

Narbonne, le 26 août 2022

Dossier suivi par Aura PENLOUP
Service : Urbanisme-Planification
Tél : 04 68 65 39 55
Email a.penloup@legrandnarbonne.com

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
Place de la Mairie
11110 Salles-d'Aude

**OBJET : transmission avis sur projet
modification n°1 PLU Salles-d'Aude**

Monsieur le Maire,

Je vous adresse l'avis du Grand Narbonne sur le projet de modification N°1 du PLU de la commune de Salles-d'Aude.

Je reste disponible ainsi que les services du Grand Narbonne pour toute question éventuelle.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de mes respectueuses salutations.

Tres Cordialement

Jean-Louis RIO

Vice-Président en charge de la
politique du logement, de l'urbanisme
et de l'aménagement du territoire

Grand Narbonne
Communauté d'Agglomération



ARGELIERS
ARMISSAN
BAGES
BIZANET
BIZE-MINERVOIS
CAVES
COURSAN
CUXAC D'AUDE
FLEURY D'AUDE
GINESTAS
GRUissan
LA PALME
LEUCATE
MAILHAC
MARCORIGNAN
MIREPEISSET
MONTÉGON
MOUSSAN
NARBONNE
NEVIAN
OUVEILLAN
PEYRIAC-DE-MER
PORT-DES-CORBIÈRES
PORT-LA-NOUVELLE
POUZOLS-MINERVOIS
RAISSAC D'AUDE
ROQUEFORT-DES-CORBIÈRES
SAINT-MARCEL-SUR-AUDE
SAINT-NAZAIRE D'AUDE
SAINTE-VALÈRE
SALLELES D'AUDE
SALLES D'AUDE
SIBEN
TROUILLES
VENTENAC-EN-MINERVOIS
VILLENAUVE
VINHES-VI

AVIS PROJET MODIFICATION N°1 PLU SALLES-D'AUDE

OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS

i Suite à la prescription de première modification du PLU de Salles-d'Aude en date du conseil municipal du 07/02/2022, le dossier du projet a été transmis aux services du Grand Narbonne le 16/06/2022 pour observations.

Ce projet concerne l'aménagement du secteur de « La Croix de la Belle », zones IAUC1 et IAUC2 sur lesquelles la municipalité souhaite accueillir favorablement le projet de délocalisation de la pharmacie, actuellement située dans le cœur du village, et poursuivre le développement de l'offre de logements, avec la réalisation de l'aménagement de la troisième tranche, sur une surface de 10 095 m².

Ces propositions émanent des services internes du Grand Narbonne (service urbanisme-planification-ADS)

Observations générales

Consommation d'espaces naturels et agricoles : d'après l'outil de suivi de l'occupation du sol du Grand Narbonne, la consommation d'espaces naturels et agricoles de 2015 à 2018 sur la commune de Salles-d'Aude a été la suivante :

3,134 ha passant d'agricoles à artificialisés

0,147 ha passant de naturels à artificialisés

0,319 ha passant d'agricoles à naturels

Soit une consommation d'espaces naturels et agricoles de 3,134 ha + 0,147 ha = 3,281 ha

Soit $3,281 / 3 \text{ ans} = 1,094 \text{ ha / an}$, représentant $1,094 / 1\,828,088 \text{ ha}$ de surface communale = 0,06%

Avec l'évolution démographique suivante (données INSEE) : 2 630 habitants en 2008, 3 098 en 2013 et 3 254 habitants en 2019, donc un taux de croissance annuel moyen de 2,16% sur la période 2008-2019 et de 1,01% sur la période 2013-2019.

La consommation d'espaces agricoles et naturels est donc faible relativement à l'évolution démographique, c'est un point positif à relever en terme de compatibilité avec le SCoT.

Observations sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Observations générales

Le schéma de l'OAP page 7 mériterait d'être plus détaillé pour permettre une meilleure compréhension du fonctionnement de ce secteur qui rassemble habitat, services et équipements publics ou d'intérêt collectif. D'autant plus que pour les commerces, la surface de vente serait augmentée à 600 m².

Afin d'en renforcer l'impact, il est proposé de préciser dans le texte et le schéma de l'OAP ce qu'on attend, pour les thèmes suivants :

Gestion des eaux pluviales et désimperméabilisation :

Il est proposé de préciser, grâce à un schéma à une échelle plus fine et dans le texte, ce qui est présenté en légende ci-dessous dans le schéma OAP :



Gestion des eaux de ruissellement à travers :

- une gestion intégrée à la parcelle
- une chaussée avec système d'avaloirs
- des revêtements favorisant la libre circulation de l'eau au niveau des cheminements doux, des aires de stationnements et des espaces publics

Il est proposé :

- de renforcer cette partie en précisant les enjeux liés aux zones à maintenir perméables et à désimperméabiliser, cf. document d'orientation et d'objectifs du SCoT de la Narbonnaise pages 88-89 :

Objectif : « Limiter l'imperméabilisation nouvelle des sols »

Prescription : « les documents d'urbanisme favoriseront au sein de leurs règlements la mise en place d'outils qui limitent l'imperméabilisation des sols afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et réduire les risques d'inondation et de pollution des eaux »

« Les collectivités favoriseront également par leurs actions et leurs documents d'urbanisme, notamment dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), la création et/ou la protection des éléments de paysage qui contribuent naturellement à la gestion des eaux pluviales (haies, bosquets, arbres isolés, fossés ».

et objectif : « Etudier les opportunités de désimperméabilisation de l'existant »

- de préciser la question de la rétention et la limitation de l'imperméabilisation des sols, cf. page 15 de la notice explicative « intégrer la gestion des risques ».

Page 21 de la notice explicative : dans le schéma des réseaux pluviaux, on propose qu'un aménagement perméable soit proposé, de façon à alléger le réseau pluvial existant au lieu d'envisager uniquement un raccordement possible sur le réseau pluvial existant.

Transports en commun

Il est noté page 7 « une halte TC devra être anticipée au débouché du chemin du Ribayrol au croisement de l'avenue de Coursan ».

Or, il existe un arrêt de bus à ce niveau : l'arrêt « La Motte ». Il est proposé de vérifier ce point.

Il est proposé de détailler, dans un schéma plus fin de l'OAP et dans le texte, les points suivants :

- création de connexions inter-quartiers et de cheminement doux,
- connexion multimodale avec TC projetée.

Paysages et espaces verts:

Il existe dans l'OAP en vigueur, cf. page 29 de la notice explicative, des percées vertes « accompagnement végétal de l'axe », qui n'apparaissent pas dans l'OAP proposée après modification du PLU (cf. page 31 de la notice explicative).

On propose que le plan de l'OAP soit affiné pour reprendre des percées.

Il est également proposé d'explicitier, dans le texte et le schéma de l'OAP, les points suivants :

- fonction de zone tampon limitant les nuisances entre les activités de la zone agricole et de la zone d'habitat,
- traitement paysager en bordure de la RD
- interface avec la zone 1Uep par l'obligation de réaliser une frange végétale permettant ainsi de clarifier l'espace public et l'espace privé
- la réalisation d'espaces verts

En effet, comme cela a été relevé dans la notice explicative, il est indiqué dans le SCOT :

Objectif : « Conforter les espaces naturels de la nature ordinaire et de la nature dans les villes »

Il est donc proposé d'être plus précis sur ce point, cf. prescription du SCoT :

« Une attention doit être portée aux espaces de nature au sein des nouvelles opérations d'aménagement : ils constituent une opportunité pour requalifier les lisières urbaines, former des interfaces entre espaces urbains et agricoles/naturels, via la plantation de haies, d'aires de jeux, de jardins familiaux, et de cheminements pour les piétons/cycles par exemple. Les orientations d'aménagement et de programmation des espaces d'extension urbaine devront intégrer une réflexion de la collectivité sur les lisières urbaines : ces lisières urbaines se définissent comme des espaces de transition mettant en relation l'espace bâti (la ville) avec

l'espace non bâti (forêt, champ, prairie, parc, friche...). Cette réflexion devrait conduire à constituer des lisières adaptées aux conditions et enjeux du milieu ».

Recommandation du SCoT :

« Soigner les lisières urbaines et les continuités avec les espaces naturels et agricoles : Il est recommandé que toutes les nouvelles urbanisations prennent en compte la question des lisières avec les espaces naturels et agricoles à proximité, pour les éléments de la trame verte et bleu cartographiés, tout comme pour les éléments de nature ordinaire et de nature en ville. Les lisières entre l'urbain et les espaces naturels et agricoles devraient permettre de maintenir des continuités écologiques dans l'urbain, par des espaces verts, des alignements d'arbres, ou l'application d'un coefficient de biotope par surface ».

Habitat : page 10 de la notice explicative, il est indiqué « 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 macrolot) afin de garantir la mixité sociale. Le règlement du PLU prévoyait la réalisation de 40% de 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 de la Croix de Belle. Ainsi, pour la zone 1AUa comme pour la zone 1AUb le pourcentage sera de 1,25% et de 30% pour la zone 1AUc ».

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.

Il est proposé de préciser le nombre de logements et le nombre de logements sociaux pour chacune des tranches, avant et après modification.

Observations sur le règlement écrit

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Page 9, il est noté :

« Les constructions 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 6m.

On propose d'être plus explicite sur les limites séparatives, en précisant les conditions d'implantation en retrait des limites.

Hauteur des constructions :

Page 11, il est noté : « Pour les commerces et constructions : la hauteur maximale est limitée à 7,50 m ».

Il est proposé de préciser si la hauteur se mesure par rapport à l'acrotère ou par rapport à l'égout du toit

Clôtures :

Pages 16-17 : il est proposé de prévoir une transparence hydraulique pour les clôtures.