



1ère MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTICE EXPLICATIVE

MAITRE
D'OUVRAGE :
SALLES D'AUDE

SALLES D'AUDE LE :

SIGNATURE :

Date(s)	Nature des modifications	Dessiné	Vérfié	Ind
Mai 2022	CREATION	CB	AF/YB	a

1



BZ-09804

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



ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE

Département de l'Aude - Commune de Salles d'Aude

1^{ère} Modification du PLU

Notice explicative

Version	Date	Objet	Rédaction	Validation	
1	Mai 2022	Création	JA	AFT	BZ-09804



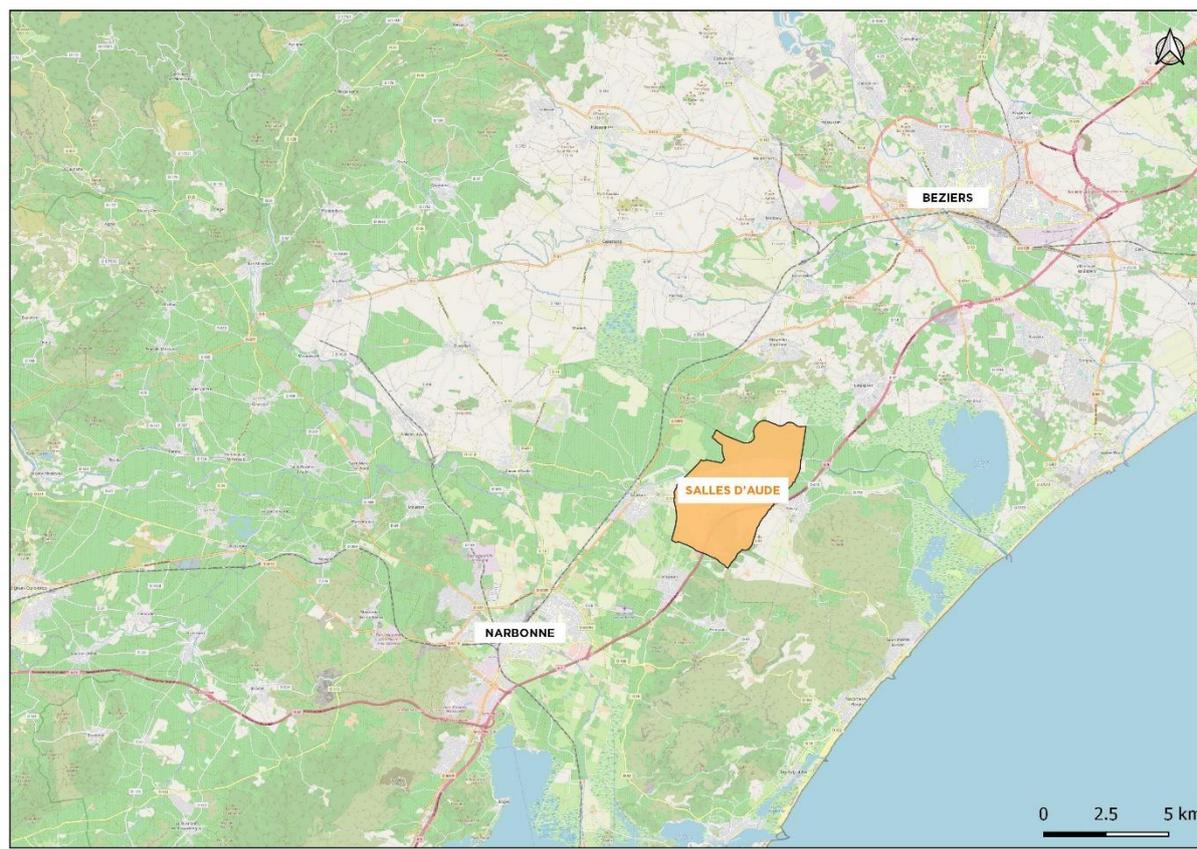
TABLE DES MATIERES

PREAMBULE	3
1. MODIFICATION DU SECTEUR CROIX DE LA BELLE.....	6
1.1. Localisation du secteur d'études.....	6
1.2. Occupation des sols du secteur d'études.....	7
1.3. Environnement existant du secteur d'études.....	8
1.4. Contexte et justifications des adaptations projetées.....	9
1.4.1. Contexte	9
1.4.2. Justifications au regard du risque inondation.....	11
1.4.3. Justifications au regard du PLH de la Narbonnaise	11
1.4.4. Justifications au regard du SCOT de la Narbonnaise.....	12
1.4.5. Justifications au regard du PADD du PLU	15
1.4.6. Justifications au regard des accès et réseaux desservant le secteur d'études .	20
1.5. Les pièces du PLU à modifier	25
1.5.1. Le plan de zonage du PLU.....	25
1.5.2. L'OAP du secteur « Croix de la Belle »	27
1.5.3. Le règlement du PLU.....	32
2. LES EFFETS DE LA MODIFICATION DU PLU.....	35
2.1. Evolution des superficies des zones du PLU.....	35
2.2. Sur l'Environnement.....	35
2.3. Sur la composante patrimoniale	42

PREAMBULE

X Localisation géographique de la commune de Salles d'Aude

La commune de Salles d'Aude est située dans le Département de l'Aude à l'extrémité nord du Massif de la Clape à 13 km de Narbonne et 82 km de Montpellier.



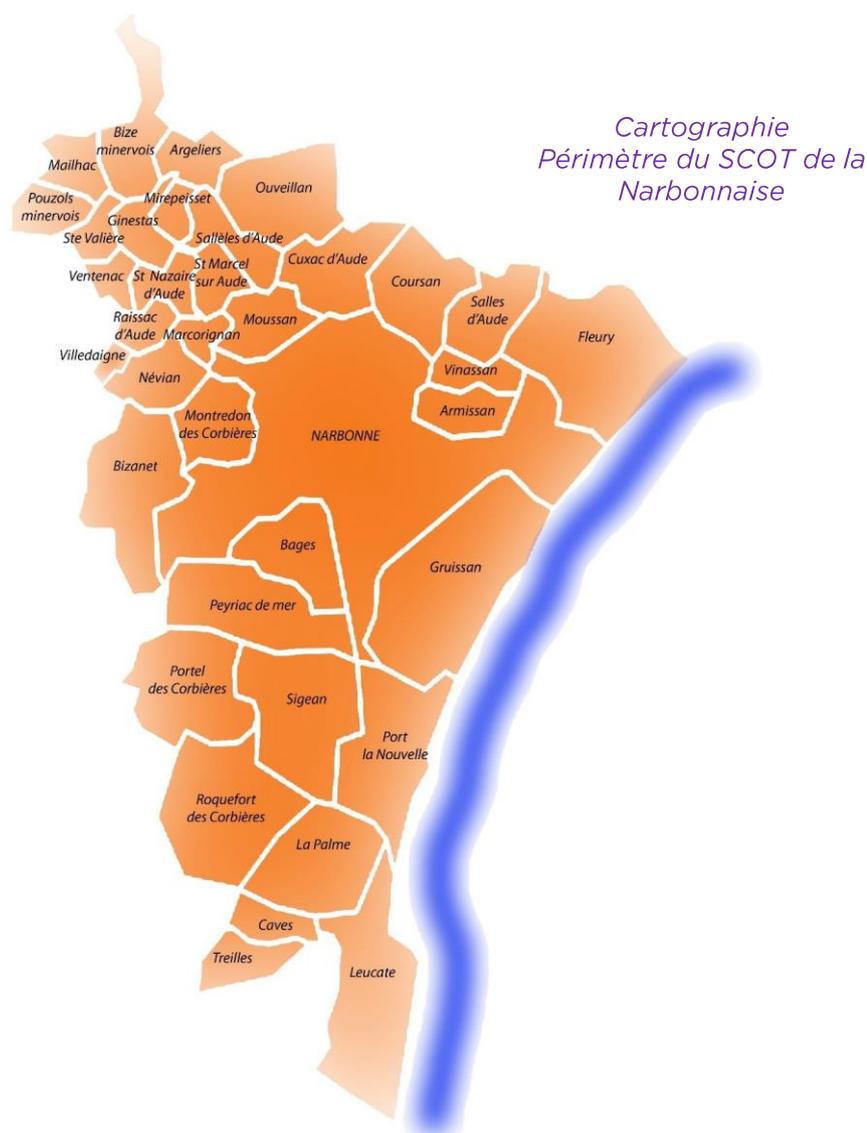
X Situation administrative de la commune de Salles d'Aude

➤ Appartenance à la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne

Le territoire communal appartient à la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne qui regroupe 37 communes soit près de 130 000 habitants.

➤ Appartenance au périmètre du SCOT de la Narbonnaise

Le SCOT de la Narbonnaise s'applique sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne. Le SCOT a été approuvé par délibération du conseil communautaire le 28 janvier 2021.



La présente modification du PLU devra être compatible avec le SCOT approuvé le 28 janvier 2021 et modifié le 10 février 2022.

X Historique du document d'urbanisme communal

La commune de Salles d'Aude est dotée d'un PLU, approuvé par délibération du conseil municipal, en date du 3 juin 2016 ayant fait l'objet d'une 1^{ère} modification simplifiée approuvée le du 20 novembre 2017.

A noter que la procédure de modification du PLU n°1 a été prescrite par arrêté municipal du 7 février 2022.

X Contexte de la 1^{ère} modification du PLU et objectifs poursuivis

A travers la présente procédure d'adaptation du PLU, il s'agira de modifier les principes d'aménagement du secteur de la « Croix de la Belle » afin de développer l'offre de logements sur la 3^{ème} tranche et accueillir favorablement le projet de délocalisation de la pharmacie.

Ainsi à travers la présente adaptation du PLU, il s'agira de modifier :

- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation applicable au secteur de la Croix de la Belle ;
- Le plan de zonage du PLU ;
- Le règlement écrit du PLU.

X Cadre réglementaire : choix de la procédure d'adaptation du PLU

Au titre de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification de droit commun peut être utilisée sous réserve que la modification envisagée :

- Ne porte pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables PADD ;
- Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Ne comporte pas de graves risques de nuisance ;

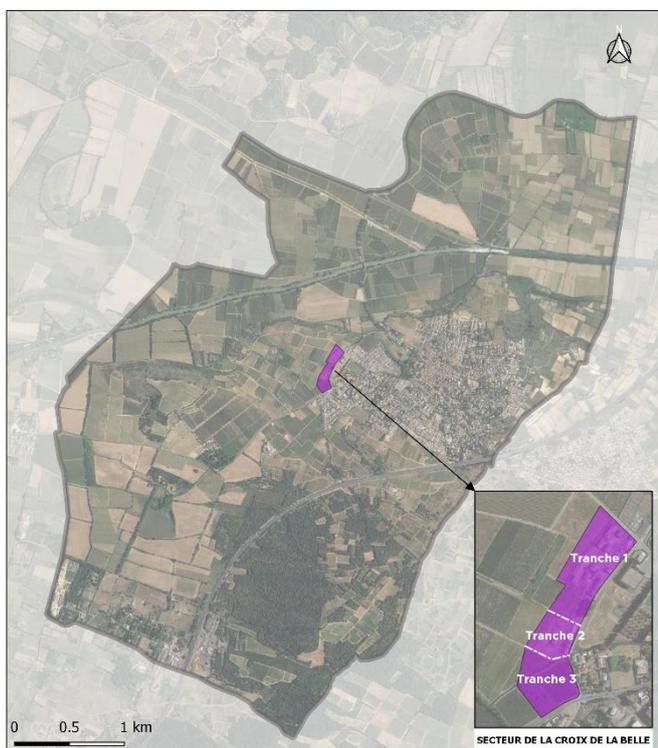
Au regard des objectifs poursuivis d'adaptation du PLU et en l'absence d'atteinte portée au PADD du PLU, la procédure de modification de droit commun est la procédure qu'il convient de mobiliser.

1. MODIFICATION DU SECTEUR CROIX DE LA BELLE

1.1. Localisation du secteur d'études

La modification du PLU porte sur le secteur de la « Croix de la Belle » situé à l'extrémité ouest du village, à proximité des équipements publics sportifs, à 500 mètres de l'hypermarché et 1km du centre du village.

Le secteur d'études d'une superficie totale de 4,9 hectares est identifié sur la cartographie ci-dessous.



➤ **Tranche 1** : superficie de 28 408 m²

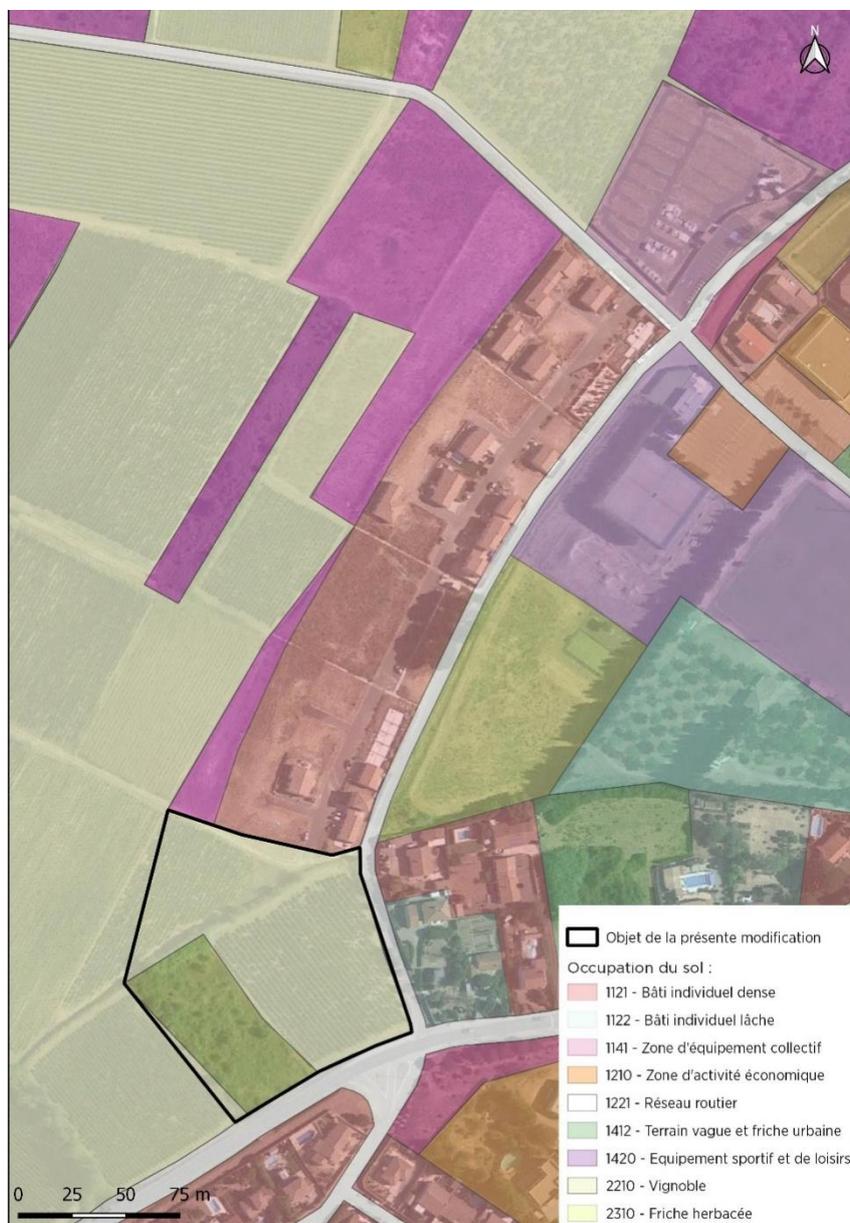
➤ **Tranche 2** : superficie 7 511 m²

La modification du PLU portera exclusivement sur la tranche 3 du secteur d'études soit sur les parcelles AP 25, AP 28p, AP 65 et AP 67 s'une superficie de 10 095 m².



Les tranches 1 et 2 ont déjà été réalisées. La réalisation de la tranche 3 viendra finaliser l'aménagement du secteur "Croix de la Belle". Dans le cadre de cette dernière tranche il s'agira de marquer l'entrée de la commune avec une opération de logement sociaux dense, un commerce, puis se raccrocher à l'existant avec l'implantation des terrains à bâtir.

1.2. Occupation des sols du secteur d'études



D'après les données d'occupation des sols issues de la base mise en place par le Grand Narbonne, le secteur d'études correspond à une zone de plaine où domine les cultures agricoles.

1.3. Environnement existant du secteur d'études



La planche photographique ci-dessus permet de renseigner l'état de l'environnement existant à proximité du secteur d'études et de visualiser l'aménagement des tranches 1 et 2 déjà réalisées.

1.4. Contexte et justifications des adaptations projetées

1.4.1. Contexte

Lors de l'approbation du PLU en juin 2016, les choix d'aménagement du territoire communal ont permis de distinguer plusieurs zones de développement futur :

- Les zones IAU urbanisables immédiatement
- Les zones II AU destinées à être ouvertes à moyen terme après modification du PLU

La zone I AU est présentée dans le règlement du PLU comme étant une zone d'urbanisation future visant la réalisation d'un quartier à usage d'habitation avec toutefois la possibilité d'admettre des activités commerciales ou de bureau sur une partie sud-ouest greffée à la RD 31.

Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'une opération d'ensemble en plusieurs phases avec plusieurs permis d'aménager visant un aménagement tel que défini par l'OAP applicable.

Depuis l'approbation du PLU, les zones futures d'urbanisation prévues pour un aménagement à court terme ont été aménagées en quasi-totalité comme illustré sur la cartographie ci-dessous.



La phase 3 du secteur Croix de la Belle qui reste à aménager est classée en zone IAUC1 et IAUC2 à dominante d'habitat de type collectif continu ou discontinu lesquelles seront urbanisées sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble après aménagement des réseaux.



Ces deux zones présentent des différences au niveau des prescriptions du règlement écrit concernant la hauteur des constructions autorisées et l'emprise au sol. A travers la modification du PLU, la volonté est de mutualiser le zonage de la tranche 3 par un classement en zone 1AUc de sorte à uniformiser les règles applicables.

Par ailleurs, il s'agira de modifier le plan de zonage afin de délimiter une zone 1AUep en continuité de celle déjà existante prévue au sein de la tranche 1 et 2 de l'aménagement du secteur. Cette modification résulte de la volonté de rester dans la continuité avec les précédentes phases d'aménagement.

In fine, l'adaptation du secteur, pour permettre le maintien d'une activité médicale, paramédicale ou de service impliquera de revoir à la baisse la programmation de logements initialement affichée dans l'OAP du secteur.

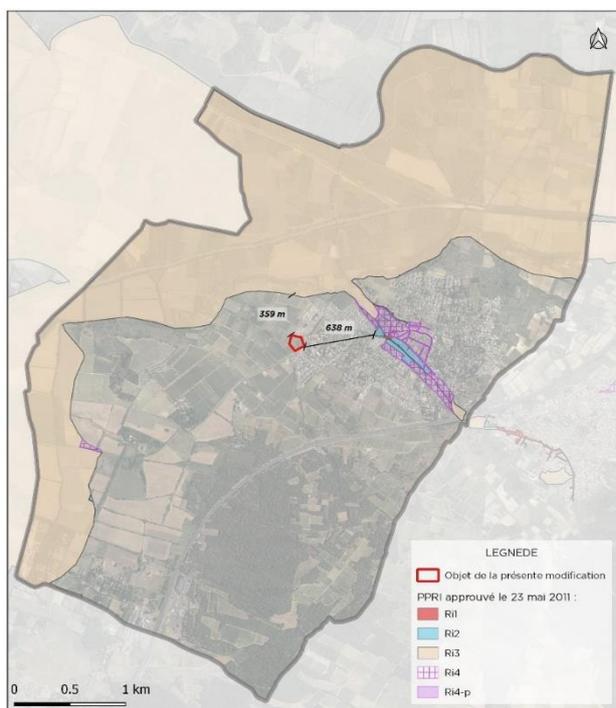
En effet, la réalisation de la tranche 3 va permettre, en sus du renforcement de l'offre de logements, d'accueillir le projet de relocalisation de la pharmacie et ainsi permettre son développement actuellement contraint du fait de sa localisation empêchant toute possibilité d'extension. Pour remarque, le PLU actuel autorise uniquement l'implantation de commerces dans la zone UA (qui n'offre plus de résiduel constructible) et la zone IAU, concernée par la présente modification du PLU.

Au-delà de la pharmacie, l'implantation d'autres activités de services tournées vers la santé sont envisagées : opticien, cabinet d'infirmière, médecin. Ce qui devrait permettre d'accroître l'attractivité de la commune et ainsi de participer à la lutte contre la désertification médicale.

Ainsi, l'aménagement pensé avec une réelle volonté de mixité sociale, proposant en sus un pôle médical ou paramédical et de services est dans la droite ligne de la volonté de la municipalité de proposer à ses concitoyens un lieu de résidence où il fait bon vivre.

Ce projet vital pour la commune nécessite une réduction du parc de logements. En effet, l'ensemble du secteur accueillera un total de 65 logements (contre 100 initialement prévus) avec 17 logements en tranche 3 dont 5 logements sociaux (macro lot) afin de garantir la mixité sociale. Le règlement du PLU prévoyait la réalisation de 40% logements sociaux en 1AUc1 et 1AUC2 , 30 % en 1AUa et 25 % en 1AUb. A travers la présente modification, il s'agira de prévoir une répartition différente du pourcentage de logements sociaux sans que cette nouvelle répartition ne soit de nature à remettre en cause l'objectif initialement prévu dans le PLU à l'échelle du secteur de la Croix de la Belle. Ainsi, pour la zone 1AUa comme pour la zone 1AUb le pourcentage sera de 31,25 % et de 30 % pour la zone 1AUc.

1.4.2. Justifications au regard du risque inondation



La commune de Salles d'Aude est dotée d'un Plan de Prévention des Risques Inondations approuvé par arrêté préfectoral le 23 mai 2011.

Le secteur Croix de la Belle, objet de la présente modification n'est pas impacté par le risque inondation.

1.4.3. Justifications au regard du PLH de la Narbonnaise

Par délibération du 4 juillet 2017, le conseil communautaire du Grand Narbonne a procédé à l'approbation du 2^{ème} Programme Local de l'Habitat pour la période 2015-2021. Ce dernier a été renouvelé jusqu'en 2023.

Le programme d'actions du PLH, affiche pour la commune de Salles d'Aude des objectifs de production de logements locatifs sociaux de 30 % de la production neuve.

A travers la modification de l'OAP applicable au secteur, il s'agira de redistribuer le pourcentage de logements sociaux prévu sur la tranche 3 du secteur Croix de la Belle au regard du pourcentage déjà réalisé au sein des tranches 1 et 2.

Sur la totalité du secteur Croix de la Belle, le pourcentage de logements sociaux sera de 30,76% soit :

- Tranche 1 : 10 logements sociaux sur 32 logements soit 31,25 %
- Tranche 2 : 5 logements sociaux sur 16 logements soit 31,25 %
- Tranche 3 : 5 logements sociaux sur 17 logements soit 29,41 %

La présente modification du PLU n'est pas de nature à remettre en cause les objectifs affichés dans le PLH de la Narbonnaise.

1.4.4. Justifications 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 Salles d'Aude. Dernièrement, le SCOT a fait l'objet d'une 1ère modification simplifiée approuvée le 10 février 2022.

La modification du PLU devra prendre en compte les nouvelles orientations du document supra communal affichées dans le DOO du SCOT qui se décompose en 3 axes et notamment :

X L'axe 1 : S'ouvrir pour se démarquer en lien avec le développement de la filière santé

Le SCOT soutient le développement des projets comportant des fonctions directes médicales ou paramédicales.

L'aménagement de la tranche 3 du secteur Croix de la Belle au-delà de renforcer l'offre en logements va permettre la relocalisation de la pharmacie actuelle située dans le centre bourg et ainsi le développement de l'activité. En effet, l'emplacement actuel à proximité immédiate du cimetière ne permet aucune extension des locaux existants.

X L'axe 2 : Attirer pas la qualité

- >** Conserver une dimension de proximité par un maillage de commerces, d'équipements et services pour tous :

Le SCOT affiche la volonté de redonner une place affirmée au piéton avec la création de cheminements piétons permettant de relier lorsque cela est possible les espaces résidentiels périphériques au village ou autre lieu d'intérêt.

Dans le cadre de la modification de l'OAP du secteur Croix de la Belle, les connexions inter quartiers seront prévues de même que la connexion vers les équipements sportifs à proximité.

- >** Valoriser les ressources pour le bien être :

Le SCOT affiche l'importance de préserver et gérer durablement les espaces complémentaires pour la biodiversité inclus dans la trame verte et bleue. Ces espaces sont composés de grands ensembles naturels, de milieux boisés et de garrigues fermées ainsi que des zones agricoles hétérogènes. Ces milieux naturels agricoles et forestiers cumulent des enjeux forts. La préservation de ces espaces doit être adaptée pour ne pas empêcher les éventuels objectifs de lutte contre l'enfrichement, la défense incendie, le développement agricole, la valorisation récréative ou touristique dans la mesure où ils sont compatibles avec les objectifs de préservation des milieux.

Lors de l'élaboration du PLU en 2016, ces espaces ont fait l'objet d'un classement en zone 1AUep du PLU correspondant aux espaces dédiés aux équipements publics ou à usage d'intérêt général dimensionnés pour le quartier et/ou le village.



Ce zonage n'ayant pas été décliné au sein de la tranche 3, la volonté est d'y remédier à travers la présente procédure de modification.

Ainsi, une zone 1AUep sera créée au sein de la tranche 3 en limite avec les futures habitations et la zone agricole. Ce zonage assurera la fonction de zone tampon et réduira le risque de nuisances entre la zone habitée et les activités agricoles.

➤ **Conforter les espaces naturels de la nature ordinaire et de la nature dans les villes**

Le SCOT veille à ce qu'une attention particulière soit portée aux espaces de nature au sein des nouvelles opérations d'aménagement. Ils constituent une opportunité pour requalifier les lisières urbaines.

Dans le cadre de la modification de l'OAP du secteur Croix de la Belle, des traitements paysagers sont imposés afin de valoriser les franges urbaines.

✕ **L'axe 3 : Aménager autrement**

Le SCOT identifie la commune de Salles d'Aude comme une commune aux capacités d'accueil plus prononcées qui a vocation à jouer un rôle de relais vis-à-vis des autres villes et villages de l'espace narbonnais en termes d'offre de commerces, services et équipements.

➤ **Veiller à conserver une mixité dans l'offre de logements pour un territoire ouvert à tous sur le long terme**

Dans les documents d'urbanisme, les collectivités veilleront à assurer une diversité de l'offre résidentielle en diversifiant les opérations (varier les formes urbaines, les tailles des logements, accession, location).

Le SCOT fixe des prescriptions en matière de logement social en rappelant les obligations posées par la loi SRU pour les communes dont la population est au moins égale à 3500 habitants. La commune de Salles d'Aude fait partie des communes non soumises à la loi SRU. Pour ces dernières, le SCOT prévoit de tendre vers 20% de logements sociaux dans la production des résidences principales sur le territoire tant via la construction neuve que la réhabilitation du parc existant.

Les documents d'urbanisme locaux différencieront les objectifs en fonction du niveau de logement social de la commune pour une mixité équilibrée sur le territoire.

A noter qu'à l'heure actuelle, la commune comptabilise :

- 37 logements sociaux hors secteur de la Croix de la Belle dont la localisation est présentée sur la cartographie ci-après.

- 15 déjà réalisés au sein de la tranche 1 et 2 du secteur de la Croix de la Belle

Soit un total de 52 logements sociaux déjà réalisés sur le territoire communal.

Remarque : Un macro-lot de 5 logements sociaux est prévu dans la tranche 3 de l'aménagement du secteur d'études, soit 29,41 % sur les 17 des logements projetés.

Illustration des logements sociaux présents sur la commune hors secteur Croix de la Belle



➤ Limiter la consommation d'espaces à vocation résidentielle

Afin de limiter la consommation d'espace à vocation résidentielle le DOO du SCOT est venu déterminer les densités moyennes brutes pour les nouvelles opérations en extension. Pour Salles d'Aude, la densité moyenne en extension est de 25 logements par hectare.

L'OAP du secteur d'études vient prévoir une densité moyenne brute de 24 logements par hectare pour la tranche 3.

➤ Proposer des aménagements de qualité et innovants, socles d'attractivité

Le SCOT met l'accent sur la qualité, la durabilité et la réversibilité des constructions au travers :

- De la sobriété énergétique ;
- De l'intégration paysagère, architecturale et urbaine des nouveaux logements ;
- D'une approche bioclimatique ;
- De modes d'aménagement plus denses sans créer des conflits d'usage ;
- Des modes de circulation douces et des liaisons inter quartiers ;

- De la recherche d'une performance hydro-économe des nouvelles constructions ;
- De l'intégration de la nature et de la biodiversité urbaine pour améliorer le bien-être des habitants et s'adapter au changement climatique.

Ces préoccupations sont traduites dans l'OAP du secteur de la Croix de la Belle.

➤ Traiter qualitativement les entrées de ville et village

Les entrées de ville participent de la qualité du cadre de vie des populations et constituent une vitrine du territoire pour les visiteurs. Pour les projets d'urbanisation réalisés en entrée de ville, les collectivités doivent prévoir des dispositions spécifiques pour :

- Réglementer les formes urbaines pour des fronts bâtis de qualité
- Assurer un traitement paysager

Ces préoccupations sont intégrées à l'OAP du secteur d'études. L'entrée de ville Avenue de Coursan sera retravaillée par le biais d'un aménagement routier et d'un traitement paysager en bordure de la RD 31.

➤ Intégrer la gestion des risques et des ressources en amont du développement

Le DOO du SCOT affiche la volonté :

- D'organiser la prévention et la gestion des feux de forêts ;
- D'intégrer la gestion des risques inondations en amont du développement ;
- De prendre en compte tous les autres risques naturels et technologiques ;
- D'accompagner le développement d'une culture du risque et de l'adaptation au changement climatique ;
- De gérer durablement la ressource en eau.

Tous ces objectifs ne sont pas nouveaux et prévalaient déjà lors de l'élaboration du PLU de Salles d'Aude en 2016. Ainsi, les partis d'aménagement affichés dans le PLU et les zones futures d'urbanisation considèrent déjà les risques naturels, la limitation de l'imperméabilisation des sols (le règlement de la zone 1AUc impose en ce sens un pourcentage de réalisation d'espaces verts).

Par ailleurs, la question de la rétention est prise en compte dans le cadre de l'adaptation des principes d'aménagement de l'OAP du secteur Croix de la Belle.

1.4.5. Justifications au regard du PADD du PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), pierre angulaire du PLU a été construit autour de 3 objectifs majeurs :

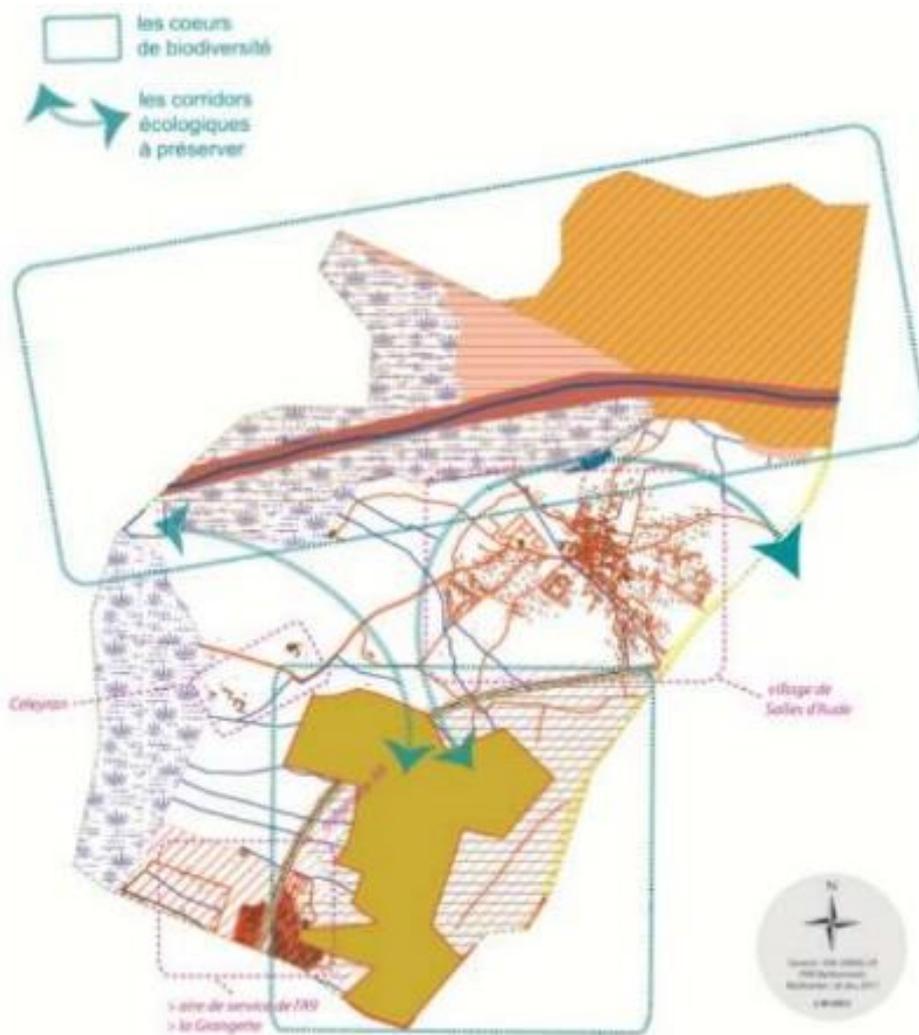
- L'affirmation d'une structure agri-naturelle cadre
- La constitution d'un pôle d'équilibre spécifique dans l'armature urbaine du Grand Narbonne
- L'amélioration et l'appropriation différenciée des principes de mobilité



X Zoom sur l'axe n° 1 du PADD

Dans le cadre de l'axe n°1, le PADD du PLU de Salles d'Aude affiche :

- L'importance de l'imbrication entre la ville et les paysages qui l'entourent avec une trame répondant à :
 - L'absence de phénomène de fragmentation
 - L'affirmation de fonctions pérennes synonymes d'entretien
 - L'accroissement de la qualité de vie des Sallois
 - La définition de limites urbaines et l'encadrement du développement villageois
- Le rôle des armatures agri-naturelles dans le maintien des champs d'expansion des crues et la gestion des eaux pluviales.
- Le rôle des armatures agri-naturelles pour éviter les activités nuisantes ou dangereuses à proximité des zones habitées, permettant un recul adapté par rapport aux nuisances.
- L'importance de valoriser les paysages des entrées de ville et des principaux axes routiers.
- L'obligation pour toute extension en continuité d'une zone urbanisée en bordure d'axe de 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.
- L'obligation d'assurer une protection et une gestion durable de la ressource en eau.



Extrait cartographie du PADD du PLU

La modification du PLU n'est pas de nature à remettre en cause ces objectifs en ce que :

- la zone 1 AUep destinée à des équipements d'intérêt collectif permettra d'instaurer une limite franche et d'encadrer le développement de l'urbanisation. De même, elle servira de zone tampon limitant les nuisances entre les activités de la zone agricole et la zone d'habitat.
- l'OAP du secteur d'études prévoit un traitement paysager en bordure de la RD ainsi qu'un aménagement routier permettant de traiter l'entrée de ville.
- l'OAP du secteur d'études prévoit une gestion des eaux pluviales adaptée.



X Zoom sur l'axe n°2 du PADD

Dans le cadre de l'axe n°2, le PADD du PLU de Salles d'Aude prévoit :

- La volonté de définir un scénario de croissance démographique progressif en structurant le développement autour d'une capacité d'accueil modérée.
- La volonté d'accueillir près de 500 nouveaux habitants, de produire 240 nouveaux logements dans une enveloppe foncière de 10,7 hectares.
- Que les secteurs d'extension urbaine se situent en continuité des zones urbaines en recherchant la proximité des équipements, des commerces, des services et des transports collectifs.
- La volonté d'opérer un recentrage urbain par la densification à condition de s'inscrire dans la logique des lieux et harmonieusement dans la trame des lieux.
- Que la production de logements favorise une diversification de l'offre de logements.
- L'obligation de réaliser des opérations d'ensemble.
- Une densité moyenne minimale de 23 logements à l'hectare qui sera modulée spatialement au regard du contexte urbain.
- Que dans le cadre des opérations mixte habitat/commerce, toute surface commerciale utilisant le potentiel résidentiel de l'opération soit compensée par une mixité des formes urbaines.
- La volonté de tendre vers une production adaptée de logements à vocation sociale avec la constitution progressive d'un parc représentant 20% des résidences principales de la commune. Afin de rattraper le retard de production de logements sociaux, une première phase de production de 40% de logements sociaux sur les 100 premiers logements à créer et une seconde phase de 30% sur les 140 prochains logements répondant à l'accueil de 290 nouveaux habitants.
- La nécessité de développer une offre d'accession à prix maîtrisé prioritairement pour les jeunes ménages.
- Que les futurs secteurs d'urbanisation s'affirment comme des lieux de diversité
- Une alternative à la maison individuelle et le collectif, la maison mitoyenne et le semi collectif.

La modification du PLU ne sera pas de nature à remettre en cause les grands objectifs affichés dans l'axe 2 du PADD dans la mesure où :

- le développement du secteur Croix de la Belle s'est fait par tranche



- l'aménagement de la tranche 3 objet de la présente modification se fera selon une densité moyenne brute de 24 logements à l'hectare, permettant la construction de 17 logements supplémentaires avec une typologie d'habitat diversifiée et près de 30% de logements sociaux.

 **Zoom sur l'axe n°3 du PADD**

Cet axe du PADD met notamment l'accent sur les mobilités :

- Il est essentiel de valoriser l'entrée villageoise depuis la route de Coursan avec un traitement autour 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 transport partagé.

Cet objectif est traduit dans l'OAP du secteur d'études.

1.4.6. Justifications au regard des accès et réseaux desservant le secteur d'études

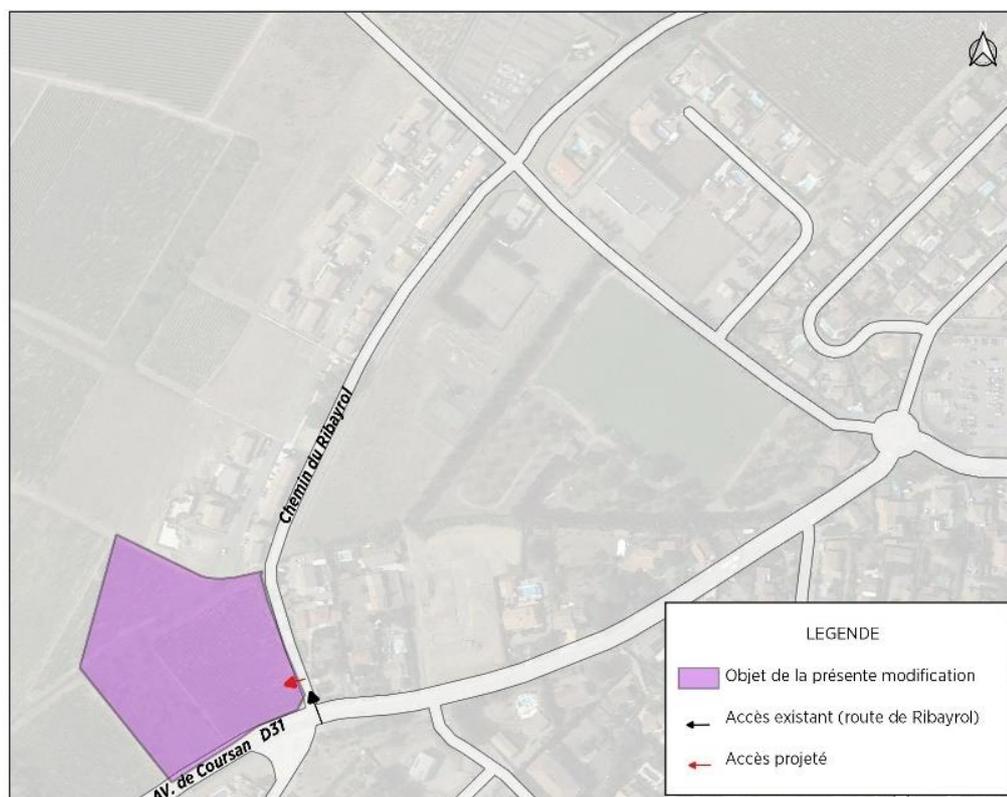
X Les accès

Le secteur d'études est bordé par :

- L'Avenue de Coursan : RD 31
- Le chemin du Ribayrol
- Le chemin de Rouch

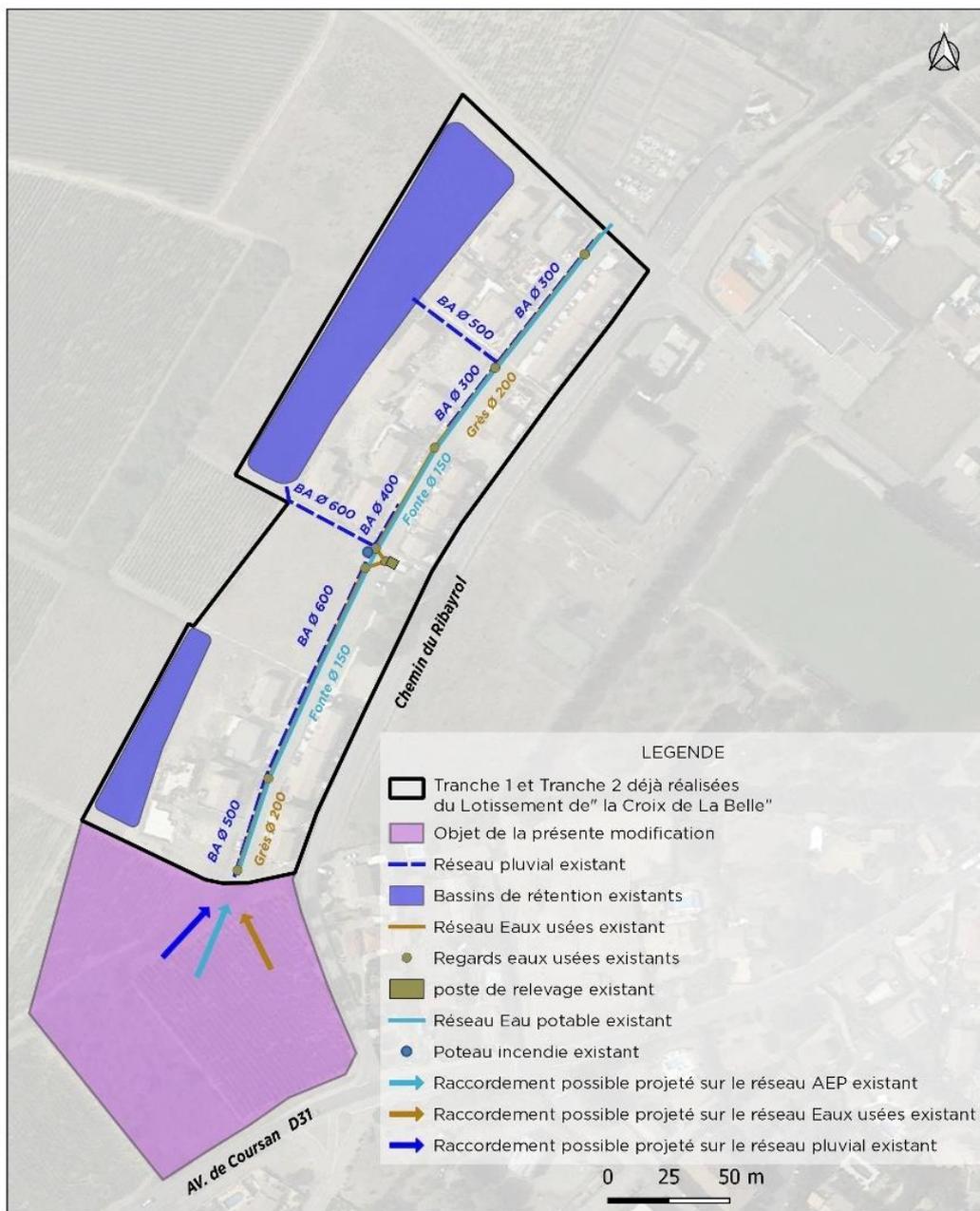
Dans le cadre de l'aménagement de la tranche 3 du secteur Croix de la Belle, aucun accès n'est prévu sur la route départementale 31. L'accès projeté se fera par le chemin du Ribayrol.

Par ailleurs, la carte ci-après permet de dresser un état des lieux des réseaux présents et à proximité.



X Les réseaux desservant le secteur d'études

La cartographie ci-après permet de dresser un état des lieux des réseaux existants sur le secteur d'études et de montrer les raccordements projetés pour l'aménagement de la tranche 3.



X Zoom sur l'alimentation en eau potable

L'aménagement du secteur Croix de la Belle fait partie des choix retenus pour le développement futur dans le PLU approuvé en 2016.

> Ressource en eau potable :

La commune de Salles d'Aude fait partie d'une unité de distribution (UD de Moussoulens) comprenant les communes de Narbonne, Fleury d'Aude, Vinassan, Armissan et Salles d'Aude.

Cette unité de distribution comprend deux points de production :

- Champ captant de Moussoulens (commune de Moussan) qui constitue la ressource prioritaire pour l'alimentation en eau potable de Narbonne Ville, Narbonne Plage, Armissan, Vinassan, Salles d'Aude et Fleury d'Aude.
- Forage du Ratier qui constitue une ressource de secours pour l'alimentation en eau potable de Narbonne Ville.

Les principales caractéristiques des forages du champ captant sont les suivantes :

- Forages situés sur la commune de Moussan, au lieudit Moussoulens.
- Aquifère mobilisé : nappe alluviale de l'Aude, protégée par des limons épais et structurés. L'alimentation de la nappe est principalement assurée par l'Aude.

Le site de Moussoulens est constitué de six puits d'un débit de production total de **1 800 m³/h** (6 x 300 m³/h).

L'exploitation des 6 puits, a été autorisée par arrêté préfectoral de DUP n° ARS DD1-CES-2018-010 complétant et modifiant les arrêtés antérieurs 15 septembre 1995, 29/01/1968 et 17/09/1980.

Le volume journalier autorisé est de **42 400 m³/j** et **15 490 600 m³/an**.

De plus, Salles d'Aude ainsi que Narbonne Plage, et Fleury d'Aude sont alimentés en sécurisation par l'usine de traitement de Puech Labade.

> Les volumes d'eau

Au niveau d'UD de Moussoulens

D'après le RPQS du Grand Narbonne, au niveau du point de captage de Moussoulens, 6,17 millions de mètres cubes d'eau ont été prélevés en 2020 :

- 4.92 millions m³ d'eau sont destinés à l'alimentation de Narbonne
- 1.25 millions m³ d'eau permettent d'alimenter les communes suivantes : Armissan, Fleury d'Aude, Salles d'Aude et Vinassan.

Le volume moyen prélevé au champ captant est donc de 16 900m³/j environ.

Au niveau de la Commune de Salles d'Aude

D'après le RPQS 2020 du Grand Narbonne, les besoins en eau de la Commune de Salles d'Aude sont les suivants :

Volume importé (m ³ /an)	238 035
Volume consommés vendus (m ³ /an)	194 477

Volume consommé non vendus (m ³ /an)	1 571
Volume de pertes (m ³ /an)	41 987
Rendement (%)	82,4 %

La population actuelle de Salles d'Aude est de 3 254 habitants (INSEE 2018). On en déduit un ratio de consommation moyen de 164 l/hab.j. (*Remarque : ce ratio ne tient pas compte de la population saisonnière, il est donc surestimé ce qui est sécuritaire pour le projet*).

➤ Adéquation entre les nouveaux besoins et la ressource

La présente modification du PLU permettra la réalisation de :

- 17 logements
- 1 pôle médical avec 1 pharmacie et 3 professionnels de santé.

Compte tenu du ratio de 2,3 habitants par logement, la population future attendue est de 39 habitants. Le pôle médical est évalué à environ 5 ou 6 EH, soit une capacité totale de 45 EH attendue sur la zone.

La consommation en eau potable est évaluée à :

- 7,38 m³/jour en besoin de consommation
- 8,96 m³/jour en besoin de production, soit 0,02% de la capacité totale de production

Les besoins du projet en eau potable représentent 0,02 % de la capacité de production de la ressource. Celle-ci est suffisante pour répondre aux besoins du projet objet de la présente modification.

✕ Zoom sur l'assainissement

Les effluents de la Commune de Salles d'Aude sont traités sur une station d'épuration intercommunale située à Fleury d'Aude. Le dimensionnement de la station a été conçu selon la répartition suivante de la capacité :

ARTICLE 3 : DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES
La station est dimensionnée pour les communes de Salles d'Aude et Fleury d'Aude, dans la mesure des ratio suivants :

	Salles d'Aude	Fleury	Total
Charge polluante actuelle théorique (basse saison)	2 380 EH	1 850 EH	4 230 EH
Population estivale	900 EH	900 EH	1 800 EH
Population raccordable à terme (horizon 2030)	1 400 EH	2 300 EH	3 700 EH
Charge polluante par temps de pluie	100 EH		100 EH
<i>Total</i>	9 830		
Total retenu (horizon 2030)	9 900		

Extrait de l'arrêté préfectoral d'autorisation de rejet de la station d'épuration de Fleury d'Aude



La quote-part réservée à la commune de Salles d'Aude en termes de population permanente est de 3780 EH à l'horizon 2030.

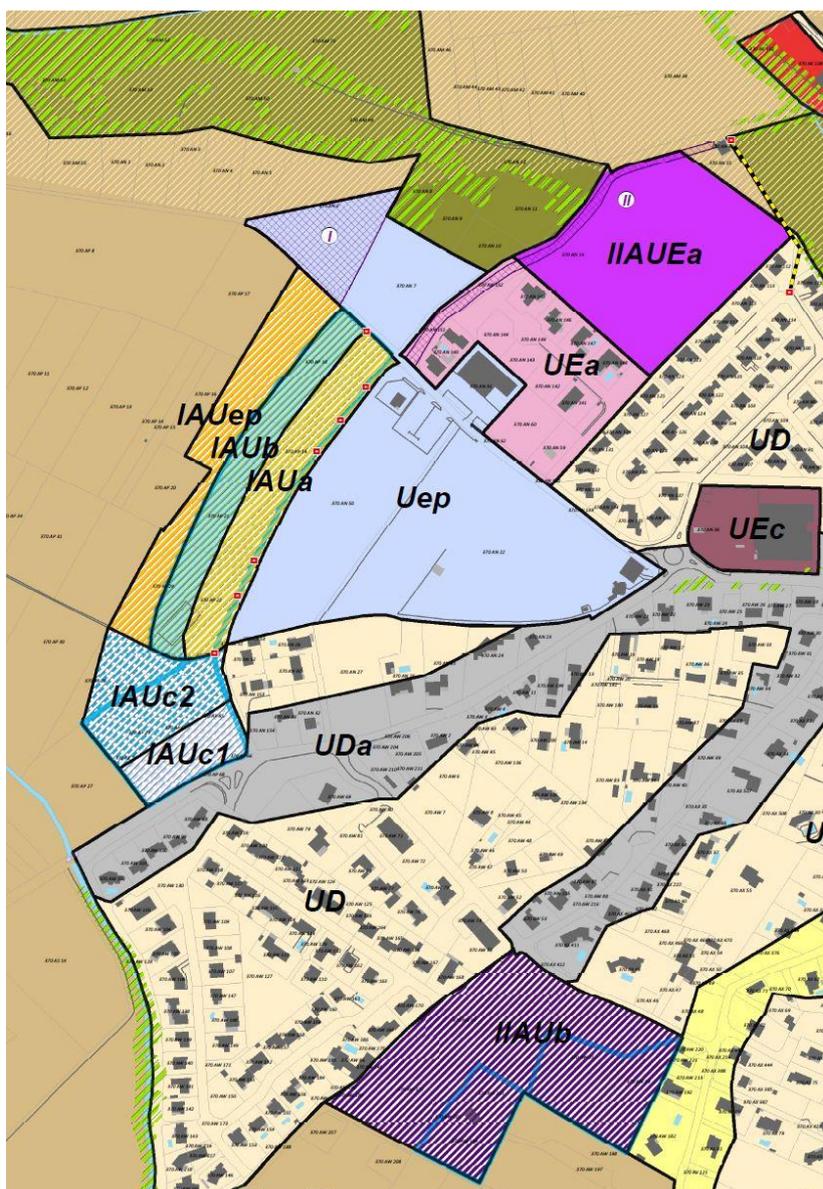
La population permanente est de 3 254 habitants (INSEE 2018), la population non raccordée au réseau (ANC) est de 626 habitants. La population actuelle raccordée est donc de 2 630 habitants environ. Compte tenu de la quote-part dévolue à Salles d'Aude de 3 780 EH pour les habitants permanents, la capacité résiduelle de la station pour la Commune est de 1 150 EH. La charge équivalente de la zone est évaluée à 45 EH (cf.1.3 ci-dessus).

La station d'épuration a donc la capacité de traiter les effluents générés par les aménagements prévus sur la zone objet de la présente modification.

1.5. Les pièces du PLU à modifier

1.5.1. Le plan de zonage du PLU

X Extrait plan de zonage AVANT modification



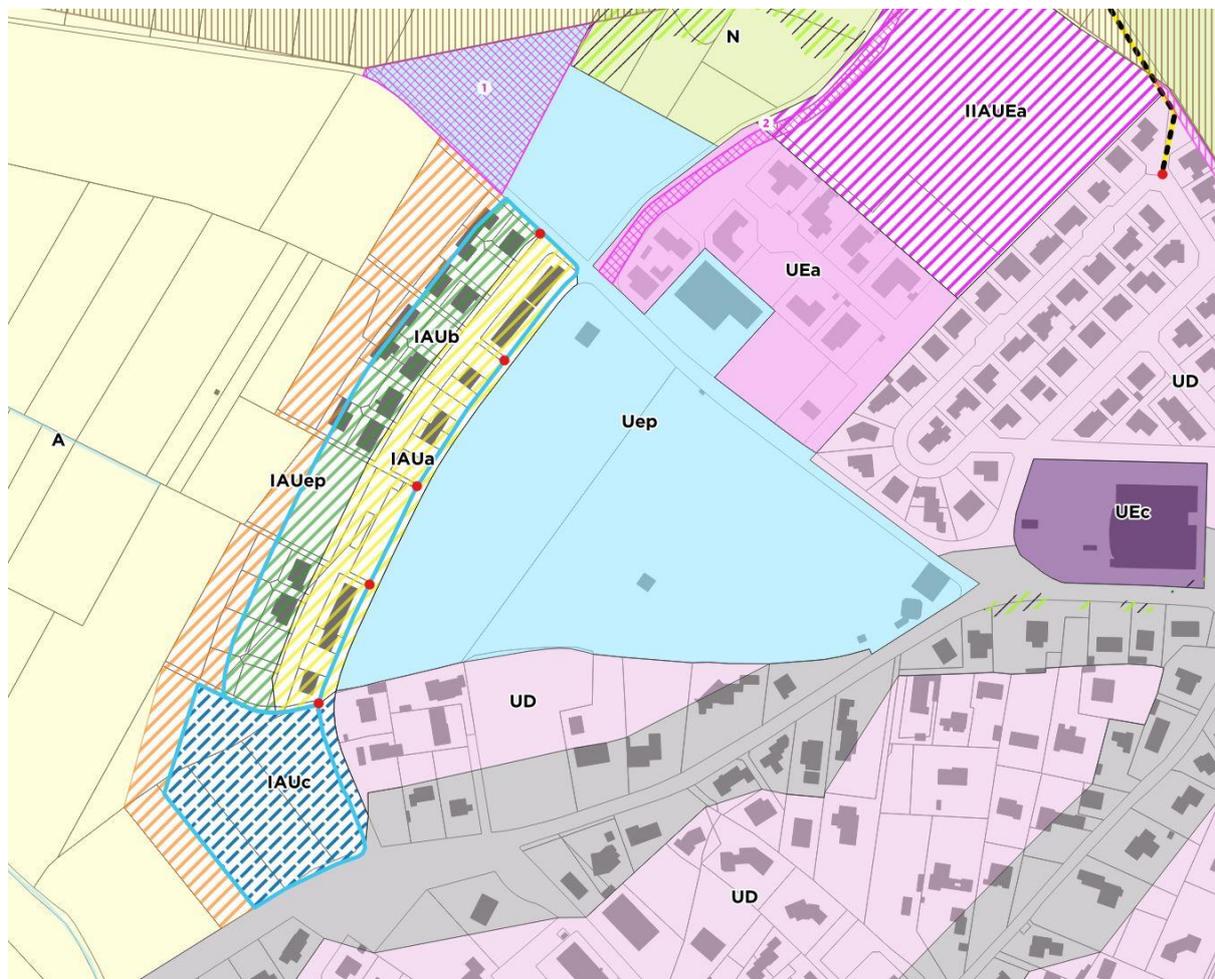
Le secteur Croix de la Belle recoupe plusieurs zonages : la zone 1AUep, 1AUb, 1AUa, 1AUc1 et 1AUc2.

La tranche 3 objet de la présente modification porte plus spécifiquement sur la zone 1AUc1 et 1AUc2.

X Extrait plan de zonage APRES modification

La modification du plan de zonage a pour objectif de :

- Mutualiser les zones 1AUc1 et 1AUc2 en un seul zonage 1AUc
- De délimiter une zone 1AUep entre la zone agricole et la zone 1AUc



1.5.2. L'OAP du secteur « Croix de la Belle »

1.5.2.1. L'OAP avant modification du PLU

Les enjeux et objectifs de l'OAP du secteur « Croix de la Belle » déterminés lors de l'élaboration du PLU de 2016 sont repris de façon synthétique dans le tableau ci-après.

Périmètre de l'OAP	4,9 hectares
Vocation actuelle de la zone	Zone de plaine, culture viticole dominante et structures boisées spécifiques
Vocation future de la zone	
Objectifs attendus	<ul style="list-style-type: none">- Affirmation d'une couture urbaine sur le secteur Est- Accueil différencié d'une grande partie de la population communale- Affirmation du principe de mixité fonctionnelle et sociale- Traitement de l'entrée de ville depuis l'avenue de Coursan- Intégration urbaine d'une voie d'évitement de l'hyper centre villageois reliant l'avenue de Coursan et l'avenue de Nissan- Préservation d'ouvertures visuelles sur le grand paysage à travers une organisation spécifique de l'espace public
Forme de l'aménagement	Opération d'aménagement d'ensemble
Ouverture à l'urbanisation	A Court terme : <ul style="list-style-type: none">- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus dans la zone- Soit par opérations groupées portant sur un ensemble de constructions réalisées en plusieurs tranches
Logements à prévoir	Programmation de 100 logements soit 42% du nombre prévu dans le PADD
Principes d'aménagement	Assurer la mixité des fonctions : <ul style="list-style-type: none">- Anticiper un emplacement dédié aux équipements publics- Préparer une mixité résidentielle en réservant des emplacements appropriés aux typologies bâties souhaitées - Identifier des fronts « bâtis » susceptibles de marquer les axes structurants par des implantations adaptées et des hauteurs appropriées à la mixité des fonctions le long de l'Avenue de Coursan (habitat / commerce notamment) et à la mixité sociale- Proposer un épannelage bâti adapté depuis les axes structurants jusqu'au grand paysage



- Structurer l'espace public (notamment de voirie) par des volumes d'habitat se prêtant à une architecture plus urbaine et une densité pertinente pour assurer l'émergence d'un nouveau quartier greffé

Assurer la complémentarité entre espace public et espace privé de façon graduée

- Les seuils d'entrée, doivent permettre de structurer la rue par points
- Les clôtures qui structurent l'axe doivent être livrées avec la rue, afin d'éviter de devoir harmoniser les initiatives privées
- Le végétal qui structure la rue en volume doivent assurer une transition entre rue et logement

Traiter l'axe en voirie résidentielle mixte

La localisation des garages à l'alignement est imposée afin de mixer les fonctions de la rue et de donner du volume à l'axe tout en protégeant l'intimité des parcelles

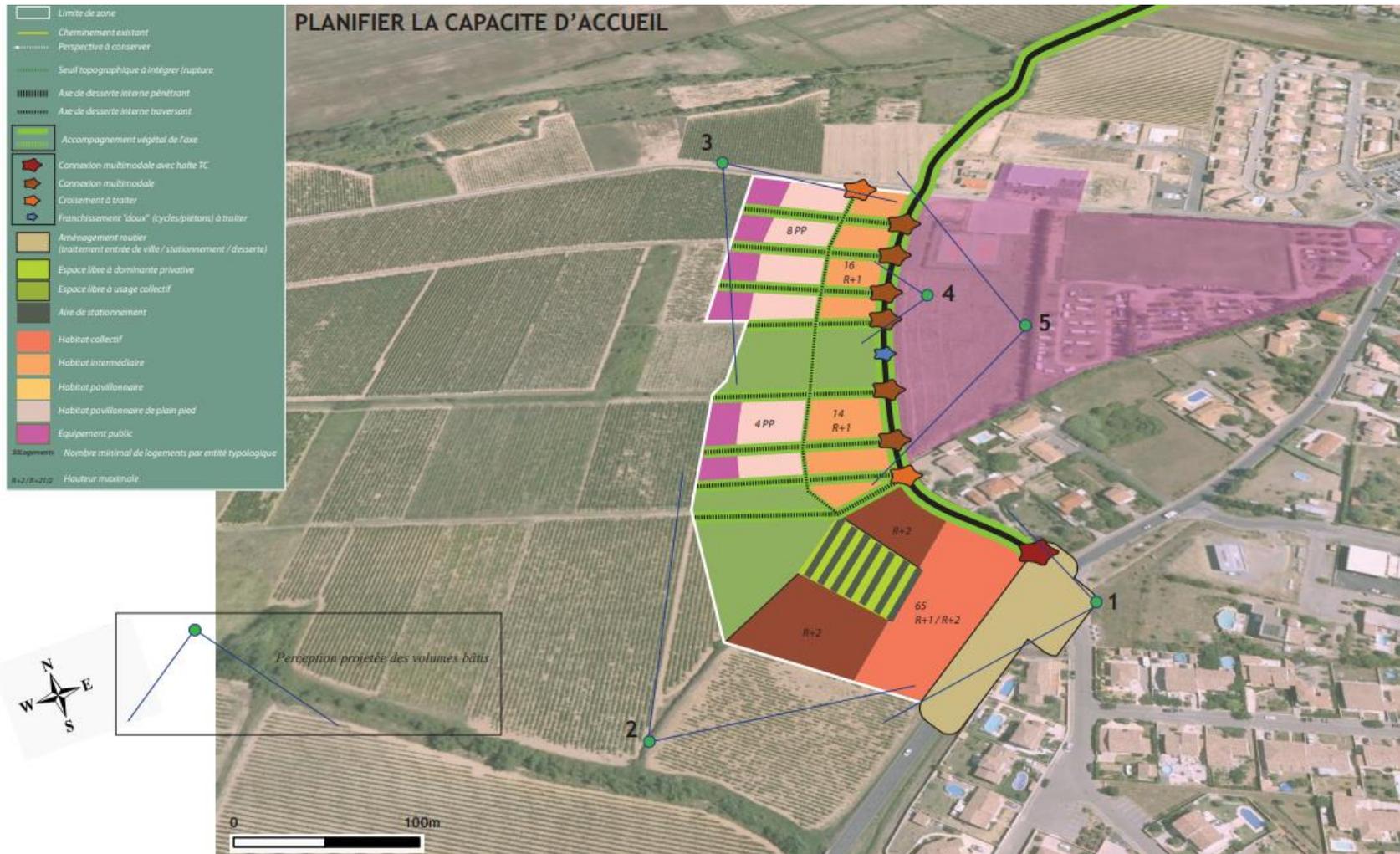
Traiter l'axe comme un espace public assurant la perméabilité visuelle du secteur

- Une halte TC devra par ailleurs être anticipé au débouché du chemin du Ribayrol au croisement de l'Avenue de Coursan. Au-delà, il est nécessaire d'opter pour un principe d'aménagement favorisant le partage de la voirie pour permettre le développement des modes doux nécessaires au fonctionnement de proximité.
- Une largeur de voie adaptée au contexte paysager du secteur est essentielle : largeur minimale des axes internes pénétrants : 10 m et largeur maximale de l'axe interne traversant 5.5 m

Traiter les franges urbaines et les limites de l'urbanisation

- Conserver les perspectives visuelles sur les éléments remarquables du paysage environnant depuis des axes internes à la zone (largeur minimale de 10m)
- Optimiser la pénétration du végétal sur les marges de la zone
- Affirmer des coupures végétales entre les zones à urbaniser et les zones agricoles

Extrait du schéma de l'OAP en vigueur



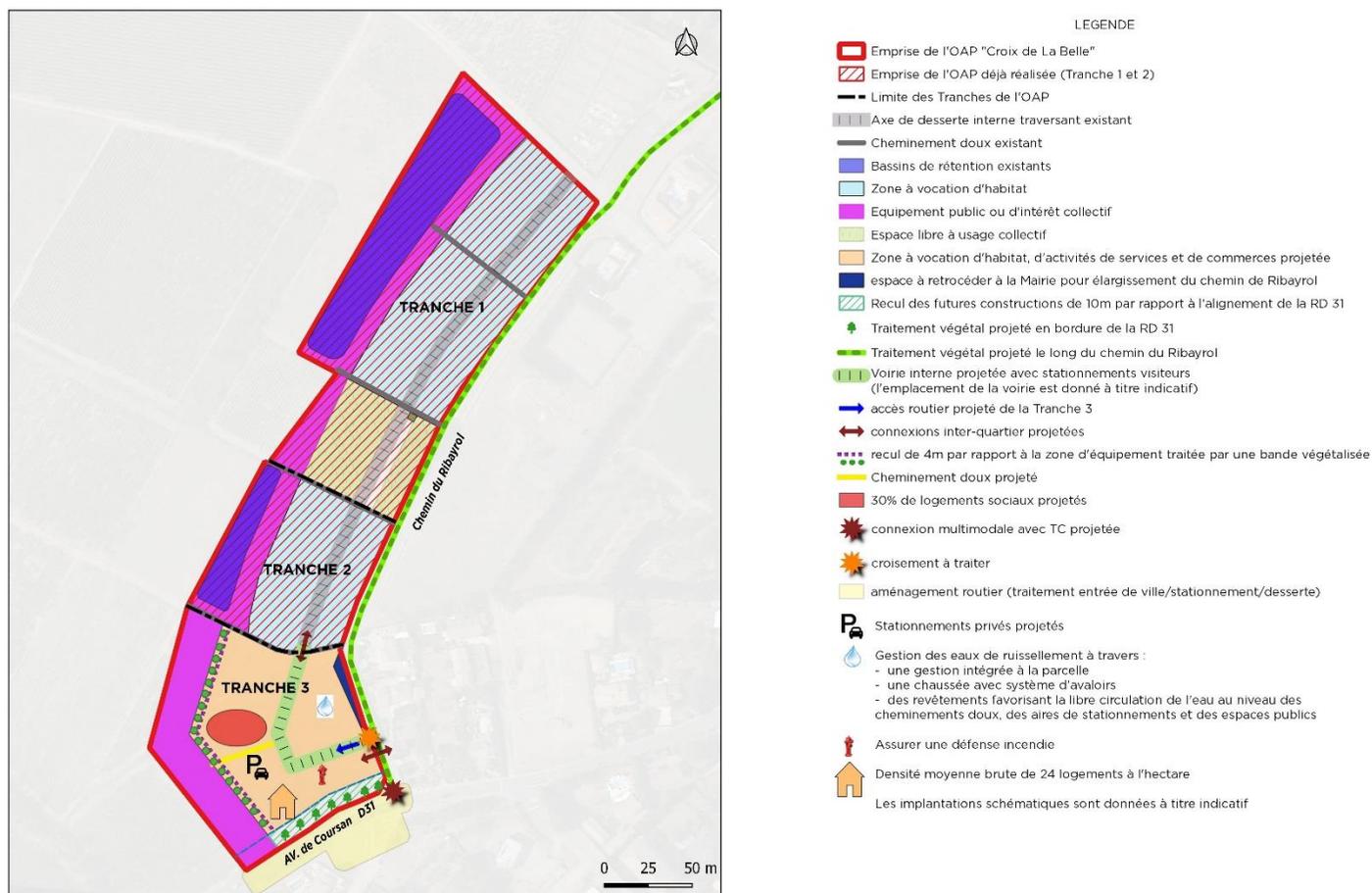
1.5.2.2. L'OAP après modification du PLU

A travers la modification du PLU, il s'agira d'introduire l'adaptation des principes d'aménagements ci-après :

- > une densité brute moyenne de 24 logements par hectare ;
- > une programmation de logements revue à la baisse : un total de 65 logements contre 100 initialement prévus sur l'ensemble du secteur ;
- > la réalisation de 30 % de logements sociaux en tranche 3 ;
- > la création de connexions inter-quartiers et de cheminements doux ;
- > le traitement de l'interface avec la zone 1AUep par l'obligation de réaliser une frange végétale permettant ainsi de clarifier l'espace public et l'espace privé ;
- > un traitement paysager en bordure de la RD ;
- > les voiries de desserte à l'intérieur de la zone seront accompagnées de plantations d'arbres ;
- > la réalisation d'espaces verts ;
- > une gestion des eaux pluviales adaptée ;
- > un recul de 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD 31 ;
- > le traitement de l'entrée de ville par la réalisation d'un aménagement routier.

Schéma de l'OAP secteur « Croix de la Belle » après modification du PLU

La partie schématique de l'OAP ci-dessous n'a pas vocation à fixer les principes d'aménagement à la parcelle, le positionnement est donné à titre indicatif.



1.5.3. Le règlement du PLU

La présente adaptation du PLU suppose de modifier le règlement écrit des zones 1AUc1 et 1AUc2 de sorte à fusionner ces deux secteurs en un seul dénommé 1AUc permettant ainsi une harmonisation des règles relatives à la tranche 3 du secteur Croix de la Belle.

Il s'agira également de modifier les règles ci-après :

AVANT : 1AUc1 et 1AUc2	APRES : 1AUc
Mixité sociale => 40% en 1AUc1 et 1AUc2	30 % en 1AUc <i>Réduction s'expliquant par la production effectivement réalisée plus importante que le % prescrit sur les tranches 1 et 2</i>
Occupation des sols admises sous condition Les commerces de détail et de proximité, à l'échelle du quartier, à condition de constituer des unités commerciales de moins de 150m ² de surface de vente.	Les commerces de détail et de proximité, à l'échelle du quartier, à condition de constituer des unités commerciales de moins de 150m² de surface de vente. d'une surface de vente maximale de 600 m²
Desserte par les réseaux Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.	Les constructions devront intégrer la possibilité d'être reliées à un réseau haut débit, notamment à la fibre optique
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Les constructions doivent être implantées en limite séparative latérale.	Les constructions doivent être implantées en limite séparative latérale

	peuvent être implantées en limites séparatives, lorsque la hauteur en limite n'excède pas 3.50 m à l'égout du toit et que la longueur d'appui est inférieure à 6 m.
<p align="center">Emprise au sol des constructions</p> <p>En 1AUc1: L'emprise au sol des constructions, annexes et piscines comprises ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain.</p> <p>En 1AUc2: L'emprise au sol des constructions, annexes et piscines comprises ne doit pas excéder 15% de la superficie du terrain.</p>	L'emprise au sol des constructions, annexes et piscines comprises ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.
<p align="center">Hauteur des constructions</p> <p>En 1AUc1: la hauteur maximale des constructions est limitée à 6,50 mètres à l'égout du toit. Elle est portée à 7,50 mètres à l'acrotère principal pour les toitures terrasses.</p> <p>En 1AUc2: la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit. Elle est portée à 11,50 mètres à l'acrotère principal pour les toitures terrasses.</p>	<p>La hauteur maximale des constructions est limitée à 6,50 mètres à l'égout du toit. Elle est portée à 7,50 mètres à l'acrotère principal pour les toitures terrasses.</p> <p>Pour les commerces et constructions à de services : la hauteur maximale est limitée à 7,50 mètres.</p>
<p align="center">Stationnement</p> <p>Commerces: 1 place par tranche de 15m² de surface de vente</p>	Commerces: 1 place par tranche de 30m ² de surface de vente
<p align="center">Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations</p> <p>En 1AUc1: 30% au minimum de la superficie totale du terrain doit être aménagée en espaces libres.</p> <p>En 1AUc2: 60% au minimum de la superficie totale du terrain doit être aménagée en espaces libres.</p>	45% au minimum de la superficie totale du terrain doit être aménagée en espaces libres.

Performances énergétiques et environnementales

En 1AUc1 : 10% au minimum de la superficie totale du terrain doit être conservée en pleine terre.

En 1AUc2 : 30% au minimum de la superficie totale du terrain doit être conservée en pleine terre.

20% au minimum de la superficie totale du terrain doit être conservée en pleine terre.

Remarque : dans la pièce règlement après modification du PLU, les éléments supprimés apparaissent ~~en rouge barré~~ et ceux ajoutés en surligné jaune.

2. LES EFFETS DE LA MODIFICATION DU PLU

2.1. Evolution des superficies des zones du PLU

X Superficies des zones avant/après modification du PLU

La présente modification du PLU entraîne l'évolution des superficies des zones futures d'urbanisation.

SUPERFICIES AVANT	SUPERFICIES APRES
Zone 1AUc1 => 4 376,71 m ²	0
Zone 1AUc2 => 8 501,95 m ²	0
Zone 1AUc => 0	9 435,73 m ²
Zone 1AUep => 10 247,22 m ²	13 690,15 m ²

2.2. Sur l'Environnement

Au titre de l'article L.104-2 du Code de l'Urbanisme, « font l'objet d'une évaluation environnementale les plans locaux d'urbanisme susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement compte tenu de la superficie du territoire auxquels ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ».

Depuis le décret du 16 octobre 2021, la question de l'évaluation environnementale dans le cadre des procédures d'adaptation des PLU est prévue par l'article R. 104-12 du Code de l'Urbanisme.

En application de l'article R.104-12 alinéa 3 du code de l'urbanisme, la présente modification du PLU est soumise à une demande d'examen au cas par cas qui sera jointe en annexe du dossier de modification du PLU.

A RETENIR :

Le territoire communal renferme :

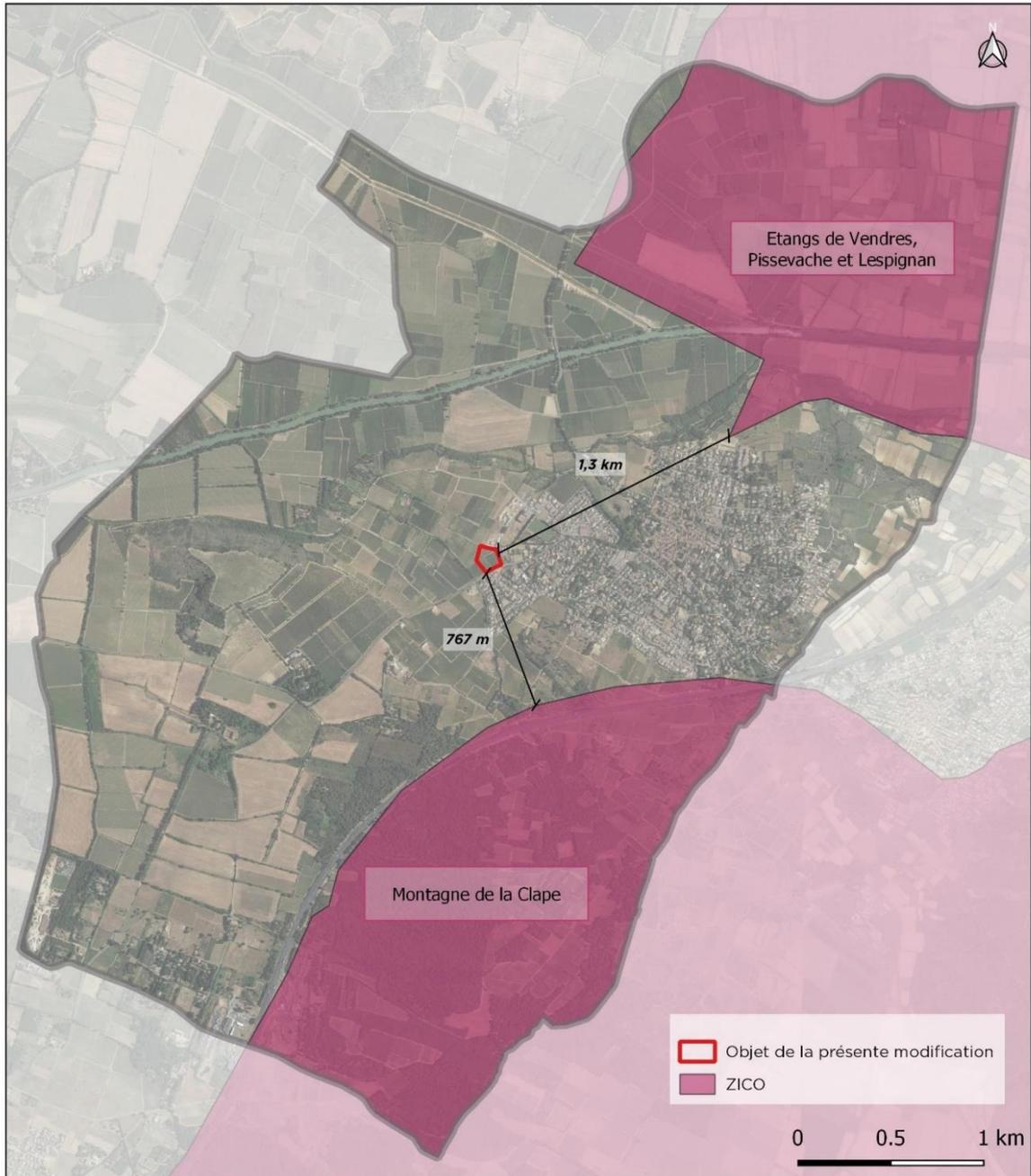
- 
- 2 Sites d'Intérêt communautaire (SIC) : « Basse plaine de l'Aude » et « cours inférieur de l'Aude »
 - 2 Zones de Protection Spéciales (ZPS) : « Montagne de la Clape » et « Basses plaines de l'Aude »
 - 2 ZNIEFF de type I : Basse plaine viticole de l'Aude, Cours inférieur de l'Aude
 - 2 ZNIEFF de type II : Montagne de la Clape ; - Basse plaine de l'Aude et étang de Capestang
 - 2 ZICO : Etang de Vendres, Pissevache et Lespignan et Montagne de la Clape

Les cartographies ci-après présentent les zonages d'inventaire et de protection du milieu, localisés sur le territoire communal et à proximité afin d'analyser les éventuelles incidences de la modification du PLU.

Il convient de souligner que le PLU de Salles d'Aude approuvé en 2016 a fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'une notice d'incidences NATURA 2000 simplifiée. Ces études ont permis d'édicter des recommandations visant à éviter sinon minimiser les incidences du projet de PLU sur les sites NATURA 2000 et sur l'environnement en général.

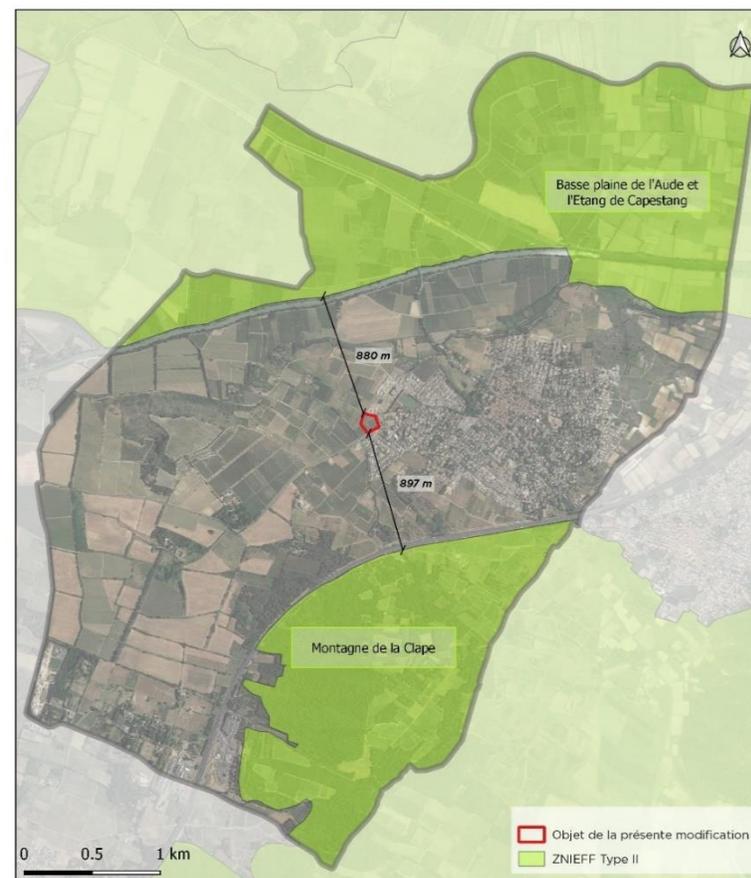
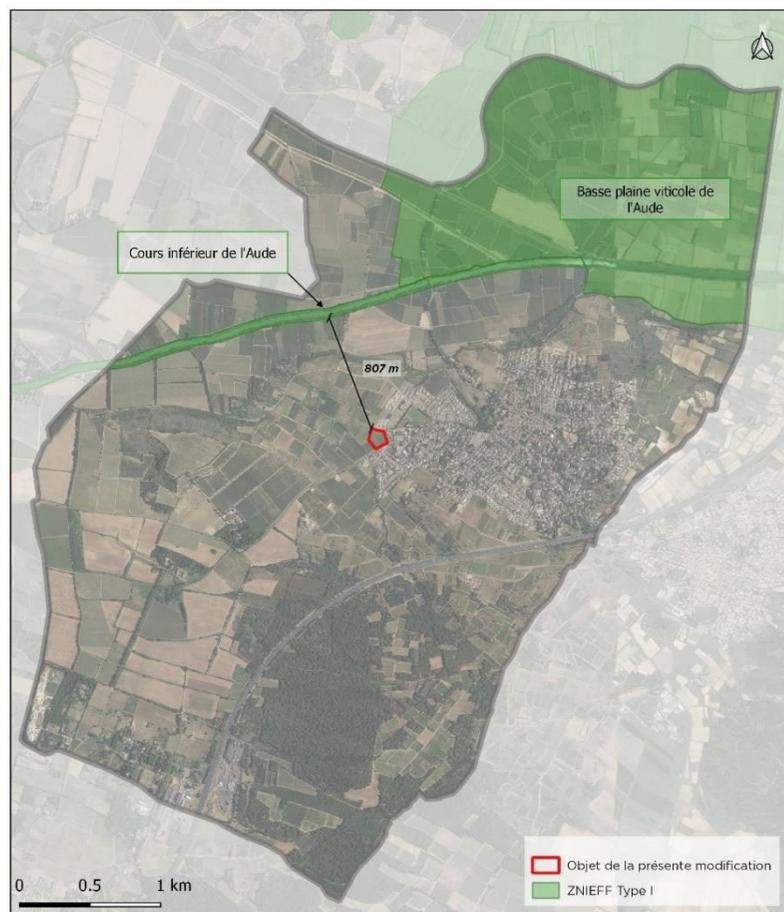
Au regard des objectifs poursuivis par la présente modification, il ne s'agira pas de créer de nouvelles incidences par rapport à l'analyse faite lors de l'approbation du PLU en 2016.

Illustration des ZICO



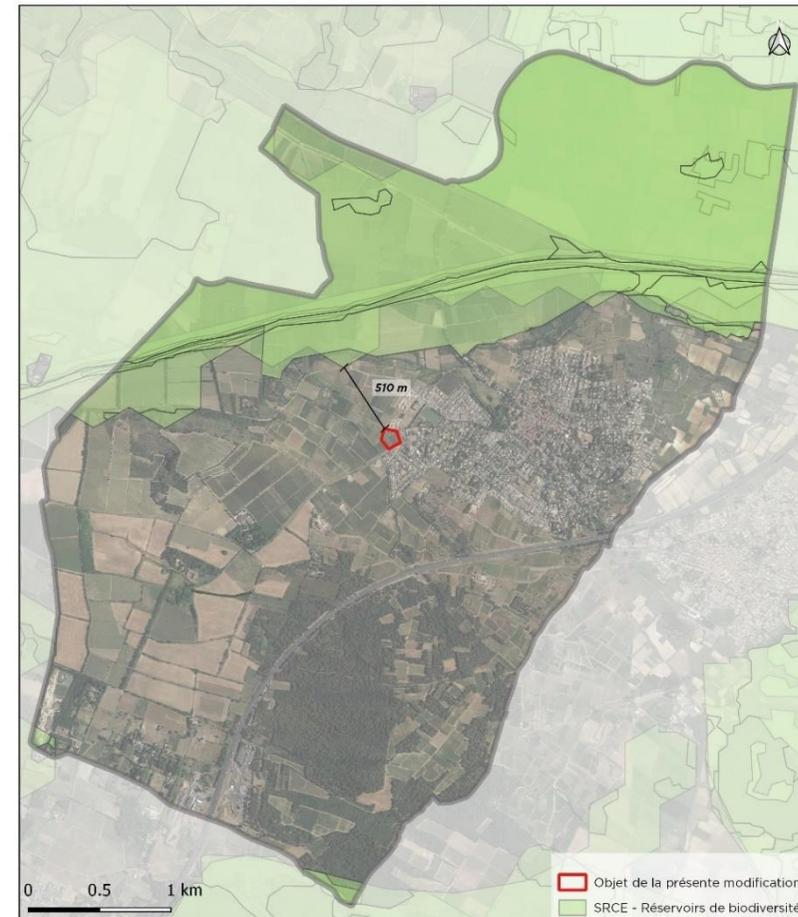
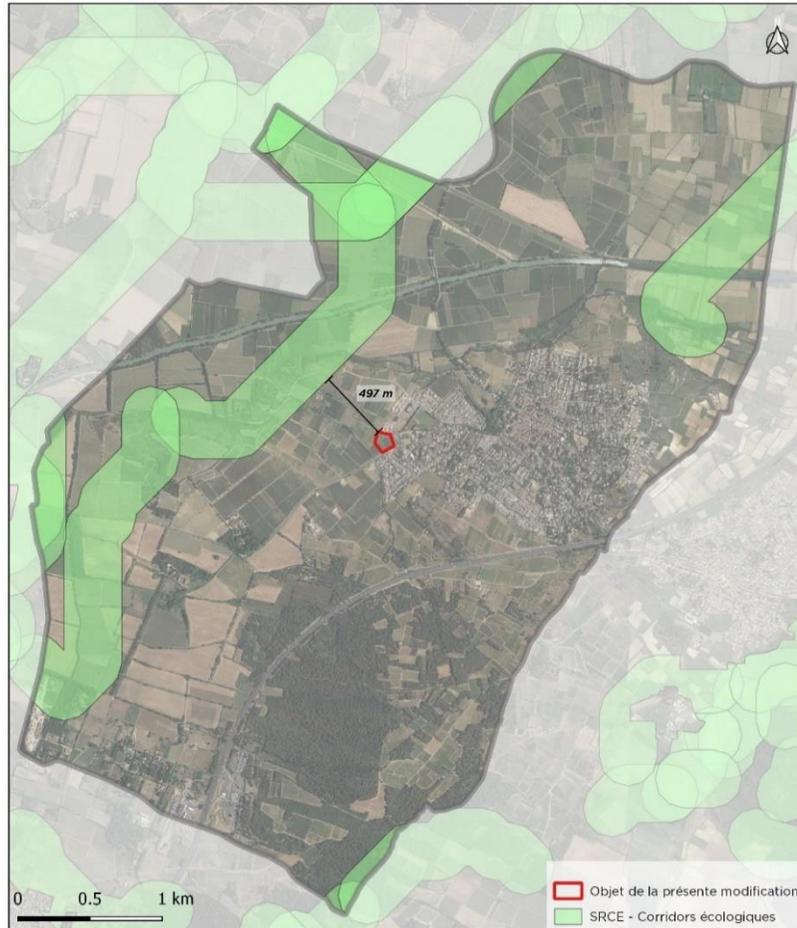
Le secteur d'études est situé en dehors des ZICO identifiées sur le territoire communal.

Illustration des ZNIEFF type I et type II



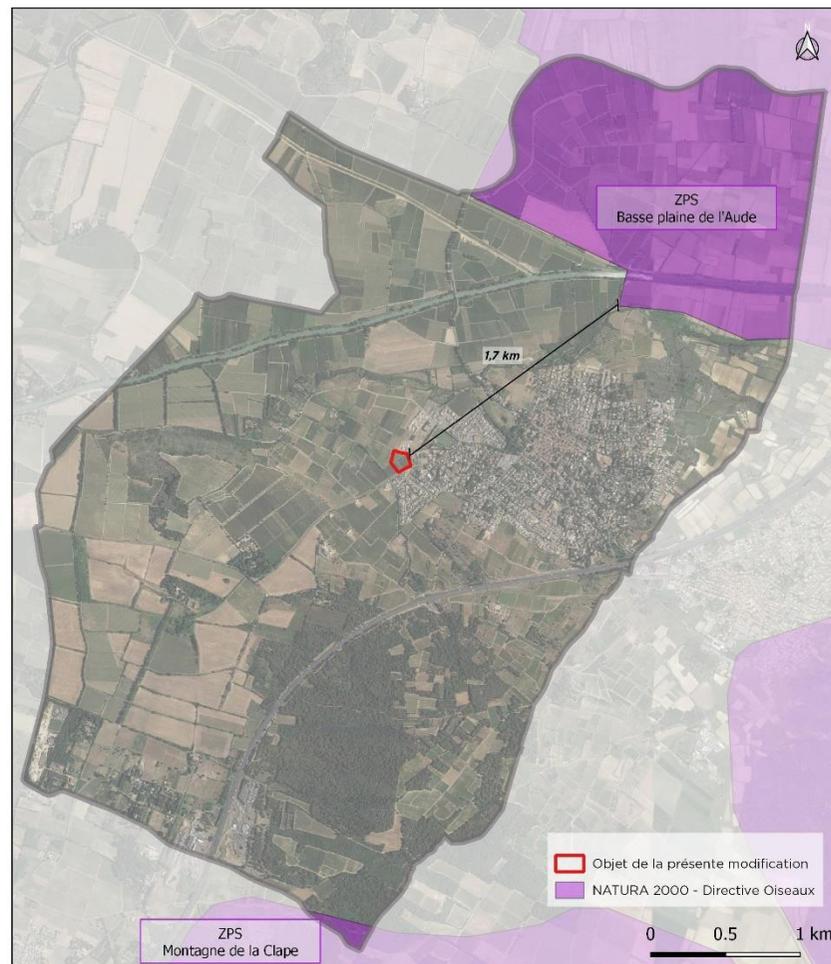
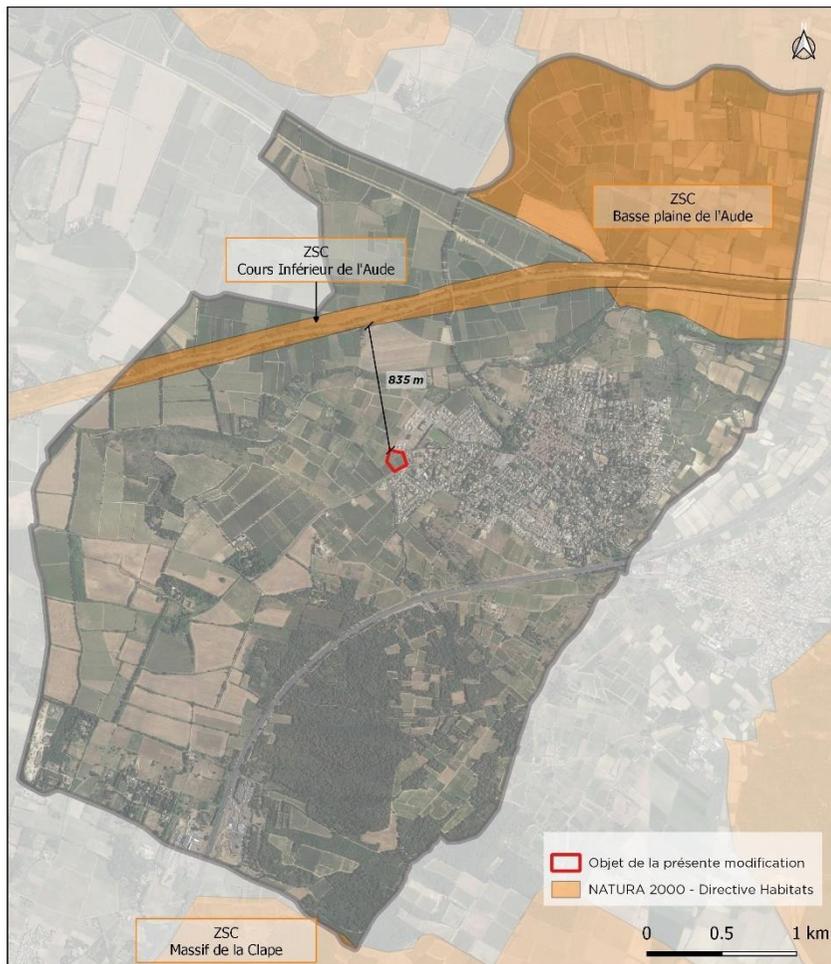
Le secteur d'études est situé en dehors des ZNIEFF de type 1 et 2 identifiées sur le territoire communal.

Illustration SRCE Corridors écologiques et réservoirs de biodiversité



Le secteur d'études est situé en dehors des corridors écologiques et réservoirs de biodiversité identifiés sur le territoire communal.

Illustration des sites NATURA 2000



Le secteur d'études est situé en dehors des sites NATURA 2000 identifiés sur le territoire communal

Synthèse des enjeux environnementaux – Evaluation environnementale du PLU



plans nationaux d'action	
	Aigle de Bonelli - domaines vitaux
	faucon crécerellette - domaines vitaux
	PNA Chiroptères
	PNA Pie grièche rose
Espaces naturels sensibles	
	Basse vallée de l'Aude
	Fleuve Aude
	LA PLAINE
	zones arborées

Natura 2000 - ZPS	
	Basse Plaine de l'Aude
	Montagne de la Clape
Natura 2000 - SIC	
	BASSE PLAINE DE L'AUDE
	COURS INFÉRIEUR DE L'AUDE
	L146-6
	zones humides
	rivières classées
	rivières réservées

ZNIEFF	
	Basse Plaine de l'Aude et étang de Capestan
	Basse plaine viticole de l'Aude
	Cours inférieur de l'Aude
	Etang et prairies de la Matte
	Montagne de la Clape
ZICO	
	Etang de Vendres, Pissevache et Lespignan
	Montagne de la Clape

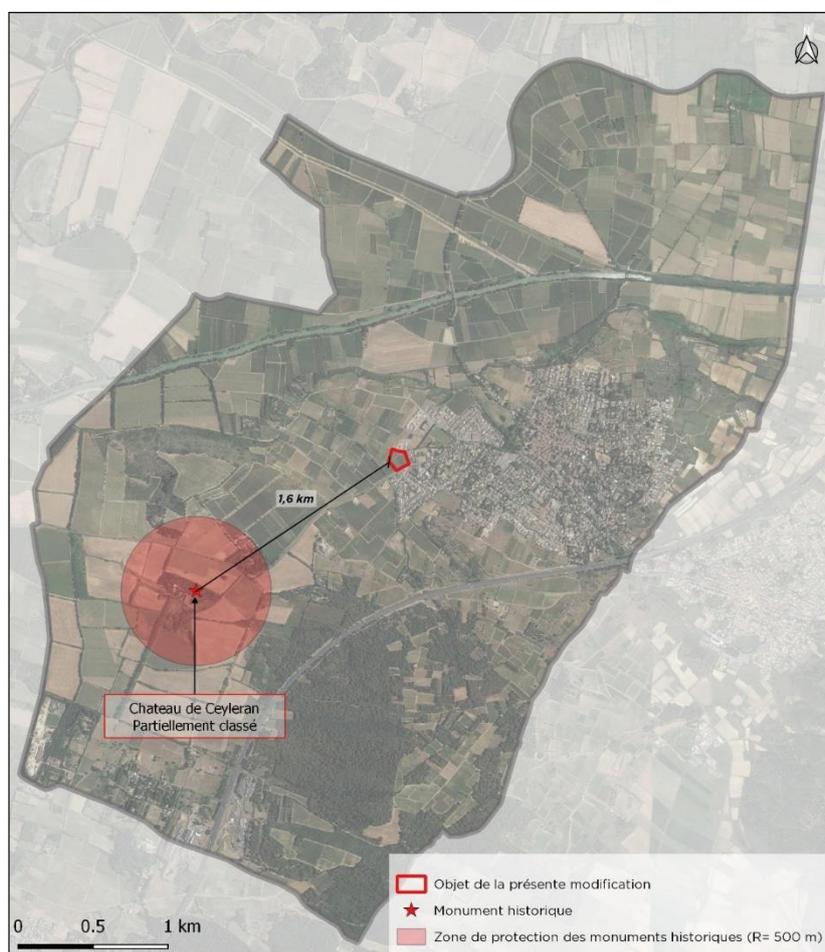
L'évaluation environnementale du PLU de Salles d'Aude a permis de mettre en évidence que :

- les AU retenues dans le PLU sont situées en dehors des zonages écologiques.
- les réservoirs de biodiversités et corridors écologiques ont été protégés par le biais d'un zonage en zone naturelle, un classement en EBC ou encore en éléments du petit patrimoine à protéger.

La modification du PLU porte sur une zone AU retenue et inscrite dans le PLU de la commune, approuvé en 2016, suite à la démarche d'évaluation environnementale. La présente adaptation du PLU n'est pas de nature à remettre en cause les choix opérés en 2016 d'ouverture à l'urbanisation ni même de nature à porter atteinte à l'Environnement. Les recommandations en termes de gestion des eaux, de traitement paysager des interfaces, ont été maintenues dans le cadre de l'adaptation de l'OAP et du règlement, applicables au secteur Croix de la Belle.

2.3. Sur la composante patrimoniale

D'après la base de données Picto Occitanie et l'Atlas du Patrimoine, le territoire communal est concerné par le périmètre de protection du Château de Ceyleran.



Au regard de la localisation du secteur d'études, la modification du PLU n'entraînera aucune incidence sur la composante patrimoniale à protéger.