

**Commune de SALLES D'AUDE**

# **ENQUETE PUBLIQUE**

**PROJET DE DEUXIEME MODIFICATION DU PLU  
Secteurs des « Caunelles » et « Caboterrano »**

**04 novembre 2024– 04 décembre 2024**

**Demandeur :**

**Mr le Maire de Salles d'Aude**

## **C – ANNEXES**

## **LISTE DES ANNEXES**

- 1. Décision N° E24000058 / 34 du tribunal administratif de Montpellier en date du 17/09/2024 désignant le commissaire enquêteur**
- 2. Compte-rendu de la réunion de concertation du 08/10/2024 en mairie de Salles d'Aude**
- 3. Arrêté municipal du 15/10/2024 soumettant le projet à enquête publique**
- 4. Avis d'enquête publique**
- 5. Certificat d'affichage**
- 6. Insertion de l'avis d'enquête dans la rubrique des annonces légales de deux journaux locaux**
- 7. Procès-verbal de synthèse (PVS) du 15 /12/2024**
- 8. Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage du 20/12/2024**

**1 - Décision N° E24000058 / 34 du tribunal  
administratif de Montpellier en date du  
17/09/2024 désignant le commissaire  
enquêteur**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE  
MONTPELLIER

17/09/2024

N° E24000058 /34

La présidente du tribunal administratif

**Décision portant désignation d'un commissaire-enquêteur du 17/09/2024**

**CODE : 1**

Vu enregistrée le 28/05/2024, la lettre par laquelle Monsieur le Maire demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique relative *à la 2 ième modification du PLU sur la commune SALLES d'AUDE* ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L 123-1 et suivants et R 123-5 ;

Vu la décision en date du 1er septembre 2023 par laquelle le Président du tribunal administratif a délégué M. Louis-Noël LAFAY, premier conseiller, pour procéder à la désignation des commissaires-enquêteurs ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2024 ;

**DECIDE**

**ARTICLE 1** : Monsieur Gérard BISCAN est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 2** : L'indemnisation du commissaire-enquêteur sera assurée par le porteur de projet, la commune de SALLES d'AUDE en application de la décision du président du tribunal administratif fixant les sommes qui lui sont dues.

**ARTICLE 3** : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 4** : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Maire de SALLES D'AUDE, et à Monsieur Gérard BISCAN.

Fait à Montpellier, le 17/09/2024

Le Magistrat-délégué,



Louis-Noël LAFAY

**2 - Compte-rendu de la réunion de concertation du  
08/10/2024 en mairie de Salles d'Aude**

## Commune de Salles d'Aude Projet de 2-ème modification du PLU

### Compte rendu de la réunion du 08/10/2024 en mairie de Salles d'Aude

Objet : Organisation de l'enquête publique – relevé de conclusions

Participants : Mme LETITRE Françoise 1<sup>ère</sup> Adjointe, Autorité Organisatrice de l'enquête

Mr PEREA Alain, Directeur Général des Services

Mme ANDRIEU Karine, Responsable du Service Urbanisme

Mme ALQUIER Jordane, Cabinet GAXIEU, Assistance à Maitrise d'Ouvrage

Mr BISCAN Gérard, Commissaire enquêteur

Rédacteur : G Biscan

#### 1. En Préalable rappel de l'objet de la modification et des éléments de procédure

La Commune de Salles d'Aude dispose d'un PLU approuvé le 03/06/2016, suivi d'une modification simplifiée, exemptée d'enquête publique, approuvée le 20/11/2017 et d'une 1<sup>ère</sup> modification de droit commun le 22/2/2023.

La présente modification de droit commun a été prescrite par délibération du CM du 14/06/2023 et s'inscrit dans la mise en œuvre du contenu du PLU. En effet elle vise à ouvrir à l'urbanisation deux zones 2AU (urbanisation différée, non constructible en l'état) localisées dans des secteurs géographiques différents :

- La zone 2AUA du secteur « des Caunelles » située à l'extrémité nord du village, en lisière de terrains agricoles ceinturés de trois côtés par un tissu pavillonnaire et d'une superficie de 1,22 ha.
- La zone 2AUB du secteur de « Caboterrano » située à l'ouest du village, également en continuité de la tâche urbaine et d'une superficie de 2,94 ha.

Elle répond à une forte demande de logements et notamment de logements sociaux. A ce jour la Commune dispose de 57 logements sociaux et si on se réfère au SCOT de la Narbonnaise, les Communes non soumises aux contraintes de la loi SRU (moins de 3500 ht) doivent tendre à porter le parc de logements sociaux à 20 % dans la production des résidences principales. Dès lors la procédure d'ouverture des deux zones 2AU est largement justifiée.

Concernant la procédure, la loi Climat & Résilience a modifié les conditions de mise en œuvre des zones 2AU de long terme, dites « bloquées » en exigeant une révision générale du PLU, pour celles qui dans les 6 ans suivant leur création n'auraient pas été ouvertes à l'urbanisation, ou n'auraient pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives, ce qui est le cas en l'espèce.

Cependant la Commune de Salles d'Aude bénéficie d'une disposition édictée par l'article 199 de la loi précitée, qui introduit un délai supplémentaire de 3 ans pour ouvrir les zones d'urbanisation « bloquées » par les PLU approuvés avant le 01/01/2018. Dès lors les deux zones 2AUA et 2AUB ayant été inscrites dès l'approbation du PLU le 03/06/2016, soit moins de 9 ans la contrainte des 6 ans ne s'applique pas. Il n'est donc pas nécessaire de recourir à une révision générale du PLU.

Pour autant, en application de l'article R. 104-12, 3<sup>ème</sup> alinéa du code de l'urbanisme « s'il est établi, après **un examen au cas par cas** réalisé dans les conditions adéquates, que la modification est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, l'évaluation environnementale s'imposerait... »

A l'issue de l'examen au cas par cas effectué par le bureau d'études en charge de la modification, sur les deux sites concernés, l'Autorité environnementale (MRAe) a « **prononcé un avis conforme de dispense d'évaluation environnementale, rendu le 17 mai 2024 en application de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme sur la modification n°2 du PLU de la Commune de Salles d'Aude.** »

Enfin au titre de l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, le Conseil municipal a délibéré le 14/06/2023 pour vérifier et confirmer que le projet n'aurait pas pu être réalisé sur des terrains ouverts à l'urbanisation et encore inexploités.

## **2. Calendrier de l'enquête**

Il est dépendant de nombreux facteurs matériels et humains tels que les contraintes de la procédure, le contenu du dossier et son niveau de complexité, la disponibilité et la réactivité des intervenants, mais aussi les conditions d'accueil du public ...

Après discussion entre les participants le calendrier suivant a été retenu :

- Déroulement de l'enquête du 04 novembre, 8h00 au 04 décembre 17h00 inclus, soit pendant 31 jours consécutifs.
- Permanences du Commissaire enquêteur :
  - 1<sup>ère</sup> le lundi 04 novembre de 14h00 à 17h00,
  - 2<sup>ème</sup> le mercredi 20 novembre de 08h30 à 12h30,
  - 3<sup>ème</sup> le mercredi 04 décembre de 13h00 à 17h00.

Ces permanences auront lieu dans les locaux de la Mairie, siège de l'enquête.

## **3. Modalités d'organisation de l'enquête**

Afin de ne pas perturber l'activité de la fonction administrative quotidienne, le public intéressé par l'enquête sera accueilli dans une petite salle au rez de chaussée et normes handicapées, aux jours et heures habituels d'ouverture, soit du lundi au vendredi de 8h00 à 17h00. Dans cette salle seront à disposition du public le dossier d'enquête au format « papier » permettant d'examiner le projet et un registre « papier » pour consigner les observations. En outre un ordinateur portable en libre-service sera mis à disposition du public

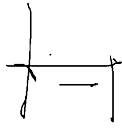
L'affichage, aux normes réglementaires (Cf arrêté du 09/09/2021), sera mis en place à la mairie de Salles d'Aude à l'emplacement des panneaux dédiés, sur les deux secteurs concernés et sur les axes de communication les plus importants

La publicité dans la presse sera confiée aux journaux les plus lus dans le secteur, à savoir L'Indépendant et Midi-Libre.

Par ailleurs un registre dématérialisé permettant au public de consulter les pièces du dossier et de formuler ses observations ou propositions sera mis en place (Démocratie Active).

A ce sujet, il convient de s'assurer que le dossier « papier » et le dossier numérique comportent les mêmes contenus.

Le 10 Octobre 2024

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line on the left, a horizontal line across the middle, and a vertical line on the right, with a small horizontal stroke extending from the middle line towards the right.



**3 - Arrêté municipal du 15/10/2024 soumettant le  
projet à enquête publique**

# REPUBLIQUE FRANCAISE

Département de l'Aude

Commune de Salles d'Aude

**Arrêté n°18/2024 portant ouverture de l'enquête publique relative au projet de 2<sup>ème</sup> modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Salles d'Aude**

**Le Maire,**

**VU** le Code général des collectivités territoriales,

**VU** l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 ;

**VU** le Décret d'application n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 ;

**VU** le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants ;

**VU** le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Salles d'Aude approuvé par une délibération du Conseil Municipal en date du 03 juin 2016 ;

**VU** la 1<sup>ère</sup> modification simplifiée du PLU approuvée par une délibération du Conseil Municipal en date du 20 novembre 2017 ;

**VU** la 1<sup>ère</sup> modification de droit commun du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 22 février 2023 ;

**VU** l'arrêté municipal n°06/2023 en date du 30 mars 2023 prescrivant la 2<sup>ème</sup> modification de droit commun du PLU ;

**VU** la délibération du Conseil Municipal n°028/2023 en date du 14 juin 2023, justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa Caunelle et 2AUb Caboterrano, au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées, et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ;

**VU** la délibération du Conseil Municipal n°026/2024 en date du 30 mai 2024, sur le phasage des zones à urbaniser : secteurs « des Caunelles » et « Caboterrano » ;

**VU** la décision de la MRAE en date du 17 mai 2024, de dispenser le projet de 2<sup>ème</sup> modification de droit commun du PLU de Salles d'Aude d'évaluation environnementale à la suite de sa saisine à travers le formulaire d'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable conformément aux articles R.104-28 et suivants du Code de l'urbanisme;

**VU** les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) notifiées du projet de 2<sup>ème</sup> modification de droit commun du PLU de Salles d'Aude conformément à l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme;

**VU** la décision du Président du Tribunal Administratif n°E24000058/34 en date du 17 septembre 2024 relative à la désignation du Commissaire-Enquêteur en charge de l'enquête publique ;

**VU** les pièces du dossier de la 2<sup>ème</sup> modification de droit commun du PLU de Salles d'Aude à soumettre à l'enquête publique ;

Monsieur le Maire précise que l'organisation et l'ouverture de l'enquête publique se sont faites après concertation avec le Commissaire-Enquêteur.

## **ARRÊTE**

### **ARTICLE 1 : OBJET DE L'ENQUETE**

L'enquête publique porte sur la 2<sup>ème</sup> modification de droit commun du PLU de la commune de Salles d'Aude ayant pour objet d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUa relative au secteur « des Caunelles » et la zone 2AUb relative au secteur « Caboterrano ».

### **ARTICLE 2 : DATE ET DUREE DE L'ENQUETE**

L'enquête publique se déroulera du **04 novembre 2024 au 04 décembre 2024 inclus**, soit un total de **31 jours**. La clôture de l'enquête se fera le **04 décembre 2024 à 18h00**.

### **ARTICLE 3 : DECISION POUVANT ETRE ADOPTEE AU TERME DE L'ENQUETE**

A l'issue de l'enquête publique, le Conseil Municipal délibèrera pour approuver le projet de 2<sup>ème</sup> modification de droit commun du PLU de Salles d'Aude, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des PPA joints au dossier, des observations du public et des conclusions motivées du Commissaire-Enquêteur.

### **ARTICLE 4 : COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

Par décision n°E24000058/34 en date du 17 septembre 2024, le Tribunal Administratif de Montpellier a désigné Monsieur Gérard BISCAN en qualité de Commissaire-enquêteur.

### **ARTICLE 5 : CONSULTATION DU DOSSIER**

Pendant toute la durée de l'enquête, chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé, ouvert à cet effet au siège de l'enquête publique.

En effet, seront mis à disposition en Mairie de Salles d'Aude (Place de la Mairie, 11 110 Salles d'Aude), aux jours et heures habituels d'ouverture, soit du lundi au vendredi de 8h00 à 17h00, l'ensemble des pièces du dossier de 2<sup>ème</sup> modification de droit commun du PLU de Salles d'Aude comprenant :

- Une notice explicative ;
- Les plans de zonage après modification du PLU ;
- Le règlement écrit de la zone 1AU après modification du PLU ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives aux secteurs « des Caunelles » et « Caboterrano » ;
- La demande d'examen au cas par cas et l'avis de la MRAE ;

- Les pièces administratives ;
- Les avis PPA.

Le dossier d'enquête publique sera également accessible en version dématérialisée durant l'enquête publique sur internet via le lien d'accès suivant : <https://www.democratie-active.fr/enquetepub2modifplusallesdaude/>

Aussi, un registre dématérialisé mis à disposition sur le même site permettra de recueillir l'ensemble des observations.

Afin de faciliter l'accès au registre et aux pièces du dossier de 2<sup>ème</sup> modification de droit commun du PLU de Salles d'Aude, le lien d'accès évoqué précédemment sera aussi visible sur le site officiel de la Commune.

Les observations pourront être adressées à l'attention du Commissaire-Enquêteur :

- Par voie postale à l'adresse de la Mairie, Place de la Mairie, 11 110 Salles d'Aude ;
- Par courrier électronique : [enquetepub2modifplusallesdaude@democratie-active.fr](mailto:enquetepub2modifplusallesdaude@democratie-active.fr)

Les propositions formulées par voie postale et courrier électronique seront annexées au registre d'enquête et tenues à la disposition du public au siège de l'enquête publique.

De plus, le dossier et le registre pourront également être consultés et il sera possible d'émettre des observations en version dématérialisée depuis un poste informatique mis à la disposition du public gracieusement, aux jours et heures d'ouverture du public, en Mairie de Salles d'Aude, Place de la Mairie, 11 110 Salles d'Aude.

Enfin, toute personne peut, sur demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Commune.

#### **ARTICLE 6 : PERMANENCE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

Le Commissaire-Enquêteur se tiendra à la disposition du public en Mairie pour recevoir les observations écrites ou orales aux jours et heures suivants :

- 04 novembre 2024 de 14h00 à 17h00 ;
- 20 novembre 2024 de 8h30 à 12h30 ;
- 04 décembre 2024 de 13h00 à 17h00.

#### **ARTICLE 7 : PERSONNE RESPONSABLE DU PROJET**

Toute information complémentaire pourra être demandée auprès de l'autorité responsable du projet en la personne de Monsieur le Maire :

- Par courrier postal à l'adresse suivante : Mairie de Salles d'Aude, Place de la Mairie, 11 110 Salles d'Aude ;
- Par téléphone au : 04.68.33.61.73

#### **ARTICLE 8 : PUBLICITE DE L'ENQUETE**

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié en caractères apparents 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux

journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. Une copie de la publication de cet avis devra être communiquée au Commissaire-Enquêteur.

En outre, cet avis sera publié par voie d'affichage en Mairie, sur le panneau d'affichage électronique, sur le site internet de la Commune, ainsi que sur un panneau visible par le public présent sur les entrées de village et les zones 2AUa et 2AUb objet de la procédure. Cela 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Les propriétaires concernés par la présente procédure d'adaptation du PLU de Salles d'Aude qui ne résident pas au sein de la Commune en seront informés par lettre recommandée avec accusé de réception.

Enfin, le présent arrêté sera affiché en Mairie pendant 1 mois.

#### **ARTICLE 9 : CONSULTATION DU RAPPORT ET DES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

A l'expiration du délai d'enquête, soit le **04 décembre 2024 à 18h00**, le registre d'enquête sera clos et signé par le Commissaire-Enquêteur. Le registre dématérialisé sera lui aussi clos à la même date.

Dès réception du registre et des documents annexés, le Commissaire-Enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le responsable du plan et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.

Le Maire disposera ensuite d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Enfin, à la suite de ces dernières, le Commissaire-Enquêteur devra établir son rapport et ses conclusions motivées dans un document séparé, dans le délai de 30 jours à l'issue de l'enquête publique. Le rapport, conforme aux dispositions des articles L.123-15 et R.123-19 du Code de l'Environnement, relatara le déroulement de l'enquête et examinera les observations et contre-propositions recueillies. Les conclusions et avis motivés seront consignés dans un document séparé avec les annexes précisant s'ils sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du Commissaire-Enquêteur sera adressée par Monsieur le Maire à Monsieur le Préfet de l'Aude et par le Commissaire-Enquêteur au Président du Tribunal Administratif de Montpellier.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du Commissaire-Enquêteur sera déposée en Mairie de Salles d'Aude, ainsi que sur le site internet de la Commune, pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

**Fait à Salles d'Aude, le 15/10/2024**

**Affiché le 16/10/2024**

**Le Maire.**

**Jean-Luc RIVEL**



## **4 - Avis d'enquête publique**



# AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

## COMMUNE DE SALLES D'AUDE

Portant sur la 2<sup>ème</sup> modification de droit commun du PLU de Salles d'Aude

### **Objet de l'enquête :**

Par arrêté n° 18/2024, le Maire de Salles d'Aude a prescrit l'ouverture de l'enquête publique du projet de 2<sup>ème</sup> modification de droit commun du PLU ayant pour objet d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUa relative au secteur « des Caunelles » et la zone 2AUb relative au secteur « Caboterrano ».

### **Le Commissaire-Enquêteur :**

Monsieur Gérard BISCAN a été désigné par le Tribunal Administratif de Montpellier en qualité de Commissaire-Enquêteur.

### **Contenue du dossier :**

Le dossier d'enquête sera composé de l'ensemble des pièces du dossier de 2<sup>ème</sup> modification de droit commun du PLU de Salles d'Aude, comprenant : une notice explicative, les plans de zonage après modification du PLU, le règlement écrit de la zone 1AU après modification du PLU, les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives aux secteurs « des Caunelles » et « Caboterrano », la demande d'examen au cas par cas et l'avis de la MRAE, les pièces administratives et les avis PPA.

### **Durée et modalités de l'enquête publique:**

Le dossier sera mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, du **04 novembre 2024 au 04 décembre 2024 inclus**:

- En Mairie de Salles d'Aude, Place de la Mairie, 11 110 Salles d'Aude, aux jours et heures habituels d'ouverture, soit du lundi au vendredi de 8h00 à 17h00;
- Sur site internet via le lien suivant : <https://www.democratie-active.fr/enquetepub2modifplusallesdaude/> (mention de ce lien sera faite sur le site internet de la Commune) ;
- Sur demande auprès de la Commune et aux frais du demandeur pour l'envoi d'un exemplaire papier.

Il sera possible de consigner ses observations :

- Sur le registre papier ouvert à cet effet en Mairie de Salles d'Aude, aux heures et jours habituels d'ouverture ;
- Sur registre dématérialisé disponible depuis le lien internet précisé ci-avant ;
- Par correspondance à l'attention du Commissaire-Enquêteur à l'adresse de la Mairie de Salles d'Aude : Place de la Mairie, 11 110 Salles d'Aude ;
- Par courrier électronique à l'adresse suivante : : [enquetepub2modifplusallesdaude@democratie-active.fr](mailto:enquetepub2modifplusallesdaude@democratie-active.fr)

En outre, le dossier et le registre pourront également être consultés et il sera possible d'émettre ses observations en version dématérialisée depuis un poste informatique mis à la disposition du public gracieusement, aux jours et heures d'ouverture du public.

Monsieur le Commissaire-enquêteur tiendra ses permanences en Mairie de Salles d'Aude aux dates et heures suivantes :

- 04 novembre 2024 de 14h00 à 17h00 ;
- 20 novembre 2024 de 8h30 à 12h30 ;
- 04 décembre 2024 de 13h00 à 17h00.

### **Issue de l'enquête :**

A l'issue de l'enquête, une copie du rapport et des conclusions motivées du Commissaire-Enquêteur sera adressée par Monsieur le Maire à Monsieur le Préfet de l'Aude et par le Commissaire-Enquêteur au Président du Tribunal Administratif. Aussi, une copie du rapport, des conclusions et avis motivés du Commissaire-Enquêteur sera déposée en Mairie de Salles d'Aude, ainsi que sur site internet de la Commune, pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, le Conseil Municipal délibèrera pour approuver le projet de 2<sup>ème</sup> modification de droit commun du PLU de Salles d'Aude modifié, pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées, des observations du public, ainsi que des conclusions motivées du Commissaire-Enquêteur.

Le Maire



## **5 - Certificat d'affichage**





Salles-d'Aude

RAPPORT N° 2024000047

**Objet :**  
**Constat d'affichage "Enquête publique"**

**Destinataires :**

- Monsieur le Maire
- Service Urbanisme Salles d'Aude
- Monsieur le Chef de Service de la Police Municipale
- Archives de la Police Municipale

## Rapport de Constatation

L'an deux mille vingt quatre, le cinq du mois de novembre,

Nous soussigné(s), Gardien-Brigadier ARMAND Loïc, Brigadier-Chef Principal FRADET Pierre-Yves,

Agents de Police Judiciaire Adjoints, agréés et assermentés, en résidence à la Mairie de Salles-d'Aude  
En fonction à la Police Municipale de Salles-d'Aude  
Agissant en tenue et de service, conformément aux ordres reçus de Monsieur le Maire de Salles-d'Aude  
Vu les articles 21, 21 2°, 21-1, 21-2, et 429 du Code de Procédure Pénale

Vu les articles L.2212-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales

Vu l'article L511-1 du Code de la Sécurité Intérieure

Nous avons l'honneur de vous rendre compte des faits suivants :

### PREAMBULE

Le cinq novembre deux mille vingt-quatre à la demande du service Urbanisme, de la commune de Salles d'Aude, nous nous rendons au entrée de commune.

### CONSTATATIONS

Constatons à dix heures quarante-neuf minutes que l'affichage de l'avis d'enquête publique concernant deux modifications de droit commun du plan local d'urbanisme de Salles d'Aude.

Celui-ci est affiché au entrées de la commune, sur l'Avenue de Nissan, Avenue de Coursan, Avenue de Fleury.

### MESURES PRISES

Nous prenons des photos des différents affichage, et rentrons au poste.

### SUR LES FAITS

Rapport fait pour être transmis à notre Chef de Service ainsi qu'à Monsieur le Maire de Salles-d'Aude .

En conséquence, nous avons rédigé le présent rapport à toutes fins que vous jugerez utiles.

Fait à Salles-d'Aude

Le cinq novembre deux mille vingt-quatre

Signature du rapport N°2024000047

Les A.P.J.A. :

*Fradet*  
**POLICE MUNICIPALE**  
Pl. de l'Hôtel de Ville  
11110 SALLES D'AUDE  
INSEE 11370

Vu et transmis,  
Le Chef de Service de Police Municipale

|

Photo N°1 - Avenue Coursan



Photo N°2 - Av de Nissan



Photo N°3 - Av de Fleury







Salles-d'Aude

Rapport de Constatation

Liste des personnes concernées  
Rapport de Constatation N° 2024000047

| Rôle | Identité                                          | Naissance | Adresse                                   | Coordonnées           |
|------|---------------------------------------------------|-----------|-------------------------------------------|-----------------------|
|      | Sté Service Urbanisme<br>commune de Salles d'Aude |           | Place de la Mairie 11110<br>Salles-d'Aude | Tél :<br>+33468336173 |

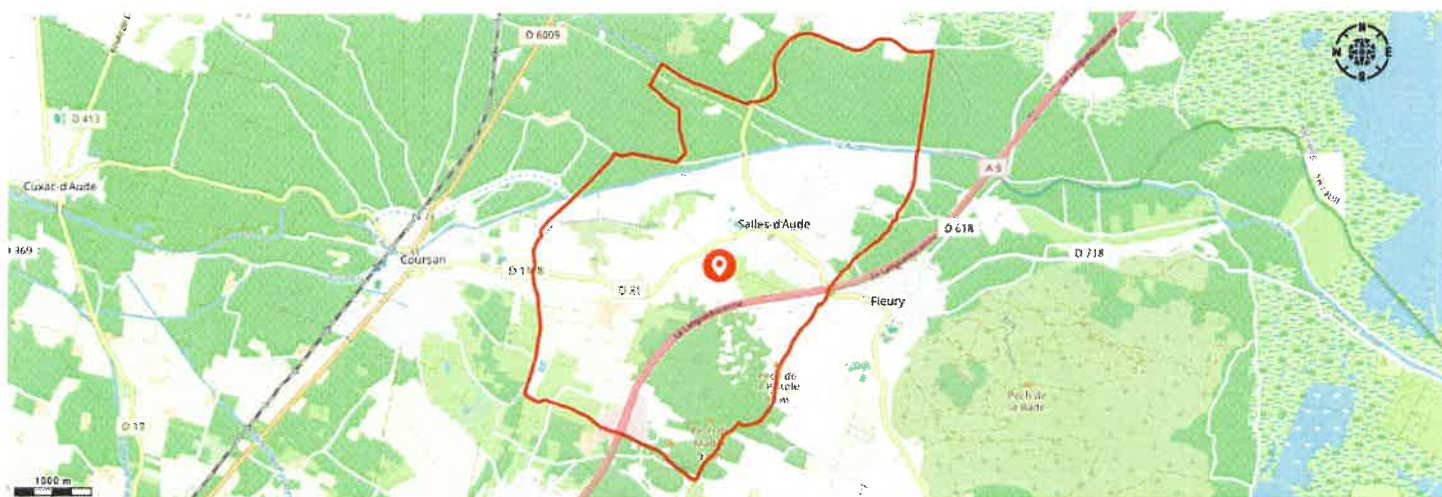


**Salles-d'Aude**

## Rapport de Constatation

Géolocalisation

Rapport de Constatation N° **2024000047**





Salles-d'Aude

RAPPORT N° 2024000044

**Objet :**  
constatations affichage enquête  
publique

**Destinataires :**

- Monsieur le Maire
- Monsieur le Chef de Service de la Police Municipale
- Archives de la Police Municipale

## Rapport de Constatation

L'an deux mille vingt quatre, le dix sept du mois d'octobre,

Nous soussigné(s), Brigadier-Chef Principal FRADET Pierre-Yves,

Agents de Police Judiciaire Adjoints, agréés et assermentés, en  
résidence à la Mairie de Salles-d'Aude

En fonction à la Police Municipale de Salles-d'Aude

Agissant en tenue et de service, conformément aux ordres reçus  
de Monsieur le Maire de Salles-d'Aude

Vu les articles 21, 21 2°, 21-1, 21-2, D14-1, 73 et 429 du Code  
de Procédure Pénale

Vu les articles L.2212-1 et suivants du Code Général des  
Collectivités Territoriales

Vu l'article L511-1 du Code de la Sécurité Intérieure

Nous avons l'honneur de vous rendre compte des faits suivants  
:

### PREAMBULE

Le dix-sept octobre deux mille vingt-quatre effectuons une  
surveillance

### CONSTATATIONS

Constatons à quinze heures quarante minutes que AVIS  
ENQUÊTE PUBLIQUE COMMUNE DE SALLES D'AUDE  
nous constatons a la demande de madame KARINE ANDRIEU  
du service urbanisme a la mairie de Salles d'Aude

Que affichage portant sur la 2 modification de droit commun du  
PLU de Salles d'Aude est en place aux entrées de la commune  
ainsi qu'au niveau des terrains de M TOUSTOU et M VERDU et  
celui des Caunelles

### MESURES PRISES

Nous prenons des photos des différents panneaux

### SUR LES FAITS

Rapport fait pour être transmis à notre Chef de Service ainsi qu'à  
Monsieur le Maire de Salles-d'Aude .

En conséquence, nous avons rédigé le présent rapport à toutes  
fins que vous jugerez utiles.

Fait à Salles-d'Aude

Le 17 octobre 2024

Signature du rapport N° 2024000044

Les A.P.J.A. :

POLICE MUNICIPALE  
Pl. de l'Hôtel de Ville  
11110 SALLES D'AUDE  
INSEE 11370

BCP FRADET  
*[Signature]*

Vu et transmis,

Le Chef de Service de Police Municipale



Photo N°1 - SScan\_PM\_24101715540

Photo N°2 - IMG\_20241018\_140750



Photo N°3 - IMG\_20241018\_140926







**6 - Insertion de l'avis d'enquête dans la rubrique  
des annonces légales de deux journaux locaux**



## ENQUÊTES PUBLIQUES

## AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Commune Salles d'Aude

2ème modification de droit  
commun du Plan Local d'Urbanisme

194058

Par **arrêté n°18/2024** le Maire de Salles d'Aude a prescrit l'ouverture de l'enquête publique du projet de 2ème modification de droit commun du PLU ayant pour objet d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUa relative au secteur "des Caunelles" et la zone 2AUB relative au secteur "Caboterrano".

Monsieur Gérard BISCAN a été désigné par le Tribunal administratif de Montpellier en qualité de Commissaire-Enquêteur pour conduire cette enquête.

Le dossier d'enquête, sera composé de l'ensemble des pièces du dossier de 2ème modification de droit commun du PLU de Salles d'Aude, comprenant :

- . Une notice explicative ;
- . Les plans de zonage après modification du PLU ;
- . Le règlement écrit de la zone 1AU après modification du PLU ;
- . Les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives aux secteurs « des Caunelles » et « Caboterrano » ;
- . La demande d'examen au cas par cas et l'avis de la MRAE ;
- . Les pièces administratives ;
- . Les avis PPA.

Ce dossier sera mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête du **04 novembre 2024 au 04 décembre 2024 inclus** :

. En Mairie de Salles d'Aude, Place de la Mairie, 11 110 Salles d'Aude, aux jours et heures habituels d'ouverture, soit du lundi vendredi de 8h00 à 17h00

. Sur un site internet accessible via le lien suivant :

<https://www.democratie-active.fr/enquetepub2modifplusallesdaude/>

. Sur demande auprès de la Commune et aux frais du demandeur par envoi d'un exemplaire papier.

Chacun pourra consigner ses observations :

- . Sur le registre d'enquête en Mairie de Salles d'Aude, aux jours et heures habituels d'ouverture précisés ci-avant,
- . Sur le registre dématérialisé accessible via le lien cité précédemment ;
- . Par courrier électronique à l'attention de Monsieur le Commissaire-Enquêteur : [enquetepub2modifplusallesdaude@democratie-active.fr](mailto:enquetepub2modifplusallesdaude@democratie-active.fr)
- . Par courrier postal à l'attention de Monsieur le Commissaire-Enquêteur à l'adresse de la Mairie de Salles d'Aude : Place de la Mairie, 11 110 Salles d'Aude.

Afin de faciliter l'accès au registre et aux pièces du dossier de 2ème modification de droit commun du PLU de Salles d'Aude, le lien d'accès évoqué sera également visible sur le site officiel de la Commune.

En outre, le dossier et le registre pourront également être consultés et il sera possible d'émettre ses observations en version dématérialisée depuis un poste informatique mis à la disposition du public gracieusement, aux jours et heures d'ouverture du public, en Mairie de Salles d'Aude, Place de la Mairie, 11 110 Salles d'Aude.

Le Commissaire-Enquêteur se tiendra à la disposition du public en Mairie aux jours et heures suivants :

- . **04 novembre 2024 de 14h00 à 17h00 ;**
- . **20 novembre 2024 de 8h30 à 12h30 ;**
- . **04 décembre 2024 de 13h00 à 17h00.**

A l'expiration du délai d'enquête, soit le **04 décembre 2024 à 18h00**, le registre d'enquête sera clos et signé par le Commissaire-Enquêteur. Le registre d'enquête dématérialisé sera lui aussi clos à la même date. Dans le délai de 30 jours à l'issue de l'enquête publique, le Commissaire-Enquêteur remettra son rapport et ses conclusions motivées.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du Commissaire-Enquêteur sera déposée en Mairie de Salles d'Aude, ainsi que sur le site internet de la Commune, pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, le Conseil Municipal délibérera pour approuver le projet de 2ème modification de droit commun du PLU de Salles d'Aude, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées joints au dossier, des observations du public et des conclusions motivées du Commissaire-Enquêteur.

Toute information complémentaire pourra être demandée auprès de l'autorité responsable du projet en la personne de Monsieur le Maire :

- . Par courrier postal à l'adresse suivante : Mairie de Salles d'Aude, Place de la Mairie, 11 110 Salles d'Aude ;
- . Par téléphone au : 04.68.33.61.73

Le présent avis d'enquête publique sera publié en caractères apparents 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. Une copie de la publication de cet avis devra être communiquée au Commissaire-Enquêteur.

En outre, cet avis sera publié par voie d'affichage en Mairie, sur le panneau d'affichage électronique, sur le site internet de la Commune, ainsi que sur un panneau visible par le public présent sur les entrées de village et les zones 2AUa et 2AUB concernées par la présente procédure. Cela 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Les propriétaires concernés par la présente procédure d'adaptation du PLU de Salles d'Aude qui ne résident pas au sein de la Commune en seront informés par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le Maire  
Jean-Luc RIVEL

## ENQUÊTES PUBLIQUES

194061

## L'AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Commune Salles d'Aude

2ème modification de droit  
commun du Plan Local d'UrbanismeL'INDEPENDANT  
JEUDI  
7 NOVEMBRE 2024

15

Par **arrêté n°18/2024** le Maire de Salles d'Aude a prescrit l'ouverture de l'enquête publique du projet de 2ème modification de droit commun du PLU ayant pour objet d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUa relative au secteur "des Caunelles" et la zone 2AUB relative au secteur "Caboterrano".

Monsieur Gérard BISCAN a été désigné par le Tribunal administratif de Montpellier en qualité de Commissaire-Enquêteur pour conduire cette enquête.

Le dossier d'enquête, sera composé de l'ensemble des pièces du dossier de 2ème modification de droit commun du PLU de Salles d'Aude, comprenant :

- . Une notice explicative ;
- . Les plans de zonage après modification du PLU ;
- . Le règlement écrit de la zone 1AU après modification du PLU ;
- . Les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives aux secteurs « des Caunelles » et « Caboterrano » ;
- . La demande d'examen au cas par cas et l'avis de la MRAE ;
- . Les pièces administratives ;
- . Les avis PPA.

Ce dossier sera mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête du **04 novembre 2024 au 04 décembre 2024 inclus** :

. En Mairie de Salles d'Aude, Place de la Mairie, 11 110 Salles d'Aude, aux jours et heures habituels d'ouverture, soit du lundi vendredi de 8h00 à 17h00

. Sur un site internet accessible via le lien suivant :

<https://www.democratie-active.fr/enquetepub2modifplusallesdaude/>

. Sur demande auprès de la Commune et aux frais du demandeur par envoi d'un exemplaire papier.

Chacun pourra consigner ses observations :

- . Sur le registre d'enquête en Mairie de Salles d'Aude, aux jours et heures habituels d'ouverture précisés ci-avant,
- . Sur le registre dématérialisé accessible via le lien cité précédemment ;
- . Par courrier électronique à l'attention de Monsieur le Commissaire-Enquêteur : [enquetepub2modifplusallesdaude@democratie-active.fr](mailto:enquetepub2modifplusallesdaude@democratie-active.fr)
- . Par courrier postal à l'attention de Monsieur le Commissaire-Enquêteur à l'adresse de la Mairie de Salles d'Aude : Place de la Mairie, 11 110 Salles d'Aude.

Afin de faciliter l'accès au registre et aux pièces du dossier de 2ème modification de droit commun du PLU de Salles d'Aude, le lien d'accès évoqué sera également visible sur le site officiel de la Commune.

En outre, le dossier et le registre pourront également être consultés et il sera possible d'émettre ses observations en version dématérialisée depuis un poste informatique mis à la disposition du public gracieusement, aux jours et heures d'ouverture du public, en Mairie de Salles d'Aude, Place de la Mairie, 11 110 Salles d'Aude.

Le Commissaire-Enquêteur se tiendra à la disposition du public en Mairie aux jours et heures suivants :

- . **04 novembre 2024 de 14h00 à 17h00 ;**
- . **20 novembre 2024 de 8h30 à 12h30 ;**
- . **04 décembre 2024 de 13h00 à 17h00.**

A l'expiration du délai d'enquête, soit le **04 décembre 2024 à 18h00**, le registre d'enquête sera clos et signé par le Commissaire-Enquêteur. Le registre d'enquête dématérialisé sera lui aussi clos à la même date. Dans le délai de 30 jours à l'issue de l'enquête publique, le Commissaire-Enquêteur remettra son rapport et ses conclusions motivées.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du Commissaire-Enquêteur sera déposée en Mairie de Salles d'Aude, ainsi que sur le site internet de la Commune, pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, le Conseil Municipal délibérera pour approuver le projet de 2ème modification de droit commun du PLU de Salles d'Aude, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées joints au dossier, des observations du public et des conclusions motivées du Commissaire-Enquêteur.

Toute information complémentaire pourra être demandée auprès de l'autorité responsable du projet en la personne de Monsieur le Maire :

- . Par courrier postal à l'adresse suivante : Mairie de Salles d'Aude, Place de la Mairie, 11 110 Salles d'Aude ;
- . Par téléphone au : 04.68.33.61.73

Le présent avis d'enquête publique sera publié en caractères apparents 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. Une copie de la publication de cet avis devra être communiquée au Commissaire-Enquêteur.

En outre, cet avis sera publié par voie d'affichage en Mairie, sur le panneau d'affichage électronique, sur le site internet de la Commune, ainsi que sur un panneau visible par le public présent sur les entrées de village et les zones 2AUa et 2AUB concernées par la présente procédure. Cela 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Les propriétaires concernés par la présente procédure d'adaptation du PLU de Salles d'Aude qui ne résident pas au sein de la Commune en seront informés par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le Maire  
Jean-Luc RIVEL



## ENQUÊTES PUBLIQUES

194059

## AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Commune Salles d'Aude

2ème modification de droit  
commun du Plan Local d'Urbanisme

Par **arrêté n°18/2024** le Maire de Salles d'Aude a prescrit l'ouverture de l'enquête publique du projet de 2ème modification de droit commun du PLU ayant pour objet d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUa relative au secteur "des Caunelles" et la zone 2AUB relative au secteur "Caboterrano".

Monsieur Gérard BISCAN a été désigné par le Tribunal administratif de Montpellier en qualité de Commissaire-Enquêteur pour conduire cette enquête.

Le dossier d'enquête, sera composé de l'ensemble des pièces du dossier de 2ème modification de droit commun du PLU de Salles d'Aude, comprenant :

- . Une notice explicative ;
- . Les plans de zonage après modification du PLU ;
- . Le règlement écrit de la zone 1AU après modification du PLU ;
- . Les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives aux secteurs « des Caunelles » et « Caboterrano » ;
- . La demande d'examen au cas par cas et l'avis de la MRAE ;
- . Les pièces administratives ;
- . Les avis PPA.

Ce dossier sera mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête du **04 novembre 2024 au 04 décembre 2024 inclus** :

- . En Mairie de Salles d'Aude, Place de la Mairie, 11 110 Salles d'Aude, aux jours et heures habituels d'ouverture, soit du lundi vendredi de 8h00 à 17h00

- . Sur un site internet accessible via le lien suivant :

<https://www.democratie-active.fr/enquete/pub2modifplusallesdaude/>

- . Sur demande auprès de la Commune et aux frais du demandeur par envoi d'un exemplaire papier.

Chacun pourra consigner ses observations :

- . Sur le registre d'enquête en Mairie de Salles d'Aude, aux jours et heures habituels d'ouverture précisés ci-avant,

- . Sur le registre dématérialisé accessible via le lien cité précédemment ;

. Par courrier électronique à l'attention de Monsieur le Commissaire-Enquêteur : [enquete/pub2modifplusallesdaude@democratie-active.fr](mailto:enquete/pub2modifplusallesdaude@democratie-active.fr)

. Par courrier postal à l'attention de Monsieur le Commissaire-Enquêteur à l'adresse de la Mairie de Salles d'Aude : Place de la Mairie, 11 110 Salles d'Aude.

Afin de faciliter l'accès au registre et aux pièces du dossier de 2ème modification de droit commun du PLU de Salles d'Aude, le lien d'accès évoqué sera également visible sur le site officiel de la Commune.

En outre, le dossier et le registre pourront également être consultés et il sera possible d'émettre ses observations en version dématérialisée depuis un poste informatique mis à la disposition du public gracieusement, aux jours et heures d'ouverture du public, en Mairie de Salles d'Aude, Place de la Mairie, 11 110 Salles d'Aude.

Le Commissaire-Enquêteur se tiendra à la disposition du public en Mairie aux jours et heures suivants :

- . **04 novembre 2024 de 14h00 à 17h00 ;**

- . **20 novembre 2024 de 8h30 à 12h30 ;**

- . **04 décembre 2024 de 13h00 à 17h00.**

A l'expiration du délai d'enquête, soit le **04 décembre 2024 à 18h00**, le registre d'enquête sera clos et signé par le Commissaire-Enquêteur. Le registre d'enquête dématérialisé sera lui aussi clos à la même date. Dans le délai de 30 jours à l'issue de l'enquête publique, le Commissaire-Enquêteur remettra son rapport et ses conclusions motivées.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du Commissaire-Enquêteur sera déposée en Mairie de Salles d'Aude, ainsi que sur le site internet de la Commune, pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, le Conseil Municipal délibérera pour approuver le projet de 2ème modification de droit commun du PLU de Salles d'Aude, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées joints au dossier, des observations du public et des conclusions motivées du Commissaire-Enquêteur.

Toute information complémentaire pourra être demandée auprès de l'autorité responsable du projet en la personne de Monsieur le Maire :

- . Par courrier postal à l'adresse suivante : Mairie de Salles d'Aude, Place de la Mairie, 11 110 Salles d'Aude ;

- . Par téléphone au : 04.68.33.61.73

Le présent avis d'enquête publique sera publié en caractères apparents 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. Une copie de la publication de cet avis devra être communiquée au Commissaire-Enquêteur.

En outre, cet avis sera publié par voie d'affichage en Mairie, sur le panneau d'affichage électronique, sur le site internet de la Commune, ainsi que sur un panneau visible par le public présent sur les entrées de village et les zones 2AUa et 2AUB concernées par la présente procédure. Cela 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Les propriétaires concernés par la présente procédure d'adaptation du PLU de Salles d'Aude qui ne résident pas au sein de la Commune en seront informés par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le Maire

Jean-Luc RIVEL

jeudi 7 novembre 2024

Téléphonez nous : 12 h, pour par Corine Biscan. Votre annonce dans le journal tous les 48 h (selon le jour de parution le plus proche)

## ENQUÊTES PUBLIQUES

194062

## RAPPEL AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Commune Salles d'Aude

2ème modification de droit  
commun du Plan Local d'Urbanisme

Par **arrêté n°18/2024** le Maire de Salles d'Aude a prescrit l'ouverture de l'enquête publique du projet de 2ème modification de droit commun du PLU ayant pour objet d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUa relative au secteur "des Caunelles" et la zone 2AUB relative au secteur "Caboterrano".

Monsieur Gérard BISCAN a été désigné par le Tribunal administratif de Montpellier en qualité de Commissaire-Enquêteur pour conduire cette enquête.

Le dossier d'enquête, sera composé de l'ensemble des pièces du dossier de 2ème modification de droit commun du PLU de Salles d'Aude, comprenant :

- . Une notice explicative ;
- . Les plans de zonage après modification du PLU ;
- . Le règlement écrit de la zone 1AU après modification du PLU ;
- . Les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives aux secteurs « des Caunelles » et « Caboterrano » ;
- . La demande d'examen au cas par cas et l'avis de la MRAE ;
- . Les pièces administratives ;
- . Les avis PPA.

Ce dossier sera mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête du **04 novembre 2024 au 04 décembre 2024 inclus** :

- . En Mairie de Salles d'Aude, Place de la Mairie, 11 110 Salles d'Aude, aux jours et heures habituels d'ouverture, soit du lundi vendredi de 8h00 à 17h00

- . Sur un site internet accessible via le lien suivant :

<https://www.democratie-active.fr/enquete/pub2modifplusallesdaude/>

- . Sur demande auprès de la Commune et aux frais du demandeur par envoi d'un exemplaire papier.

Chacun pourra consigner ses observations :

- . Sur le registre d'enquête en Mairie de Salles d'Aude, aux jours et heures habituels d'ouverture précisés ci-avant,

- . Sur le registre dématérialisé accessible via le lien cité précédemment ;

. Par courrier électronique à l'attention de Monsieur le Commissaire-Enquêteur : [enquete/pub2modifplusallesdaude@democratie-active.fr](mailto:enquete/pub2modifplusallesdaude@democratie-active.fr)

. Par courrier postal à l'attention de Monsieur le Commissaire-Enquêteur à l'adresse de la Mairie de Salles d'Aude : Place de la Mairie, 11 110 Salles d'Aude.

Afin de faciliter l'accès au registre et aux pièces du dossier de 2ème modification de droit commun du PLU de Salles d'Aude, le lien d'accès évoqué sera également visible sur le site officiel de la Commune.

En outre, le dossier et le registre pourront également être consultés et il sera possible d'émettre ses observations en version dématérialisée depuis un poste informatique mis à la disposition du public gracieusement, aux jours et heures d'ouverture du public, en Mairie de Salles d'Aude, Place de la Mairie, 11 110 Salles d'Aude.

Le Commissaire-Enquêteur se tiendra à la disposition du public en Mairie aux jours et heures suivants :

- . **04 novembre 2024 de 14h00 à 17h00 ;**

- . **20 novembre 2024 de 8h30 à 12h30 ;**

- . **04 décembre 2024 de 13h00 à 17h00.**

A l'expiration du délai d'enquête, soit le **04 décembre 2024 à 18h00**, le registre d'enquête sera clos et signé par le Commissaire-Enquêteur. Le registre d'enquête dématérialisé sera lui aussi clos à la même date. Dans le délai de 30 jours à l'issue de l'enquête publique, le Commissaire-Enquêteur remettra son rapport et ses conclusions motivées.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du Commissaire-Enquêteur sera déposée en Mairie de Salles d'Aude, ainsi que sur le site internet de la Commune, pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

A l'issue de l'enquête publique, le Conseil Municipal délibérera pour approuver le projet de 2ème modification de droit commun du PLU de Salles d'Aude, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées joints au dossier, des observations du public et des conclusions motivées du Commissaire-Enquêteur.

Toute information complémentaire pourra être demandée auprès de l'autorité responsable du projet en la personne de Monsieur le Maire :

- . Par courrier postal à l'adresse suivante : Mairie de Salles d'Aude, Place de la Mairie, 11 110 Salles d'Aude ;

- . Par téléphone au : 04.68.33.61.73

Le présent avis d'enquête publique sera publié en caractères apparents 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département. Une copie de la publication de cet avis devra être communiquée au Commissaire-Enquêteur.

En outre, cet avis sera publié par voie d'affichage en Mairie, sur le panneau d'affichage électronique, sur le site internet de la Commune, ainsi que sur un panneau visible par le public présent sur les entrées de village et les zones 2AUa et 2AUB concernées par la présente procédure. Cela 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Les propriétaires concernés par la présente procédure d'adaptation du PLU de Salles d'Aude qui ne résident pas au sein de la Commune en seront informés par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le Maire  
Jean-Luc RIVEL

**7 - Procès-verbal de synthèse (PVS)**  
**8 du 15 /12/2024**



**COMMUNE DE SALLES D'AUDE**

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE DEUXIEME MODIFICATION DU PLU**

**04 novembre 2024 – 04 décembre 2023**

**PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

**PREAMBULE**

**Rappel du cadre réglementaire**

**Article R 123-18 - Code de l'environnement :**

*« Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations. »*

**Article 8 - Arrêté municipal n° 18/2024 portant ouverture de l'enquête publique du projet de 2ème modification de droit commun du PLU ayant pour objet d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUa relative au secteur « des Caunelles » et la zone 2AUb relative au secteur « de Caboterrano »**

*« A l'expiration du délai d'enquête prévu à l'article R 123-18 du code de l'environnement, les registres d'enquête seront mis à la disposition du commissaire enquêteur et clos par lui.*

*Dès réception des registres et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine le responsable du projet et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles. »*

**1- Recueil des observations du public**

Malgré le faible nombre d'observations recueillies sur les deux registres mis à disposition du public, les tableaux de présentation et de préparation à l'analyse, figurent en annexes.

## **2- Analyse des observations du public**

### **21.Bilan comptable des observations**

15 dépositions ont été enregistrées, dont 7 sur le registre « papier » déposé en mairie de Salles, siège de l'enquête et 8 sur le registre dématérialisé. Parmi les 7 dépositions du registre « papier » toutes ont été exprimées en présence du commissaire enquêteur lors des permanences. Parmi les 15 dépositions 1 seul doublon a été constaté (personne qui s'exprime à plusieurs reprises sous des identités ou des supports différents).

Hors permanence 1 seule personne s'est déplacée en mairie, Bureau de l'Urbanisme pour examiner le dossier, sans faire d'observation

Ce bilan comptable permet de qualifier la participation du public très faible, sans mesure par rapport aux enjeux en présence.

### **22.Nature et contenu des observations**

Généralement les personnes qui s'expriment lors d'une déposition abordent plusieurs idées-force pour justifier leur avis. Compte tenu de la nature du projet et de son contexte, les idées-force qui se dégagent sont les suivantes :

- L'accentuation des difficultés des déplacements du quotidien, liés au trafic pendulaire domicile – travail.
- Les conflits d'usages de la voirie, en interne dans la partie urbanisée de la Commune
- L'organisation des flux de circulation générés par les deux projets d'urbanisation.
- Le dimensionnement de l'opération immobilière de Caboterrano, qui pour certains va dégrader l'image du secteur.

### **23.Synthèse des observations par thèmes**

L'analyse des contributions, exposée dans les deux tableaux joints en annexes permet d'identifier 3 thèmes principaux :

- **A** – L'organisation des flux de circulation et du partage de la voirie
- **B** – Le dimensionnement du projet de Caboterrano
- **C** – Les observations diverses

## **3- Questionnement à l'attention du Maître d'ouvrage**

Pour chaque thème, sont successivement présentés avec les attributs de caractères suivants :

- *En caractère italique normal : des extraits des observations du public,*

- En caractère droit normal : des commentaires du commissaire enquêteur,
- En caractère droit gras : la (ou les) question(s) du commissaire enquêteur.

### **31.Thème A – L'organisation des flux de circulation et du partage de la voirie**

#### OBSERVATIONS DU PUBLIC :

**RD-1-3-4-6**

**RP-1-2-3-4**

*Extraits des observations :*

**RD1- Thématique déplacements :** *Penser à l'augmentation significative du parc de véhicules en tous genres - La circulation routière et piétonnière dans le secteur du village (la sécurité) - Le stationnement, parkings et parkings bis.*

**RD3** *Au niveau du chemin la Motte les terres doivent être soutenues par un mur à la charge du lotisseur... et prévoir des trottoirs.*

**RD4-** *Concernant le secteur de Caboterrano, Je ne comprends pas pourquoi vous voulez enclaver 300 personnes à cet endroit alors que l'infrastructure routière ne le permet pas. Manque de trottoirs pour protéger les futurs habitants (adultes et enfants) et routes mal entretenues.*

**RD6-** *Concernant le secteur des Caunelles, je soutiens l'idée d'un développement urbain équilibré, mais il est crucial de prévoir des aménagements adaptés pour éviter des nuisances pour les riverains actuels. La création d'une voie piétonne entre les deux lotissements me semble être une solution simple et efficace pour répondre à ces enjeux.*

**RP1-** *Nous demandons si les sens de circulation seraient modifiés, notamment rue des Caunelles et rue du jeu du mail, afin de comprendre les flux de circulation futurs.*

**RP2-** *Demande qu'un trottoir soit aménagé le long du chemin des Amandiers*

**RP3-** *Doublon avec RD1 sur le thème des déplacements.*

**RP4-** *Rassuré par la certitude que la rue de la Cité Pastourello restera à double sens de circulation automobile.*

**RP5-** *Souhaite que le flux de circulation des véhicules soit dirigé vers l'Avenue de Nissan et la rue des Caunelles. Souhaite également que la rue Ledru-Rollin favorise les déplacements doux.*

*Ce thème a donné lieu à 8 observations dont 4 sur le registre dématérialisé et 4 sur le registre « papier ».*

#### COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Le thème des déplacements apparaît comme celui qui a mobilisé le plus grand nombre d'intervenants. L'une des revendications récurrentes est l'aménagement de trottoirs ce qui est révélateur d'un sentiment d'insécurité, en particulier de la part des personnes âgées et

des personnes en charge d'enfants en bas âge. Ce phénomène est d'autant plus prégnant que dans le centre bourg les rues sont étroites et dans les extensions urbaines des années 2000, la voirie est prioritairement affectée à la voiture.

Néanmoins certains pétitionnaires ont fait des propositions constructives. Dans le secteur des Caunelles il en va d'un résidant de la cité Pastourello (RD-6) qui « propose la création d'une voie piétonne reliant la cité Pastourello au projet immobilier des Caunelles. Cette mesure offrirait plusieurs avantages : favoriser les déplacements doux entre les deux secteurs, diminuer la pression sur la rue Ledru-Rollin en offrant une alternative pour les trajets courts et améliorer la sécurité des habitants. »

En complément à cette proposition, un autre pétitionnaire (RP5) du même secteur apporte des éléments qui vont dans le même sens « souhaitant que le flux de circulation des véhicules soit dirigé vers l'Avenue de Nissan et la rue des Caunelles et que la rue Ledru-Rollin favorise les déplacements doux. »

Dans le secteur de Caboterrano la problématique des déplacements semble plus difficile à appréhender que dans le secteur des Caunelles pour plusieurs raisons : l'éloignement du bourg-centre, des voies de desserte héritées d'un réseau de vieux chemins d'exploitation agricole peu adaptés au trafic automobile...

Une récente visite sur le secteur a permis de prendre la mesure des conditions de circulation dans l'après-midi, à une heure où la circulation est encore assez fluide, autour des chemins de la Motte, des Amandiers et de Maurel, avec un retour difficile vers le village. A priori ces trois voies nécessitent quelques travaux d'urgence, avant la mise en œuvre du projet d'aménagement et de construction dit de « Caboterrano. » qui implique une réflexion de type schéma de secteur et à l'échelle de la Commune une démarche de type « déplacement urbain » dont il me semble que vous avez engagée.

#### **QUESTIONS D U COMMISSAIRE ENQUETEUR AU MAITRE D'OUVRAGE**

- 1- Secteur des Caunelles - Partagez-vous les arguments de ce pétitionnaire et sa proposition visant à créer une voie piétonne reliant la cité Pastourello au projet immobilier des Caunelles et les compléments apportés par le second ?**
- 2- Secteur de Caboterrano - Adhériez-vous au rapide constat que j'ai fait et partagez-vous les démarches que je vous propose ?**



## 32.Thème B – Le dimensionnement du projet de Caboterrano

### OBSERVATIONS DU PUBLIC :

**RD-1-4-5**

**RP-3**

*Extraits des observations :*

**RD1- Thématique densification :** Le dimensionnement du projet est trop important et va générer des perturbations en termes de circulation, de sécurité et de nuisances multiples, susceptibles de dégrader profondément la qualité de la vie pour les riverains et les arrivants. D'ores et déjà les riverains sont demandeurs d'une information plus factuelle.

Cf- Questionnement intitulé « Questions Collectives » proposé par les pétitionnaires et porté en annexes du présent document.

**RD4-** Je ne comprends pas pourquoi vous voulez enclaver 300 personnes à cet endroit alors que l'infrastructure routière ne le permet pas. Manque de trottoirs pour protéger les futurs habitants (adultes et enfants) routes mal entretenues. Destruction de la qualité de vie de vos administrés. C'est tout de même environ 200 voitures.

**RD5-** Je suis défavorable à cette modification (Aucune justification n'est avancée)

**RP3-** Doublon avec RD1

*Ce thème a donné lieu à 3 observations sur le registre dématérialisé.*

### COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Contrairement à la nature des observations exprimées par le public dans le secteur des Caunelles, qui se focalisent sur l'organisation des flux de circulation, le partage de la voirie, le stationnement... Il apparaît ici un autre facteur d'inquiétude « lié à la densification, la transformation du cadre de vie en termes de tranquillité, de sécurité, de nuisances, l'augmentation significative du parc de véhicules en tous genres... » Certains pétitionnaires ont rappelé les chiffres significatifs mentionnés dans les documents mis à disposition du public : réalisation de 98 logements dont 40 % de logements sociaux soit 39 logements locatifs. Il est vrai que cette opération est importante rapportée à la taille de la Commune et de l'état de la voirie actuelle du secteur considéré.

### QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR AU MAITRE D'OUVRAGE

- 1- Comment justifiez-vous la densité de l'opération immobilière du secteur de Caboterrano à 33 logements/ha alors que dans le secteur des Caunelles elle n'est qu'à 29 logements/ha, dans une configuration territoriale pas trop différente ?
- 2- Dans le même ordre d'idées, pourquoi avoir fixé un pourcentage de logements sociaux à 40% alors que la loi SRU, à laquelle la Commune est soumise par dérogation, n'exige que 25% et que le SCOT pour les communes non soumises à ladite loi fixe 20 % ?

### 33.Thème C – Les observations diverses

#### OBSERVATIONS DU PUBLIC :

**RD-2-3-7-8**

**RP-7**

#### *Extraits des observations :*

**RD2-** Il apparaît une incohérence entre l'OAP applicable au secteur "des Caunelles", prévoyant maximum du R+2 pour les logements sociaux en habitat collectif, et les dispositions du règlement écrit du secteur 1AUf du PLU qui ne permettent que du R+1 .

**RD3-** Beaucoup de réglementation sur la hauteur des murs et obligations qu'ils soient crépis mais en réalité en aucune incidence, Quand on se balade dans Salles beaucoup de murs ne respectent pas les obligations, détériorant l'esthétisme du village hauteur et parpaings visibles. Il serait temps de faire comme certaines mairies qui bloquent les ventes de maisons si les murs ne sont pas crépis ou alors augmenter comme à Béziers la taxe d'habitation des propriétaires qui ne crépissent pas leurs murs dans le délai des deux ans.

**RD7- Secteur de Caboterrano** J'ai relevé quelques incohérences au sein du règlement écrit de la zone 1AU du PLU. En effet, la formulation du règlement écrit du secteur 1AUg ne permet pas de réaliser de piscine au sein des parcelles, car le retrait imposé par rapport aux emprises publiques est trop important : il faudrait autoriser la construction de piscine à 1 mètre par rapport aux emprises publiques. Également, la formulation du règlement écrit du secteur 1AUg ne permet pas de réaliser le soutènement nécessaire pour tenir le terrain naturel avec la clôture au-dessus, en limite du Chemin de la Motte, du Chemin des Amandiers et de la voie communale n°114 : il faudrait autoriser le soutènement à hauteur du terrain naturel des parcelles sans le comptabiliser dans les hauteurs de clôture.

**RD8-** Les dispositions du règlement écrit des zones 2AUa et 2AUb seront-elles toujours opposables ?

**RP7- Secteur des Caunelles.** En tant qu'agriculteurs et propriétaires de terrains contigus au projet d'urbanisation du secteur des Caunelles, s'interrogent sur l'évolution de l'opération et sur la destination de leurs propres terrains

*Ce thème a donné lieu à 5 observations dont 4 sur le registre dématérialisé et 1 sur le registre papier.*

#### COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Par définition, les observations diverses doivent être traitées une à une.

En tant que commissaire enquêteur je suis en capacité de répondre à certaines observations, le complément sera fait par l'assistant du Maître d'ouvrage (Cabinet Gaxieau)

Question RD 2 Il apparaît une incohérence entre l'OAP applicable au secteur "des Caunelles", prévoyant maximum du R+2 pour les logements sociaux en habitat collectif, et les dispositions du règlement écrit du secteur 1AUf du PLU qui ne permettent que du R+1.

Réponse Observation pertinente. Il convient de rectifier l'erreur. La hauteur en habitat collectif est de R+2 maximum Cf pages 27 et 33 de la notice explicative.

Question RD3 Secteur de Caboterrano - Beaucoup de réglementation sur hauteur des murs et obligations qu'ils soient crépis mais en réalité en aucune incidence, Quand on se balade dans Salles beaucoup de murs ne respectent pas les obligations, détériorant l'esthétisme du village hauteur et parpaings visibles. il serait temps de faire comme certaines mairies qui bloquent les ventes de maisons si les murs ne sont pas crépis ou alors augmenter comme à Béziers la taxe d'habitation des propriétaires qui ne crépissent pas leur murs dans le délais des deux ans .

Au niveau du chemin la Motte les terres doivent être soutenues par un mur à la charge du lotisseur c'est normalement une obligation sinon cela sera comme à la croix belle 3 ou comme à l'intersection entre rue du jeu de mail et rue Crousette ..., et prévoir des trottoirs, attention selon l'endroit où les égouts du secteur CABOTERRANO seront branchés le réseau d'égout est trop petit et actuellement souvent bouchés chemin de la Motte vers village ....

Réponse A voir avec les services techniques de la ville.

Question RD7 Secteur de Caboterrano - J'ai relevé quelques incohérences au sein du règlement écrit de la zone 1AU du PLU.

En effet, la formulation du règlement écrit du secteur 1AUg ne permet pas de réaliser de piscine au sein des parcelles, car le retrait imposé par rapport aux emprises publiques est trop important : il faudrait autoriser la construction de piscine à 1 mètre par rapport aux emprises publiques.

Également, la formulation du règlement écrit du secteur 1AUg ne permet pas de réaliser le soutènement nécessaire pour tenir le terrain naturel avec la clôture au-dessus, en limite du Chemin de la Motte, du Chemin des Amandiers et de la voie communale n°114 : il faudrait autoriser le soutènement à hauteur du terrain naturel des parcelles sans le comptabiliser dans les hauteurs de clôture.

Réponse En ce qui concerne les piscines, la mesure semble volontaire car elle relève du bon sens pour éviter les conflits d'usages. Pour le second sujet il me semble difficile de porter un avis sans aller sur le terrain. En état de cause à voir avec le Cabinet Gaxieu.

Question RD8 Les dispositions du règlement écrit des zones 2AUa et 2AUb seront-elles toujours opposables ?

Réponse A voir avec le Cabinet Gaxieu

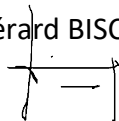
Question RP7 Secteur des Caunelles - En tant qu'agriculteurs et propriétaires de terrains contigus au projet d'urbanisation du secteur des Caunelles, s'interrogent sur l'évolution de l'opération et sur la destination de leurs propres terrains

Réponse Ces terrains sont situés en dehors de la trame urbaine et classés en zone agricole au  
PLU. De plus ils sont à proximité d'un site archéologique qui fait l'objet de fouilles en cours

Fait à COMIGNE le 12 décembre 2024

Le commissaire enquêteur

Gérard BISCAN

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'G' followed by 'BISCAN'.

**Salles d'Aude – PVS Annexe n°1**  
**Tableau préparatoire à l'analyse des observations du public**  
**Registre Papier**

| N° d'ordre<br>Date                       | Identification du pétitionnaire                                         | Nature de l'observation                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Remarque éventuelle du Commissaire enquêteur                                                                                                                                                                                | Idées force                                                                                                                                                   | Thème                    |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| RP 1<br>04/11/24                         | Mr et Mme BAS<br><br>Rue des Caunelles<br>11110<br>Salles d'Aude        | Secteur des Caunelles<br><br>Souhaitent avoir des informations sur le projet de lotissement des « Caunelles », notamment sur le plan de circulation, entrées et sorties du lotissement.<br>Nous demandons si les sens de circulation seraient modifiés, notamment rue des Caunelles et rue du jeu du mail, afin de comprendre les flux de circulation futurs.                                                                                           | Résidant rue des Caunelles, déjà très empruntée par les automobilistes, S'interrogent sur les nuisances qu'ils vont subir. Souhaitent que l'accès prévu par le projet, au droit de la rue des Caunelles, soit à sens unique | Organisation des flux de circulation<br><br>Secteur bordé par 3 axes structurants<br><br>- Avenue de Nissan<br>- Rue des Caunelles<br>- Cité Pastourello      | <b>A</b>                 |
| RP 2<br>04/11/24                         | Mr PIN Christian<br><br>20 Chemin de la Motte<br>11110<br>Salles d'Aude | Secteur de Caboterrano<br><br>Demande qu'un trottoir soit aménagé le long du chemin des Amandiers                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Conflit d'usages qui va être accentué eu égard à la taille du projet d'urbanisation. La protection des piétons, est un enjeu prioritaire                                                                                    | Partage de la voirie entre les divers types de déplacement<br><br>Secteur bordé par 2 axes structurants<br><br>- Chemin de la Motte<br>- Chemin des Amandiers | <b>A</b>                 |
| RP 3<br>20/11/24<br><br>Avis défavorable | Mrs<br>TREIG Helios et<br>BORSETTI Bruno<br><br>11110<br>Salles d'Aude  | Secteur de Caboterrano<br><br>Expriment leurs préoccupations et celles des riverains du projet d'urbanisation du secteur de Caboterrano en termes de contours et de dimension de l'opération.<br>Ont convenu d'une rencontre avec le commissaire enquêteur lors de la 3ème permanence.<br>Ont élaboré un questionnaire qui a été remis au commissaire enquêteur et sera déposé sur le registre dématérialisé.<br><br><b>Cf - Registre dématérialisé</b> | Une grande partie de ce questionnaire ne peut pas être renseignée en raison du décalage dans le temps des sujets abordés qui vont de la conception à l'opérationnel                                                         | Dimensionnement de l'opération secteur Caboterrano<br><br>Organisation des flux de circulation<br><br>Partage de la voirie                                    | <b>B</b><br><br><b>A</b> |
| RP 4<br>04/12/24<br><br>Avis favorable   | Mr LUSSON<br>Michel<br>4 Cité<br>Pastourello<br>11110<br>Salles d'Aude  | Secteur des Caunelles<br><br>Rassuré par la certitude que la rue de la Cité Pastourello restera à double sens de circulation automobile.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Aucune                                                                                                                                                                                                                      | Organisation des flux de circulation<br><br>Développement des déplacements doux                                                                               | <b>A</b>                 |



|                                        |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                           |                                                               |          |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------|
| RP 5<br>04/12/24<br><br>Avis favorable | Mr VICENTE<br>Damien<br>Cité<br>Pastourello<br>11110<br>Salles d'Aude               | Secteur des Caunelles<br><br>Souhaite que le flux de circulation des véhicules soit dirigé vers l'Avenue de Nissan et la rue des Caunelles.<br>Souhaite également que la rue Ledru-Rollin favorise les déplacements doux.                  | Aucune                                                                                                                                                                                    | Organisation des flux de circulation<br><br>Déplacements Doux | <b>A</b> |
| RP 6<br>04/12/24                       | Mr BROSSAUD<br><br>11110<br>Salles d'Aude                                           | Est venu à la permanence pour s'informer, mais n'a pas formulé d'observations.                                                                                                                                                             | Aucune                                                                                                                                                                                    | Néant                                                         | <b>C</b> |
| RP 7<br>04/12/24                       | Mrs<br>COSTEPLANE<br>Jean Christophe<br>et<br>Vincent<br><br>11110<br>Salles d'Aude | Secteur des Caunelles<br><br>En tant qu'agriculteurs et propriétaires de terrains contigus au projet d'urbanisation du secteur des Caunelles, s'interrogent sur l'évolution de l'opération et sur la destination de leurs propres terrains | Ces terrains sont situés en dehors de la trame urbaine et classés en zone agricole au PLU.<br>De plus ils sont à proximité d'un site archéologique qui fait l'objet de fouilles en cours. |                                                               | <b>C</b> |

Synthèse : 7 observations ont été enregistrées sur le registre « papier », mis à disposition du public dans une petite salle de la mairie. La totalité de ces observations ont été formulées en présence du commissaire enquêteur lors des trois permanences. Hors permanence 1 seule personne s'est déplacée en mairie, Bureau de l'Urbanisme pour examiner le dossier, sans faire d'observation. De plus aucun courrier postal n'est parvenu en mairie. Les sujets abordés majoritairement concernent : l'organisation des flux de circulation, le partage de la voirie et le développement des déplacements doux.

**Salles d'Aude – PVS Annexe n°2**  
**Tableau préparatoire à l'analyse des observations du public**  
**Registre Dématérialisé**

| N° d'ordre<br>Date | Identification du pétitionnaire                                        | Nature de l'observation                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Remarque éventuelle du Commissaire enquêteur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Idées force                                                                                                                                                                  | Thème                           |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| RD 1<br>22/11/24   | Mrs<br>TREIG Helios et<br>BORSETTI Bruno<br><br>11110<br>Salles d'Aude | <p>Secteur de Caboterrano</p> <p>Lettre ouverte au Commissaire enquêteur, au Maire de Salles d'Aude et au Public.<br/> Objet : Sensibiliser les riverains, l'ensemble des habitants de Salles et les autorités locales au projet d'aménagement et d'immobilier inscrit dans le PLU approuvé en 2016 et mis en œuvre par la 2eme modification du PLU.</p> <p>Les thématiques abordées sont les suivantes :<br/> - <u>-La densification très, voire trop élevée d'une nouvelle population sur ce secteur.</u><br/> --L'augmentation significative du parc de véhicules en tous genres.<br/> --La circulation routière et piétonnière dans le secteur du village (la sécurité).<br/> --Le stationnement, parkings et parkings bis etc....<br/> - <u>-Les transformations de la qualité de vie : la tranquillité, la sécurité, les nuisances...</u><br/> -- Le planning des travaux et conséquences, durée, budgets, impôts...<br/> --Les mesures environnementales et climatiques.<br/> --<u>Le souhait d'une information plus factuelle auprès de tous les riverains.</u></p> | <p>Compte tenu de la densité des observations formulées par Mrs TREIG et BORSETTI, le parti a été pris de les traiter en fin du tableau</p> <p>Contrairement à la nature des observations exprimées par le public dans le secteur des Caunelles, qui se focalisent sur l'organisation des flux de circulation, le partage de la voirie, le stationnement... il apparaît ici un autre facteur d'inquiétude lié à la densification, la plus factuelle transformation du cadre de vie</p> | <p>La densification<br/>La protection du cadre de vie</p> <p>L'organisation des flux de circulation</p> <p>Le partage de la voirie</p> <p>Une information plus factuelle</p> | <p><b>B</b></p> <p><b>A</b></p> |
| RD 2<br>25/11/24   | Anonyme                                                                | <p>Secteur des Caunelles</p> <p>Il apparaît une incohérence entre l'OAP applicable au secteur "des Caunelles", prévoyant maximum du R+2 pour les logements sociaux en habitat collectif, et les dispositions du règlement écrit du secteur 1AUF du PLU qui ne permettent que du R+1.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>Observation pertinente. Il convient de rectifier l'erreur. La hauteur en habitat collectif est de R+2 Maximum<br/> Cf pages 27 et 33 de la notice explicative</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                              | <b>C</b>                        |
| RD 3<br>27/11/24   | Anonyme                                                                | <p>Secteur de Caboterrano</p> <p><u>Beaucoup de réglementation sur hauteur des murs et obligations qu'ils soient crépis mais en réalité en aucune incidence, Quand on se balade dans Salles beaucoup de murs ne respectent pas les obligations, détériorant l'esthétisme du village</u></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>A voir avec les élus et les services techniques de la ville</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>Non-respect de la réglementation des murs bahuts préjudiciable à l'esthétique du village</p>                                                                              | <b>C</b>                        |

|                                                         |                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                              |                      |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
|                                                         |                                                                      | <p>hauteur et parpaings visibles. il serait temps de faire comme certaines mairies qui bloquent les ventes de maisons si les murs ne sont pas crépis ou alors augmenter comme à Béziers la taxe d'habitation des propriétaires qui ne crépissent pas leur murs dans le délais des deux ans .</p> <p><u>Au niveau du chemin la Motte les terres doivent être soutenues par un mur à la charge du lotisseur</u> c'est normalement une obligation sinon cela sera comme à la croix belle 3 ou comme à l'intersection entre rue du jeux de mail et rue Crousette ...., et <u>prévoir des trottoirs</u> , attention selon l'endroit où les égouts du secteur CABOTERRANO seront branchés <u>le réseau d'égout est trop petit et actuellement souvent bouchés chemin de la Motte vers village ....</u></p> | A voir avec les élus et les services techniques de la ville                                                                                                                                                                                       | Dysfonctionnements multiples à hauteur du chemin de la Motte, évoqués en RP3 | <b>C</b><br><b>A</b> |
| <p>RD 4<br/>29/11/25</p> <p><b>Avis défavorable</b></p> | Anonyme                                                              | <p>Secteur de Caboterrano</p> <p>J'ai lu votre affiche jaune que j'ai eu du mal à comprendre, après mes recherches sur Internet que je me suis fait expliquer j' ai trouvé le plan du plu.</p> <p>Je ne comprends pas pourquoi vous voulez enclaver 300 personnes à cet endroit alors que l'infrastructure routière ne le permet pas .Manque de trottoirs pour protéger les futurs habitants(adultes et enfants) routes mal entretenues .Destruction de la qualité de vie de vos administrés.</p> <p>C'est tout de même environ 200 voitures environs. Les pompiers de Salles d'Aude n'ont même pas une échelle pour atteindre le deuxième étage .</p>                                                                                                                                               | <p>Infrastructure routière insuffisante pour accueillir un tel projet</p> <p>Manque de trottoirs pour protéger les futurs habitants (adultes et enfants) routes mal entretenues</p> <p>Le dimensionnement du projet immobilier de Caboterrano</p> |                                                                              | <b>A</b><br><b>B</b> |
| <p>RD 5<br/>02/12/24</p> <p><b>Avis défavorable</b></p> | Mr GARCIA Dominique                                                  | Je suis défavorable à cette modification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Aucune justification N'est avancée                                                                                                                                                                                                                |                                                                              | <b>B</b>             |
| <p>RD 6<br/>02/12/24</p> <p><b>Avis défavorable</b></p> | <p>Anonyme</p> <p>9 Cité Pastourello,</p> <p>11110 Salles-d'Aude</p> | <p>Secteur des Caunelles</p> <p><u>Objet</u> : Contribution à l'enquête publique concernant le lotissement des Caunelles</p> <p>Résidant au 9 cité Pastourello, Salles-d'Aude (11110), je souhaite soumettre mes observations concernant le projet de création du lotissement des Caunelles. En tant qu'habitant directement concerné, je tiens à exprimer certaines inquiétudes liées à ce projet.</p> <p>Point d'inquiétude : impact sur la circulation locale L'aménagement du lotissement des Caunelles, combiné au sens unique prévu pour la cité Pastourello, risque d'augmenter considérablement</p>                                                                                                                                                                                          | A voir avec le service technique de la Commune et l'assistant du Maître d'ouvrage (Cabinet Gaxie)                                                                                                                                                 |                                                                              | <b>A</b>             |

|                  |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |          |
|------------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------|
|                  |         | <p>le trafic sur la rue Ledru-Rollin. Cette rue, qui est déjà étroite pour une circulation à double sens, pourrait se retrouver encore plus congestionnée.</p> <p>Je crains que cette situation n'entraîne :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des difficultés de circulation, notamment aux heures de pointe.</li> <li>- Une augmentation des risques pour les piétons et les cyclistes, en raison de l'absence de trottoirs adaptés sur certaines portions.</li> <li>- Une détérioration de la qualité de vie des riverains en raison des nuisances liées au trafic (bruit, sécurité, pollution,...).</li> </ul> <p>Proposition pour limiter les impacts :<br/>Afin de réduire ces effets négatifs, je propose la création d'une voie piétonne reliant les deux lotissements (la cité Pastourello et le futur lotissement des Caunelles). Cette mesure offrirait plusieurs avantages :</p> <p>Favoriser les déplacements à pied ou à vélo entre les deux secteurs, réduisant ainsi l'utilisation des véhicules.</p> <p>Diminuer la pression sur la rue Ledru-Rollin en offrant une alternative pour les trajets courts.</p> <p>Améliorer la sécurité des habitants, notamment des enfants et des personnes âgées.</p> <p>Cette voie piétonne pourrait être intégrée aux aménagements du lotissement et accompagnée de mesures favorisant les déplacements doux (éclairage, végétalisation, signalisation adaptée).</p> <p>Je soutiens l'idée d'un développement urbain équilibré, mais il est crucial de prévoir des aménagements adaptés pour éviter des nuisances pour les riverains actuels. La création d'une voie piétonne entre les deux lotissements me semble être une solution simple et efficace pour répondre à ces enjeux.</p> <p>Je vous remercie pour l'attention portée à cette contribution et reste disponible pour toute consultation ou information complémentaire.</p> | <p>Organisation des flux de circulation</p> <p>Développement des déplacements doux</p> <p>L'absence de trottoirs est une constante avancée par les piétons des voies très Circulées.<br/>La Commune est sensibilisée sur ce point.<br/>Réflexion de type PDU</p> <p><u>Contribution très intéressante</u></p> <p>Adhésion à cette proposition</p> |  |          |
| RD 7<br>04/12/24 | Anonyme | <p>Secteur de Caboterrano<br/>J'ai relevé quelques incohérences au sein du règlement écrit de la zone 1AU du PLU.</p> <p>En effet, la formulation du règlement écrit du</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  | <b>C</b> |

|                  |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                       |  |          |
|------------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--|----------|
|                  |         | <p>secteur 1AUg ne permet pas de réaliser de piscine au sein des parcelles, car le retrait imposé par rapport aux emprises publiques est trop important : il faudrait autoriser la construction de piscine à 1 mètre par rapport aux emprises publiques.</p> <p>Également, la formulation du règlement écrit du secteur 1AUg ne permet pas de réaliser le soutènement nécessaire pour tenir le terrain naturel avec la clôture au-dessus, en limite du Chemin de la Motte, du Chemin des Amandiers et de la voie communale n°114 : il faudrait autoriser le soutènement à hauteur du terrain naturel des parcelles sans le comptabiliser dans les hauteurs de clôture.</p> | <p>A voir avec le Cabinet Gaxieu<br/>Page 63</p> <p>A voir avec le Cabinet Gaxieu</p> |  |          |
| RD 8<br>04/12/24 | Anonyme | Les dispositions du règlement écrit des zones 2AUa et 2AUb seront-elles toujours opposables ?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | A voir avec le Cabinet Gaxieu                                                         |  | <b>C</b> |

Nota – Le registre dématérialisé a comptabilisé 8 dépositions, dont 1 doublon avec le registre papier RP3 concernant la déposition de Mrs TREIG Helios et BORSETTI Bruno



**8 - Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage  
du 20/12/2024**



# ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE

---

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

2<sup>ème</sup> modification de droit commun du PLU

Mémoire en réponse de la Commune - Enquête publique

| Version | Date          | Objet    | Rédaction | Validation |
|---------|---------------|----------|-----------|------------|
| 1       | Décembre 2024 | Création | VL        | JA         |
|         |               |          |           |            |
|         |               |          |           |            |



## TABLE DES MATIERES

|                                                                                    |    |
|------------------------------------------------------------------------------------|----|
| PREAMBULE .....                                                                    | 1  |
| 1. OBSERVATIONS EMISES SUR LE REGISTRE D'ENQUETE PUBLIQUE PAPIER .....             | 4  |
| 1.1. Observations de M. et Mme BAS .....                                           | 4  |
| 1.2. Observations de M.PIN .....                                                   | 4  |
| 1.3. Observations des représentants des riverains du secteur « Caboterrano » ..... | 4  |
| 1.4. Observations de M.LUSSON .....                                                | 4  |
| 1.5. Observations de M.VICENTE.....                                                | 5  |
| 1.6. Observations de Messieurs COSTEPLANE.....                                     | 5  |
| 2. OBSERVATIONS EMISES SUR LE REGISTRE D'ENQUETE PUBLIQUE DEMATERIALISE .....      | 5  |
| 2.1. Observations des représentants des riverains du secteur « Caboterrano » ..... | 5  |
| 2.2. Observations anonymes.....                                                    | 13 |
| 2.3. Observation de M.GARCIA .....                                                 | 15 |
| 3. QUESTIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR .....                                        | 16 |

# PREAMBULE

## Lancement de la procédure de 2<sup>ème</sup> modification de droit commun du PLU de Salles d'Aude

Par arrêté municipal n°06/2023 du 30 mars 2023, a été prescrit le lancement de la 2<sup>ème</sup> modification de droit commun du PLU de Salles d'Aude.

Celle-ci a pour objet d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUa relative au secteur « des Caunelles » et la zone 2AUb relative au secteur « Caboterrano ».

En effet, lors de l'approbation du PLU le 03 juin 2016, les choix d'aménagement du territoire communal ont permis de distinguer plusieurs zones de développement futur :

- Les zones 1AU urbanisables immédiatement ;
- Les zones 2AU destinées à être ouvertes à moyen terme après modification du PLU.

La zone 1AU 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, de services 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'Orientation d'Aménagement et de Programmation (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 modification  
secteur « Croix  
1AUc2).

du  
et



A noter que la zone 1AUep est dédiée aux équipements publics ou à usage d'intérêt général dimensionnés pour le quartier et/ou le village. Ainsi, au regard de la destination de la zone, l'ouverture à l'urbanisation de celle-ci n'est pas opportune dans le cadre du développement communal, notamment à travers la volonté de proposer une offre de logements adaptée aux besoins actuels et futurs identifiés sur la Commune.

Les quelques espaces libres dans les zones urbaines se sont résorbés par des constructions réalisées au « coup par coup » ou par des lotissements. Aucune zone 2AU n'a fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation à ce jour.

Les zones 2AU aujourd'hui bloquées demeurent donc les dernières possibilités de développement pour le territoire communal.

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

- Le plan de zonage du PLU ;
- Le règlement écrit du PLU des zones 1AU ;
- Les OAP relatives aux secteurs « des Caunelles » et « Caboterrano ».

A noter que par délibération du Conseil Municipal en date du 14 juin 2023, conformément à l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme, la Commune a vérifié au préalable que le projet n'aurait pas pu être réalisé dans des conditions de faisabilité proches, dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser déjà ouverte à l'urbanisation. Par ailleurs, cette délibération est venue apporter toutes les justifications en faveur de la faisabilité opérationnelle de l'aménagement du secteur des Caunelles et Caboterrano.

#### **Ouverture de l'enquête publique et modalités de publicité**

Par arrêté municipal n°18/2024, en date du 15 octobre 2024, l'enquête publique relative à la présente procédure d'adaptation du PLU de Salles d'Aude a été ouverte.

Celle-ci s'est déroulée du 04 novembre 2024 au 04 décembre 2024.

La première parution des avis d'enquête publique a été réalisée le 17 octobre 2024 dans les journaux « Midi Libre » et « l'Indépendant ».

La seconde parution des avis d'enquête publique a été réalisée le 07 novembre 2024 dans ces mêmes journaux.

L'avis d'enquête publique a également été affiché en Mairie, sur le panneau d'affichage électronique, sur le site internet de la Commune, ainsi que sur un panneau visible par le public présent sur les entrées de village et les zones 2AUa et 2AUb objets de la procédure.

Les propriétaires concernés par la présente procédure d'adaptation du PLU de Salles d'Aude, qui ne résident pas au sein de la Commune, ont également été informés par lettre recommandée avec accusé de réception.

#### **Moyens mis à disposition du public**

**Pour émettre des observations :**

- Mise à disposition d'un registre en Mairie de Salles d'Aude, aux jours et heures habituels d'ouverture ;

- 
- Mise à disposition du registre en version dématérialisée via un lien internet (lien mentionnée sur le site internet de la Commune);
  - Mise à disposition d'un poste informatique en Mairie de Salles d'Aude, aux jours et heures habituels d'ouverture ;
  - Possibilité d'adresser des observations à l'attention du Commissaire-enquêteur par voie postale à l'adresse de la Mairie et par courrier électronique.

**Pour consulter le dossier d'enquête publique :**

- Mise à disposition du dossier en Mairie de Salles d'Aude, aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- Mise à disposition du dossier en version dématérialisée via le même lien qu'évoqué précédemment ;
- Mise à disposition d'un poste informatique en Mairie de Salles d'Aude, aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- Possibilité de demander à ses frais la communication du dossier d'enquête.

Le Commissaire-enquêteur, Monsieur Gérard BISCAN, désigné par le Tribunal administratif de Montpellier par décision n°E24000058/34 en date du 17 septembre 2024, a assuré les permanences suivantes en Mairie de Salles d'Aude :

- 04 novembre 2024 de 14h00 à 17h00 ;
- 20 novembre 2024 de 8h30 à 12h30 ;
- 04 décembre 2024 de 13h00 à 17h00.

 **Procès-verbal (PV) de synthèse du Commissaire-enquêteur**

Le 15 décembre 2024, le Commissaire-enquêteur a adressé son PV de synthèse des observations écrites et orales du public à la Commune.

C'est dans ce cadre que le présent mémoire en réponse de la commune de Salles d'Aude a été rédigé.

Les éléments de réponse apportés par la Commune sont matérialisés en **vert**.





# 1. OBSERVATIONS EMISES SUR LE REGISTRE D'ENQUETE PUBLIQUE PAPIER

## 1.1. Observations de M. et Mme BAS

---

« Nous souhaitons avoir des informations sur le projet de lotissement « Caunelles », notamment sur le plan de circulation entrée et sortie du lotissement. Nous demandons si les sens de circulation seraient modifiés, notamment Rue des Caunelles et Rue du Jeu du Mail, afin de comprendre les flux de circulation futurs ».

- ⇒ L'accès au secteur 1AUf (anciennement 2AUa) se réalisera en double sens depuis la Rue des Caunelles et depuis l'Avenue de Nissan, toutes deux actuellement accessibles en double sens. Depuis la Cité du Pastourello, l'accès sera en sens unique, en direction du secteur à aménager. Les sens de circulation depuis la Rue du Jeu du Mail ne seront pas impactés.

## 1.2. Observations de M.PIN

---

« Demande qu'un trottoir soit aménagé le long du Chemin des Amandiers »

- ⇒ Le Chemin des Amandiers est en partie doté d'un trottoir sur son côté urbanisé, en direction du Chemin de la Motte. La volonté communale est de privilégier les voies partagées et les circulations douces, sans pour autant que cela se traduise par la réalisation de trottoirs. En effet, la Commune envisage la mise en place d'une signalétique adaptée sur le secteur, afin que ce dernier constitue une zone de circulation à vitesse modérée. Également, des acquisitions foncières sont en cours afin de permettre l'élargissement de la voie sur certains tronçons.

## 1.3. Observations des représentants des riverains du secteur « Caboterrano »

---

« Ce jour, nous nous présentons auprès du Commissaire afin d'exposer un certain nombre de questions autour du projet de construction Caboterrano ». Ces questions sont des préoccupations des riverains de Caboterrano, n'ayant pas bien comprise le contour et la dimension du projet, et qui souhaitent en savoir plus.

Nous avons convenu d'organiser une rencontre sur site avant le 04 décembre 2024. Les questions seront également exposées sur le registre dématérialisé. Un exemplaire papier a été remis au Commissaire.

- ⇒ Les réponses formulées par la Commune aux différentes observations sont indiquées en seconde partie du présent document, destinée aux observations émises sur le registre d'enquête publique dématérialisé.

## 1.4. Observations de M.LUSSON

---

« Secteur des Caunelles :

Rassuré par la certitude que la Rue de la Cité Pastourello restera à double sens de circulation automobile ».



⇒ Cette observation n'appelle de réponse de la part de la Commune.

## 1.5. Observations de M.VICENTE

---

RP5 : « Secteur des Caunelles :

Souhaite que le flux de circulation des véhicules soit dirigé vers l'Avenue de Nissan et la rue des Caunelles. Souhaite également que la rue Ledru-Rollin favorise les déplacements doux. »

⇒ L'OAP applicable au secteur « des Caunelles » matérialise justement un sens de circulation à double sens depuis la Rue des Caunelles au Nord et depuis l'Avenue de Nissan au Sud.

Concernant l'aménagement de cheminements doux, Rue Ledru-Rollin, ceci n'est pas l'objet de la présente procédure d'adaptation du PLU de Salles d'Aude. Toutefois, la Commune confirme que tant sur la Rue Ledru-Rollin, que sur le reste du territoire communal, les déplacements doux font l'objet d'une attention particulière quant à leur développement. En effet, certaines réalisations sont presque finalisées ou en cours de réflexion (projet de piste cyclable, voie verte, etc.).

## 1.6. Observations de Messieurs COSTEPLANE

---

« Secteur des Caunelles :

En tant qu'agriculteurs et propriétaires de terrains contigus au projet d'urbanisation du secteur des Caunelles, ils s'interrogent sur l'évolution de l'opération et sur la destination de leurs propres terrains. »

⇒ Les terres agricoles situées à l'Ouest de l'actuelle zone 2AUa du PLU (future zone 1AUf du PLU), se situent en zone agricole (A) du PLU. Il s'agit d'une zone à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique, économique et paysager, dont la destination et l'utilisation du sol sont à vocation agricole.

Elles n'ont ainsi pas vocation à accueillir un projet d'habitat en lien avec l'aménagement du secteur « des Caunelles ». A noter qu'en cas de révision générale du PLU de Salles d'Aude, il pourra être définies des zones à urbaniser en extension, à court, moyen ou long terme, au regard des différentes contraintes présentes sur le territoire communal.

## 2. OBSERVATIONS EMISES SUR LE REGISTRE D'ENQUETE PUBLIQUE DEMATERIALISE

### 2.1. Observations des représentants des riverains du secteur « Caboterrano »

---

« Nous avons ici réuni un certain nombre de questions et de préoccupations des riverains du secteur « Caboterrano ».



## I – Autour du projet :

Y-a-t-il des comités de quartiers, par secteur et des référents de quartiers, auprès de qui les riverains peuvent s'orienter pour toutes questions sur les projets ? ».

- ⇒ Pour toute question relative à la procédure de 2<sup>ème</sup> modification de droit commun du PLU de Salles d'Aude, mais aussi sur le projet d'aménagement envisagé sur le secteur « Caboterrano », il est possible de s'adresser à la Mairie, notamment au service urbanisme.

« A quelle date le permis de construire va être déposé ?

A quelle date les travaux vont commencer ?

Combien de temps les travaux vont t'ils durer ?

Y a-t-il un planning des différents lots de travaux ?

- Constructions d'habitations ?
- Aménagement de l'environnement ?
- Elargissement, autres travaux routiers et voies public ?

Y aura-t-il des routes barrées, des déviations ?

- Des changements de sens de la circulation - temporaires et/ou définitives ?
- Noms des rues, chemins, routes, etc. ?

Avez-vous une liste à disposition des promoteurs immobiliers, constructeurs, entreprises de travaux publics, etc. ? »

- ⇒ Il convient de rappeler qu'il s'agit d'une procédure d'adaptation du PLU destinée à ouvrir à l'urbanisation notamment la zone 2AUb, relative au secteur « Caboterrano ». Il s'agit d'une phase de planification. C'est alors en phase opérationnelle, que ces éléments seront abordés et précisés.

« Pour quelles raisons sur le secteur « Croix de la Belle », toutes les constructions et nombre de logements n'ont pas été livrés ? Il était prévu 100 logements. La livraison terminée, ont été réalisés 65 logements ».

- ⇒ L'aménagement du secteur « Croix de la Belle » a été divisé en 3 tranches. Les deux premières tranches ayant été réalisées, une 1<sup>ère</sup> modification de droit commun du PLU de Salles d'Aude est venue encadrer l'aménagement de la troisième tranche.

Celle-ci était classée en zone 1AUc1 et 1AUc2 du PLU, initialement à dominante d'habitat de type collectif continu ou discontinu, urbanisées sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble après aménagement des réseaux.

La procédure d'adaptation du PLU de Salles d'Aude a mutualisé le zonage de la tranche 3 par un classement en zone 1AUc, de sorte à uniformiser les règles applicables. Elle est également venue 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.



L'adaptation du secteur avait pour objectif de permettre le maintien d'une activité médicale, paramédicale ou de service, ayant impliqué de revoir à la baisse la programmation de logements initialement affichée dans l'OAP du secteur.

« Sur le secteur « Caboterrano », le PLH de la Narbonnaise imposait un minimum de 30% de logements locatifs sociaux, soit 29 logements. La Mairie de Salles d'Aude augmente le nombre de logements locatifs sociaux passant à 98 logements, dont 40% de logements sociaux, soit 39 logements :

- Ce qui devrait représenter combien d'habitants ?
- Combien de pièces pour chaque logement ?
- Combien d'habitants estimés par logement ? »

⇒ Il convient de préciser que l'objectif de réalisation d'un minimum de 40% de logements sociaux est affiché dans le PLU depuis son approbation en 2016. En effet, le secteur « Caboterrano » est désigné en partie par un secteur de mixité sociale. La Commune ayant désormais dépassé les 3 500 habitants, celle-ci va être soumise aux obligations de production de logements sociaux imposées par la Loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain (SRU).

Concernant le nombre d'habitants projeté, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUB relative au secteur « Caboterrano » permettra la réalisation de 98 logements, dont 39 logements sociaux. Si l'on retient une taille moyenne des ménages de 2,24 habitants par logement, selon l'INSEE en 2021, alors il est possible d'estimer l'accueil de 87 habitants au sein de ces logements sociaux, sur les 220 habitants projetés. A noter que lors de l'élaboration du dossier de 2<sup>ème</sup> modification de droit commun du PLU de Salles d'Aude, ont été analysées les données de l'INSEE disponibles, soit les données de 2020. La taille moyenne des ménages était alors estimée à 2,26 habitants par logement.

Concernant la typologie des logements projetés, comme indiqué précédemment, c'est en phase opérationnelle que ces éléments seront abordés et précisés.

« Il est prévu une entrée/sortie de véhicules en haut du Chemin des Amandiers. Actuellement, la circulation et les croisements de véhicules sont difficiles. L'augmentation du parc automobile va être en augmentation, soit plus de deux véhicules par logements, soit un potentiel de véhicules de plus de 200 véhicules dans le secteur « Caboterrano » :

- Ceci va rendre la circulation dans le secteur encore plus difficile (actuellement, il y a déjà un couloir d'engorgement) !
- Qu'est-ce qui est prévue pour améliorer la circulation routière et la sécurité piétonnière ?

⇒ Comme indiqué au sein de l'OAP applicable au secteur « Caboterrano », deux accès en double-sens sont prévus pour les véhicules. L'un depuis le Chemin des Amandiers, le second depuis le Chemin de la Motte. En lien avec l'aménageur, la Commune réfléchit à des moyens permettant de fluidifier la circulation, notamment comme indiqué précédemment, à travers des acquisitions foncières en cours, destinées à élargir sur certains tronçons, la voie du Chemin des Amandiers.

« La sortie du secteur « Caboterrano », afin d'emprunter la route de Coursan, est difficile aux heures de pointes et parfois même hors heures de pointes.

- Qu'est-ce qui est prévu pour régler cette problématique ? »

- 
- ⇒ La Commune étudie actuellement l'accès à la route de Coursan dans son ensemble, notamment avec le Chemin du Ribayrol. Des réserves foncières sont prévues de part et d'autre de la voirie, afin de faire évoluer dans l'avenir si nécessaire le carrefour d'entrée de ville.

« Dimensions et élargissements des routes qui entourent ce lotissement ?

- Chemin de la Motte, Chemin des Amandiers, Chemin de Maurel, etc. (aménagement, trottoirs, passages piétons, sécurité, sens de la circulation routière, signalisation, limitation de vitesse, ralentisseurs, etc). »
- ⇒ Il convient de se reporter aux éléments de réponse apportés concernant les différents aménagements projetés autour du secteur « Caboterrano ». La Commune tient à préciser que lorsque cela est possible, celle-ci réfléchit sur l'opportunité d'améliorer la desserte du secteur.

« Est-ce qu'une remise en état des routes est prévue (sécurité) ?

- Quels sont les Chemins, routes, rues, etc. ?
- Quel budget prévu ?
- Quelles durées ? Planning ?
- Quel impact sur les impôts des riverains et habitants de Salles d'Aude ? »
- ⇒ Une remise en état des routes est effectivement prévue lorsque l'aménagement du secteur « Caboterrano » sera terminé. Un plan de voirie sera ainsi réalisé.

Qu'est-ce qui est prévu en termes de modification pour fluidifier la circulation routière, afin d'emprunter avec facilité la route principale de Coursan et éviter de futurs embouteillages et autres nuisances ?

- ⇒ Il convient de se reporter aux éléments de réponse évoqués précédemment relatifs à la route de Coursan.

Transports en commun : quels seront les changements, horaires, fréquence, augmentation ou pas des dispositifs actuels, lesquels ? »

- ⇒ Pour rappel, il s'agit d'une phase de planification. C'est alors en phase opérationnelle, que ces éléments seront abordés et précisés.

L'augmentation du nombre d'habitants à Salles d'Aude aura-t-elle une influence sur les impôts fonciers, eau, électricité, réseau de communication, fibre internet, etc. ?

- Autant de logement nécessitera beaucoup de travaux,
- Qui va payer ?
- Qui paye quoi ? »
- ⇒ L'augmentation de la population génère des dépenses courantes (écoles, etc.), mais aussi des recettes via notamment les taxes locales. De manière générale, l'augmentation de la population d'une Commune n'a pas pour conséquence de générer une augmentation des coûts pour les autres habitants. Concernant les travaux et les aménagements, il s'agit d'opérations privées, donc sans financement public.

« **II – Construction et habitations :**



Emplacement des bâtiments R+2 maximum, le nombre ? »

- ⇒ L'OAP applicable au secteur « Caboterrano » matérialise une localisation privilégiée des logements sociaux projetés en R+2 , soit au centre du secteur.

« Logements individuels et collectif, capacités habitants, surface m2 des logements ? »

- ⇒ L'OAP applicable au secteur « Caboterrano » indique la réalisation de terrains à bâtir et donc de logements individuels, mais aussi de logements collectifs, notamment pour les logements sociaux. Leur implantation au sein de la partie schématique de l'OAP n'est pas figée.

Concernant la capacité d'accueil d'habitants au sein de l'opération, il convient de se reporter aux éléments de réponse ci-après, relatifs à l'interrogation sur le nombre d'habitants estimé pour le projet envisagé sur le secteur « Caboterrano ».

Concernant la surface des logements projetés, il s'agit d'une phase de planification. C'est alors en phase opérationnelle, que ces éléments seront abordés et précisés.

« Parking attribué aux logements sociaux (1 par habitation) ? Dans le cas où le nombre de parking ne serait pas respecté ou impossible à réaliser sur le secteur « Caboterrano » :

- > Y aura t-il d'autres surfaces pour d'autres parkings ?
- > Quel secteur ? »

- ⇒ Concernant le secteur « Caboterrano », le règlement écrit du PLU modifié impose la réalisation d'une place de stationnement par logement, ainsi qu'un surplus de stationnement visiteur d'au moins une place pour cinq logements créés. En phase opérationnelle, il s'agira de respecter ces dispositions dans un rapport de conformité.

« Nombre d'habitants estimé pour ce projet sur le secteur « Caboterrano » ? »

- ⇒ Comme indiqué précédemment, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUB relative au secteur « Caboterrano » permettra la réalisation de 98 logements. Si l'on retient une taille moyenne des ménages de 2,24 habitants par logement, selon l'INSEE en 2021, alors il est possible d'estimer l'accueil de 220 nouveaux habitants projetés. A noter que lors de l'élaboration du dossier de 2<sup>ème</sup> modification de droit commun du PLU de Salles d'Aude, ont été analysées les données de l'INSEE disponibles, soit les données de 2020. La taille moyenne des ménages était alors estimée à 2,26 habitants par logement.

« Quels sont les dispositifs d'évacuation des « eaux pluviales en cas d'excès de pluies », surface bétonnée et non bétonnée ?

- > A quel endroit ?
- > Dispositifs d'hygiène, anti-moustiques tigres et autres parasites, etc. ? »

- ⇒ L'OAP applicable au secteur « Caboterrano » indique que dans le cadre de son aménagement, un bassin de rétention a été dimensionné de sorte à assurer la gestion des eaux de ruissellement de l'ensemble de la zone et notamment de recevoir les eaux de surface récupérées dans un réseau de collecte et acheminées jusqu'à eux, afin de prévenir le risque d'inondation. Ce bassin de rétention situé à l'Ouest de la zone, sera entouré d'aménagements paysagers. Ces derniers récupéreront les eaux pluviales et seront plantés avec des essences





adaptées au climat méditerranéen, qui justifieront d'une fonction d'épuration des eaux avant leur rejet.

« Nombre d'entrées et sorties parking et emplacements ? »

- ⇒ Il n'est pas possible d'estimer les entrées et sorties projetés des véhicules au sein du secteur à aménager.

Concernant l'emplacement des parkings, l'OAP applicable au secteur « Caboterrano » matérialise de manière schématique l'emplacement des stationnements visiteurs projetés. A noter que la partie schématique de l'OAP n'a pas vocation à fixer les principes d'aménagement à la parcelle, le positionnement est donné à titre indicatif.

Pour précision, le règlement écrit des secteurs 1AUf et 1AUg du PLU dispose que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être obligatoirement assuré en dehors des voies publiques et de l'accès commun.

« Parking sous-terrain et en surface – capacité, nombre ? »

- ⇒ Le règlement écrit de la zone 1AU du PLU modifié impose pour l'habitat collectif, la réalisation d'une place de stationnement par logement, ainsi qu'un surplus de stationnement visiteur d'au moins 1 place pour 5 logements créés.

Concernant l'habitat individuel, il est exigé 2 places de stationnement privées ouvertes sur voie par logement, ainsi qu'un surplus de stationnement visiteur de 0,50 place par logement sur la voie publique.

« Eclairages autour des constructions ? »

Le traitement des déchets, dispositions et emplacements des containers de tri (nuisances), fréquences des enlèvements des déchets ?

- ⇒ La collecte et le traitement des déchets sont assurés par le Grand Narbonne. Au sein du secteur « Caboterrano », comme sur le reste du territoire communal, la collecte sera réalisée 3 fois par semaine, sur des bacs de regroupement placés en concertation avec les services du Grand Narbonne, en phase opérationnelle.

« Augmentation de la population sur Salles d'Aude : quels mesures face à l'augmentation de la consommation d'eau, restrictions en tout genre de l'utilisation de l'eau ? Quel impact sur les riverains et habitants ? »

Est-ce que le village pourra répondre aux besoins accrus en eau durant toute l'année ou faudra-t-il encore subir des restrictions supplémentaires et de faire d'autres sacrifices ? Quelles garanties ? »

- ⇒ Le dossier de 2<sup>ème</sup> modification de droit commun du PLU de Salles d'Aude analyse d'ores et déjà l'adéquation de la ressource en eau avec l'ouverture à l'urbanisation du secteur « des Caunelles » et « Caboterrano ». Également, par un courrier en date du 16 mai 2024, le service eau et assainissement du Grand Narbonne, est venue confirmer l'adéquation de la ressource en eau avec les nouveaux besoins générés à travers la présente procédure d'adaptation du PLU de Salles d'Aude.

« **III – Qualité de vie :**



Certaines maisons déjà existantes se retrouveront elles avec des logements ayant une vue plongeante sur leur propriété ?

- > Quelle assurance ?
- > Hauteurs, dispositions ? »

⇒ Le règlement écrit de la zone 1AU du PLU modifié permet la réalisation d'habitat individuel en R+1 et d'habitat collectif en R+2. Au regard de la partie schématique de l'OAP, l'habitat collectif se trouvant au centre du secteur, l'habitat individuel bordera ainsi les habitations existantes, dont une partie d'entre elles sont elles aussi en R+1. Pour rappel, une OAP permet d'encadrer l'aménagement du secteur et d'établir des orientations d'aménagement visant à assurer une intégration optimale du projet d'aménagement.

« Y a-t-il une charte de paysage et architecturale consultable? »

⇒ Pas au stade de la présente procédure d'adaptation du PLU de Salles d'Aude.

« Comment les préoccupations des riverains directement impactés par l'augmentation de la population, de la circulation et du changement environnemental ont-elles été prises en compte ?

- > Ont-ils été consultés préalablement ? Quand ? Comment ?
- > Le seront-ils autrement que par un avis d'enquête pas toujours compréhensible pour certains riverains du secteur « Caboterrano ». »

⇒ Il convient de rappeler que l'urbanisation du secteur « Caboterrano » a d'ores et déjà été prévue lors de l'élaboration du PLU de Salles d'Aude en 2016. Ce secteur fait actuellement l'objet d'une zone 2Aub, destinée à être ouverte à l'urbanisation à moyen terme après modification ou révision du PLU et visant la réalisation d'un quartier à usage d'habitation. La procédure d'élaboration du PLU de 2016 a fait l'objet d'une concertation, mais aussi d'une enquête publique, permettant au public de s'exprimer sur le projet de PLU.

Dans le cadre de la 2<sup>ème</sup> modification de droit commun du PLU Salles d'Aude, une enquête publique a également été organisée. Plusieurs modalités de publicité ont été réalisées, comme indiqué en début du document. Ainsi, toute personne intéressée a eu la possibilité de s'informer et de s'exprimer, notamment les riverains du secteur « Caboterrano ». Une notice explicative destinée à présenter les objectifs et les effets de la procédure d'adaptation du PLU de Salles d'Aude a notamment été mise à disposition, au sein du dossier d'enquête public papier et dématérialisé.

« Quelles sont les critères et arguments qui permettent d'affirmer que la densification urbaine prévue par ce projet de construction dans la zone prévue est compatible avec un objectif de maintenir « la qualité de vie » actuelle des résidents et riverains ?

⇒ La densité d'un projet d'aménagement à vocation d'habitat prévu dans le cadre d'une procédure d'adaptation d'un PLU doit être compatible avec la densité imposée par le document de planification supra communal, le SCoT du Grand Narbonne. Celle-ci est de 25 logements/ha pour le bassin de vie dans lequel fait partie Salles d'Aude.

L'aménagement du secteur « Caboterrano » fait l'objet d'une OAP ayant pour but d'encadrer l'aménagement du secteur et d'établir des orientations d'aménagement visant à assurer une intégration optimale du projet d'aménagement.



« Une augmentation de la population, du parc automobile et des motos augmentent fatalement les nuisances sonores. Qu'est-ce qui est prévu afin de contenir cette augmentation des nuisances sonores ? »

⇒ Rien n'est prévu dans la mesure où le développement du territoire communal n'a pas vocation à générer des nuisances sonores particulières.

« Y a-t-il des projets de commerces et services supplémentaires de prévus à Salles d'Aude et sur les secteurs de constructions ? »

Les infrastructures sociales et médicales vont-elles suivre, alors que nous rencontrons déjà des difficultés ? »

⇒ Comme indiqué précédemment, l'adaptation du secteur « Croix de la Belle », notamment sa troisième tranche, avait pour objectif de permettre le maintien d'une activité médicale, paramédicale ou de service, ayant impliqué de revoir à la baisse la programmation de logements initialement affichée dans l'OAP du secteur.

#### **« IV- AUTRES :**

Quels sont les organismes d'Etat qui vont attribuer les logements sociaux, sur quels critères ? »

⇒ Il convient de rappeler qu'il s'agit d'une phase de planification. C'est alors en phase opérationnelle, que ces éléments seront abordés et précisés.

« En cas de désaccord sur le projet, quels sont les recours et les délais ? »

⇒ Il pourra être réalisé un recours gracieux auprès de la Mairie ou un recours contentieux auprès du Tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de la dernière des mesures de publicité de la délibération d'approbation de la procédure. Toutefois, ce recours doit être motivé.

En phase opérationnelle, il en sera de même concernant l'autorisation d'urbanisme.

« Est-ce que l'avis d'enquête peut également être publié sur Facebook, avec une description sommaire sur le projet (nombres de construction, surface, parking, changements etc.) ? »

⇒ Les modalités de publicité de l'avis d'enquête publique relatif à la présente procédure d'adaptation du PLU de Salles d'Aude sont encadrées par le Code de l'environnement. Ces dernières ont été présentées au début du présent document. Il est possible pour la Commune de recourir à des moyens de communication supplémentaires à ceux demandés par le Code de l'environnement. En l'espèce, la commune de Salles d'Aude ne dispose pas d'un compte Facebook.

« Est-ce qu'une information plus précise, plus claire sur le projet des constructions et modifications de l'environnement est prévue par la Mairie de Salles d'Aude, afin d'informer les premiers concernés, c'est à dire les résidents et riverains actuels ? »

- 
- ⇒ Comme indiqué précédemment, il convient de rappeler qu'il s'agit d'une phase de planification. C'est alors en phase opérationnelle, que ces éléments seront abordés et précisés. Toutefois, la notice explicative du dossier d'enquête publique relative à la présente procédure d'adaptation du PLU de Salles d'Aude permet d'en comprendre les objectifs, les contours et les effets.

## 2.2. Observations anonymes

---

« Secteur des Caunelles :

Il apparaît une incohérence entre l'OAP applicable au secteur "des Caunelles", prévoyant maximum du R+2 pour les logements sociaux en habitat collectif, et les dispositions du règlement écrit du secteur 1AUf du PLU qui ne permettent que du R+1. »

- ⇒ Il s'agira effectivement de modifier le dossier de 2<sup>ème</sup> modification de droit commun du PLU de Salles d'Aude pour approbation, afin de permettre, au sein du secteur 1AUf, du R+2 pour l'habitat collectif, notamment destiné à des logements sociaux.

« Secteur de Caboterrano :

Beaucoup de réglementation sur la hauteur des murs et d'obligations pour qu'ils soient crépis, mais en réalité aucune incidence. Quand on se balade dans Salles, beaucoup de murs ne respectent pas les obligations, détériorant l'esthétisme du village : hauteur et parpaings visibles. Il serait temps de faire comme certaines mairies qui bloquent les ventes de maisons si les murs ne sont pas crépis, ou alors augmenter comme à Béziers la taxe d'habitation des propriétaires qui ne crépissent pas leurs murs dans le délais des deux ans.

Au niveau du Chemin la Motte, les terres doivent être soutenues par un mur à la charge du lotisseur. C'est normalement une obligation, sinon cela sera comme à la Croix de la Belle 3 ou comme à l'intersection entre Rue du Jeux de Mail et Rue Crousette, et prévoir des trottoirs. Attention, selon l'endroit où les égouts du secteur Caboterrano seront branchés, le réseau d'égout est trop petit et actuellement souvent bouché Chemin de la Motte, vers le village ».

- ⇒ Le non-respect des obligations prévues par le règlement du PLU concernant les clôtures ne relève pas de la présente procédure d'adaptation du PLU de Salles d'Aude.

L'aménagement du secteur « Caboterrano » devra respecter les dispositions du règlement écrit de la zone 1AU du PLU et plus spécifiquement du secteur 1AUg, notamment relatives aux clôtures, mais aussi à la desserte par les réseaux.

Concernant la faisabilité d'un raccordement au réseau d'eaux usées existant, cela sera vérifié en phase opérationnelle. Le service compétent du Grand Narbonne se prononcera lors de la demande de permis d'aménager.

Concernant l'aménagement de trottoirs sur le Chemin de la Motte, il convient de se reporter aux éléments de réponse apportés au Chemin des Amandiers.

« Secteur de Caboterrano :

J'ai lu votre affiche jaune que j'ai eu du mal à comprendre, après mes recherches sur Internet que je me suis fait expliquer j'ai trouvé le plan du plu.



Je ne comprends pas pourquoi vous voulez enclaver 300 personnes à cet endroit, alors que l'infrastructure routière ne le permet pas. Manque de trottoirs pour protéger les futurs habitants (adultes et enfants), routes mal entretenues. Destruction de la qualité de vie de vos administrés. C'est tout de même environ 200 voitures environ. Les pompiers de Salles d'Aude n'ont même pas une échelle pour atteindre le deuxième étage. »

⇒ Pour rappel, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUb relative au secteur « Caboterrano » permettra la réalisation de 98 logements. Si l'on retient une taille moyenne des ménages de 2,24 habitants par logement, selon l'INSEE en 2021, alors il est possible d'estimer l'accueil de 220 nouveaux habitants projetés et non 300.

Il convient de se reporter aux éléments de réponse apportés concernant les différents aménagements projetés autour du secteur « Caboterrano ».

RD-6 : « Secteur des Caunelles :

Résidant au 9 cité Pastourello, Salles-d'Aude (11110), je souhaite soumettre mes observations concernant le projet de création du lotissement des Caunelles. En tant qu'habitant directement concerné, je tiens à exprimer certaines inquiétudes liées à ce projet.

Point d'inquiétude : impact sur la circulation locale. L'aménagement du lotissement des Caunelles, combiné au sens unique prévu pour la cité Pastourello, risque d'augmenter considérablement le trafic sur la rue Ledru-Rollin. Cette rue, qui est déjà étroite pour une circulation à double sens, pourrait se retrouver encore plus congestionnée.

Je crains que cette situation n'entraîne :

- Des difficultés de circulation, notamment aux heures de pointe.
- Une augmentation des risques pour les piétons et les cyclistes, en raison de l'absence de trottoirs adaptés sur certaines portions.
- Une détérioration de la qualité de vie des riverains en raison des nuisances liées au trafic (bruit, sécurité, pollution, etc.).

Proposition pour limiter les impacts :

Afin de réduire ces effets négatifs, je propose la création d'une voie piétonne reliant les deux lotissements (la Cité la Pastourello et le futur lotissement des Caunelles). Cette mesure offrirait plusieurs avantages :

- Favoriser les déplacements à pied ou à vélo entre les deux secteurs, réduisant ainsi l'utilisation des véhicules.
- Diminuer la pression sur la rue Ledru-Rollin en offrant une alternative pour les trajets courts.
- Améliorer la sécurité des habitants, notamment des enfants et des personnes âgées.



Cette voie piétonne pourrait être intégrée aux aménagements du lotissement et accompagnée de mesures favorisant les déplacements doux (éclairage, végétalisation, signalisation adaptée).

Je soutiens l'idée d'un développement urbain équilibré, mais il est crucial de prévoir des aménagements adaptés pour éviter des nuisances pour les riverains actuels. La création d'une voie piétonne entre les deux lotissements me semble être une solution simple et efficace pour répondre à ces enjeux. »

⇒ Comme indiqué au sein de l'OAP applicable au secteur « des Caunelles », la voie de raccordement du secteur à la Cité du Pastourello est d'ores et déjà à double sens. Toutefois, l'entrée au sein du secteur se réalisera en sens unique, permettant de réduire les flux de circulation depuis la Cité la Pastourello et plus généralement depuis la Rue Ledru Rollin. Il convient de préciser que l'accès principal au secteur à aménager « des Caunelles » se réalisera depuis la Rue des Caunelles et l'Avenue de Nissan, toutes deux à double sens.

La Commune déploie un important réseau de piste cyclable en site propre, y compris pour relier le territoire communal à Coursan. Pour autant, il est impossible de desservir toutes les rues. Raison pour laquelle la Commune développe des circulations douces, avec un travail sur la signalétique horizontale et verticale, ainsi qu'une communication adaptée.

« Secteur de Caboterrano :

J'ai relevé quelques incohérences au sein du règlement écrit de la zone 1AU du PLU.

En effet, la formulation du règlement écrit du secteur 1AUg ne permet pas de réaliser de piscine au sein des parcelles, car le retrait imposé par rapport aux emprises publiques est trop important : il faudrait autoriser la construction de piscine à 1 mètre par rapport aux emprises publiques.

Également, la formulation du règlement écrit du secteur 1AUg ne permet pas de réaliser le soutènement nécessaire pour tenir le terrain naturel avec la clôture au-dessus, en limite du Chemin de la Motte, du Chemin des Amandiers et de la voie communale n°114 : il faudrait autoriser le soutènement à hauteur du terrain naturel des parcelles sans le comptabiliser dans les hauteurs de clôture. »

⇒ Il s'agira effectivement de modifier le dossier de 2ème modification de droit commun du PLU de Salles d'Aude pour approbation, afin de prendre en compte ces propositions au sein du secteur 1AUg du PLU.

« Les dispositions du règlement écrit des zones 2AUa et 2AUb seront-elles toujours opposables ? »

⇒ Les dispositions du règlement écrit des zones 2AUa et 2AUb ne seront plus opposables. Il s'agira de modifier le dossier de 2ème modification de droit commun du PLU de Salles d'Aude pour approbation, afin de supprimer les dispositions du règlement écrit du PLU relatives à ces deux zones. En effet, celles-ci sont devenues les secteurs 1AUf (pour la zone 2AUa) et 1AUg (pour la zone 2AUb) au titre de la présente procédure d'adaptation du PLU de Salles d'Aude.

### 2.3. Observation de M.GARCIA

---

« Je suis défavorable à cette modification. »



- 
- ⇒ La présente procédure d'adaptation du PLU de Salles d'Aude ne fait que mettre en œuvre les choix d'aménagement retenus lors de l'élaboration du document de planification communal en 2016.

### 3. QUESTIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

« Secteur des Caunelles - Partagez-vous les arguments de ce pétitionnaire et sa proposition visant à créer une voie piétonne reliant la cité Pastourello au projet immobilier des Caunelles (observation RD-6) et les compléments apportés par le second (observation RP5) ? »

- ⇒ Il convient de se reporter aux éléments de réponse apportés par la Commune aux observations correspondantes ci-dessus.

« Secteur de Caboterrano - Adhériez-vous au rapide constat que j'ai fait et partagez-vous les démarches que je vous propose ? »

#### Extrait du constat :

Dans le secteur de Caboterrano, la problématique des déplacements semble plus difficile à appréhender que dans le secteur des Caunelles pour plusieurs raisons : l'éloignement du bourg-centre, des voies de desserte héritées d'un réseau de vieux chemins d'exploitation agricole peu adaptés au trafic automobile, etc.

Une récente visite sur le secteur a permis de prendre la mesure des conditions de circulation dans l'après-midi, à une heure où la circulation est encore assez fluide, autour des chemins de la Motte, des Amandiers et de Maurel, avec un retour difficile vers le village. A priori, ces trois voies nécessitent quelques travaux d'urgence, avant la mise en œuvre du projet d'aménagement et de construction dit de « Caboterrano. », qui implique une réflexion de type schéma de secteur et à l'échelle de la Commune une démarche de type « déplacement urbain » dont il me semble que vous avez engagée. »

- ⇒ C'est un point sensible et identifié par la Commune. Cette problématique a été relevé par les administrés au cours de la présente enquête publique. Il convient ainsi de se reporter aux éléments de réponse apportés concernant les différents aménagements projetés autour du secteur « Caboterrano ».

« Comment justifiez-vous la densité de l'opération immobilière du secteur de Caboterrano à 33 logements/ha alors que dans le secteur des Caunelles elle n'est qu'à 29 logements/ha, dans une configuration territoriale pas trop différente ? »

- ⇒ Il convient de rappeler que le secteur « des Caunelles » représente une superficie de 1,22 ha et le secteur « Caboterrano » 2,98 ha, soit plus du double.

Comme indiqué précédemment, la densité d'un projet d'aménagement à vocation d'habitat prévu dans le cadre d'une procédure d'adaptation d'un PLU doit être compatible avec la densité imposée par le document de planification supra communal, le SCoT du Grand Narbonne. Celle-ci est de 25 logements/ha pour le bassin de vie dans lequel fait partie Salles d'Aude.



Les secteurs « des Caunelles » et « Caboterrano » font l'objet d'une OAP ayant pour but d'encadrer leur aménagement et d'établir des orientations d'aménagement visant à assurer une intégration optimale du projet d'aménagement.

« Dans le même ordre d'idées, pourquoi avoir fixé un pourcentage de logements sociaux à 40% alors que la loi SRU, à laquelle la Commune est soumise par dérogation, n'exige que 25% et que le SCoT pour les communes non soumises à ladite loi fixe 20 % ? »

- ⇒ Comme indiqué précédemment, l'objectif de réalisation d'un minimum de 40% de logements sociaux est affiché dans le PLU depuis son approbation en 2016. En effet, les secteurs « des Caunelles » et « Caboterrano » sont désignés par un secteur de mixité sociale. La Commune ayant désormais dépassé les 3 500 habitants, celle-ci va être soumise aux obligations de production de logements sociaux imposées par la Loi SRU, exigeant la réalisation de 25% de logements sociaux. Toutefois, le maintien d'un objectif de 40% de logements sociaux a vocation à rattraper le retard de la Commune dans cette production. Également, le PLH de la Narbonnaise impose une production minimale de 30% de logements locatifs sociaux.