



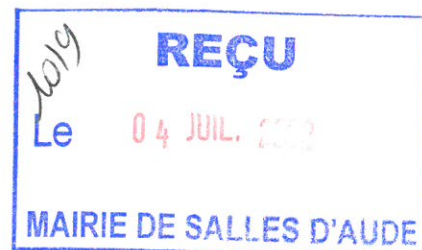
**PRÉFET  
DE L'AUDE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction Départementale des  
Territoires et de la Mer**

Service Aménagement Mer et Territoire  
Affaire suivie par : Frédéric MARTINEZ  
04 68 90 23 33  
[fred.martinez@aude.gouv.fr](mailto:fred.martinez@aude.gouv.fr)

Narbonne, le **30 JUIN 2022**



Monsieur le Maire,

Par courriel en date du 14 juin 2022, vous nous avez notifié conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme le dossier relatif à la modification du PLU de votre commune prescrite par arrêté municipal du 7 février 2022.

L'objet de la procédure engagée consiste à permettre la délocalisation de la pharmacie dans le secteur d'aménagement de la « Croix de la Belle » regroupant plusieurs zonages (1AUep, 1AUa, 1AUb, 1AUc1 et 1AUc2). Ce secteur est initialement destiné à développer l'offre de logements en 3 tranches opérationnelles. Les tranches 1 et 2 étant déjà réalisées, la modification porte sur la 3ème et dernière tranche, pour permettre la production de logements sociaux, un pôle santé et travailler de manière qualitative l'entrée de ville sur la RD 31.

Pour l'implantation de cette pharmacie, il convient d'adapter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) des zonages 1AUc1 et 1AUc2 reconfigurés en 1 seule zone 1AUc, ainsi que le règlement écrit et graphique du PLU.

La production de logements sociaux sur la tranche 3 est revue à la baisse, du fait de la délimitation d'une zone AUep destinée notamment au pôle santé. Afin de rester compatible avec les objectifs du PLH, une redistribution des pourcentages de logements sociaux sur les 3 tranches opérationnelles est mise en oeuvre. De cette manière, l'objectif global sur l'ensemble du secteur de la « Croix de la Belle » est de l'ordre de 30 % de la production de logements neufs. In fine, à l'échelle communale, la part de logements sociaux attendus dans le PLH restera donc garantie.

Après analyse de l'ensemble des documents transmis, il ressort que l'adaptation des sous-secteurs 1AUc1 et 1AUc2 n'est pas de nature à remettre en cause l'économie générale du PLU approuvé en 2016. Cette modification s'inscrit dans les logiques de mixité fonctionnelle et sociale du DOO du SCoT. Elle garantit également un traitement paysager adapté des interfaces pour préserver les ouvertures visuelles sur les grands paysages naturels et agraires. Cependant, dans le cadre du SCoT approuvé le 23 juillet 2020, 40 % des logements ont vocation à être mobilisés dans l'enveloppe urbaine. Le dossier ne justifie pas de manière évidente qu'il demeure compatible avec cet objectif. Un complément d'information devra donc être apporté.

**Monsieur Jean-Luc RIVEL**

Maire

Place de la Mairie

11110 SALLES D'AUDE

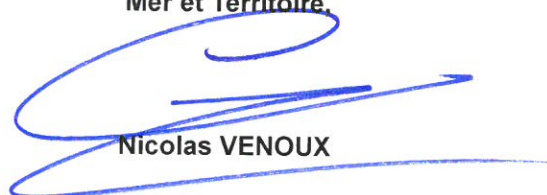
S'agissant des objectifs du PADD, le choix retenu conduit à une réduction du potentiel de production de logements dans ce secteur de 35 % (65 au lieu de 100). Il conviendra donc d'ajuster les règles de densité sur les autres zones pour maintenir l'objectif de 240 nouveaux logements à l'horizon 2030 (axe n°2 du PADD). De ce fait, le dossier doit démontrer de manière précise que la diminution des possibilités de construire sur cette zone, est compensée par une densification sur les autres zones ouvertes à l'urbanisation. Les objectifs de production de logements sur l'ensemble des secteurs à vocation résidentielle devront donc être détaillés.

Sous ces deux réserves, j'émetts un avis favorable au projet.

Je vous remercie de joindre ce courrier au dossier de modification, soumis à enquête publique.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération très distinguée.

**Le Chef du Service Aménagement  
Mer et Territoire,**



**Nicolas VENOUX**