientation 7 vise l’adaptation des équipements commerciaux du territoire. Le maintien ou le renforcement de l’offre commerciale sur le territoire constitue un enjeu fondamental dans le but de

satisfaire les besoins de la population locale et de freiner les départs vers d'autres destinations. La mise en œuvre de cette orientation repose sur la complémentarité entre la préservation du tissu commercial de proximité et le confortement de l'animation commerciale des centres urbains et villageois, la promotion de l'itinérance commerciale et des circuits courts et la maîtrise de l'implantation et du développement des moyennes et grandes surfaces commerciales.

Concernant ce dernier point, afin de ménager une certaine autonomie permettant de freiner l'évasion commerciale vers les autres territoires et tout en assurant la préservation du tissu commercial de proximité, le PADD vise, principalement dans la vallée de l'Aude, à développer ou relocaliser les principaux équipements commerciaux sur des sites à l'abri des risques d'inondation et en veillant aux questions d'accessibilité et d'intégration paysagère. D'autre part il précise que ces équipements doivent notamment cibler les produits de grande consommation.

- De par sa localisation et sa nature, le projet d'implantation commerciale s'inscrit pleinement dans ces objectifs : localisation hors zone inondable (ou potentiellement inondable, zone Ri4 du PPRi), commerce dédié principalement aux produits de grande consommation, localisation stratégique et facilité d'accès aux abords de la RD118.
- La création de la future surface commerciale, permettra de garantir une maîtrise de l'étalement urbain par deux facteurs :
 - L'emplacement prévu ne se situe pas en discontinuité de l'urbanisation existante.
 - Le projet se situe sur une parcelle initialement destinée à l'urbanisation (zone UB).
- De plus, il se situe en zone Ri4, zone définie comme potentiellement inondable par étude hydrogéomorphologique. Le risque inondation est donc limité. Toutefois, afin de garantir un niveau de sécurité permettant de prévoir les aléas, la cote de plancher du projet sera 0,60 cm au-dessus de la cote moyenne du terrain naturel.
- Des espaces verts sont prévus sur le site, afin de répondre aux enjeux environnementaux, en matière d'infiltration des eaux pluviales et d'assurer l'intégration paysagère du projet. Pour cela des espaces végétalisés seront aménagés et des arbres d'ombrages seront implantés sur le parking et aux abords du site.
- Le futur aménagement aura un impact limité sur les vues paysagères, car ce dernier se trouve isolé de toutes perspectives sur le relief montagnard, du centre-ancien de Quillan et hors périmètre de 500 mètres autour du monument historique.
- Le parc de stationnement sera situé à proximité de la route Départementale 118, il garantira une bonne accessibilité au site et un nombre suffisant de place. Il pourra également être utilisé pour d'autres usages (mutualisation avec le stade municipal à proximité les jours de match).

2) Justifications par rapport à l'OAP « commerce » du PLUi

Au titre de l'article L.151-6 du code de l'Urbanisme, « en l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L.141-16 et L.141-17 ». Les OAP du PLU intercommunal doivent donc intégrer les dispositions que doit normalement comprendre le document d'orientations et d'objectifs (DOO) d'un SCOT. En conséquence, l'OAP « commerce » vient préciser les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal, définir les localisations

préférentielles des commerces et déterminer les conditions d'implantation des équipements commerciaux d'une certaine importance.

Le projet est conforme aux objectifs généraux de l'OAP « commerce », à savoir :

- **« Conforter l'animation commerciale et artisanale des centres urbains et villageois et lutter contre la vacance commerciale » :**

Le projet se situe à proximité du centre urbain de la ville de Quillan, en ce sens le projet propose une offre variée capable de répondre aux besoins de la population locale, notamment à destination des personnes non motorisées, et de limiter les déplacements des ménages hors du territoire.

Par ailleurs, La Ville de Quillan a inscrit dans son programme pluriannuel d'investissement la requalification de l'avenue François Mitterrand en entrée de ville Nord. Ce programme de travaux prévoit des aménagements piétons (trottoirs aux normes de minimum 1,4 m de largeur) et cyclistes qui faciliteront l'accès au nouvel équipement commercial depuis le centre-ville. Par ailleurs, le cheminement doux longeant en partie le fleuve Aude entre le pont Suzanne et le pôle touristique du lac Saint-Bertrand prévoit une variante passant juste à côté du site d'implantation de l'équipement commercial (entre le stade et la caserne des pompiers).

- **« Maîtriser l'implantation et le développement des moyennes et grandes surfaces commerciales, en complément de l'offre existante dans les centres des bourgs et des villages » :**

Le projet va permettre le développement d'une moyenne surface commerciale à proximité du centre bourg de Quillan et va apporter une mixité économique et commerciale dans le territoire en permettant une offre supplémentaire des produits de consommation, afin de répondre à une nouvelle demande. En effet l'activité va permettre d'accroître les flux de clientèle sur toute la commune, dans une logique de synergie et ainsi apporter une certaine pérennité aux commerces en limitant la fuite de la clientèle hors du territoire.

L'enseigne ALDI a choisi elle-même de proposer aux élus une implantation à Quillan suite à une étude de marché concluante et afin de répondre à sa stratégie de développement sur les petites villes.

L'implantation d'un supermarché notamment de type discount répond à un besoin. En effet, il n'y a aucun magasin de ce type dans un rayon d'environ 30 kilomètres autour de Quillan, le premier se trouvant à 29 kms, à Limoux. La Commune de Quillan, bourg principal du territoire des Pyrénées Audoises dispose d'une zone de chalandise de 15 000 habitants environ. Ce type d'établissement dispose d'une clientèle propre qui actuellement est amenée à réaliser le trajet jusqu'à Limoux soit 60 km A/R en moyenne. La création d'un supermarché discount à Quillan évitera de l'évasion commerciale et des trajets dont le coût est de plus en plus coûteux.

Actuellement, il n'existe qu'un seul supermarché sur la Commune de Quillan et l'implantation d'un deuxième supermarché viendra compléter cette offre qui est insuffisante. Ceci permettra également de maintenir, voire de conforter l'offre économique du territoire et renforcer l'intérêt des consommateurs pour les autres activités économiques aux alentours.

L'implantation d'un supermarché type discount dans des communes rurales similaires à la commune de Quillan (3 300 habitants) a été plus que bénéfiques pour les communes accueillantes. Il peut être cité les exemples de :

- Gimont (32) avec 3000 habitants,

- Lombez (32) avec 2 100 habitants,
- Boulogne sur Gesse (31) avec 1 600 habitants,
- Mirepoix (09) avec 3100 habitants.

Chacune de ces communes ayant un magasin Carrefour Market, Super U ou Intermarché, et un commerce de centre-ville malgré tout préservé.

En effet, une offre diversifiée de produits de marques, de marques propres et de premiers prix d'au moins deux enseignes, permet de trouver une offre complète et d'éviter les trajets coûteux et l'évasion commerciale.

- **« Préserver et développer le tissu commercial de proximité » :**

Concernant la fragilisation des commerces implantés en centre-ville, l'enseigne (ALDI) ne dispose d'aucun rayon traditionnel dans le futur magasin (pas de boucherie et de charcuterie traditionnelles, pas de fromage à la coupe, pas de banc de poissonnerie) qui viendraient impacter le marché et les commerces traditionnels de centre-ville.

Le projet d'implantation commerciale à proximité de la centralité urbaine de Quillan ne vient donc pas en opposition avec la mise en œuvre de l'objectif de l'OAP. Il s'inscrit en complémentarité, d'une part à travers le développement d'une offre commerciale de niveau supérieur difficilement implantable au cœur de la centralité, et d'autre part en contribuant à la satisfaction des besoins des habitants des autres communes des Pyrénées Audoises (localisation stratégique sur la ville-centre et l'axe routier principal).

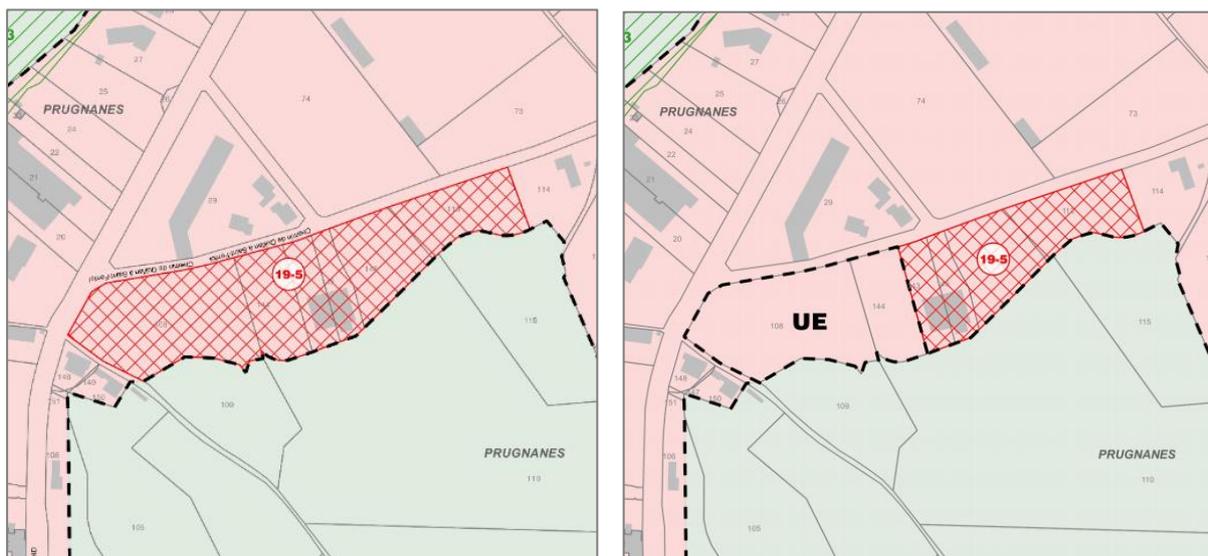
Axe fort des projets de la Communauté et de la ville de Quillan, le réinvestissement des centralités et la préservation voire le développement du tissu commercial de proximité est au cœur des différentes politiques engagées localement : PLH, démarches « Bourg-Centre Occitanie » et « Petites Villes de Demain ».

En ce sens le projet répond aux objectifs du PADD et de l'OAP commerce du PLUi des Pyrénées Audoises.

E. Modifications apportées

Il est proposé de modifier :

- La pièce « 3.3 Règlement (annexes) » pour mettre à jour la surface de l'emplacement réservé n°19-5 modifié.
- Les plans de zonage « 3.2 Règlement graphique » afin de modifier le zonage des parcelles AY108 et AY144 (passage en zone UE et suppression de l'emplacement réservé)
 - Planche 3_2_Quillan_Territoire communal
 - Planche 3_2_Quillan_Centre nord



Extrait du plan de zonage au niveau des parcelles AY108 et AY144 avant modification (à gauche) et après modification (à droite).

Conclusion

En conclusion, la modification de droit commun n°3 vise à modifier le règlement graphique (zonage et emplacement réservé) de la commune de Quillan, afin de permettre au projet sus présenté de se réaliser.

Le PLUi-H valant SCOT qui a été approuvé le 19 décembre 2019, a fait l'objet d'une évaluation environnementale. L'évolution envisagée du PLUi, de par sa nature, n'a pas d'incidence sur l'environnement au sens large. Cette modification n'engendrera pas de nuisances et sera par conséquent sans incidence environnementale sur : la consommation d'espaces, sur les milieux naturels et la biodiversité, sur le paysage et le patrimoine, les risques naturels et technologiques, les réseaux et la ressource en eau ainsi que sur le cadre de vie. De même, il n'y a pas d'incidence sur les sites Natura 2000. Cependant, ce dossier de modification a été transmis à l'Autorité environnementale pour examen au cas par cas.

L'évolution envisagée n'entre pas dans le cadre d'une procédure de révision, car elle ne porte atteinte :

- Ni aux objectifs du PADD ;
- Ni à la réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole naturelle ou forestière ;
- Ni à la réduction d'une protection ;
- Ni à l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser (AU) ayant plus de neuf ans d'ancienneté.

Elle constitue bien la procédure appropriée pour procéder aux modifications demandées par la commune conformément aux dispositions des articles L. 153-36 et L. 153-41 et suivants du code de l'urbanisme.