



D É P A R T E M E N T D E L ' A U D E

# COMMUNE DE SALLES D'AUDE

## PLAN LOCAL D'URBANISME

---

## II. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



PLU APPROUVÉ PAR DCM LE: 03/06/2016



Commune de Salles d'Aude

## SOMMAIRE

### Les éléments fondateurs du PADD .....3

#### I. Affirmer une structure agri-naturelle cadre .....5

- A. Pérenniser armature agri naturelle fonctionnelle.....5
- B. Optimiser le potentiel touristique et de loisirs des espaces agri- viticoles .....8
- C. Valoriser les paysages des entrées de ville et des principaux axes routiers.....9
- D. Assurer une protection et une gestion durable de la ressource en eau .....10

#### II. Constituer un pôle d'équilibre spécifique dans l'armature urbaine du Grand Narbonne ..... 11

- A. Définir une capacité d'accueil adaptée « aux contextes » 11
- B. Concilier diversification du développement urbain et utilisation économe de l'espace .....12
  - I. Une réduction de la consommation foncière adaptée à la capacité d'accueil souhaitée..... 12
  - II. Des intensités urbaines associées afin de composer les extensions futures en les greffant aux zones urbaines constituées. .... 13
  - III. Une organisation villageoise prenant forme autour du réinvestissement et du renouvellement urbain..... 15
  - IV. Une production adaptée de logements à vocation sociale. .... 16
- C. Concevoir les lieux de vie de demain en révélant les éléments territoriaux identitaires.....17
- D. Qualifier et affirmer les fonctions communales.....20

#### III. Améliorer les principes de mobilité .....21

- A. Différencier la trame viaire dans ses fonctions ..... 21
  - les infrastructures routières de niveau I.....21
  - les infrastructures routières de niveau II.....22
  - les infrastructures routières de niveau 3.....24
- B. Promouvoir de nouvelles pratiques de déplacement ..... 25

## Les éléments fondateurs du PADD

Tirant les conséquences des enjeux révélés par le diagnostic, le PADD exprime les grands choix stratégiques voulus par la commune de Salles d'Aude. Il marque la volonté des élus de Salles d'Aude de « prendre la main » avec détermination sur le développement de la commune face à des tendances qui pourraient précisément, si rien n'était fait, mettre à mal certains atouts hautement stratégiques. Il s'affirme par conséquent comme :

- un projet politique visant à organiser, dans l'intérêt de tous, les rapports entre une population et le territoire sur lequel elle vit, avec un regard humaniste dans une dimension de développement durable ;
- un projet prospectif visant à organiser dans le moyen terme (d'ici 2030) ces rapports territoriaux. Ce sont les élus et la population qu'ils représentent qui sont les « maîtres du jeu » dans la mesure où ils définissent un scénario de développement territorial choisi et non subi.
- un projet déclinable à plusieurs échelles, selon les thématiques abordées et les politiques qui les sous-tendent avec principalement : l'habitat, les transports et les déplacements, le développement économique, la valorisation agri-environnementale...

« Une notion essentielle de l'identité actuelle de Salles d'Aude est sous tendue par l'évolution rapide d'un système villageois à un caractère périurbain dominant. Par la reconnaissance de cette caractéristique, les élus affirment donc leur choix délibéré de penser le devenir de la commune en lien avec la dynamique urbaine Narbonnaise et non dans un repli refusant cette réalité. Tout en étant conscient de la dynamique apportée par l'appartenance à une aire de fonctionnement urbain, l'ensemble des élus affirme cependant la volonté d'encadrer cette dépendance et de remettre les atouts communaux au cœur du projet.

A travers cette stratégie de développement, la commune doit devenir un espace sur lequel l'ensemble des fonctions de la vie quotidienne pourra être rempli. Il s'agit bien de la volonté de développer un modèle spatial périurbain spécifique basé sur les notions d'équilibre, de proximité et de transition douce entre la ville et le fonctionnement villageois.

Dans cette optique, la commune joue un rôle fondamental d'animatrice du débat afin d'assurer une cohésion et une solidarité à des échelles variées, propices à générer une offre de services adaptée aux besoins de la population et des entreprises.

Trois enjeux transversaux majeurs du projet traduisent ainsi la volonté de maîtriser le développement du territoire en mettant en exergue :

- **la préservation du cadre de vie.** Suite à des années « d'insouciance foncière », il s'agit d'engager une approche raisonnée du développement urbain afin de limiter la consommation foncière et faire des espaces agricoles et naturels des éléments de structuration à part entière de la nouvelle architecture territoriale.

- **la construction d'un espace de solidarité.** Solidarité géographique et intergénérationnelle. Ainsi le développement de la commune doit répondre à des principes d'équilibre en termes de services, d'équipements et d'habitat...

Concernant ce dernier point, sa répartition sur le territoire doit être en adéquation avec la fonction stratégique de Salles d'Aude au sein du Grand Narbonne, mais aussi du territoire du SCoT. L'offre de logements sociaux doit permettre de tendre vers plus de mixité et autoriser des parcours résidentiels sans rupture.

- **le rééquilibrage actifs-emplois.** Espace dont la dynamique est à dominante résidentielle, la commune de Salles d'Aude souhaite s'engager dans une politique de développement rapprochant le travail du domicile et participant ainsi à une limitation des déplacements générateurs de nuisances pour le territoire. La commune met par conséquent en exergue sa situation stratégique par rapport à l'espace métropolitain languedocien et au réseau d'infrastructures et entend pouvoir répondre au décalage croissant entre la localisation des emplois et celle des actifs.

Au-delà, notons que l'attractivité sociale et économique de la commune tient, outre son identité propre, aux multiples connexions qu'il entretient avec des territoires voisins. Cette situation s'est concrétisée notamment

dans la participation active au Schéma de Cohérence Territoriale de la Narbonnaise dans lequel Salles d'Aude s'inscrit à l'extrémité Est de l'axe majeur de densification urbaine.

La reconnaissance de la fonction stratégique de la commune de Salles d'Aude, son articulation avec des territoires d'échelles variées, sa prise en compte de lois et politiques nationales et internationales, expliquent la structure du PADD autour de trois objectifs :

1. L'affirmation d'une structure agri-naturelle cadre ;
2. La constitution d'un pôle d'équilibre spécifique dans l'armature urbaine du Grand Narbonne ;
3. L'amélioration et l'appropriation différenciée des principes de mobilité.



## I. Affirmer une structure agri-naturelle cadre

### A. Pérenniser armature agri naturelle fonctionnelle

Le PLU identifie près de 1 700 hectares constituant la trame « agri-naturelle » actuelle de la commune, soit 92% du territoire communal. En participant pleinement à son ossature ces espaces ne sauraient être assimilés à une simple « variable d'ajustement », fonction du développement urbain. Si des solutions existent déjà pour protéger des espèces patrimoniales et des sites particuliers (sites Natura 2000...) la trame verte et bleue (TVB), constituée par une partie de ce réseau agri-naturel, se doit de porter un nouveau regard sur la biodiversité afin de garantir le bon fonctionnement de l'ensemble du système.

Ainsi, le PADD opte pour la définition d'une armature agri-naturelle, constitutive de la trame verte et bleue, non isolée mais participant directement à la qualité des espaces urbains.

Il affirme par conséquent l'importance de cette imbrication entre la ville et les paysages qui l'entourent. Cette trame agri-naturelle doit donc pleinement répondre à une fonction d'aménagement et non d'urbanisation avec quatre objectifs majeurs :

- l'absence de phénomènes de fragmentation ;
- l'affirmation de fonctions pérennes synonyme « d'entretien » ;
- l'accroissement de qualité de vie des Sallois ;
- la définition de limites urbaines et l'encadrement du développement villageois.

Au-delà d'un espace « sacralisé », il s'agit d'un lieu de convergence, de centralité et de respiration. Ainsi, l'armature agri-naturelle Salloise doit continuer à jouer une fonction essentielle dans :

- l'articulation entre les différents secteurs communaux ;
- la scénographie des entrées de ville ;
- la mise en relation des grands « événements » paysagers et naturels de la commune.

Elle prendra forme notamment à travers une connexion paysagère et fonctionnelle :

- du Pech Céleyran et du massif de la Clape depuis la valorisation agricole du secteur de « las Costes » et des ripisylve des ruisseaux de « la Caboterano » et de « las Brugues » ;
- du Pech Céleyran et du Pech des Cades depuis la ripisylve du ruisseau de Rouch et la valorisation des basses plaines de l'Aude.

Notons par ailleurs que la commune de Salles d'Aude est soumise à un certain nombre de risques (inondations, transport de matières dangereuses...) et de nuisances (pollutions de l'air, nuisances sonores).

Dans ce contexte, le PLU intègre, depuis la définition de cette armature agri naturelle, ces nuisances et les nécessités suivantes:

- assurer un maintien des champs d'expansion des crues ;

- gérer et réguler les eaux pluviales et lutter contre l'imperméabilisation des sols ;

- appliquer systématiquement le principe de « la bonne activité au bon endroit » afin d'éviter la mise en place d'activités nuisantes ou dangereuses à proximité des zones habitées ;

Dans le cadre d'un développement économique majeur, il conviendra également d'empêcher la définition de zones à vocation résidentielles à proximité directe des zones pouvant accueillir des activités potentiellement dangereuses ou nuisantes ;

- intégrer les reculs adaptés aux nuisances sonores et aux dangers générés par les axes routiers majeurs.

Par ailleurs, les projets d'infrastructures et de superstructures, (extension de l'aire d'autoroute de Vinassan...), modifieront le paysage sonore d'une partie du territoire communal.

Dans ce contexte, il convient d'emblée d'anticiper et d'appliquer dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) un principe de précaution visant à :

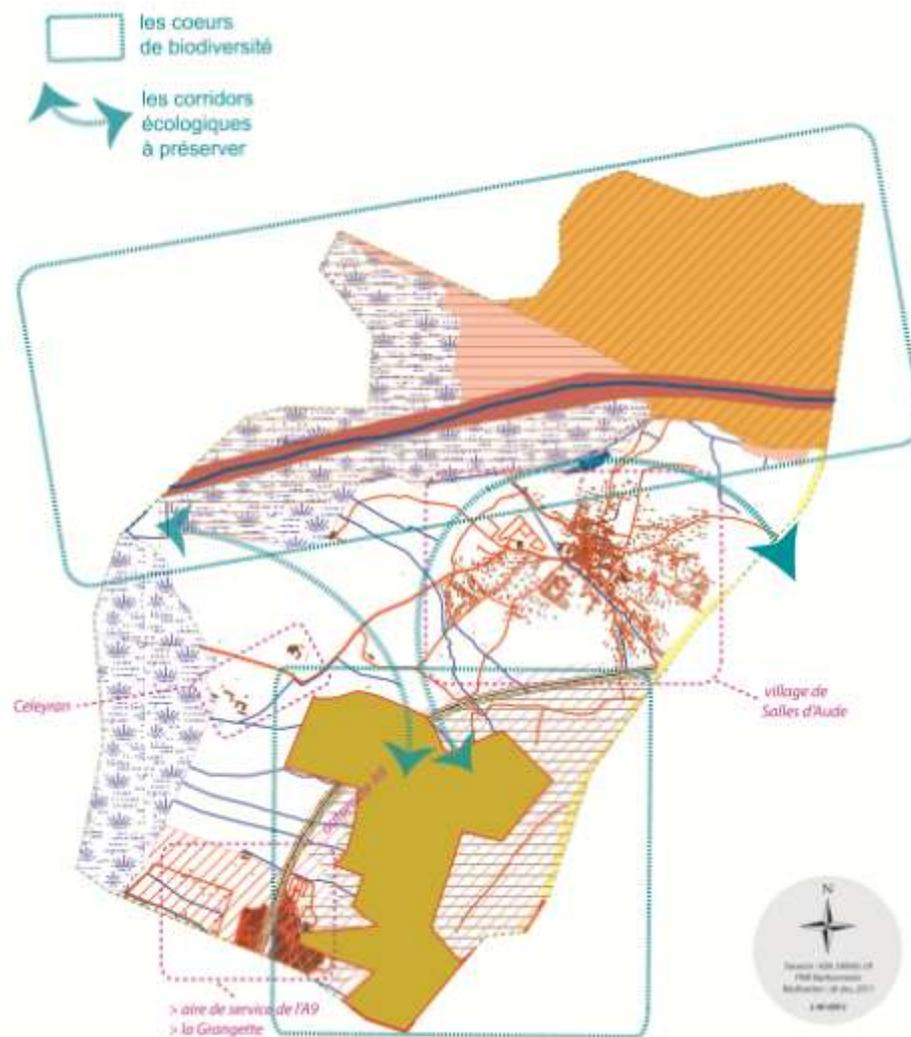
- proscrire le développement de deux noyaux villageois sur la commune ;
- empêcher tout nouveau développement résidentiel en matière d'habitat susceptible d'être impacté par ces projets ;
- développer une « couronne agri-naturelle » autour de tout projet majeur de développement. Il est par conséquent essentiel de proscrire le développement du hameau de la Grangette.



**Principaux îlots de culture potentiellement impactés par le développement du village** (Source : Géoportail)



**Armature agri-naturelle communale**



### B. Optimiser le potentiel touristique et de loisirs des espaces agri- viticoles

Identifier une trame verte et bleue, c'est aussi insuffler une nouvelle dynamique à l'économie agricole. Ceci passe par une ouverture de cette filière vers des secteurs porteurs comme le tourisme et les loisirs de manière générale. En complément des pôles touristiques présents à l'échelle du Narbonnais, une offre touristique qualitative peut être développée à partir de certains secteurs à dominante agricole qui constituent un vecteur de développement du « tourisme vert ».

Ce développement doit être conduit en cohérence avec les stratégies définies dans le cadre du Schéma local d'organisation touristique du Pays Narbonnais et s'appuie sur l'entière compatibilité avec l'objectif 3.3 du PADD du SCoT de la Narbonnaise favorisant :

« le développement touristique de l'arrière pays passe également par le développement d'une offre d'hébergement touristique adaptée au

territoire et directement liée au patrimoine bâti. Cette offre se développe et s'organise en réseau, avec :

- le développement de petites résidences hôtelières au cœur des tissus urbains, au travers du réinvestissement de l'habitat ancien, du changement de destination des anciennes exploitations agricoles ou de la création de nouveaux hébergements de grande qualité architecturale en continuité directe des zones urbanisées ;
- le développement de gîtes et de chambres d'hôtes dans les villages ou dans les mas : des hébergements touristiques peuvent être créés en favorisant, lorsque cela ne perturbe pas l'économie agricole, la reconversion des mas viticoles et autres bâtiments d'exploitation en gîtes, chambres d'hôtes ou résidences hôtelières ».



### C. Valoriser les paysages des entrées de ville et des principaux axes routiers

Les grandes infrastructures routières qui parcourent le territoire offrent une perception de la diversité et de la richesse des paysages et doivent qualifier les espaces géographiques traversés. En complément des principes de préservation des espaces agri naturels fixés par le SCoT, le PADD insiste sur le fait que l'aménagement de ces infrastructures et de leurs abords immédiats doit porter une attention particulière :

- à la préservation des vues sur les grands paysages ;
- à la limitation, au strict nécessaire, des séquences fermées.

Le PLU doit veiller à ce que les grandes lignes de force des paysages perçues à partir de ces infrastructures soient maintenues dans les projets de développement communaux.

En outre, compte tenu des perspectives de développement communales, le PADD insiste sur la nécessité de mettre en place des règles visant à encadrer les implantations publicitaires sur les entrées de ville, soit en intervenant directement au sein du règlement du PLU soit en établissant un règlement de publicité sur le territoire communal ou sur des espaces circonscrits.

Les tronçons viaires en zones urbaines devront par ailleurs faire l'objet d'une attention particulière afin de permettre la création de fronts bâtis de qualité au sein desquels la voirie doit être étudiée en rapport avec les types et les flux de circulation induits. Afin d'intégrer au mieux la voie à son contexte urbain, et de placer l'espace public au cœur de la logique de projet urbain, les nouvelles opérations d'aménagement doivent être conçues de façon à renforcer la qualité paysagère des linéaires de voirie concernés.

Enfin, notamment dans la perspective de projets économiques stratégiques, afin d'améliorer la qualité paysagère des zones d'activités en bordure de voirie, et d'éviter leur développement linéaire le long des axes, le PADD opte pour un développement préférentiel en profondeur par rapport à l'axe routier afin d'amoindrir leur impact visuel tout en respectant leur objectif d'accessibilité.

De façon générale, toute extension en continuité d'une zone urbanisée en bordure d'axe devra prévoir un traitement paysager et anticiper l'impact paysager induit par son implantation de façon à optimiser la qualité paysagère des vues perçues depuis les axes.



#### D. Assurer une protection et une gestion durable de la ressource en eau

La commune de Salles d'Aude est fortement marquée par la présence de l'eau.

La diversité des formes sous lesquelles la présence de l'eau se manifeste sur le territoire se traduit directement par des usages très variés : alimentation en eau potable, irrigation, navigation, support pour la biodiversité...

Ces différents usages appellent une exigence commune : pouvoir disposer d'une eau de qualité. L'affirmation d'une ambition politique forte de protection et d'une amélioration de la ressource en eau, se traduit notamment par la volonté de :

- protéger les zones humides ou temporairement ennoyées qui jouent un rôle important dans la qualité des eaux,
- assurer une protection foncière de la plaine et maintenir les champs d'expansion des crues,
- sensibiliser aux économies d'eau et les encourager,
- réduire l'utilisation des pesticides par l'ensemble des acteurs (particuliers, collectivités, agriculteurs...),

- promouvoir une gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales,
- réduire les pollutions diffuses aux abords des captages d'eau potable en y interdisant certaines pratiques agricoles et usages de produits phytosanitaires et polluants.

Ces objectifs seront notamment atteints par la mise en œuvre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) des Basses Plaines de l'Aude qui présente des objectifs ambitieux et détaillés en termes :

- de protection des lieux habités contre les crues.
- de réservation et d'économie des ressources en eau.
- d'harmonisation des usages très diversifiés : l'alimentation en eau potable du littoral, la viticulture en phase de mutation et les usages traditionnels: pêche lagunaire, chasse au gibier d'eau...
- de préservation des zones humides et d'amélioration de la qualité des eaux.



## II. Constituer un pôle d'équilibre spécifique dans l'armature urbaine du Grand Narbonne

### A. Définir une capacité d'accueil adaptée « aux contextes »

La commune de Salles d'Aude opte pour la définition d'un scénario de croissance démographique « progressif » adapté à son fonctionnement actuel au sein de l'armature urbaine définie par le SCoT de la Narbonnaise et à un contexte territorial porteur.

Le PADD structure par conséquent le développement Sallois à venir autour d'une capacité d'accueil modérée. Cette dernière est notamment associée à croissance annuelle moyenne fixée à 1.1%, compatible avec les objectifs stratégiques du SCoT et anticipant l'accueil de près de 500 nouveaux habitants, pour une population communale qui serait alors estimée à près de 3 500 habitants à l'horizon 2030.

En l'état des moyens existants ou susceptibles d'être anticipés, dont dispose la commune en termes d'équipements et de services, se fixer, ou se voir imposer, un objectif supérieur ne semble pas compatible avec le projet de développement durable défendu. En effet, les élus souhaitent à travers cet objectif stratégique, anticiper le devenir du village sur les bases d'une croissance modérée synonyme d'ambitions qualitatives.

Cependant, le PADD intègre dans une logique d'anticipation un éventuel projet de développement économique sur le secteur de Céleyran, projet devant :

- résulter d'un processus de concertation et de validation général des parties concernées (porteur de projet, commune, agglomération...);
- participer à l'affirmation du pôle Sallois et à l'échelle du SCoT conforter l'espace Narbonnais en tant que pôle d'équilibre régional.
- maintenir l'équilibre communal. La réalisation d'un projet économique ne doit en effet pas constituer l'émergence d'un nouveau pôle résidentiel venant déséquilibrer toute une géographie communale prioritairement structurée autour de la capacité d'accueil du village de Salles d'Aude Par conséquent, le PADD opte pour la conservation de la vocation règlementaire agricole du secteur, objectif conditionnant tout projet de développement à venir à révision du PLU.

Ainsi, le PADD n'intègre aucun objectif de croissance démographique associée à un éventuel projet sur le secteur de Céleyran, la réalisation du PLU étant l'occasion de garder l'initiative et d'affirmer le cadre d'un projet de développement partagé, soutenable et pérenne, insistant sur la nécessité entre autre,

- de préconiser des modes d'urbanisation plus économes et répondant au souhait de développer des territoires de proximité.
- de sécuriser l'alimentation en eau potable et réguler les capacités d'assainissement à une échelle intercommunale.

## B. Concilier diversification du développement urbain et utilisation économe de l'espace

Quatre objectifs stratégiques cadrent la politique d'urbanisation Salloise pour l'accueil maximal de près de 500 nouveaux habitants:

### I. Une réduction de la consommation foncière adaptée à la capacité d'accueil souhaitée.

Entre 1990 et 2010 environ 40 hectares de foncier ont été consommés par le développement urbain, pour l'accueil de 920 nouveaux habitants et 358 logements.

Partant de ce constat mettant en exergue une surconsommation d'espace ces 20 dernières années (1 117m<sup>2</sup> par nouveau logement en moyenne), les élus se fixent un objectif de réduction de cette consommation foncière d'au moins 60% à l'horizon 2030 par rapport aux années passées pour la mise en œuvre de la politique résidentielle (soit 447m<sup>2</sup> par nouveau logement en moyenne). Cet objectif vise une gestion économe de l'espace et une enveloppe foncière « optimale » dédiée à l'habitat pour l'ensemble du territoire. Ces besoins en foncier constructible répondent:

- à une capacité d'accueil modérée ;
- de façon opérationnelle, à une production maximale de logements fixée à 240 logements (2 000/ 2,1) ;
- à un calibrage stratégique du potentiel urbanisable.

Les besoins fonciers associés au développement du parc résidentiel Sallois sont dès lors estimés à l'horizon 2030, à **10.7ha**. Précisions toutefois que dans les opérations mixtes (logements / équipements publics), la densité de logements à l'hectare ne s'applique pas sur les espaces dédiés aux équipements publics pour lesquels une majoration maximale de 30% de la surface totale de l'opération réservée à l'habitat sera permise. Hors équipement public, le calcul

de la densité se fera, en rapportant le nombre de logements construits à la superficie totale de l'opération exprimée en hectare.

Les secteurs d'extensions urbaines devront se situer en continuité des zones urbaines constituées, en recherchant la proximité des équipements, des commerces, des services et des transports collectifs et en excluant les activités présentant des nuisances avérées pour le voisinage (notamment les installations classées pour la protection de l'environnement).

Avant toute nouvelle ouverture à l'urbanisation le PLU, conformément à l'article L.123- 1 al 13°, analysera le potentiel foncier disponible (zones NA non urbanisées) afin d'élaborer un échéancier prévisionnel hiérarchisant l'utilisation du potentiel urbanisable global.



## II. Des intensités urbaines associées afin de composer les extensions futures en les greffant aux zones urbaines constituées.

Au delà de la répartition stratégique du foncier urbanisable, il convient de se réapproprier les objectifs de la loi SRU à savoir : «élaborer et mettre en œuvre des politiques urbaines qui mettent en cohérence, tout à la fois, une politique de déplacements efficace, une politique d'environnement responsable et la recherche de meilleurs équilibres sociaux». De tels objectifs s'inscrivent dans une orientation urbaine fortement revendiquée: la réduction de la dispersion et le recentrage urbain.

Le recentrage urbain requiert la densité, mais pas à n'importe quelles conditions :

- faire dense, c'est possible, mais à la condition de s'inscrire dans la logique des lieux d'accueil qui composent la ville ;
- faire dense, c'est possible, mais à la condition de s'inscrire harmonieusement dans la trame urbaine qui composent la ville.

Cependant, si la notion de densité a un rôle important dans la détermination du développement urbain communal, elle n'est pas exclusive dans la détermination de la forme bâtie, l'intensité d'urbanisation résultant du rapport entre formes urbaines et densités produites dans l'habitat.

Cette notion qui est souvent associée et analysée au regard du coefficient d'occupation des sols (COS) doit être complétée par une approche spécifique traitant de:

- la composition urbaine privilégiant les espaces publics comme espace de communication ;
- la densité du bâti ;
- l'emprise au sol des constructions ;

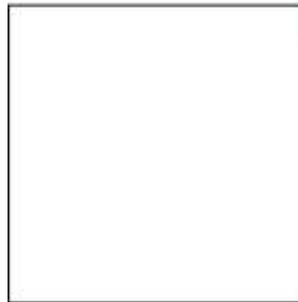
- de la densité de logement à l'hectare ;
- de la densité des habitants à l'hectare.

Ainsi, concernant l'accroissement du parc résidentiel, la production de logements pour les 10 ans à venir devra en priorité favoriser une diversification de l'offre de logements d'autant que la programmation des extensions urbaines doit être soumise à des objectifs de densité. Afin d'encadrer opérationnellement les grands principes de composition urbaine associés aux perspectives de développement projetées, le PADD inscrit, sur la base de l'objectif précédent :

- un aménagement du potentiel foncier identifié conditionné à opérations d'ensemble. Est considérée comme opération d'aménagement, toute procédure d'urbanisme opérationnel à savoir : ZAC, permis d'aménager, déclaration préalable valant division parcellaire;
- une densité moyenne minimale de 23 logements à l'hectare (*cf. schéma page 14*) garantes :

- d'un niveau d'intensité urbaine adapté au contexte de la commune et à la qualité des dessertes par les réseaux de transports publics ;
- d'une diversification de la typologie résidentielle ;
- d'une optimisation/programmation optimale des équipements et services nécessaires au fonctionnement général de la commune et à l'accueil de nouvelles populations.

Cette densité moyenne minimale à l'échelle de la commune sera modulée spatialement, en fonction du contexte urbain et géographique, au travers des futures orientations d'aménagement et de programmation (R 123-3-1 du code de l'urbanisme).



**Opération:**

Limite zonale du secteur de développement concerné  
(exemple: zone AU du PLU)

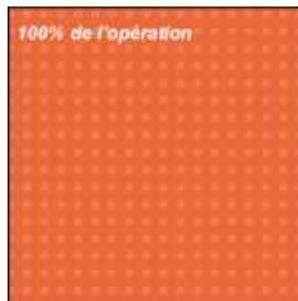


100% de l'opération

**Opération d'habitat (fonction résidentielle unique)**

Densité résidentielle associée à 100% de la surface de l'opération

Pour une densité moyenne minimale de 23 logements / ha  
Sur la base d'une opération de 1ha  
23 logements doivent être réalisés au sein de l'opération



100% de l'opération

**Opération mixte habitat / commerce**

Densité résidentielle associée à 100% de la surface de l'opération

Pour une densité moyenne minimale de 23 logements / ha  
Sur la base d'une opération de 1ha  
23 logements doivent être réalisés au sein de l'opération

Toute surface commerciale "utilisant" le potentiel résidentiel de l'opération sera par conséquent compensée par une mixité des formes urbaines (hauteur majorée...)



70% de l'opération dédié à l'habitat

30% de l'opération dédiée à la création d'équipements publics

**Opération mixte d'habitat et d'équipements publics**

Densité résidentielle associée à 70% de la surface de l'opération

Pour une densité moyenne minimale de 23 logements / ha  
Sur la base d'une opération de 1ha  
16 logements doivent être réalisés au sein de l'opération

### III. Une organisation villageoise prenant forme autour du réinvestissement et du renouvellement urbain.

Au-delà d'une moindre consommation d'espace, le PADD privilégie le renouvellement et le réinvestissement urbain.

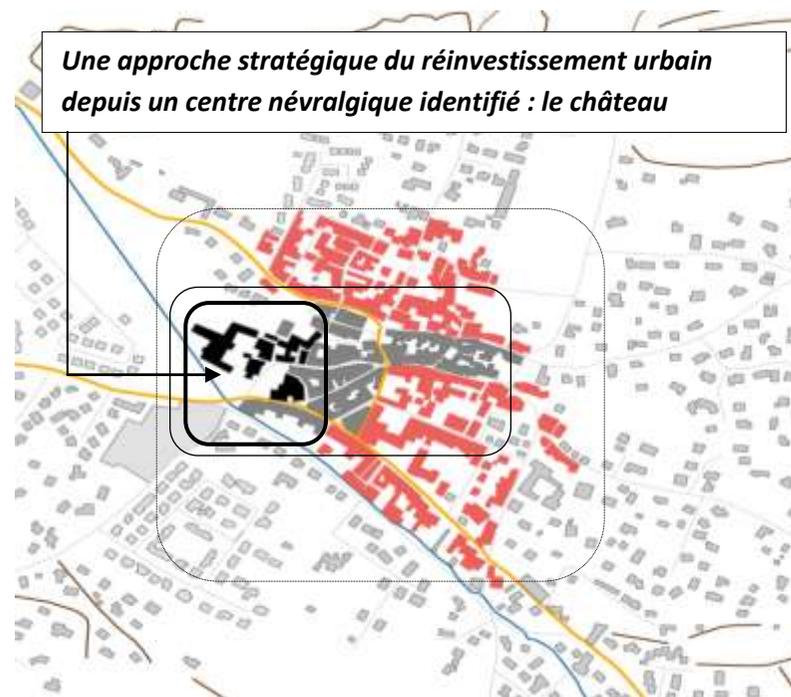
Sans fixer un objectif quantifié visant à rechercher une partie du développement urbain attendu d'ici 15 ans au sein des espaces urbains existants sous forme de réinvestissement et de renouvellement<sup>1</sup> le PADD organise le développement Sallois autour d'une « centralité névralgique », à savoir le secteur du château. Cette dernière doit s'affirmer en tant que centralité fonctionnelle susceptible d'accueillir les fonctions commerciales de proximité ainsi que des équipements publics prioritairement à vocation scolaire et culturelle. De par sa position stratégique, le secteur du château assure une accessibilité piétonne optimale à l'ensemble du village et permet à travers son parc d'offrir au Sallois un espace vert et d'aération urbaine unique.

Aussi, dans sa partie réglementaire, le PLU, avant de prioriser toute logique d'extension, conformément à l'article L123-1-1 du CU, déterminera des secteurs urbains à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols sera autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Il identifiera de plus des règles d'urbanisme adaptées afin d'encadrer les potentiels de gisements fonciers urbains ayant une capacité d'évolution significative.

<sup>1</sup> *renouvellement/réinvestissement urbain : tout permis de construire d'habitation déposé à l'intérieur du bourg résultant de la démolition reconstruction, du comblement de dents creuses, réinvestissement d'espace public, division parcellaire, modification et adaptation du bâti existant...*

En ce sens le PADD concourt à l'élaboration d'un véritable projet urbain visant à appréhender de façon opérationnelle :

- la conception de différentes échelles d'espaces publics,
- les relations fonctionnelles et les liaisons inter quartiers,
- le phasage dans le temps du développement urbain,
- une approche de l'habitat intégrant de nouvelles typologies urbaines en relation avec la morphologie historique du village (plan d'épannelage, composition du linéaire bâti, volumétrie dominante, coupe architecturale...).



#### **IV. Une production adaptée de logements à vocation sociale.**

Bien que le Programme Local de l'Habitat module spatialement les objectifs de production résidentielle du Grand Narbonne, pour tenir compte des spécificités et contraintes propres à chacun des territoires, le PADD, sur la base des scénarii de croissance développés précédemment opte pour la constitution progressive d'un parc résidentiel social représentant 20% des résidences principales de la commune.

Pour ce faire, les élus s'engagent sur un rattrapage du retard de production en logements sociaux estimé actuellement à 165 logements sur les bases de l'article 55 de la loi SRU et un phasage permettant de répondre de façon réaliste à l'objectif précité, à savoir :

- **une première phase de production de 40% de logements sociaux sur les 100 prochains logements à créer (soit 40 logements sociaux)** répondant à l'accueil de 210 nouveaux habitants ; ce qui permettrait à la commune de majorer son parc résidentiel social de plus de 2.5% (passage de 4.3% actuellement à 7%) ;
- **une seconde phase de production de 30% de logements sociaux sur les 140 prochains logements à créer (soit 42 logements sociaux)** répondant à l'accueil de 290 nouveaux habitants ; ce qui permettrait à la commune, in fine, de majorer son parc résidentiel social de plus de 7% (passage de 4.3% actuellement à 9.6%) ;

A travers cet objectif ambitieux, le PADD permet, dans le respect de l'article L.302- 8 du Code de la construction et de l'habitation :

- d'assurer la création de près de 50% des logements sociaux nécessaires pour que la commune, retard de production compris,

dispose d'**au moins 20 % de logements locatifs sociaux par rapport à son parc de résidences principales.**

- de répondre durablement et de façon équitable à la nécessité de développer une offre d'accession à prix maîtrisés prioritairement pour les jeunes ménages désirant démarrer un parcours résidentiel ainsi que pour les ménages aux revenus modestes et intermédiaires.

Pour permettre la réalisation de ces objectifs de production de logements sociaux, le PLU utilisera si nécessaire la possibilité offerte par le Code de l'urbanisme (art.L123-2) «à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit, au profit des logements sociaux».

Il pourra de plus, en vertu de l'article L127-1 du Code de l'Urbanisme, « délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible (dans une limite de 50%) tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol ».

Les orientations d'aménagement devront dès lors, afin de guider la démarche réglementaire, fixer un pourcentage de production.

De façon générale, afin d'optimiser l'accès aux transports publics (cf. chapitre III), les nouvelles opérations réalisées à proximité d'arrêt TC prévoiront une production majorée de logements sociaux tout comme pour les programmes résidentiels de plus de 2000 m<sup>2</sup> de SHON dont la localisation géographique peut s'avérer stratégique.

### C. Concevoir les lieux de vie de demain en révélant les éléments territoriaux identitaires

Le PADD s'attache à poser les fondements d'un développement plus compact et plus respectueux de son environnement immédiat reposant sur :

- les principes d'organisation du quartier et la définition de limites clairement identifiées,
- la gestion de la croissance urbaine,
- l'organisation des déplacements,
- la mixité et la diversité de l'habitat,
- les principes d'éco-aménagement (gestions des eaux, sols et biodiversité, énergie, déchets, déplacements...) et d'éco-construction (qualités urbaine, sociale, environnementale et sanitaire, économique...).

Il s'articule à cet effet autour d'un objectif majeur visant à optimiser l'impact des potentialités foncières mobilisables des futures extensions urbaines à programmer et des projets urbains en cours de réalisation. Ces secteurs, majoritairement conditionnés à des opérations d'ensemble seront des quartiers à part entière qui, à terme, feront partie intégrante du tissu urbain. Pour les élus Sallois, il est donc essentiel d'articuler les futures opérations avec les quartiers existants selon trois principes généraux:

#### **1 • en diversifiant la typologie résidentielle et l'implantation du bâti afin de répondre aux besoins de tous les ménages, notamment les plus modestes, par la réalisation de logements sociaux :**

Les futurs secteurs d'urbanisation doivent s'affirmer comme lieux de diversité, en raison de la mixité des fonctions urbaines qu'ils recouvrent : habiter, travailler, consommer, se cultiver... En ce qui concerne l'habitat, la mixité doit se traduire, dans les extensions urbaines, par une diversité de logements qui répond à des populations aux besoins différents et qui vise à une plus grande cohabitation intergénérationnelle.

L'articulation au sein des opérations consiste à gérer les échelles entre les différentes typologies d'habitat.

Le PADD demande que dans les  **futures opérations d'habitat**, il soit:

- facilité la création d'habitat locatif accessible aux revenus les plus faibles, par des opérations de logements aidés à loyers maîtrisés,
- favorisé l'accessibilité au logement et aux espaces publics pour les personnes handicapées et à mobilité réduite ainsi que les personnes âgées,
- fait promotion de quartiers mixtes favorisant l'accession à la propriété, le locatif et le locatif aidé.

Concernant **l'habitat collectif**, le PADD propose de :

- créer une typologie de logements diversifiée dotés d'expositions multiples ;
- créer des échappées visuelles à l'intérieur de l'îlot ;
- rechercher la création d'un environnement urbain optimisant les relations avec le milieu naturel ;
- concevoir les espaces publics comme le prolongement du logement ;
- être en relation, via un espace commun, avec les éléments naturels ou paysagers :
- un espace vert et récréatif conséquent ;
- une vue et un accès en direction du grand paysage environnant.

Le PADD favorise par ailleurs une alternative entre la maison individuelle et le collectif à savoir, **la maison mitoyenne et l'habitat semi collectif**. **L'habitat individuel** doit quant à lui favoriser des concepts différenciés de lots libres :

- faire évoluer le parcellaire vers des parcelles plus petites et économes en espace,

- proposer des réponses adaptées aux primo-accédants et aux ménages modestes,
- répondre au souhait de disposer d'une maison sans un grand terrain.



## 2 • en assurant des continuités par le biais de l'espace public (trame viaire, places, mails...),

Eviter les espaces « résiduels ». On doit pouvoir affecter des usages, identifier leur vocation et favoriser leur appropriation. Les espaces situés à proximité des logements doivent être aménagés comme des lieux à vivre pour les habitants (lieux de sociabilité) :

- parc ou espace de détente,
- espaces publics végétalisés,
- place / placette aménagées,
- associer qualité paysagère et biodiversité.

De nouvelles valeurs d'usages fortes peuvent être recherchées (des jardins potagers par exemple). La localisation, le traitement, les usages multiples doivent créer la richesse des espaces publics.

Quel que soit le type de voie créé, (la venelle, la ruelle ou la voie de desserte), son gabarit et son aménagement doivent être étudiés en rapport avec :

- le nombre de logement et d'habitants à desservir,
- les flux de circulation induits,
- le choix de la priorité accordée à la voiture, au piéton ou au cycliste,
- l'usage pouvant être accepté sur la voie : jeux, lieu de discussion entre voisins...



*Diversité des typologies résidentielles Salloises*

**3 • en organisant les implantations et les volumes bâtis tout en créant des relations visuelles et fonctionnelles avec les paysages remarquables du secteur :**

Sur les secteurs d'urbanisation future, l'enjeu consiste à concilier développement urbain diversifié et utilisation économe de l'espace. La réalisation d'un quartier plus compact doit être accompagnée d'une approche qualitative du projet et des aménagements projetés, afin d'offrir aux futurs usagers un cadre de vie agréable.

Ces futurs quartiers sont partie constituante du tissu urbain, leur bonne articulation avec les quartiers existants revêt ainsi un caractère stratégique que le PADD se propose de garantir:

- en assurant des continuités de voiries et de chemins ;
- en organisant les implantations et les volumes bâtis ;
- en créant des relations visuelles qui ancrent symboliquement l'opération dans les éléments identitaires du secteur.

Il convient de composer un centre de vie avec des lieux de centralité, des axes forts et des secteurs plus aérés qui favorisent un repérage et articulent les échelles de sociabilité.



#### D. Qualifier et affirmer les fonctions communales

Salles d'Aude, en tant que pôles compris dans l'axe majeur de densification urbaine du SCoT est appelé à constituer un point d'équilibre territorial par l'offre et la complémentarité des services proposés. La commune doit par conséquent se positionner en relais du pôle structurant de Narbonne et représenter pour la population une alternative en termes distance/temps pour satisfaire les besoins hebdomadaires et du quotidien. Le PADD opte par conséquent pour une logique de valorisation fonctionnelle de la commune depuis son centre villageois et son enveloppe urbaine constituée.

Ainsi, deux secteurs stratégiques affirment dans le projet urbain communal des fonctions essentielles pour :

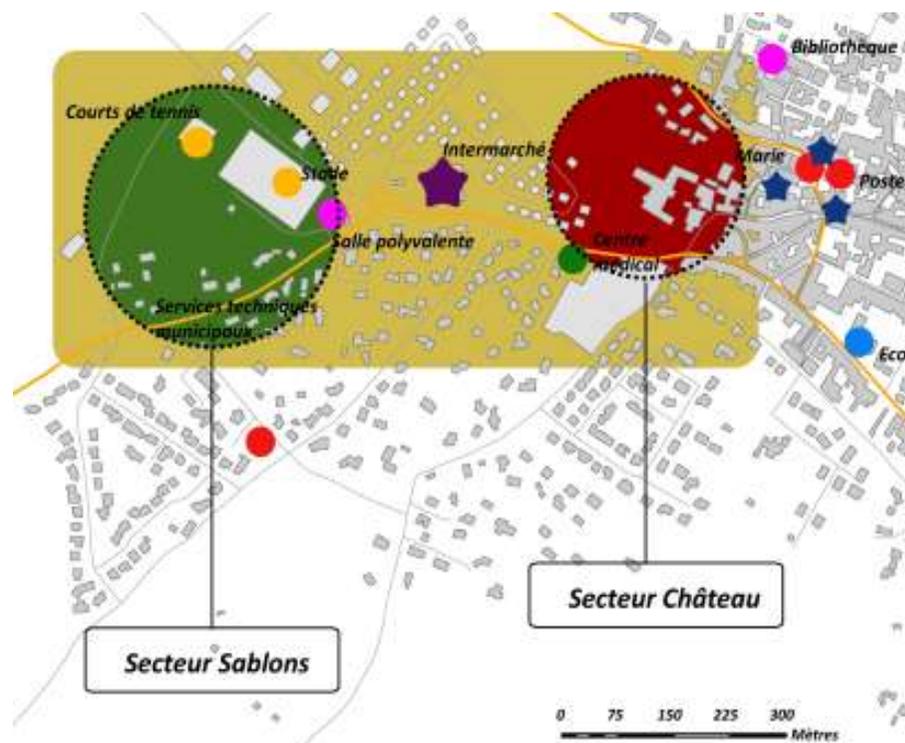
- le maintien et le développement d'une offre de services et d'équipements ;

- le comblement de certaines « carences » identifiées de sorte qu'un maillage homogène et équilibré de ces d'équipements permette d'éviter un déséquilibre entre croissance résidentielle et fonctionnement villageois. Il s'agit :
- du secteur du château dont les vocations commerciales, culturelles et scolaires encadreront à long terme le projet urbain communal ;
- du secteur des Sablons au sein duquel s'affirmera les vocations ludiques et sportives en relation avec une stratégie de déplacements mixtes en entrée de ville.

**Secteur du château**



**Secteur des Sablons**



### III. Améliorer les principes de mobilité

#### A. Différencier la trame viaire dans ses fonctions

La commune de Salles est parcourue (pourrait être parcourue) par un réseau d'infrastructures routières stratégiques que le PADD entend classer selon trois niveaux correspondant à des fonctions clairement différenciées en termes de déplacement mais également de développement territorial et de relation avec un réseau urbain de proximité:

#### -les infrastructures routières de niveau I.

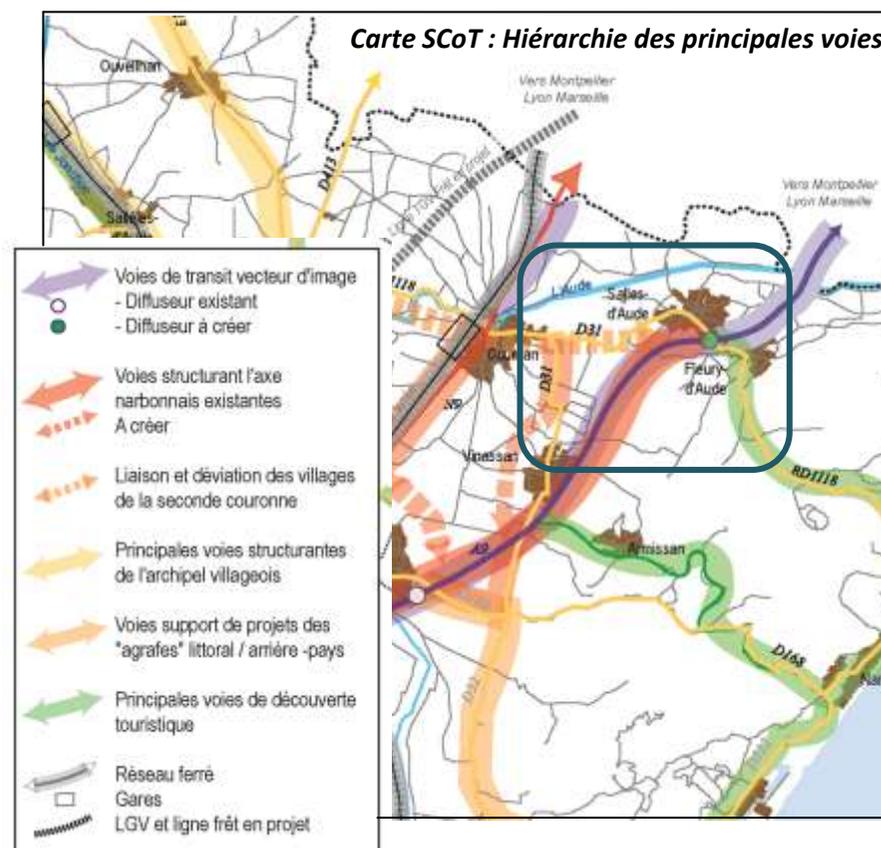
Ces infrastructures ne doivent pas servir de points d'appui à tout nouveau développement urbain tant économique qu'en matière d'habitat, hors PRAE ou projet majeur d'échelle d'agglomération. Ce sont des axes d'intérêt supra communal de transit interdisant tout accès direct et pour lesquels il ne doit pas être développé de linéaires de façade.

Outre, leur fonction d'écoulement du trafic routier de transit interdépartemental, ces axes auront également vocation à pouvoir supporter en certaines parties de leur itinéraire une circulation de transports publics. Les trajets devront être directs, sans arrêt intermédiaire, de manière à desservir rapidement des points névralgiques du territoire tels que définis dans le SCoT.

Ces infrastructures sont l'ensemble des axes structurants accompagnant le développement de l'axe Narbonnais tels que définit dans le SCoT à savoir :

- le projet de nouveau diffuseur sur l'A9 dans le secteur Salles-d'Aude / Fleury ;

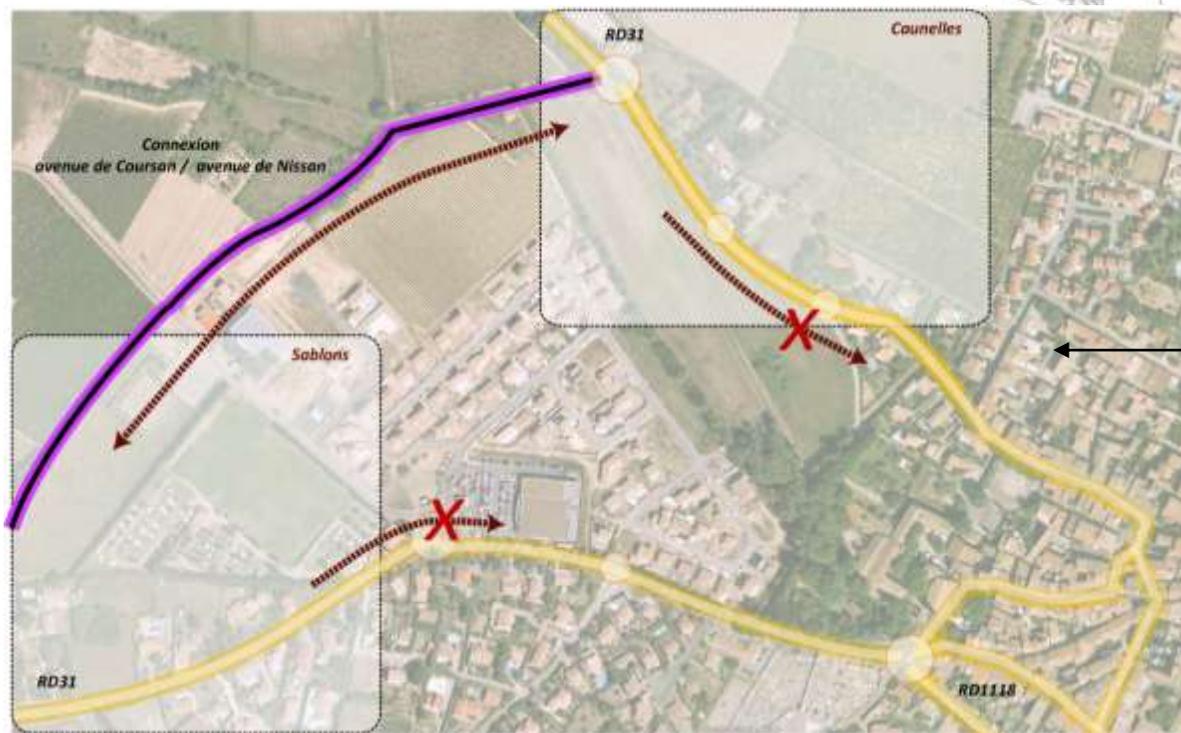
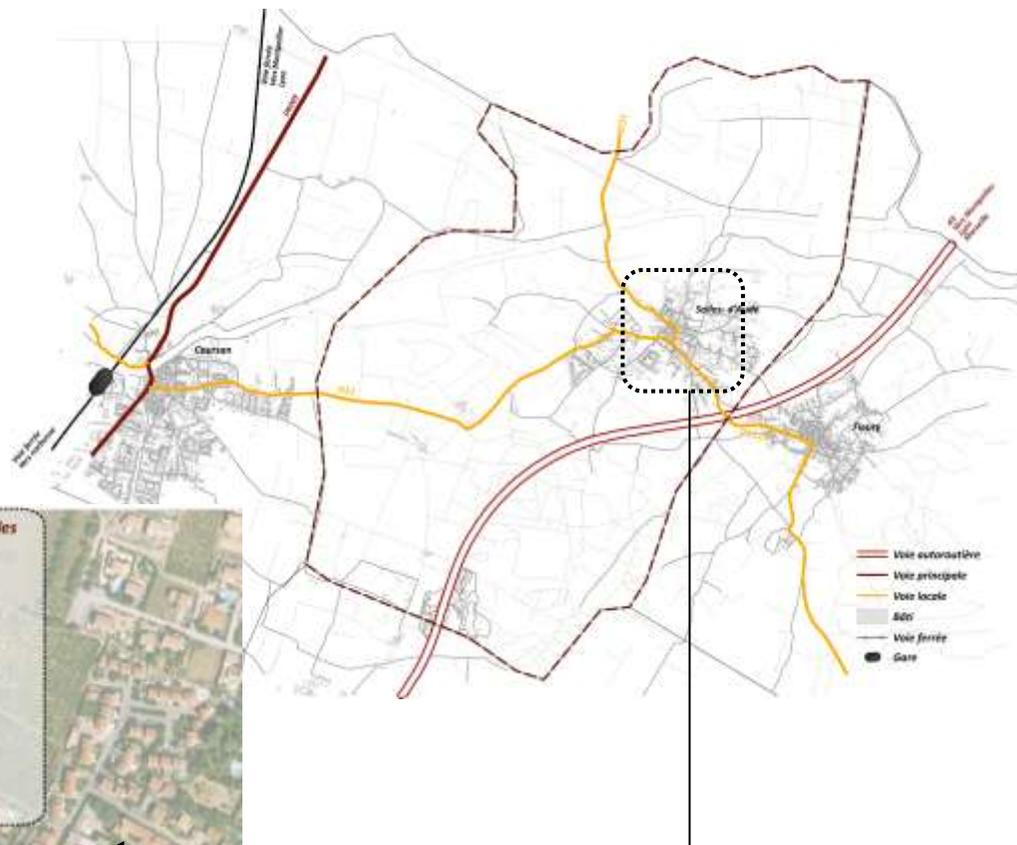
- la RD 31 depuis ce diffuseur afin de connecter de façon adaptée la partie Est de l'archipel villageois à savoir Salles d'Aude, Coursan et Vinassan.



## - les infrastructures routières de niveau II.

Elles correspondent aux grands axes d'échanges intercommunaux. Ces axes d'échanges assurant la majeure partie des déplacements quotidiens entre la commune et les pôles urbains et villageois externes, constituent le niveau privilégié pour supporter un réseau de transport public performant et attractif.

Il s'agit prioritairement des RD 31 et 1118 hors centre villageois. **Au delà, il est nécessaire d'inscrire dans ce niveau d'infrastructures, une nouvelle axe de desserte stratégique reliant l'avenue de Coursan et l'avenue de Nissan depuis le secteur des Sablons jusqu'au secteur des Canelles, afin de contourner et de désengorger l'hypercentre villageois.**



**Au sein de ce niveau II, il est essentiel de planifier la valorisation de l'entrée villageoise depuis la route de Coursan.** Le PADD structure par conséquent le développement communal autour du traitement de la RD31 en marquant « l'urbanité » de ce secteur d'entrée de ville à travers une mutation franche de la route à la constitution d'un axe de transports partagé.

Au-delà, le PADD conditionne la réalisation d'un projet économique sur le secteur de Céleyran au changement profond de nature de la liaison Céleyran / village. Cet axe devra voir se réaliser, une véritable entrée de ville sur laquelle viendra converger l'ensemble des liaisons de transports en commun. Depuis cet axe, plusieurs rabattements seront opérés afin d'en faire un axe majeur de diversification des modes de transports, tant en partie urbaine de Salles d'Aude, qu'à l'extérieur de la partie agglomérée, en particulier dans la relation avec Coursan et Vinassan.

Aussi, sur ce tronçon stratégique, la RD31, doit-elle changer profondément de nature et d'espaces publics pour évoluer vers un véritable axe de transports donnant toute sa place à un partage sécurisé de la voirie entre véhicules motorisés et modes doux. A cet effet, des aménagements bus, de type couloir continu ou interrompu, devront être créés, les carrefours et les points d'arrêts sécurisés et les points singuliers du réseau traités.

***Une approche progressive de l'entrée de village  
depuis la route de Coursan (Entrée Ouest)***



### - les infrastructures routières de niveau 3.

Il s'agit du réseau routier de desserte locale. Ce sont pour l'essentiel des infrastructures de desserte interne en milieu urbain et en secteur agri-naturel. Si ce niveau de voies s'affirme en tant que support des modes doux et des relations inter quartiers au sein du village, elles ne doivent pas être le point d'appui à des projets de développement économique ou urbain en secteur agri-naturels. Leur fonctionnalité doit en effet être préservée pour le bon fonctionnement de l'économie agricole et de la biodiversité.



## B. Promouvoir de nouvelles pratiques de déplacement

Les élus de Salles d'Aude se préparent à organiser progressivement une diversification de l'offre de mobilité en associant aux déplacements automobiles, les transports publics et les modes doux. Cela passe par une bonne articulation des transports publics et des pistes cyclables aux autres réseaux (routes, fer...), par la réalisation de pôles d'échanges multimodaux relayés par des lieux de stationnement adaptés situés à des nœuds stratégiques du territoire communal.

Les interconnexions entre les infrastructures routières de niveau 1 et 2 sont les points d'appui privilégiés pour l'aménagement de ces « pôles d'échanges ». Le réseau de transport public routier intercommunal et départemental est dès lors appelé à se redéployer sur ces sites stratégiques pour mieux répondre aux besoins des populations des bassins de vie, en particulier en optimisant la desserte des secteurs les plus densément peuplés par des cadencements plus élevés. La coordination et l'harmonisation des trajets, des tarifs et des horaires devront être recherchés à l'échelle du Grand Narbonne avec les différentes autorités organisatrices de transport.

Une réflexion globale sur l'intermodalité implique ainsi de prendre en compte tous les modes de déplacements (soutien au covoiturage ou tout autre mode de partage de l'automobile).

Dans cette perspective et en application des attendus du SCoT, il s'agit de développer :

- 1. un réseau multimodal adossé au réseau de transport public en place ainsi qu'au réseau ferroviaire (valorisation de la connexion avec la gare de Coursan et de Narbonne).**

Un secteur stratégique s'affirme par conséquent en entrée de ville depuis la route de Coursan, à la croisée des axes stratégiques présents (RD31) et à venir (liaison Ouest Sablons / Caunelles) sur le secteur de la Motte ;

### **Secteur de la Motte**

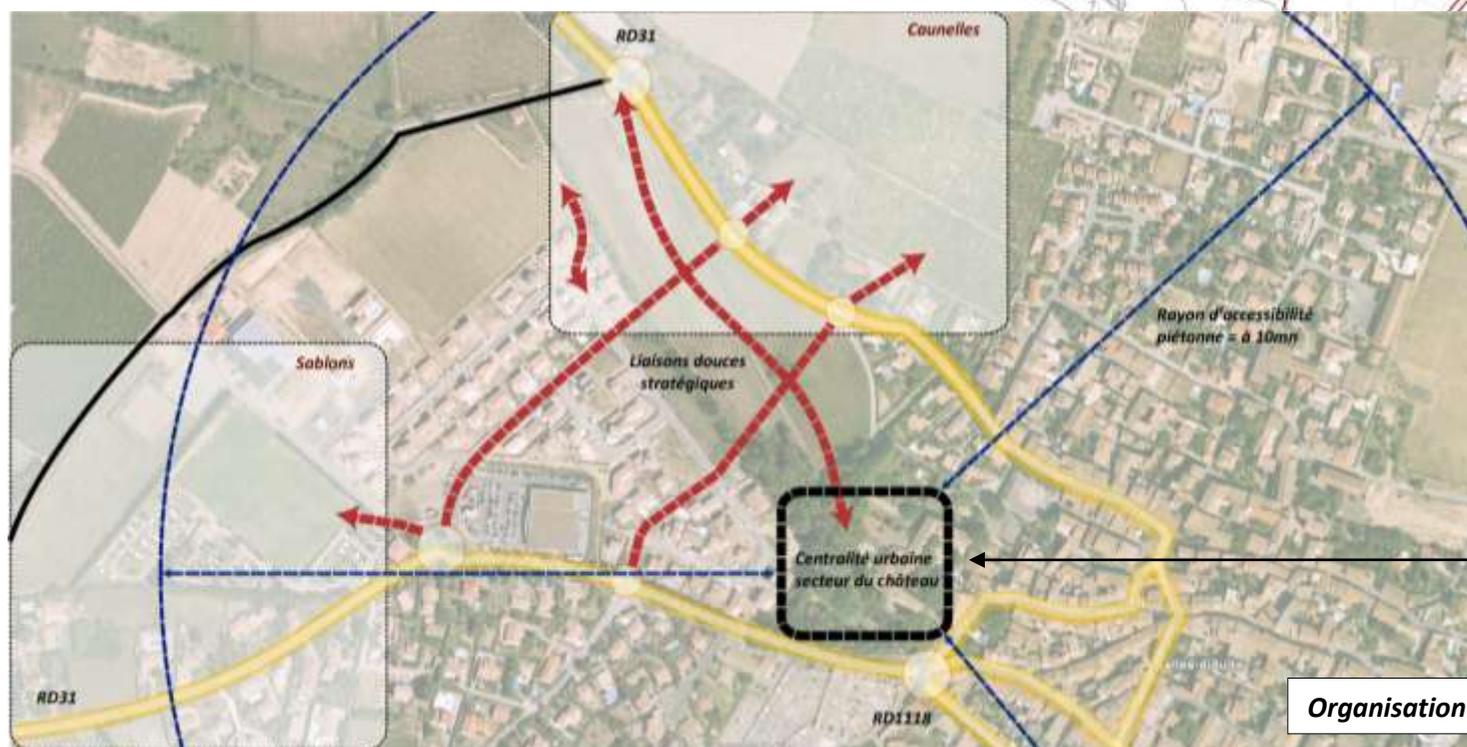


- 2. des modes doux et des mesures visant à limiter l'usage de la voiture particulière en :**

- maîtrisant et régulant l'offre de stationnement, levier essentiel de la politique de mobilité;
- réduisant l'emprise de la voiture en centre-ville;
- développant le réseau des pistes cyclables et des cheminements piétons sécurisés, tout particulièrement aux abords des équipements publics, des commerces de proximité et des points d'arrêts des transports collectifs;
- ...

Le secteur du château s'affirme dès lors comme le point de convergence modal, centralité piétonne s'affirmant à la croisé des axes de desserte douce de la commune et dont les espaces verts associés (compris entre l'Allée des Cedres et l'Avenue de Nissan) doivent permettre la réalisation de liaisons douces stratégiques assurant :

- la mise en relation des secteurs Nord Ouest des Caunelles et Sud Ouest de Maurel.
- La création d'un réseau doux desservant l'ensemble de la commune alors raccordée en moins de 10 minutes à la future centralité commerciale, culturelle et scolaire du Château.



**Organisation du maillage des connexions douces**