



2ème MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTICE EXPLICATIVE

MAITRE
D'OUVRAGE :
SALLES D'AUDE

SALLES D'AUDE LE :

SIGNATURE :

Date(s)	Nature des modifications	Dessiné	Vérifié	Ind
Mars 2024	Création	CB	JA/VL	a
Février 2025	DATE APPROBATION LE : 10/04/2025	CB	JA/VL	b

1



BZ-10535

GAXIEU

1 Bis Place des Alliés
CS 50676
34537 BEZIERS CEDEX
T. 04 67 09 26 10 F. 04 67 09 26 19
E. bet.34@gaxieu.fr

GAXIEU.FR



ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE

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

2^{ème} modification de droit commun du PLU -

Notice explicative

Version	Date	Objet	Rédaction	Validation	
1	Janvier 2024	Création	VL	JA	
					Affaire n° BZ-10535



TABLE DES MATIERES

PREAMBULE	1
1. L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUA SECTEUR « DES CAUNELLES ».....	6
1.1. Localisation du secteur d'études.....	6
1.2. Occupation des sols du secteur d'études.....	7
1.3. Contexte et justifications des adaptations projetées.....	8
1.3.1. Contexte	8
1.3.2. Justifications au regard du PLH de la Narbonnaise	8
1.3.3. Justifications au regard du SCoT de la Narbonnaise	9
1.3.4. Justifications au regard du PADD du PLU	13
1.3.5. Justifications au regard des accès et réseaux desservant le secteur d'études ...	16
1.3.6. Justifications au regard des points d'intérêts à proximité du secteur d'études ..	21
1.4. Les pièces du PLU à modifier	22
1.4.1. La liste des emplacements réservés	22
1.4.2. Le plan de zonage du PLU	22
1.4.3. L'OAP du secteur « des Caunelles »	24
1.4.4. Le règlement du PLU.....	31
2. L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUB SECTEUR « CABOTERRANO ».....	40
2.1. Localisation du secteur d'études.....	40
2.2. Occupation des sols du secteur d'études.....	41
2.3. Contexte et justifications des adaptations projetées.....	41
2.3.1. Contexte	41
2.3.2. Justifications au regard du PLH de la Narbonnaise	42
2.3.3. Justifications au regard du SCoT de la Narbonnaise	42
2.3.4. Justifications au regard du PADD du PLU	46
2.3.5. Justifications au regard des accès et réseaux desservant le secteur d'études ..	48
2.3.6. Justifications au regard des points d'intérêts à proximité du secteur d'études ..	53
2.4. Les pièces du PLU à modifier	54
2.4.1. Le plan de zonage du PLU	54
2.4.2. L'OAP du secteur « Caboterrano ».....	55
2.4.3. Le règlement du PLU.....	62
3. LES EFFETS DE LA MODIFICATION DU PLU.....	69
3.1. Evolution des superficies des zones du PLU	69
3.2. Sur les risques	69

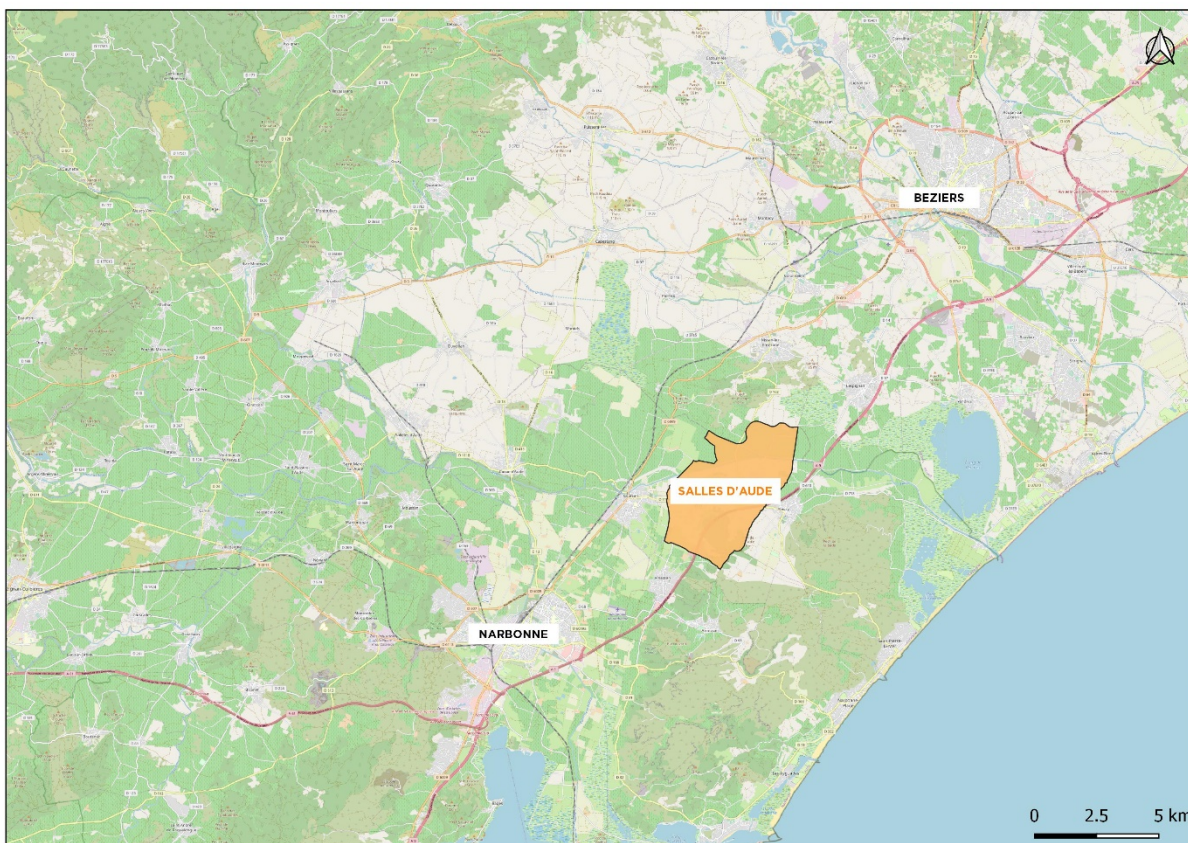


3.2.1. Le risque inondation	69
3.2.2. Le risque inondation par remontée de nappe	71
3.2.3. Le risque inondation par ruissellement	72
3.2.4. Le risque retrait et gonflement d'argile	73
3.2.5. Le risque effondrement de terrain	74
3.2.6. Le risque glissement de terrain.....	75
3.2.7. Le risque chute de blocs.....	76
3.2.8. Le risque incendie de forêt	77
3.2.9. Le risque de transport de matières dangereuses	79
3.2.10. Le risque de radon.....	80
3.2.11. Le risque sismique	81
3.3. Sur l'Environnement	82
3.3.1. Les sites Natura 2000.....	83
3.3.2. Les ZNIEFF	84
3.3.3. Le SRCE Languedoc-Roussillon	85
3.3.4. Les ZICO	87
3.3.5. Les ENS	88
3.3.6. Les PNA.....	89
3.3.7. Synthèse des enjeux environnementaux issue de l'Evaluation environnementale du PLU.....	91
3.4. Sur la composante patrimoniale	92
3.4.1. Les monuments historiques	92
3.4.2. Les Zones de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA)	93

PREAMBULE

Localisation géographique de la commune de Salles d'Aude

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



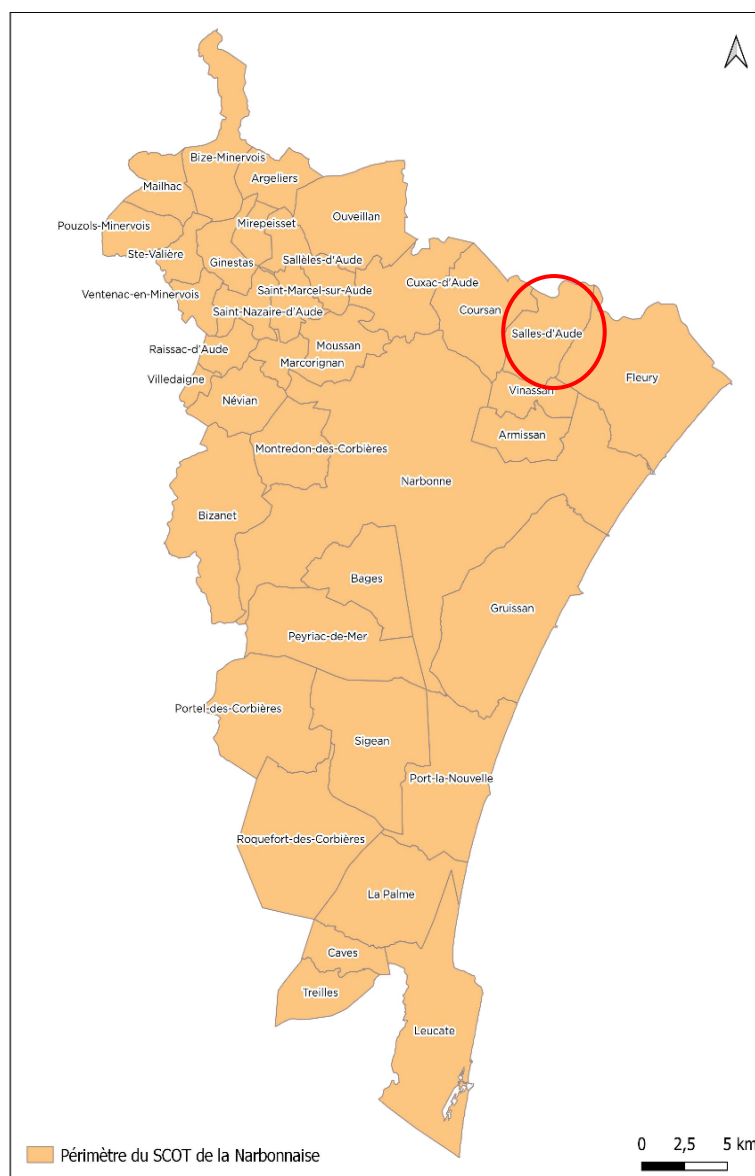
Situation administrative de la commune de Salles d'Aude

Appartenance à la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne

Le territoire communal appartient à la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne qui regroupe 37 communes, soit un peu plus de 130 000 habitants selon l'INSEE en 2020.

Appartenance au périmètre du SCoT de la Narbonnaise

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Narbonnaise s'applique sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne. Le SCoT a été révisé par délibération du Conseil Communautaire le 28 janvier 2021. Il a depuis, fait l'objet d'une 1^{ère} modification simplifiée approuvée par une délibération du 10 février 2022.



La présente modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) devra être compatible avec le SCOT approuvé le 28 janvier 2021 et modifié le 10 février 2022.

Historique du document d'urbanisme communal

La commune de Salles d'Aude est dotée d'un PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 03 juin 2016, ayant fait l'objet d'une 1^{ère} modification simplifiée approuvée le 20 novembre 2017, ainsi que d'une 1^{ère} modification de droit commun approuvée le 22 février 2023.

A noter que la procédure de 2^{ème} modification de droit commun du PLU a été prescrite par arrêté municipal du 30 mars 2023. Puis une délibération en date du 14 juin 2023 a été prise en application de l'article L153-38 du code de l'urbanisme.

X Contexte de la 2^{ème} modification du PLU et objectifs poursuivis

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 du PLU approuvée le 22 février 2023 a précisément porté sur l'aménagement de la tranche 3 du secteur « Croix de la Belle », dernières zones AU prévue pour le développement à court terme du PLU (1AUC1 et 1AUC2).



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 IIAU aujourd'hui bloquées demeurent donc les dernières possibilités de développement pour le territoire communal, d'où la volonté d'engager une procédure de 2^{ème} modification de droit commun du PLU pour ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUa, correspondant au secteur « des Caunelles », ainsi que la zone 2AUb, correspondant au secteur « Caboterrano ».

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 ».

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

La loi Climat et Résilience est venue modifier les conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU bloquées à l'urbanisation, en imposant une révision générale du PLU pour celles qui, dans les six ans suivant leur création, n'auraient pas été ouvertes à l'urbanisation ou n'auraient pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives.

Toutefois, l'article 199 de la loi a prévu le maintien d'un délai de neuf ans pour les zones 2AU bloquées prévues par les PLU approuvés avant le 1^{er} janvier 2018. Les zones 2AUa et 2AUb ayant été créées lors de l'approbation du PLU de Salles d'Aude le 03 juin 2016, c'est-à-dire il y a moins de 9 ans, cette dérogation peut s'appliquer en l'espèce. Il n'est ainsi pas nécessaire de recourir à une procédure de révision générale du PLU de Salles d'Aude afin de les ouvrir à l'urbanisation.

Les adaptations envisagées par la Commune relèvent donc du champ d'application de la procédure de modification de droit commun du PLU prévue aux articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'urbanisme, dans la mesure où elles n'auront pas pour conséquence :

« 1^o Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2^o Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3^o Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance



4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ».

Au regard des objectifs poursuivis, la procédure de modification de droit commun est la procédure qu'il convient de mobiliser.

Une procédure soumise à demande d'examen au cas par cas

Au titre de l'article L.104-1 du Code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale.

Depuis le décret du 13 octobre 2021, la question de l'évaluation environnementale dans le cadre des procédures d'adaptation des PLU est prévue par l'article R. 104-12 du Code de l'urbanisme.

En application du 1° de l'article R.104-12 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification du PLU est soumise à évaluation environnementale si elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000.

Ainsi, en application du 3° de l'article R.104-12 du Code de l'urbanisme, la présente modification de droit commun du PLU sera soumise à une demande d'examen au cas par cas qui sera jointe en annexe du dossier de modification de droit commun du PLU.

Une procédure nécessitant la délibération au titre de l'article L153-38 du code de l'urbanisme

Depuis la loi Climat et Résilience, il est possible d'ouvrir à l'urbanisation les zones bloquées depuis moins de neuf ans suivant leur création à travers une modification du PLU et non pas une révision générale, exclusivement pour les PLU approuvés avant le 1er janvier 2018.

Par ailleurs, depuis la loi ALUR, en application de l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme, il est nécessaire de prendre une délibération motivée pour justifier l'ouverture à l'urbanisation d'une zone « *au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones* ».

Ainsi, à travers une délibération prise le 14 juin 2023 au titre de l'article L153-38 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.

1. L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUA SECTEUR « DES CAUNELLES »

1.1. Localisation du secteur d'études





La modification du PLU porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa correspondant au secteur « des Caunelles » d'une superficie totale de 1,22 ha, localisée à l'extrémité Nord du village, en limite d'urbanisation. Cette zone se situe entre un tissu pavillonnaire au Sud, à l'Est et en partie au Nord, et des terrains agricoles à l'Ouest et en partie au Nord, avec une voirie à laquelle se raccorder, Rue des Caunelles au Nord, afin d'être reliée à l'Avenue de Nissan au Sud. Celle-ci réunit les parcelles AK 128, 160 et 182.

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa, il s'agira de permettre le développement d'une offre d'habitat individuel et collectif (logements sociaux).

1.2. Occupation des sols du secteur d'études



Selon les données fournies sur l'occupation du sol du Grand Narbonne de 2021, le secteur d'études se compose actuellement de friches herbacées, prairies et bâtis individuels.



1.3. Contexte et justifications des adaptations projetées

1.3.1. Contexte

Comme évoqué précédemment, les zones IIAU du PLU aujourd'hui bloquées à l'urbanisation, demeurent les dernières possibilités de développement pour le territoire communal afin d'atteindre les objectifs du PLU tendant à la production de 240 nouveaux logements en extension à l'horizon 2030.

Selon le règlement écrit du PLU, la zone 2AUa (secteur « des Caunelles ») est une zone à dominante d'habitat aux typologies mixtes associant habitat individuel discontinu et groupé, habitat intermédiaire et habitat collectif.

L'objectif de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa est de permettre le développement d'une offre d'habitat sous la forme d'un lotissement, mêlant terrain à bâtir pour de l'habitat individuel et un macro-lot pour du logement collectif.

Cette zone a vocation à accueillir 35 nouveaux logements, dont 40 % de logements sociaux.

Le secteur « des Caunelles » est un secteur privilégié situé en continuité de la tâche urbaine et proche du centre bourg, ainsi que des équipements existants, pour recevoir une nouvelle urbanisation raisonnable dans le cadre d'une opération d'ensemble afin d'accroître une offre diversifiée en logements dans un cadre choisie et dirigé par la Municipalité.

Ce nouveau quartier sera accessible et à proximité des commerces et services proposés par la Commune. Il sera connecté aux quartiers pavillonnaires voisins, permettant de rejoindre le centre-bourg et toutes ses commodités en moins d'une dizaine de minutes à pied.

La faisabilité opérationnelle de l'urbanisation de la zone 2AUa a notamment été démontrée au sein de la délibération du Conseil Municipal n°028/2023 du 14 juin 2023.

A travers la présente procédure d'adaptation du PLU de Salles d'Aude, il s'agira de modifier :

- Le plan de zonage du PLU afin de délimiter la zone 1AUf en lieu et place de la zone 2AUa ;
- Le règlement écrit du PLU afin d'établir de nouvelles règles spécifiques à l'aménagement de la future zone 1AUf ;
- L'OAP actuellement applicable au secteur « des Caunelles » afin de garantir une insertion paysagère optimale lors de la réalisation du projet d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitats.

1.3.2. Justifications au regard du PLH de la Narbonnaise

Par délibération du 04 juillet 2017, le Conseil Communautaire du Grand Narbonne a procédé à l'approbation du 2^{ème} Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2015-2021. Ce dernier a été renouvelé jusqu'en 2023.



Le programme d'actions du PLH affiche pour la commune de Salles d'Aude plusieurs objectifs de production de logements, à savoir :

- Un objectif de production globale de 108 logements ;
- Une production de minimum 32 logements locatifs sociaux ou de 30 % de la production neuve.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa correspondant au secteur « des Caunelles », permettra la production de 35 logements dont 40% de logements sociaux.

A noter que le projet d'aménagement « des Caunelles », figure parmi les projets qui permettront d'atteindre les objectifs de production de logements du PLH 2015-2023 du Grand Narbonne.

La présente modification du PLU n'est donc pas de nature à remettre en cause les objectifs affichés dans le PLH de la Narbonnaise. Il s'agit même de traduire dans le PLU des objectifs plus ambitieux.

1.3.3. Justifications au regard du SCoT de la Narbonnaise

La révision générale du SCoT de la Narbonnaise a été approuvée le 28 janvier 2021, soit postérieurement à l'approbation du PLU de Salles d'Aude. Dernièrement, le SCoT a fait l'objet d'une 1^{ère} modification simplifiée approuvée le 10 février 2022.

La modification du PLU devra s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec les nouvelles orientations du document supra communal affichées dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT qui se décompose en 3 axes ensuite déclinés en orientations, objectifs, sous-objectifs, prescriptions et recommandations :

- S'ouvrir pour se démarquer ;
- Attirer par la qualité ;
- Aménager autrement.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa relative au secteur « des Caunelles » s'inscrit dans deux de ces axes :

- ✕ **Axe 2 : Attirer par la qualité : un territoire où l'art de vivre s'affirme au service du bien-vivre**
- **Objectif : Conforter les espaces naturels de la nature ordinaire et de la nature dans les villes**

Une attention doit être portée aux espaces de nature au sein des nouvelles opérations d'aménagement : ils constituent une opportunité pour requalifier les lisières urbaines, former des interfaces entre espaces urbains et agricoles/naturels, via la plantation de haies, d'aires de jeux, de jardins familiaux, et de cheminements pour les piétons/cycles par exemple.

Les OAP des espaces d'extension urbaine devront intégrer une réflexion de la collectivité sur les lisières urbaines : ces lisières urbaines se définissent comme des espaces de transition mettant en relation l'espace bâti (la ville) avec l'espace non bâti (forêt, champ, prairie, parc, friche, etc.). Cette réflexion devrait conduire à constituer des lisières adaptées aux conditions et enjeux du milieu.



La modification de l'OAP applicable sur le secteur « des Caunelles » permettra de prendre en compte ces préoccupations afin de garantir une insertion paysagère optimale lors de l'aménagement de la zone.

✕ **Axe 3 : Aménager autrement : Un territoire audacieux pour des espaces littoraux, urbains et ruraux renouvelés**

➤ **Objectif : Limiter la consommation d'espace à vocation résidentielle**

Le SCoT prévoit la réalisation de 50% du besoin en logements estimé en extension des enveloppes urbaines existantes. Cela équivaut à environ 12 000 logements à l'échelle du SCoT. Afin de pouvoir estimer le besoin foncier nécessaire pour réaliser ces opérations, un objectif moyen de densité en extension, et donc hors enveloppe urbaine, est affiché.

La commune de Salles d'Aude fait partie du bassin de vie comprenant également la commune de Montredon-des-Corbières. Un besoin maximal de logements à construire en extension est estimé à 510 logements, avec une consommation maximale d'espace en extension de 20 ha, soit une densité moyenne brute de 25 logements/ha.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa, d'une superficie de 1.22 hectares, relative au secteur « des Caunelles » permettra la réalisation de 35 logements, comprenant 21 terrains à bâtir et un macro-lot de 14 logements sociaux, soit une densité de 29 logements/ha.

Cette densité bien que supérieure à la densité moyenne brute prévue dans le SCoT de la Narbonnaise s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le document supra communal.

Ainsi, la procédure de 2^{ème} modification de droit commun du PLU de Salles d'Aude ne sera pas de nature à porter atteinte aux objectifs attendus par le DOO du SCoT, notamment en termes de production de logements en extension et de densité moyenne brute.

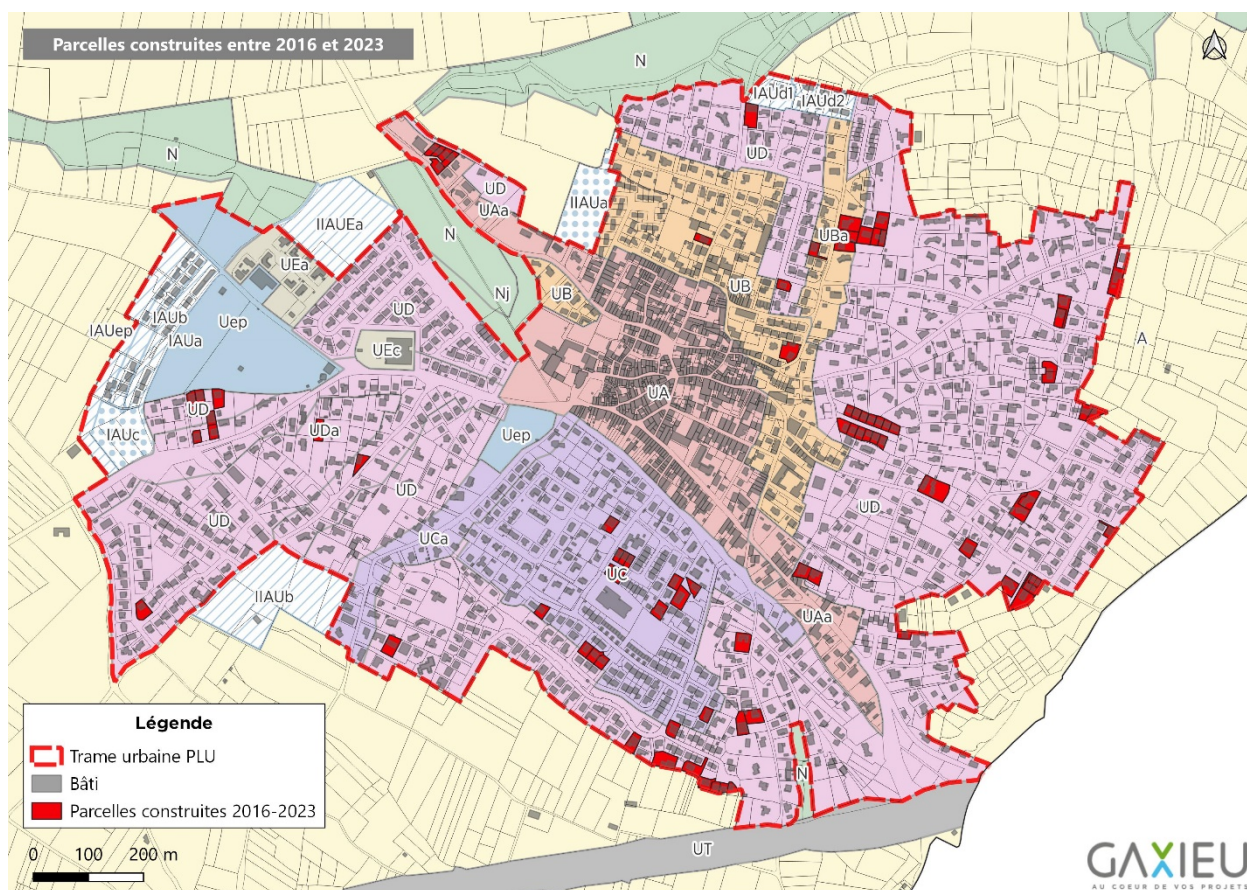
➤ **Objectif : Mobiliser prioritairement les disponibilités foncières au sein des enveloppes urbaines**

La mobilisation prioritaire des enveloppes urbaines est associée à un objectif chiffré auxquelles les collectivités devront tendre en cherchant des potentialités foncières au sein des enveloppes urbaines. Cet objectif vise la réalisation globale de la moitié du besoin en logements au sein de l'enveloppe urbaine. Il est décliné par secteur pour prendre en compte les capacités à réaliser des opérations de renouvellement et les enjeux fonciers auxquelles les communes auront à faire face.

Un pourcentage de renouvellement urbain pour le bassin de vie de Salles d'Aude est estimé à 40%.

Pour rappel, le SCoT de la Narbonnaise a été approuvé postérieurement au PLU de la commune de Salles d'Aude. En ce sens, les ambitions affichées dans le PADD ne traitent pas expressément de ceux prévus par le SCoT approuvé le 28 janvier 2021. Bien qu'ayant affiché l'objectif qualitatif d'un réinvestissement prioritaire des dents creuses aucun objectif chiffré n'a été déterminé dans le PADD du PLU approuvé en 2016. De même, le diagnostic du PLU n'est pas venu identifier les dents creuses ni comptabiliser le potentiel représenté en nouveaux logements.

Toutefois, dans le cadre de la délibération prise le 14 juin 2023 en application de l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme un état des lieux des potentialités au sein de la trame urbaine a été réalisé. Ce dernier a permis de constater qu'entre l'approbation du PLU de 2016 et aujourd'hui, 87 logements ont été réalisés au sein des dents creuses (cf. cartographie ci-dessous).



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

Le SCoT développe un projet d'accueil résidentiel qualitatif. Cette stratégie se décline par la mise à disposition d'une offre mixte répondant à la diversité des besoins présents sur le territoire, qu'il s'agisse d'accès social au logement, comme de mixité générationnelle ou de mixité touristique pour les stations littorales.

Le DOO du SCoT prescrit ainsi, hors communes soumises à la loi SRU, que les collectivités faciliteront l'accès au logement par le renforcement de l'offre de logement social pour tendre vers 20% de logements sociaux dans la production des résidences principales sur le territoire, tant via la construction neuve que via la réhabilitation du parc existant.

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa relative au secteur « des Caunelles », il s'agira de permettre la réalisation de 35 logements dont 40% de logements sociaux.

Ainsi, la procédure de 2^{ème} modification de droit commun du PLU de Salles d'Aude ne sera pas de nature à porter atteinte aux objectifs du DOO du SCoT et permettra même d'aller au-delà des objectifs chiffrés prévus en la matière.

A noter qu'à l'heure actuelle, la Commune comptabilise 57 logements sociaux :

- 37 logements sociaux, hors secteur de la « Croix de la Belle »
- 20 logements sociaux secteur Croix de la Belle

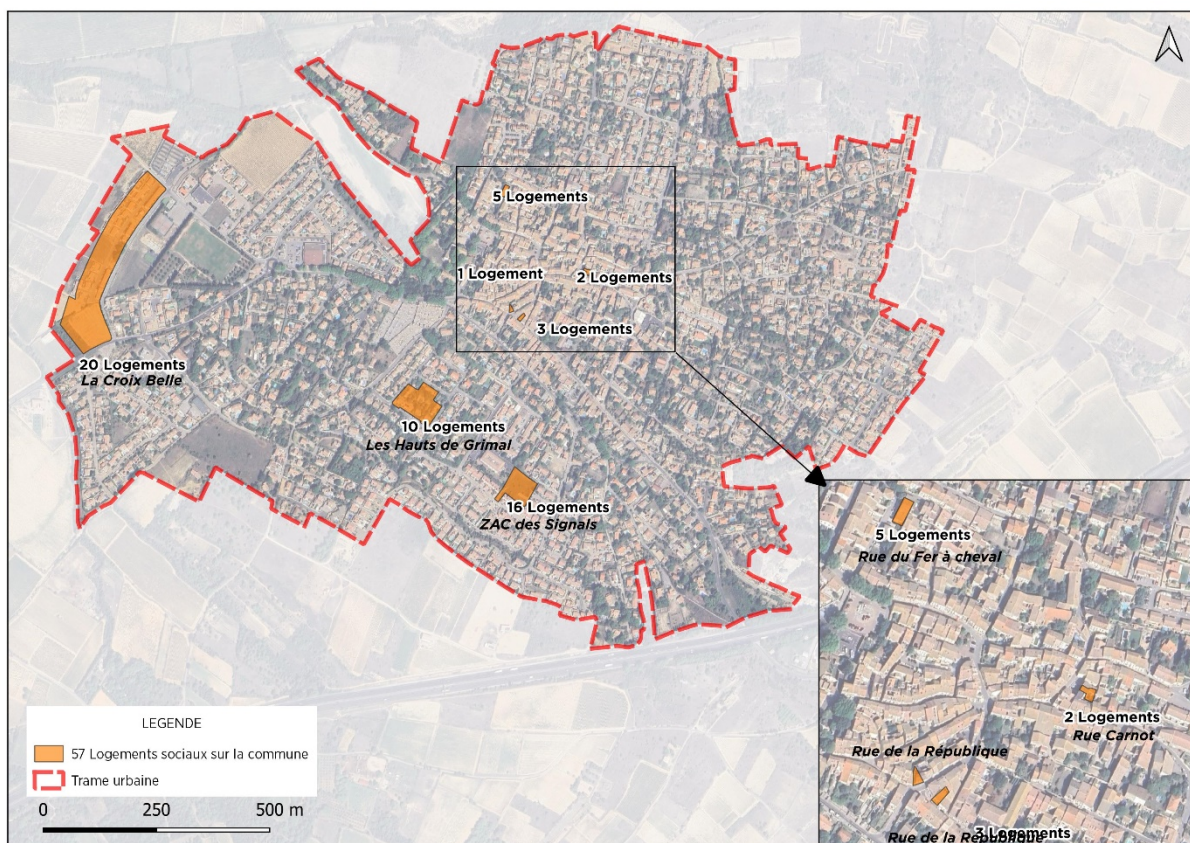


Illustration des logements sociaux présents sur la Commune

➤ Mettre l'accent sur la qualité, la durabilité et la réversibilité des constructions

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

- De l'intégration paysagère, architecturale et urbaine des nouveaux logements ;
- De modes d'aménagement plus denses sans créer des conflits d'usage ;
- Des modes de circulation douces et des liaisons inter-quartiers ;
- De l'intégration de la nature et de la biodiversité urbaine pour améliorer le bien-être des habitants et s'adapter au changement climatique.

La modification de l'OAP applicable sur le secteur « des Caunelles » permettra de prendre en compte ces préoccupations afin de garantir une insertion paysagère optimale lors de l'aménagement de la zone.



L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa sous forme d'un projet d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat s'inscrit dans la compatibilité avec les objectifs DOO du SCoT de la Narbonnaise.

1.3.4. Justifications au regard du PADD du PLU

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

- Affirmer une structure agri-naturelle cadre ;
- Constituer un pôle d'équilibre spécifique dans l'armature urbaine du Grand Narbonne ;
- Améliorer les principes de mobilité.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa relative au secteur « des Caunelles » afin de permettre une opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat s'inscrit dans 2 de ces objectifs :

✕ **Objectif 2 : Constituer un pôle d'équilibre spécifique dans l'armature urbaine du Grand Narbonne**

➤ **Concilier diversification du développement urbain et utilisation économe de l'espace**

➤ **Une réduction de la consommation foncière adaptée à la capacité d'accueil souhaitée**

Salles d'Aude opte pour une croissance annuelle moyenne fixée à 1.1%, anticipant l'accueil de près de 500 nouveaux habitants, pour une population communale qui serait alors estimée à près de 3 500 habitants à l'horizon 2030. Les besoins fonciers associés au développement du parc résidentiel Sallois sont dès lors estimés à l'horizon 2030, à 10.7 ha avec une production maximale de logements fixée à 240 logements.

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

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa d'une superficie de 1.22 hectares a pour objectif d'accueillir un projet d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat permettant la réalisation de 35 logements. Cette ouverture à l'urbanisation faisant partie des choix retenus lors de l'approbation du PLU de 2016 permettra de parvenir au terme de ces derniers.

Le secteur des Caunelles est un secteur stratégique situé en continuité de l'urbanisation existante, se trouvant à 5 minutes à pied du centre du village et de toutes ses commodités (mairie, poste, fleuriste, marché, épicerie/boulangerie). L'école primaire et l'école maternelle sont à une dizaine de minutes à pied, ainsi qu'à environ 15 minutes du supermarché et des équipements sportifs communaux (terrain de tennis, stade, city parc). Enfin, la petite centralité commerciale qui rassemble la pizzeria, le tabac-presse, la boulangerie, la pâtisserie et le café, se trouve également à 15 minutes à pied du secteur.

➤ **Des intensités urbaines associées afin de composer les extensions futures en les greffant aux zones urbaines constituées**

Concernant l'accroissement du parc résidentiel, la production de logements pour les 10 ans à venir devra en priorité favoriser une diversification de l'offre de logements, d'autant que la programmation des extensions urbaines doit être soumise à des objectifs de densité.

Afin d'encadrer opérationnellement les grands principes de composition urbaine associés aux perspectives de développement projetées, le PADD a conditionné l'urbanisation à la réalisation d'une opération d'ensemble avec une densité moyenne minimale de 23 logements à l'hectare. Cette densité moyenne minimale à l'échelle de la commune sera modulée spatialement, en fonction du contexte urbain et géographique, au travers des futures OAP.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa d'une superficie de 1.22 hectares permettra la réalisation de 35 logements soit une densité de 29 logements à l'hectare.

Considérant que la densité affichée dans le PADD du PLU est une moyenne à l'échelle de l'ensemble du territoire communal, la densité projetée sur le secteur des Caunelles ne sera pas de nature à venir porter atteinte aux objectifs affichés dans le PADD du PLU.

➤ **Une production adaptée de logements à vocation sociale**

La commune de Salles d'Aude, à travers son document d'urbanisme approuvé en 2016 a opté pour la constitution progressive d'un parc résidentiel social représentant 20% des résidences principales de la Commune. Afin de rattraper son retard estimé à 165 logements, un phasage est prévu :

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

Pour permettre la réalisation de ces objectifs de production de logements sociaux, des secteurs de mixité sociale ont été délimités sur le plan de zonage du PLU conformément à l'article L151-41 du code de l'urbanisme.

Les objectifs à atteindre concernant la production de logements sociaux ont été traduits dans l'OAP applicable au secteur des Caunelles, sur le plan de zonage du PLU ainsi que dans le règlement écrit applicable avec l'obligation de réaliser 40% de logements sociaux au regard du nombre total de logements prévus sur la zone.

Ainsi, la procédure de 2^{ème} modification du PLU de Salles d'Aude ne sera pas de nature à porter atteinte aux orientations du PADD du PLU de Salles d'Aude.

✕ **Objectif 3 : Aménager les principes de mobilité**



La RD31 est caractérisée d'infrastructure routière de niveau II correspondant aux grands axes d'échanges intercommunaux. Le PADD structure par conséquent le développement communal autour du traitement de la RD31 en marquant « l'urbanité » de ce secteur d'entrée de ville à travers une mutation franche de la route à la constitution d'un axe de transports partagé.

La Municipalité se prépare à organiser progressivement une diversification de l'offre de mobilité en associant aux déplacements automobiles, les transports publics et les modes doux. Le secteur du château s'affirme dès lors comme le point de convergence modal, centralité piétonne s'affirmant à la croisée des axes de desserte douce de la Commune et dont les espaces verts associés (compris entre l'Allée des Cèdres et l'Avenue de Nissan) doivent permettre la réalisation de liaisons douces stratégiques assurant :

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

Cet objectif est traduit dans l'OAP applicable au secteur « des Caunelles », avec une connexion viaire et piétonne à la RD 31, ainsi qu'aux quartiers résidentiels situés à proximité, mais également une halte de transport en commun en bordure de la RD31. Celle-ci indique notamment la nécessité d'opter pour un principe d'aménagement favorisant le partage de la voirie pour permettre le développement des modes doux nécessaire au fonctionnement de proximité.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa n'est pas de nature à remettre en cause les orientations générales du PADD.

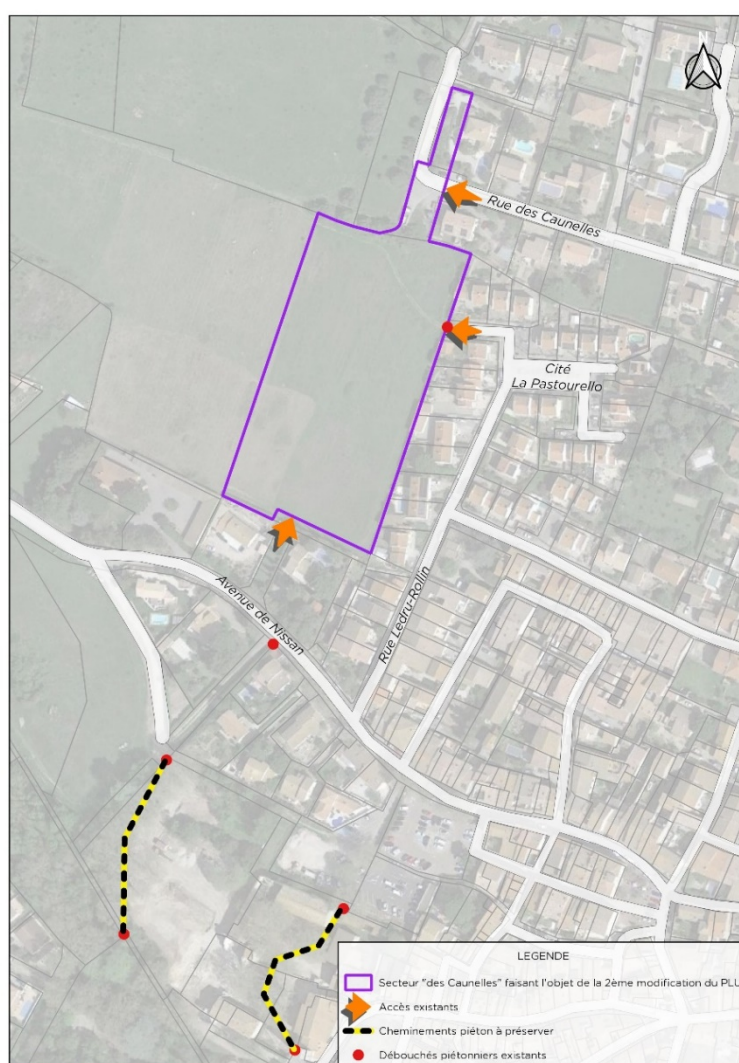
1.3.5. Justifications au regard des accès et réseaux desservant le secteur d'études

X Les accès

L'accès à la zone 2AUa se fait actuellement depuis les accès existants que sont l'Avenue de Nissan au Sud, la Rue des Caunelles au Nord et la Cité La Pastourelle à l'Est avec un débouché piétonnier existant.

Dans le cadre de l'aménagement de la zone 2AUa, les accès existants seront maintenus.

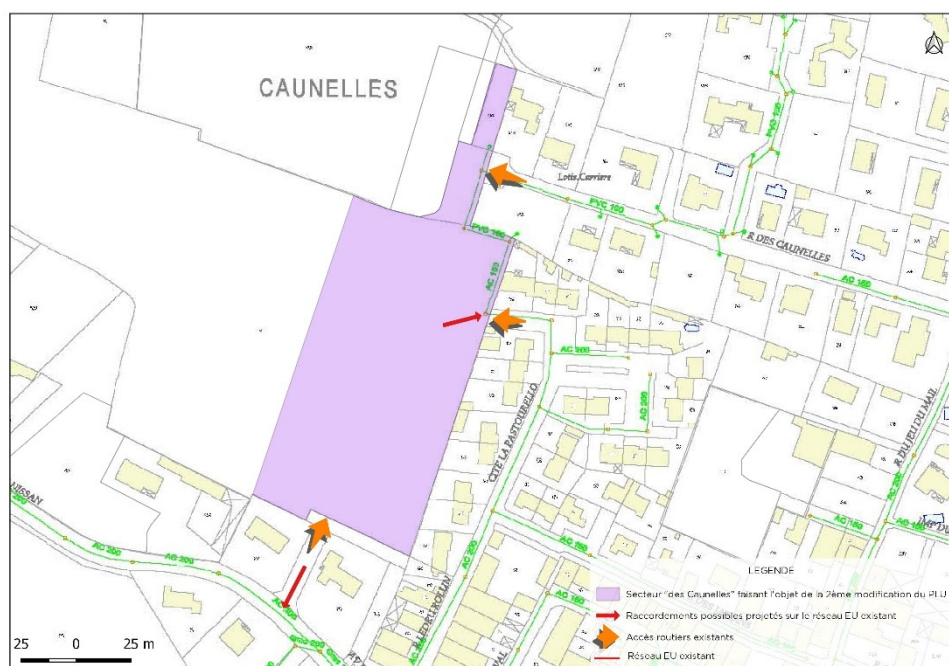
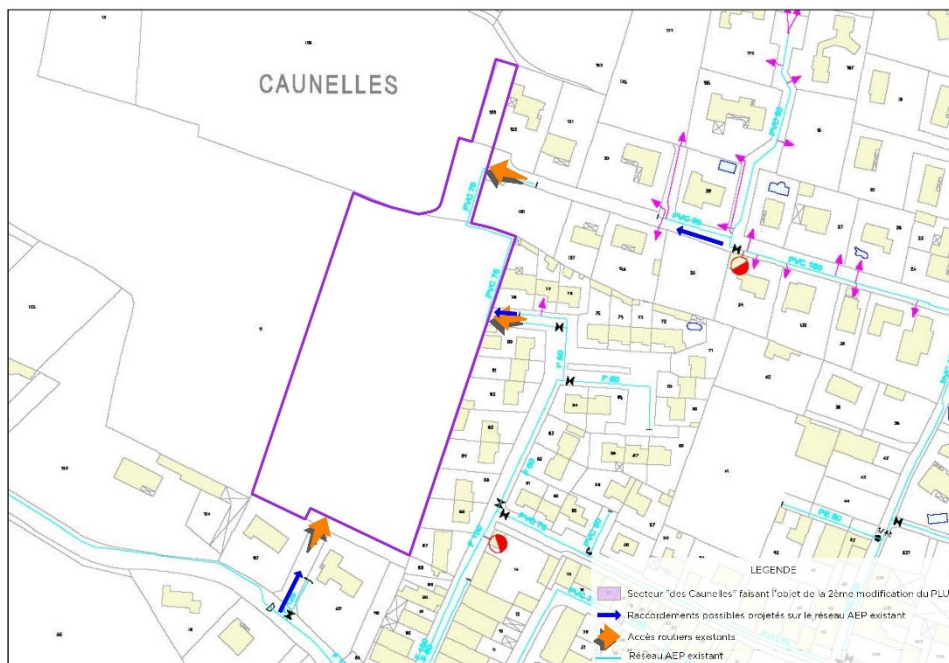
La carte ci-après permet de dresser un état des lieux de ces accès.



X Les réseaux situés à proximité du secteur d'études

Également, il est possible de se raccorder au réseau d'alimentation en eau potable existant depuis l'Avenue de Nissan, la Cité la Pastourelle et Rue des Caunelles, mais aussi au réseau d'eaux usées existant, depuis là aussi l'Avenue de Nissan et la Cité la Pastourelle.

Les cartographies ci-après permettent de dresser un état des lieux des réseaux existants sur le secteur d'études et de montrer les raccords possibles projetés pour l'aménagement de la zone 2AUa.





Zoom sur l'alimentation en eau potable

L'aménagement du secteur « des Caunelles » fait partie des choix retenus pour le développement futur dans le PLU de Salles d'Aude approuvé en 2016.

Ressource en eau potable

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

Cette unité de distribution comprend deux points de production :

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

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

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

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

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

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

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

Volumes d'eau

Au niveau d'UD de Moussoulens :

D'après le RAD du Grand Narbonne, au niveau du point de captage de Moussoulens, 6,3 millions de mètres cubes d'eau ont été prélevés en 2022 :

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

Le volume moyen prélevé au champ captant est donc de 17 260 m³/j environ.



Au niveau de la commune de Salles d'Aude :

D'après le RAD 2022 du Grand Narbonne, les besoins en eau de la commune de Salles d'Aude sont les suivants :

Volume importé (m3/an)	234 022
Volume consommés vendus (m3/an)	206 228
Volume de pertes (m3/an)	26 191
Rendement (%)	88,8 %

La population actuelle de Salles d'Aude est de 3 251 habitants (INSEE 2020). On en déduit un ratio de consommation moyen de 174 l/hab/j.

(Remarque : ce ratio ne tient pas compte de la population saisonnière. Il est donc surestimé, ce qui est sécuritaire pour le projet).

➤ Adéquation entre les nouveaux besoins et la ressource

La présente modification de droit commun du PLU de Salles d'Aude permettra la réalisation de 35 logements.

Compte tenu du ratio de 2,26 (INSEE 2020) habitants par logement, la population future attendue est de 79 habitants, soit une capacité totale de 79 EH attendue sur la zone.

La consommation en eau potable est évaluée à :

- 14 m3/jour en besoin de consommation ;
- 16 m3/jour en besoin de production, soit 0,04 % de la capacité totale de production.

Les besoins du projet en eau potable représentent 0,04 % de la capacité de production de la ressource. Celle-ci est suffisante pour répondre aux besoins du projet objet de la présente modification de droit commun du PLU de Salles d'Aude.

➤ Zoom sur l'assainissement

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

ARTICLE 3 : DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES

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

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

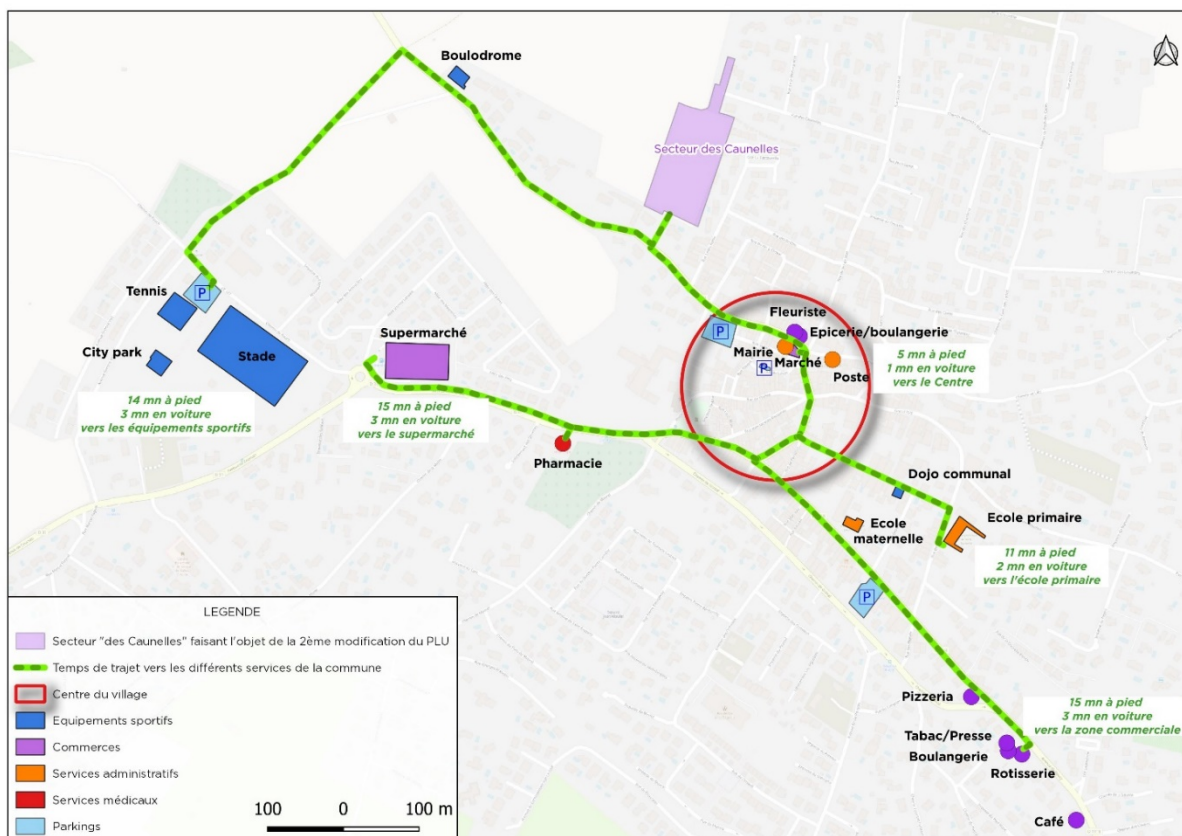
Extrait de l'arrêté préfectoral d'autorisation de rejet de la station d'épuration de Fleury d'Aude

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

La population permanente est de 3 251 habitants (INSEE 2020), la population non raccordée au réseau (ANC) est de 626 habitants. La population actuelle raccordée est donc de 2 625 habitants environ. Compte tenu de la quote-part dévolue à Salles d'Aude de 3 780 EH pour les habitants permanents, la capacité résiduelle de la station pour la Commune est de 1 155 EH. La charge équivalente de la zone est évaluée à 79 EH.

La station d'épuration aura donc la capacité de traiter les effluents générés par les aménagements prévus sur la zone 2AUa objet de la présente modification de droit commun du PLU de Salles d'Aude.

1.3.6. Justifications au regard des points d'intérêts à proximité du secteur d'études



La zone 2AUa se trouve à 5 minutes à pied du centre du village et de toutes ses commodités (mairie, poste, fleuriste, marché, épicerie/boulangerie). L'école primaire et l'école maternelle sont à une dizaine de minutes à pied, ainsi qu'à environ 15 minutes du supermarché et des équipements sportifs communaux (terrain de tennis, stade, city park). Enfin, la petite centralité commerciale qui rassemble la pizzeria, le tabac-presse, la boulangerie, la rotisserie et le café, se trouve également à 15 minutes à pied du secteur

La zone 2AUa bénéficie ainsi d'une position stratégique à proximité des commerces et services proposés par la Commune.

1.4. Les pièces du PLU à modifier

1.4.1. La liste des emplacements réservés

Remarque : les éléments supprimés apparaissent ~~en rouge barré~~ et ceux ajoutés en surligné jaune.

X Liste des emplacements réservés avant modification :

NUMERO ER	LIBELLE	AIRE	BENEFICIAIRE
1	Extension du cimetière	0.55	COMMUNE
2	Elargissement du chemin Ribayrol	0.22	COMMUNE
3	Création d'une voie de liaison	0.25	COMMUNE

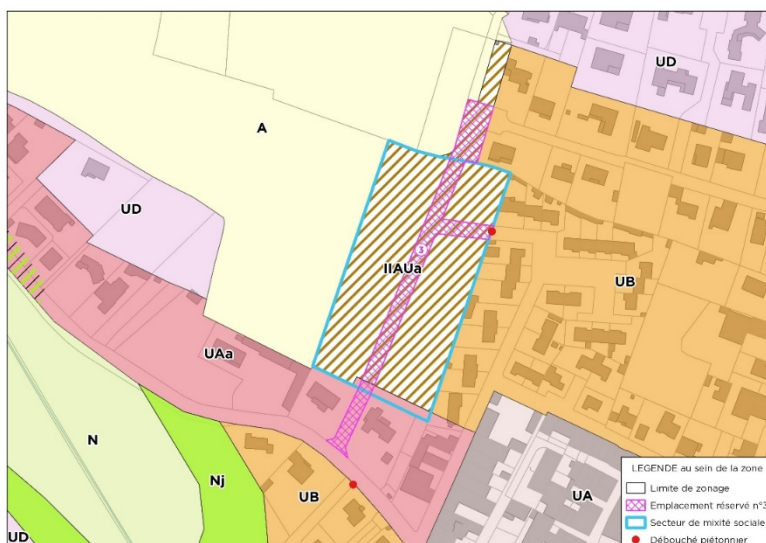
X Liste des emplacements réservés après modification :

NUMERO ER	LIBELLE	AIRE	BENEFICIAIRE
1	Extension du cimetière	0.55	COMMUNE
2	Elargissement du chemin Ribayrol	0.22	COMMUNE
3	Création d'une voie de liaison	0.25	COMMUNE

La présente adaptation du PLU suppose de supprimer l'emplacement réservé n°3 présent au sein du secteur « des Caunelles », en zone 2AUa. En effet, celui-ci est destiné à la création d'une voie de liaison entre la Rue des Caunelles et l'Avenue de Nissan (RD31), au bénéfice de la Commune. Cette liaison va être réalisée lors de l'aménagement de la zone dans le cadre de l'opération d'ensemble. Il y a donc lieu de supprimer cet emplacement réservé.

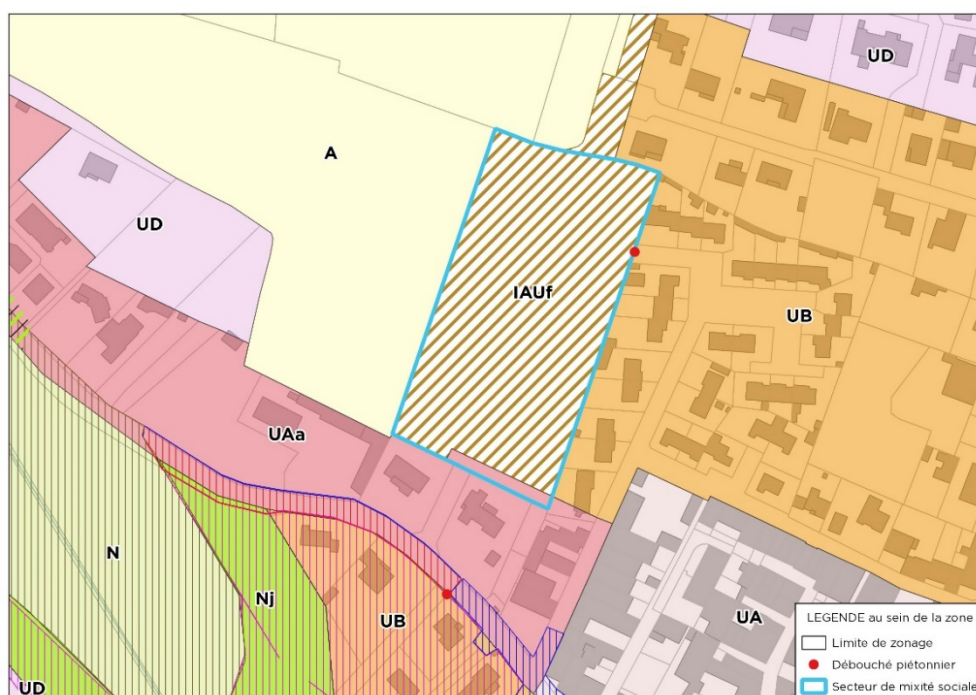
1.4.2. Le plan de zonage du PLU

X Extrait du plan de zonage avant modification :



Dans le PLU actuellement en vigueur, le secteur « des Caunelles » est classé en zone 2AUa.

X Extrait plan de zonage après modification



La modification du plan de zonage consiste à classer la zone 2AUa en zone 1AUf du PLU afin de traduire son ouverture à l'urbanisation.

1.4.3. L'OAP du secteur « des Caunelles »

L'OAP du « secteur des Caunelles » actuellement en vigueur a vocation à être modifiée dans le cadre de la présente procédure.

1.4.3.1. L'OAP avant modification du PLU

Objectifs attendus

- Affirmation d'une couture urbaine sur le secteur Nord Ouest villageois ;
- Création d'une liaison entre l'avenue de Nissan et la rue des Caunelles et anticipation d'une halte TC ;
- Affirmation de la greffe villageoise autour du secteur élargi du Château ;
- Accueil d'une grande partie de la population communale à venir ;
- Affirmation des principes de mixité sociale ;
- Anticipation du potentiel « culturel et touristique » généré par le site pré romain de l'oppidum.

Cadre pré opérationnel

Secteur concerné par une servitude archéologique imposant fouilles préventives.

L'urbanisation se fera à moyen terme (après réalisation des fouilles préventives) :

- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus dans la zone, conformément aux principes prescrits dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Soit par "opérations groupées" (de type ZAC, PUP...), portant sur un ensemble de constructions réalisées en plusieurs tranches et pour lesquelles est déposé un ou plusieurs permis de construire (comportant ou non division parcellaire).

Programmer l'accueil minimal de 35 logements (15% du total des logements à programmer dans le PADD) soit près de 75 habitants.

Parti d'aménagement

Assurer la mixité des fonctions et une hétérogénéité des formes d'habitat

- Préparer la mixité en réservant des emplacements appropriés aux fonctions résidentielles souhaitées ;
- Identifier des fronts « bâtis » lisibles aux abords des axes structurants (notamment la liaison Av. de Nissan / Rue des Caunelles) par des implantations adaptées à l'alignement et des hauteurs appropriées ;
- Intégrer l'hétérogénéité du tissu villageois en proposant un épannelage adapté des hauteurs de construction depuis ces axes jusqu'aux secteurs pavillonnaires et depuis l'enveloppe villageoise existante jusqu'aux entités bâties projetées.

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

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

Traiter l'axe en voirie résidentielle mixte : la localisation des garages à l'alignement est imposée afin de mixer les fonctions de la rue et de donner du volume à l'axe tout en protégeant l'intimité des parcelles.

Traiter l'axe comme un espace public en y intégrant toutes les contraintes techniques et fonctionnelles (poubelles, interphones, boîte aux lettres...). Une halte TC devra par ailleurs être anticipée au débouché du secteur sur l'Avenue de Nissan. Au delà, il est nécessaire d'opter pour un principe d'aménagement favorisant le partage de la voirie pour permettre le développement des modes doux nécessaire au fonctionnement de proximité.

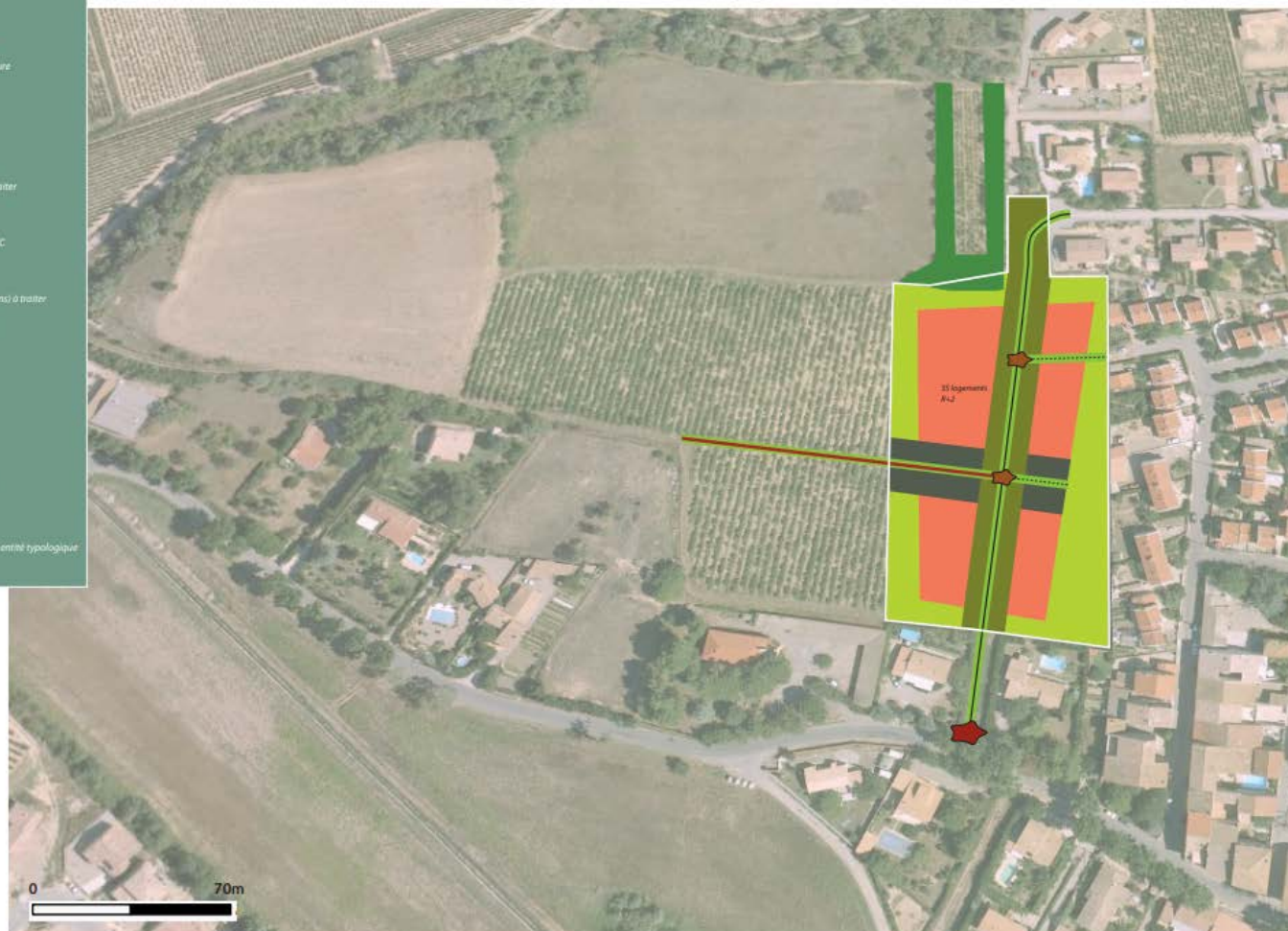
Traiter les franges urbaines et les limites de l'urbanisation:

- Conserver les perspectives visuelles sur les éléments remarquables du paysage environnant ;
- Affirmer des coupures végétales entre les zones à urbaniser et les zones agricoles.

LEGENDE

	Limite de zone
	Cheminement existant
	Perspective à conserver
	Élément végétal à conserver / créer
	Seuil topographique à intégrer / rupture
	Muret à réhabiliter
	Axe de desserte interne à la zone
	Axe de desserte structurante
	Connexion piétonne
	Tracé indicatif d'axe structurant
	Liaison avec le site de l'Oppidum à traiter
	Accompagnement végétal de l'axe
	Connexion multimodale avec halte TC
	Connexion multimodale
	Croisement à traiter
	Franchissement "doux" (cycles/piétons) à traiter
	Espace libre à dominante privative
	Espace libre à usage collectif
	Aire de stationnement
	Habitat collectif
	Habitat intermédiaire
	Habitat pavillonnaire
	Habitat pavillonnaire de plain pied
	Équipement public
	25 logements : Nombre minimal de logements par entité typologique
	9-12/13-21/22 : Hauteur maximale

OPTIMISER LE ROLE DES ESPACES LIBRES

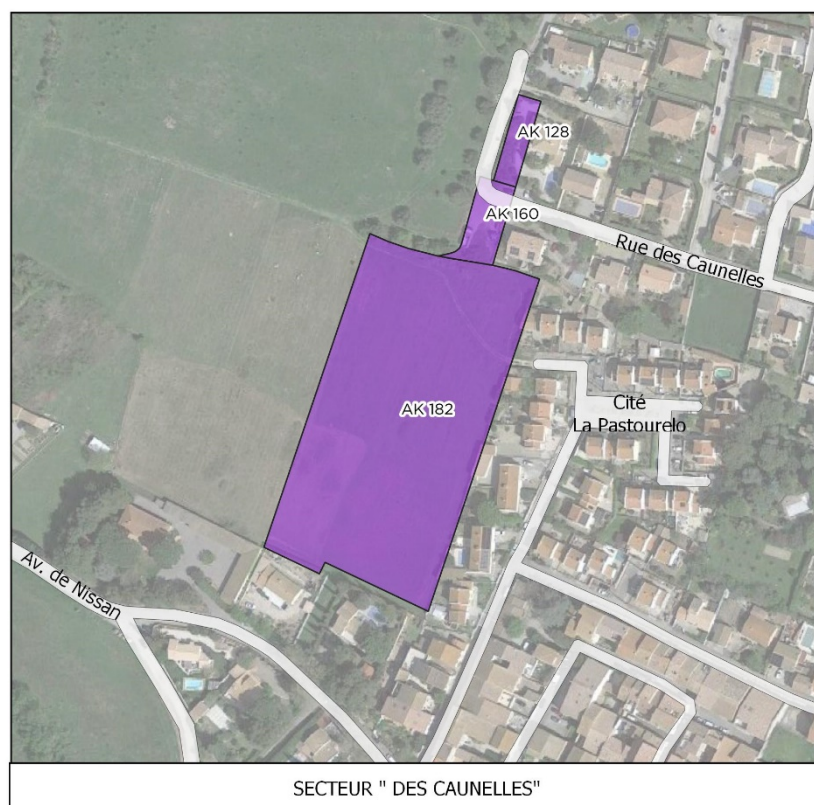


1.4.3.2. L'OAP après modification du PLU

X Localisation et présentation des caractéristiques du secteur « des Caunelles »

- **Superficie totale** : 1,22 hectares
- **Secteur bordé par trois axes structurants** :
 - Avenue de Nissan au Sud ;
 - Rue des Caunelles au Nord ;
 - La Cité la Pastourelle à l'Est.
- Situé à proximité du centre du village et de toutes ses commodités (mairie, poste, fleuriste, marché, épicerie/boulangerie, école primaire et maternelle, supermarché, équipements sportifs communaux, etc.).
- **Occupation du sol actuelle** : friches herbacées, prairies et bâtis individuels.

L'illustration suivante permet de localiser les parcelles concernées par l'aménagement du secteur « des Caunelles » correspondant à la nouvelle zone 1AUF.





Une offre diversifiée en logements dans un cadre choisi et dirigé par la Municipalité

L'aménagement du secteur sous la forme d'une d'opération d'ensemble prévoit la réalisation :

- De 60% de logements individuels ;
- De 40% de logements collectifs.

Objectifs attendus

- Affirmation d'une couture urbaine sur le secteur Nord-Ouest villageois ;
- Création d'une liaison entre l'Avenue de Nissan et la Rue des Caunelles et anticipation d'une halte TC ;
- Affirmation d'une greffe villageoise autour du secteur élargi du Château ;
- Accueil d'une grande partie de la population communale à venir ;
- Affirmation des principes de mixité sociale

Les principes d'aménagement

- **Une nouvelle programmation de logements dans le respect du principe de mixité sociale :**

L'aménagement du secteur « des Caunelles » permettra de répondre aux objectifs de développement de l'offre de logements, tout en assurant le respect du principe de mixité sociale :

- 35 logements sont prévus, dont 21 lots à bâtir (R+1 maximum) pour le logement individuel et 14 logements sociaux (R+2 maximum) ;
- 2 places de stationnement par lot à bâtir ;
- 1 place de stationnement par logement en bâtiment collectif ;
- 14 places de stationnement visiteurs.

- **Assurer la mixité des fonctions :**

- Préparer la mixité en réservant des emplacements appropriés aux fonctions résidentielles souhaitées ;
- Identifier des fronts « bâtis » lisibles aux abords des axes structurants (notamment la liaison Av. de Nissan / Rue des Caunelles) par des implantations adaptées à l'alignement et des hauteurs appropriées.

- **La gestion des eaux pluviales**

Dans le cadre de l'aménagement du secteur « des Caunelles », 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 au Sud de la zone, sera traité paysagèrement avec des essences adaptées au climat méditerranéen, qui justifieront d'une fonction d'épuration des eaux avant leur rejet.

➤ **Un traitement paysager des interfaces**

Afin de veiller à la qualité de l'entrée de ville par l'avenue de Nissan, à l'intégration du nouveau quartier avec les quartiers résidentiels voisins et de s'assurer du traitement de l'interface entre la zone urbaine et la zone agricole, les aménagements du secteur « des Caunelles » devront prévoir :

- Un alignement paysager dense agrémenté d'arbustes avec des essences méditerranéennes en frange Ouest et Est ;
- Un traitement paysager en bordure de voie secondaire ;
- Un aménagement paysager à l'entrée de la zone, depuis la Rue des Caunelles ;
- Un aménagement paysager bordant l'emplacement privilégié pour la réalisation de logements sociaux ;
- Un aménagement paysager bordant le bassin de rétention projeté ;
- De conserver les perspectives visuelles sur les éléments du paysage environnant.

Ces traitements paysagers ne devront pas être composés de haies d'une seule essence et de façon générale, privilégier des essences végétales de type méditerranéennes, résistantes à la sécheresse.

Suite à l'avis de l'ARS Occitanie au titre des avis PPA, ce paragraphe a été complété avec la phrase suivante : « Devront être interdites les plantes invasives et allergènes. »

➤ **Traiter l'axe comme un espace public :**

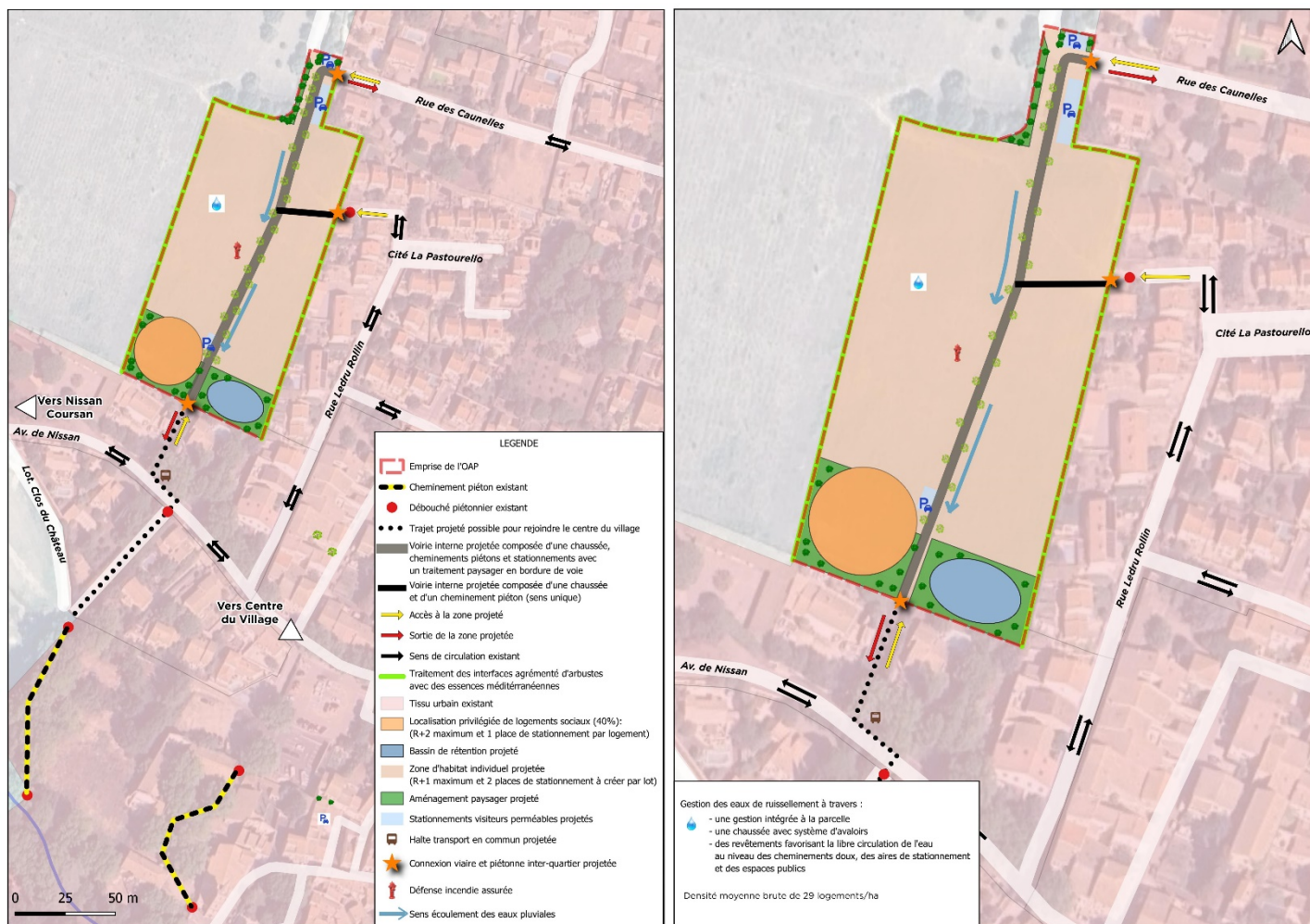
- Une halte TC devra être anticipée au débouché du secteur sur l'Avenue de Nissan ;
- Au-delà, il est nécessaire d'opter pour un principe d'aménagement favorisant le partage de la voirie pour permettre le développement des modes doux nécessaires au fonctionnement de proximité.

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

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

X Schéma de l'OAP

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





Suite à l'avis de la DDTM de l'Aude au titre des avis PPA, la partie suivante a été ajoutée en préambule de la pièce OAP du PLU de Salles d'Aude :

 Phasage des zones à urbaniser : secteur « des Caunelles » et « Caboterrano »

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Surface (ha)	Densité moyenne brute (lgt/ha)	Nombre de logements	Dont logements sociaux	Echéance	Conditions d'ouverture à l'urbanisation
OAP secteur « des Caunelles »	1,22	29	35	14	Court terme*	Cette zone pourra être aménagée après achèvement de l'aménagement du secteur « Caboterrano »
OAP secteur « Caboterrano »	2,94	33	98	39	Court terme*	Cette zone sera aménagée prioritairement au secteur « des Caunelles »

** L'échéance à court terme peut se situer entre 0 et 4 ans.*

1.4.4. Le règlement du PLU

La présente adaptation du PLU suppose de modifier le règlement écrit de la zone 1AU, afin d'établir des règles spécifiques à la nouvelle zone 1AUf (ancienne zone 2AUa), et notamment les règles ci-après :

Remarque : les éléments supprimés apparaissent ~~en rouge barré~~ et ceux ajoutés en surligné jaune.

X Chapitre : Dispositions applicables à la zone 1AU

➤ Avant modification

- 1AUd1 et 1AUd2 : à dominante d'habitat de type individuel pavillonnaire, qui seront urbanisés sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble après aménagement des réseaux ;
- 1AUep : dédié aux équipements publics ou à usage d'intérêt général dimensionnés pour le quartier et/ou le village

➤ Après modification

- 1AUd1 et 1AUd2 : à dominante d'habitat de type individuel pavillonnaire, qui seront urbanisés sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble après aménagement des réseaux ;
- 1AUep : dédié aux équipements publics ou à usage d'intérêt général dimensionnés pour le quartier et/ou le village ;
- 1AUf : à dominante d'habitat de type individuel pavillonnaire et collectif, qui sera urbanisé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble après aménagement des réseaux ;

➤ Avant modification

Règle générale : Dans les secteurs identifiés dans le document graphique du règlement de PLU, au titre de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'urbanisme comme « secteurs de mixité sociale », un pourcentage minimum du nombre total de logements projeté ou de la surface de plancher totale des programmes de construction ou d'aménagement, à destination d'habitation, doit être affecté à des logements à usage locatif financés par des prêts aidés (ou conventionnés) par l'État ci-après : PLAİ, PLUS, PLS ou dispositif équivalent à intervenir. A savoir :

- 30% en 1AUc
- 30% en 1AUa ;
- 25% en 1AUb.

➤ Après modification

Règle générale : Dans les secteurs identifiés dans le document graphique du règlement de PLU, au titre de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'urbanisme comme « secteurs de mixité sociale », un pourcentage minimum **du nombre total de logements projeté ou** de la surface de plancher totale des programmes de construction ou d'aménagement, à destination d'habitation, doit être affecté à des logements à usage locatif financés par des prêts aidés (ou conventionnés) par l'État ci-après : PLAİ, PLUS, PLS ou dispositif équivalent à intervenir. A savoir :

- 30% en 1AUc
- 30% en 1AUa ;
- 25% en 1AUb ;
- **40% en 1AUf ;**

X ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

➤ Avant modification

En 1AUa, 1AUb et 1AUd1 et 1AUd2 :

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Industrie
- Exploitation agricole ou forestière
- Entrepôt
- Hébergement hôtelier
- Artisanat
- Bureaux
- Commerce



➤ Après modification

En 1AUa, 1AUb et 1AUd1, 1AUd2, 1AUf et 1AUg :

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Industrie
- Exploitation agricole ou forestière
- Entrepôt
- Hébergement hôtelier
- Artisanat
- Bureaux
- Commerce

X ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

➤ Avant modification

Les excavations à ciel ouvert, ne peuvent être pratiquées qu'à 5m minimum de la limite du domaine public routier départemental. Cette distance est à augmenter d'un mètre par mètre de profondeur d'excavation. Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.



➤ Après modification

Les excavations à ciel ouvert, ne peuvent être pratiquées qu'à 5m minimum de la limite du domaine public routier départemental. Cette distance est à augmenter d'un mètre par mètre de profondeur d'excavation. Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

En 1AUf : Le long du domaine public constitué de voie en double-sens, les constructions devront respecter un recul minimum de 5 mètres.

Le long du domaine public constitué de voie en sens unique, les constructions devront respecter un recul minimum de 3 mètres.



X ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

> Avant modification

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

> Après modification

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

En 1AUf et 1AUg : Les constructions devront être implantées soit en limite séparative, soit suivant un recul minimum de 3 mètres.

Les piscines devront être implantées en respectant un recul minimum d'1 mètre.

X ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

> Avant modification

En 1AUc : L'emprise au sol des constructions, annexes et piscines comprises, ne doit pas excéder 30 % de la superficie du terrain.

En 1AUd1 et 1AUd2 : L'emprise au sol des constructions, annexes et piscines comprises, ne doit pas excéder 20 % de la superficie du terrain.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

> Après modification

En 1AUc : L'emprise au sol des constructions, annexes et piscines comprises, ne doit pas excéder 30 % de la superficie du terrain.

En 1AUd1 et 1AUd2 : L'emprise au sol des constructions, annexes et piscines comprises, ne doit pas excéder 20 % de la superficie du terrain.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

En 1AUf et 1AUg : Pour l'habitat collectif, l'emprise au sol ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain.

Pour l'habitat individuel, l'emprise au sol des constructions, annexes et piscines comprises, ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain.

X ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

> Avant modification

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

> Après modification

En 1AUf et 1AUg : La hauteur des constructions destinées à de l'habitat individuel ne devra pas excéder du R+1, soit 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère. La hauteur des constructions destinées à de l'habitat collectif est limitée à du R+2, soit 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

A noter que suite à une observation du public sur le registre, lors de l'enquête publique, cette disposition a été adaptée.

En 1AUa : La hauteur maximale des constructions est limitée à 6.50 mètres à l'égout du toit. Elle est portée à 7.5 mètres à l'acrotère principal pour les toitures terrasses.

En 1AUa et 1AUf : La hauteur maximale des constructions est limitée à 6.50 mètres à l'égout du toit. Elle est portée à 7.5 mètres à l'acrotère principal pour les toitures terrasses.

X ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

> Avant modification

Une architecture contemporaine pourra être autorisée dans la mesure où elle répond aux critères d'insertion dans le site.

Sont interdits toute architecture étrangère à la région et tout pastiche.

> Après modification

Une architecture contemporaine pourra être autorisée dans la mesure où elle répond aux critères d'insertion dans le site.

Sont interdits toute architecture étrangère à la région et tout pastiche.

En 1AUf : Les constructions seront composées de volumes simples. Le nombre de volumes et leur assemblage sera lui aussi simple et orthogonal, sauf si la forme de la parcelle ou une solution d'architecture cohérente le justifie. La volumétrie sera soit unitaire, avec une ou des extrusions, soit le résultat de l'assemblage de volumes articulés en juxtaposition ou emboîtement. Une architecture contemporaine pourra être autorisée dans la mesure où elle répond aux critères d'insertion dans le site.

L'architecture adoptée devra respecter les conditions d'environnement, de climat et d'exposition aux vents dominants. Des décalages d'ouvertures, l'interruption des continuités horizontales, des alternances de vides et de pleins permettront de personnaliser les constructions. En outre, les éléments de décoration architecturale, sans cohésion avec le système constructif utilisé, de type colonnes moulurées, frontons, pilastres, corniches, etc. sont interdits.

> 2/ Façades

> Après modification

➤ Avant modification

La couleur de l'enduit devra respecter la tonalité générale du site environnant. Pour le choix de la teinte, il est conseillé de contacter l'architecte-conseil de la commune.

Les encorbellements, passées de toiture, balcons sur les façades à l'alignement ne pourront pas excéder 1 mètre de saillie à l'aplomb du domaine public.



La couleur de l'enduit devra respecter la tonalité générale du site environnant. Pour le choix de la teinte, il est conseillé de contacter l'architecte-conseil de la commune.

Les encorbellements, passées de toiture, balcons sur les façades à l'alignement ne pourront pas excéder 1 mètre de saillie à l'aplomb du domaine public.

En 1AUf : Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. Les sous-faces relatives à des débords de volumes seront-elles aussi habillées, de manière à dissimuler toute isolation ou conduite apparente.

Pour toutes les parties horizontales, des mesures de protections adaptées seront prises pour limiter les souillures en façade (bavettes, appuis de fenêtre, profil coupe-goutte, etc.). Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront en PVC ou métal et devront s'harmoniser avec les façades.

Des variations de matériaux sont autorisées ponctuellement, si leur justification architecturale est légitime (recouvrement d'un volume secondaire, d'un débord, etc.).

Pour des notions de protection solaire, de confort d'usage, ou de qualité de l'ensemble architectural, des débords ponctuels peuvent être admis (balcon, porche, casquette, pergola, etc.). Ces débords devront être intégrés dans la zone d'emprise constructible et ne devront pas dépasser 2,50 mètres de profondeur.

Dans le cas des constructions édifiées en limite séparative, les débords sur la parcelle voisine sont interdits.

Les balcons devront être en harmonie avec la composition architecturale de l'ensemble. Ils devront respecter un principe de transparence pour ne pas alourdir la façade ; les garde-corps maçonnés sont pros crits.

➤ 3/ Les ouvertures et menuiseries

➤ Avant modification

Les portes d'entrées et de garage seront assorties en nature et en couleur aux autres menuiseries.
Les volets auront une teinte assortie aux menuiseries.

Les devantures des locaux d'activités en rez-de-chaussée ne doivent pas dépasser le niveau bas du premier étage, de l'entresol ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée et ne doivent englober ni fenêtres d'appartements, ni portes d'immeubles.



➤ Après modification

Les portes d'entrées et de garage seront assorties en nature et en couleur aux autres menuiseries.
Les volets auront une teinte assortie aux menuiseries.

Les devantures des locaux d'activités en rez-de-chaussée ne doivent pas dépasser le niveau bas du premier étage, de l'entresol ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée et ne doivent englober ni fenêtres d'appartements, ni portes d'immeubles.

En 1AUF : Une attention particulière sera apportée au traitement des ouvertures sur leur positionnement et leur rythme.

L'ensemble des baies, portes et fenêtres seront de formes géométriques simples et orthogonales. Les baies des niveaux supérieurs pourront suivre la forme des pentes de toitures afin de souligner les pignons. Les formes complexes sont proscrites.

Baies extérieures :

Les menuiseries extérieures seront au choix :

- En aluminium laqué
- En PVC
- En bois (teinte naturelle)

Pour l'aluminium et le PVC, les menuiseries seront de teinte gris anthracite.

Volets :

Les volets seront en aluminium laqué dans le cadre de volets roulants avec coffre dissimulé dans la construction, mais en bois de teinte naturelle dans le cadre de volets battants ou coulissants sur la façade.

La gamme de teinte des volets sera identique à celle des menuiseries. La teinte sera uniforme sur l'intégralité de la menuiserie. Des assortiments pourront néanmoins être réalisés entre les menuiseries des baies et celles de volets (volets bois avec baies aluminium laquées). Une seule teinte par construction est autorisée.

La modénature des volets sera sobre et contemporaine. Les motifs prononcés ou traditionnels (assemblage en écharpe) sont proscrits.

> Toitures

> Avant modification

En tout secteur, pour des questions d'insertion dans le site, les toitures seront à deux pans ou à quatre pans. Les toitures à quatre pans ne seront autorisées que sur les immeubles hauts et en cas de faîtage long. Les toitures à un pan pourront être autorisées, uniquement pour les extensions mineures ou pour les annexes accolées à une construction existante.

Les toitures-terrasses et végétalisées pourront être autorisées sous réserve de justification architecturale et d'intégration dans le site (accompagné par l'architecte conseil en amont).



> Après modification

En tout secteur, pour des questions d'insertion dans le site, les toitures seront à deux pans ou à quatre pans. Les toitures à quatre pans ne seront autorisées que sur les immeubles hauts et en cas de faîtage long. Les toitures à un pan pourront être autorisées, uniquement pour les extensions mineures ou pour les annexes accolées à une construction existante.

Les toitures-terrasses et végétalisées pourront être autorisées sous réserve de justification architecturale et d'intégration dans le site (accompagné par l'architecte conseil en amont).

En 1AUf : Les toitures en pente seront réalisées en tuiles type canal traditionnelles, dans des teintes ocres.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les volumes secondaires construits sur 1 niveau. Les toitures terrasses seront de préférence végétalisées afin de contribuer à la capacité de rétention d'eau du lotissement. Les toitures terrasses protégées par une couche de gravillons de teinte claire sont autorisées, mais les revêtements de finition type membrane à base de bitume sont interdits.

Dans le cas de toitures terrasses, les acrotères seront habillés de couvertines en aluminium de teinte blanche pour un traitement de la façade enduit, mais pourront être traités dans des teintes différentes si un traitement de façade différent est proposé (bardage bois, couverture zinc, etc.).

X ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

> Avant modification

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.



> Après modification

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

En 1AUf et 1AUg : 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. Il est interdit de clôturer les places de stationnement ouvertes en limite de propriété avec la voie publique. L'usage d'un revêtement perméable pour les aires de stationnement extérieures est imposé.

Habitat collectif : il sera exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement, ainsi qu'un surplus de stationnement visiteur d'au moins 1 place pour 5 logements créés.

Les cycles : il est exigé la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie de 0,75 m² par logement jusqu'au T2 et 1,5 m² par logement à partir du T3, avec une superficie minimale de 3 m².

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.

X ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

> Avant modification

Pour les opérations de plus de 15 logements, il sera prévu l'aménagement d'un espace collectif extérieur destiné à des activités récréatives, adapté à l'importance du projet.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.



> Après modification

Pour les opérations de plus de 15 logements, il sera prévu l'aménagement d'un espace collectif extérieur destiné à des activités récréatives, adapté à l'importance du projet.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

1AUf et 1AUg : Pour chaque lot, 40 % au minimum de la superficie totale du terrain devra être aménagée en espaces libres, stationnement compris.

Les espaces libres de construction seront aménagés en jardin d'agrément ou espace vert planté et devront comporter au moins un arbre d'essence méditerranéenne par tranche de 100 m².

X ARTICLE 1AU 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

➤ Avant modification

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements non imperméabilisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.



➤ Après modification

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements non imperméabilisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

En 1AUf et 1AUg : 20 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être conservé en pleine terre.

Suite à l'avis de la DDTM de l'Aude au titre des avis PPA, la phrase suivante a été ajoutée au sein de la partie « Chapitre : Dispositions applicables à la zone 1AU » du règlement écrit du PLU de Salles d'Aude : « La zone 1AUg sera aménagée prioritairement à la zone 1AUf. »

Suite à l'avis du SDIS de l'Aude, au titre des avis PPA, le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie sera annexé au règlement écrit de la zone 1AU du PLU.

Également, au titre du même avis, le paragraphe suivant a été ajouté au sein de la partie « Chapitre : Dispositions applicables à la zone 1AU » du règlement écrit du PLU de Salles d'Aude :

« Prévention des incendies de forêts :

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n° DDTM-SUEDT-UFB-2023-005 du 27 décembre 2023), ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2013352-0003).

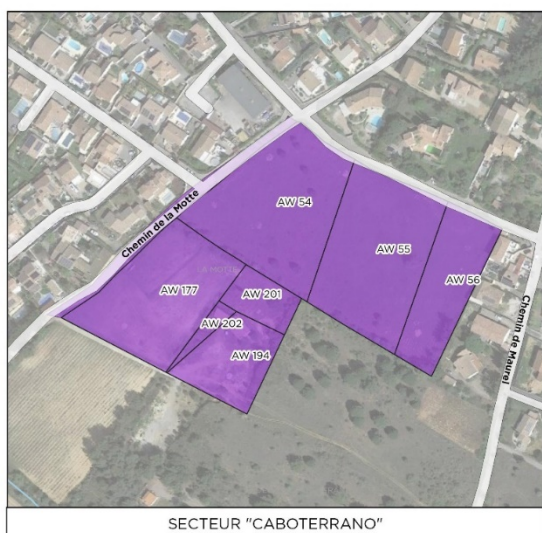
Une attention particulière devra être portée sur la réaction aux feux des matériaux de constructions utilisés sur l'enveloppe extérieure des bâtiments exposés en zone sensible. De plus, les plantations constituant les haies devront être constituées par des essences le moins inflammable possible ».

Suite à une observation du public sur le registre, lors de l'enquête publique, les dispositions relatives aux zones 2AUa et 2AUb du PLU de Salles d'Aude ne doivent plus s'appliquer. Les dispositions qui y sont relatives ont été supprimées.

2.L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUB SECTEUR « CABOTERRANO »

2.1. Localisation du secteur d'études

La modification du PLU porte également sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2Aub correspondant au secteur « Caboterrano » d'une superficie totale de 2,94 hectares, située à l'Ouest du village, en continuité de la tâche urbaine. Cette zone se situe également en limite du tissu pavillonnaire à l'Ouest, au Sud et en partie à l'Est, et des terrains agricoles au Sud et en partie à l'Est, avec une voirie à laquelle se raccorder Chemin des Amandier au Nord et Chemin de Maurel à l'Ouest.

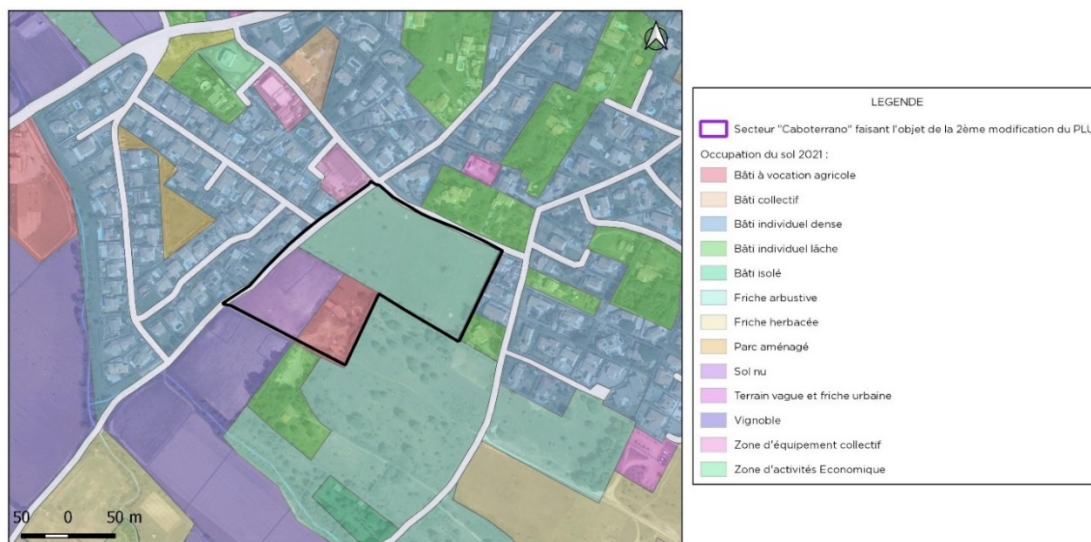


Parcelles concernées : AW 54, 55, 56, 177, 194, 201 et 202.

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2Aub, il s'agira de permettre le développement d'une opération d'ensemble destinée à compléter l'offre de logements.

2.2. Occupation des sols du secteur d'études

Selon les données fournies sur l'occupation du sol du Grand Narbonne de 2021, le secteur d'études se compose aujourd'hui de friches arbustives, sols nus et bâtis à vocation agricole.



2.3. Contexte et justifications des adaptations projetées

2.3.1. Contexte

Comme évoqué précédemment, les zones IIAU du PLU aujourd'hui bloquées à l'urbanisation, demeurent les dernières possibilités de développement pour le territoire communal afin d'atteindre les objectifs du PLU tendant à la production de 240 nouveaux logements en extension à l'horizon 2030.

Selon le règlement écrit du PLU, la zone 2AUb (secteur « Caboterrano ») est une zone à dominante d'habitat aux typologies mixtes associant habitat individuel discontinu et groupé, habitat intermédiaire et habitat collectif.

L'objectif de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUb, tout comme la zone 2AUa, est de permettre le développement d'une offre d'habitat sous la forme d'une opération d'ensemble mêlant habitat individuel et habitat collectif.

Cette zone a vocation à accueillir 98 nouveaux logements, dont 40 % de logements sociaux.

Le secteur « Caboterrano » est également un secteur privilégié situé en continuité de la tâche urbaine et proche du centre bourg, ainsi que des équipements existants, pour recevoir une nouvelle urbanisation raisonnable dans le cadre d'une opération d'ensemble afin d'accroître une offre diversifiée en logements dans un cadre choisi et dirigé par la Municipalité.



Ce nouveau quartier sera accessible et à proximité des commerces et services proposés par la Commune. Il sera connecté aux quartiers pavillonnaires voisins, permettant de rejoindre le centre-bourg et toutes ses commodités en une dizaine de minutes à pied.

La faisabilité opérationnelle de l'urbanisation de la zone 2AUb, tout comme la zone 2AUa, a notamment été démontrée au sein de la délibération du Conseil Municipal n°028/2023 du 14 juin 2023 prise en application de l'article L153-38 du code de l'urbanisme.

A travers la présente procédure d'adaptation du PLU de Salles d'Aude il s'agira de modifier :

- Le plan de zonage du PLU afin de classer la zone 2AUb en zone 1AUg ;
- Le règlement écrit du PLU afin d'établir de nouvelles règles spécifiques à l'aménagement de la future zone 1AUg ;
- L'OAP actuellement applicable au secteur « Caboterrano » afin de garantir une insertion paysagère optimale lors de la réalisation du projet d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat.

2.3.2. Justifications au regard du PLH de la Narbonnaise

Comme évoqué précédemment, par délibération du 04 juillet 2017, le Conseil Communautaire du Grand Narbonne a procédé à l'approbation du 2^{ème} Programme Local de l'Habitat (PLH) pour la période 2015-2021. Ce dernier a été renouvelé jusqu'en 2023.

Le programme d'actions du PLH affiche pour la commune de Salles d'Aude plusieurs objectifs de production de logements, à savoir :

- Un objectif de production globale de 108 logements ;
- Une production de minimum 32 logements locatifs sociaux ou de 30 % de la production neuve.

A travers l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUb correspondant au secteur « Caboterrano », il s'agira de proposer 59 terrains à bâtir et deux macro-lot offrant au total 39 logements sociaux, soit un total de 98 logements, représentant 40% du nombre de logements prévus.

La présente modification du PLU n'est donc pas de nature à remettre en cause les objectifs affichés dans le PLH de la Narbonnaise. Au contraire, elle prévoit des objectifs plus ambitieux.

2.3.3. Justifications au regard du SCoT de la Narbonnaise

Comme évoqué précédemment, la révision générale du SCoT de la Narbonnaise a été approuvée le 28 janvier 2021, soit postérieurement à l'approbation du PLU de Salles d'Aude. Dernièrement, le SCoT a fait l'objet d'une 1^{ère} modification simplifiée approuvée le 10 février 2022.

La modification du PLU devra être compatible avec les nouvelles orientations du document supra communal affichées dans le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT qui se



décompose en 3 axes ensuite déclinés en orientations, objectifs, sous-objectifs, prescriptions et recommandations :

- S'ouvrir pour se démarquer ;
- Attirer par la qualité ;
- Aménager autrement.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUB relative au secteur « Caboterrano » pour permettre une opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat s'inscrit dans deux axes :

✕ **Axe 2 : Attirer par la qualité : un territoire où l'art de vivre s'affirme au service du bien-vivre**

- **Objectif : Conforter les espaces naturels de la nature ordinaire et de la nature dans les villes**

Une attention doit être portée aux espaces de nature au sein des nouvelles opérations d'aménagement : ils constituent une opportunité pour requalifier les lisières urbaines, former des interfaces entre espaces urbains et agricoles/naturels, via la plantation de haies, d'aires de jeux, de jardins familiaux, et de cheminements pour les piétons/cycles par exemple.

Les OAP des espaces d'extension urbaine devront intégrer une réflexion de la collectivité sur les lisières urbaines : ces lisières urbaines se définissent comme des espaces de transition mettant en relation l'espace bâti (la ville) avec l'espace non bâti (forêt, champ, prairie, parc, friche, etc.). Cette réflexion devrait conduire à constituer des lisières adaptées aux conditions et enjeux du milieu.

La modification de l'OAP applicable sur le secteur « Caboterrano » permettra de prendre en compte ces préoccupations afin de garantir une insertion paysagère optimale lors de l'aménagement de la zone.

✕ **Axe 3 : Aménager autrement : Un territoire audacieux pour des espaces littoraux, urbains et ruraux renouvelés**

- **Objectif : Limiter la consommation d'espace à vocation résidentielle**

Le SCoT prévoit la réalisation de 50% du besoin en logements estimé en extension des enveloppes urbaines existantes. Cela équivaut à environ 12 000 logements à l'échelle du SCoT. Afin de pouvoir estimer le besoin foncier nécessaire pour réaliser ces opérations, un objectif moyen de densité en extension, et donc hors enveloppe urbaine, est affiché.

La commune de Salles d'Aude fait partie du bassin de vie comprenant également la commune de Montredon-des-Corbières. Un besoin maximal de logements à construire en extension est estimé à 510 logements, avec une consommation maximale d'espaces en extension de 20 ha, soit une densité moyenne brute de 25 logements/ha.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUB relative au secteur « Caboterrano », d'une superficie de 2.94 hectares permettra la réalisation de 98 logements dont 39 logements sociaux, soit une densité de 33 logements/ha.



Cette densité supérieure à la densité moyenne brute affichée dans le SCoT de la Narbonnaise résulte de la prise en compte de l'avis de la DDTM en date du 30 juin 2022 sur la 1^{ère} modification du PLU portant sur l'aménagement de la tranche 3 du secteur Croix de la Belle. En effet, sur le secteur Croix de la Belle, la programmation initiale de 100 logements a finalement été réduite à 65. Ainsi, dans son avis la DDTM avait demandé à compenser en venant densifier une autre zone future d'urbanisation lors d'une procédure d'adaptation du PLU ultérieure.

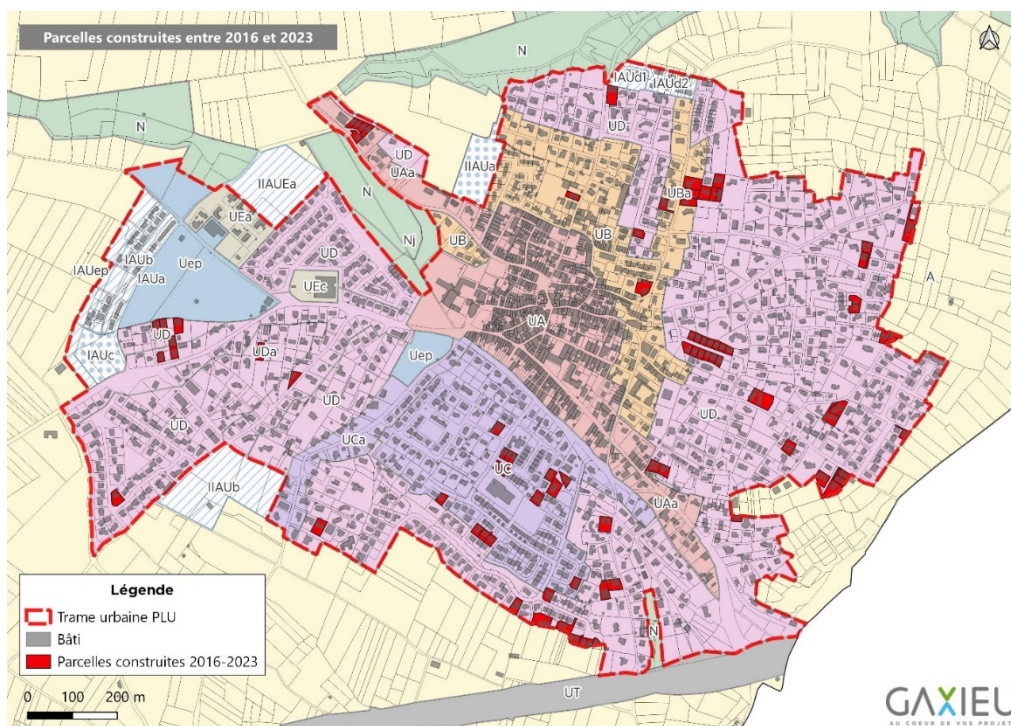
➤ **Objectif : Mobiliser prioritairement les disponibilités foncières au sein des enveloppes urbaines**

La mobilisation prioritaire des enveloppes urbaines est associée à un objectif chiffré auxquels les collectivités devront tendre en cherchant des potentialités foncières au sein des enveloppes urbaines. Cet objectif vise la réalisation globale de la moitié du besoin en logements au sein de l'enveloppe urbaine. Il est décliné par secteur pour prendre en compte les capacités à réaliser des opérations de renouvellement et les enjeux fonciers auxquels les communes auront à faire face.

Un pourcentage de renouvellement urbain pour le bassin de vie de Salles d'Aude est estimé à 40%.

Pour rappel, le SCoT de la Narbonnaise a été approuvé postérieurement au PLU de la commune de Salles d'Aude. En ce sens, les ambitions affichées dans le PADD ne traitent pas expressément de ceux prévus par le SCoT approuvé le 28 janvier 2021. Bien qu'ayant affiché l'objectif qualitatif d'un réinvestissement prioritaire des dents creuses aucun objectif chiffré n'a été déterminé dans le PADD du PLU approuvé en 2016. De même, le diagnostic du PLU n'est pas venu identifier les dents creuses ni comptabiliser le potentiel représenté en nouveaux logements.

Toutefois, dans le cadre de la délibération prise le 14 juin 2023 en application de l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme un état des lieux des potentialités au sein de la trame urbaine a été réalisé. Ce dernier a permis de constater qu'entre l'approbation du PLU de 2016 et aujourd'hui, 87 logements ont été réalisés au sein des dents creuses.



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

Le SCoT développe un projet d'accueil résidentiel qualitatif. Cette stratégie se décline par la mise à disposition d'une offre mixte répondant à la diversité des besoins présents sur le territoire, qu'il s'agisse d'accès social au logement, comme de mixité générationnelle ou de mixité touristique pour les stations littorales.

Le DOO du SCoT prescrit ainsi, hors communes soumises à la loi SRU, que les collectivités faciliteront l'accès au logement par le renforcement de l'offre de logement social pour tendre vers 20% de logements sociaux dans la production des résidences principales sur le territoire, tant via la construction neuve que via la réhabilitation du parc existant.

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUb relative au secteur « des Caboterrano », il s'agira de permettre la réalisation de 98 logements dont 40% de logements sociaux.

Ainsi, la procédure de 2^{ème} modification de droit commun du PLU de Salles d'Aude ne sera pas de nature à porter atteinte aux objectifs du DOO du SCoT et permettra même d'aller au-delà des objectifs chiffrés prévus en la matière.

A noter qu'à l'heure actuelle, la Commune comptabilise 57 logements sociaux :

- 37 logements sociaux, hors secteur de la « Croix de la Belle »
- 20 logements sociaux secteur Croix de la Belle

➤ **Mettre l'accent sur la qualité, la durabilité et la réversibilité des constructions**

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

- De l'intégration paysagère, architecturale et urbaine des nouveaux logements ;
- De modes d'aménagement plus denses sans créer des conflits d'usage ;
- Des modes de circulation douces et des liaisons inter-quartiers ;
- De l'intégration de la nature et de la biodiversité urbaine pour améliorer le bien-être des habitants et s'adapter au changement climatique.

La modification de l'OAP applicable sur le secteur « Caboterrano » permettra de prendre en compte ces préoccupations avec une insertion paysagère optimale lors de la réalisation du projet en phase opérationnelle.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUb afin d'accueillir un projet d'aménagement d'ensemble à vocation s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le DOO du SCoT de la Narbonnaise.

2.3.4. Justifications au regard du PADD du PLU

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

- Affirmer une structure agri-naturelle cadre ;
- Constituer un pôle d'équilibre spécifique dans l'armature urbaine du Grand Narbonne ;
- Améliorer les principes de mobilité.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUb relative au secteur « Caboterrano » afin de permettre une opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat s'inscrit dans 2 de ces objectifs :

✕ **Objectif 2 : Constituer un pôle d'équilibre spécifique dans l'armature urbaine du Grand Narbonne**

➤ **Concilier diversification du développement urbain et utilisation économe de l'espace**

➤ **Une réduction de la consommation foncière adaptée à la capacité d'accueil souhaitée**

Salles d'Aude opte pour une croissance annuelle moyenne fixée à 1.1%, anticipant l'accueil de près de 500 nouveaux habitants, pour une population communale qui serait alors estimée à près de 3 500 habitants à l'horizon 2030.

Les besoins fonciers associés au développement du parc résidentiel Sallois sont dès lors estimés à l'horizon 2030, à 10.7 ha avec une production maximale de logements fixée à 240 logements.

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



L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUb d'une superficie de 2.94 hectares a pour objectif d'accueillir un projet d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat proposant la réalisation de 98 logements.

Il s'agit d'un secteur situé en continuité de l'urbanisation existante, se trouvant plus en périphérie du village, mais dont il sera possible d'accéder au centre-bourg et à toutes ses commodités en 15 minutes à pied et en 17 minutes aux équipements scolaires. Le supermarché et les équipements sportifs communaux sont eux situés respectivement à 9 et 12 minutes à pied et la petite zone de commerces à 20 minutes à pied.

➤ **Des intensités urbaines associées afin de composer les extensions futures en les greffant aux zones urbaines constituées**

Concernant l'accroissement du parc résidentiel, la production de logements pour les 10 ans à venir devra en priorité favoriser une diversification de l'offre de logements, d'autant que la programmation des extensions urbaines doit être soumise à des objectifs de densité.

Afin d'encadrer opérationnellement les grands principes de composition urbaine associés aux perspectives de développement projetées, le PADD a conditionné l'aménagement de la zone à une opération d'ensemble avec une densité moyenne minimale de 23 logements à l'hectare. Cette densité moyenne minimale à l'échelle de la commune sera modulée spatialement, en fonction du contexte urbain et géographique, au travers des futures OAP.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUb relative au secteur « Caboterrano », d'une superficie de 2.94 hectares permettra la réalisation de 98 logements dont 39 logements sociaux, soit une densité de 33 logements/ha.

Cette densité supérieure à la densité moyenne brute affichée dans le SCoT de la Narbonnaise résulte de la prise en compte de l'avis de la DDTm en date du 30 juin 2022 sur la 1^{ère} modification du PLU portant sur l'aménagement de la tranche 3 du secteur Croix de la Belle. En effet, sur le secteur Croix de la Belle, la programmation initiale de 100 logements a finalement été réduite à 65. Ainsi, dans son avis la DDTM avait demandé à compenser en venant densifier une autre zone future d'urbanisation lors d'une procédure d'adaptation du PLU ultérieure.

➤ **Une production adaptée de logements à vocation sociale**

La commune de Salles d'Aude a opté pour la constitution progressive d'un parc résidentiel social représentant 20% des résidences principales de la Commune. Afin de rattraper son retard estimé à 165 logements, un phasage est prévu :

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



Pour permettre la réalisation de ces objectifs de production de logements sociaux, des secteurs de mixité sociale ont été délimités sur le plan de zonage du PLU conformément à l'article L151-41 du code de l'urbanisme.

Les objectifs à atteindre concernant la production de logements sociaux ont été traduits dans l'OAP applicable au secteur, sur le plan de zonage du PLU ainsi que dans le règlement écrit applicable avec l'obligation de réaliser 40% de logement sociaux au regard du nombre total de logements prévu sur la zone.

Ainsi, la procédure de 2^{ème} modification du PLU de Salles d'Aude ne sera pas de nature à porter atteinte aux orientations du PADD du PLU de Salles d'Aude.

Objectif 3 : Aménager les principes de mobilité

La Municipalité de Salles d'Aude se prépare à organiser progressivement une diversification de l'offre de mobilité en associant aux déplacements automobiles, les transports publics et les modes doux.

Une réflexion globale sur l'intermodalité implique ainsi de prendre en compte tous les modes de déplacements (soutien au covoiturage ou tout autre mode de partage de l'automobile). Dans cette perspective et en application des attendus du SCoT, il s'agit notamment de développer des modes doux et des mesures visant à limiter l'usage de la voiture particulière.

Cet objectif est traduit dans l'OAP modifiée applicable au secteur « Caboterrano », prévoyant des connexions viaires et piétonnes et cheminement piéton couplé d'une coulée verte.

Celle-ci indique notamment la nécessité d'opter pour un principe d'aménagement favorisant le partage de la voirie pour permettre le développement des modes doux nécessaire au fonctionnement de proximité.

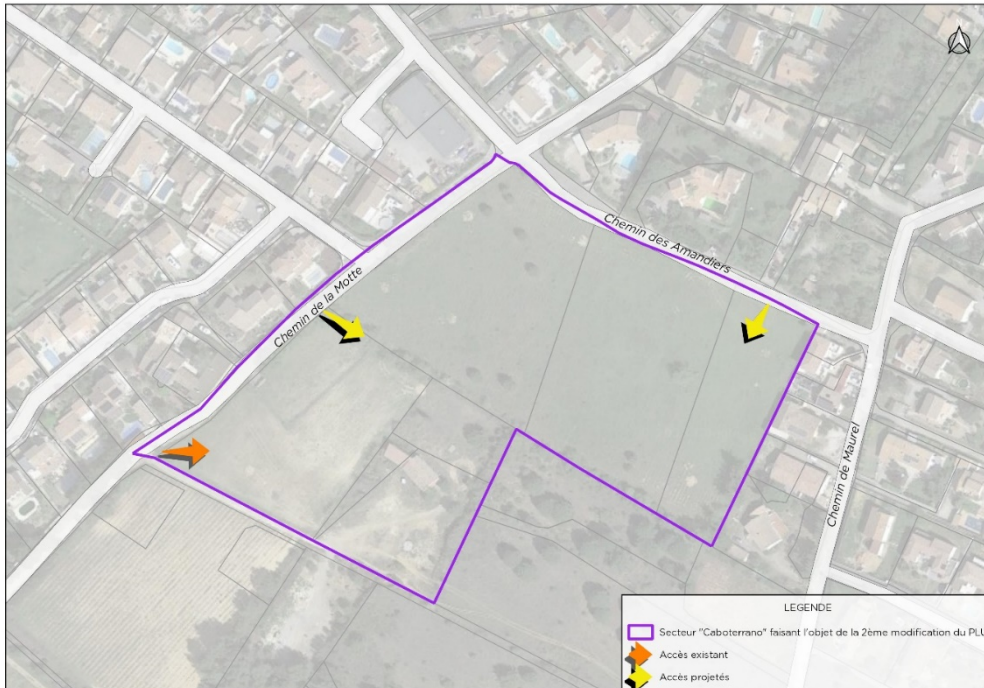
L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUb afin d'accueillir un projet d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat n'est pas de nature à remettre en cause les orientations générales du PADD du PLU de Salles d'Aude.

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

Les accès

L'accès à la zone 2AUb se fait actuellement depuis l'accès existant par le Chemin de la Motte au Sud-Ouest, mais pourra également être projeté dans le cadre de l'aménagement de la zone 2AUb, l'accès plus à l'Ouest depuis le chemin, ou encore depuis le Chemin des Amandiers.

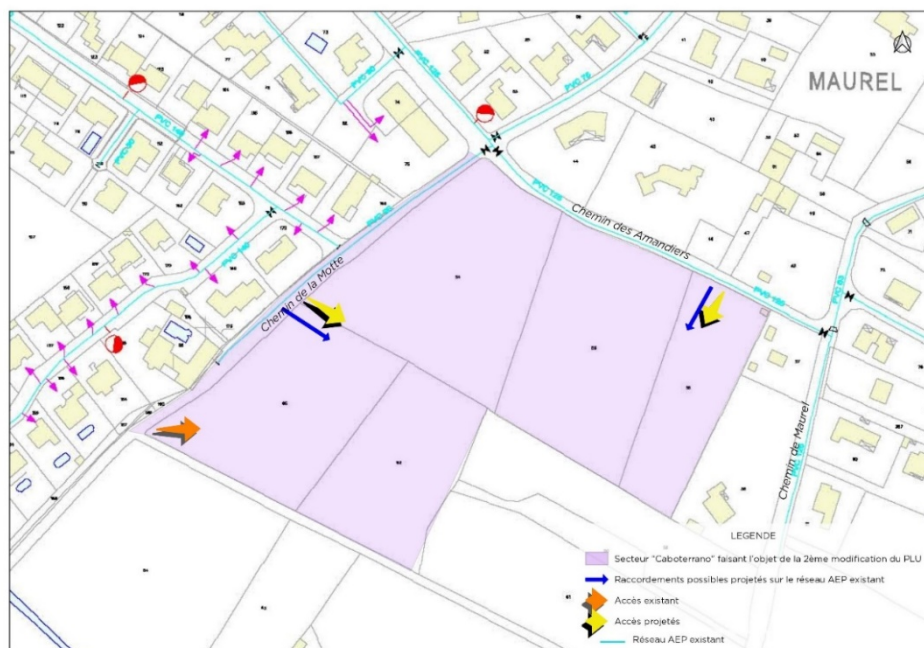
La carte ci-après permet de dresser un état des lieux de ces accès.

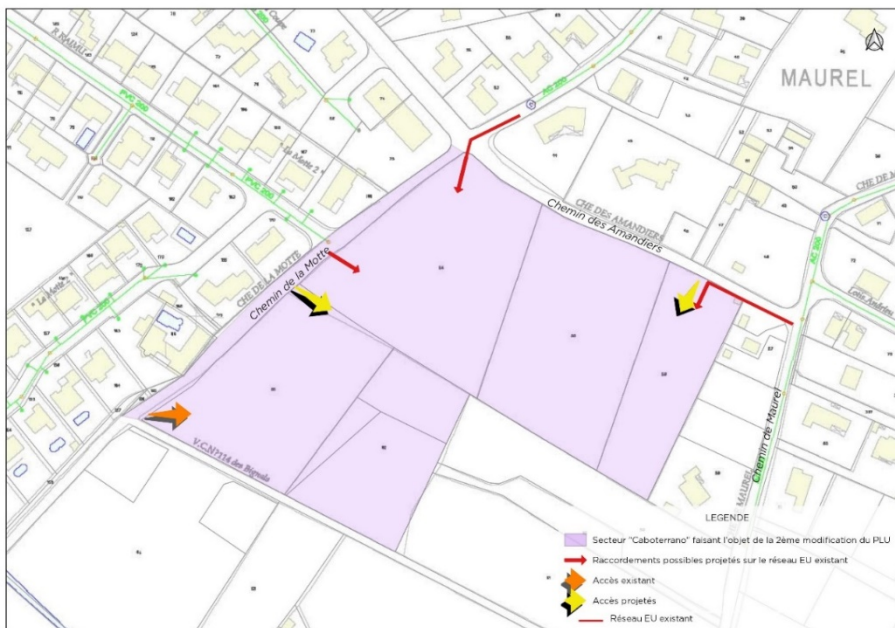


Les réseaux desservant le secteur d'études

Tout comme la zone 2AUa, il est possible de se raccorder au réseau d'alimentation en eau potable existant depuis le Chemin de la Motte et des Amandiers, mais aussi au réseau d'eaux usées existant depuis le Chemin de la Motte et le Chemin de Maurel.

Les cartographies ci-après permettent de dresser un état des lieux des réseaux existants sur le secteur d'études et de montrer les raccordements possibles projetés pour l'aménagement de la zone 2AUB.





✕ Zoom sur l'alimentation en eau potable

L'aménagement du secteur « Caboterrano » fait partie des choix retenus pour le développement futur dans le PLU approuvé en 2016.

➤ Ressource en eau potable

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

Cette unité de distribution comprend deux points de production :

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

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

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

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

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

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



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

❖ Volumes d'eau

Au niveau d'UD de Moussoulens :

D'après le RAD du Grand Narbonne, au niveau du point de captage de Moussoulens, 6,3 millions de mètres cubes d'eau ont été prélevés en 2022 :

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

Le volume moyen prélevé au champ captant est donc de 17 260 m³/j environ.

Au niveau de la Commune de Salles d'Aude :

D'après le RAD 2022 du Grand Narbonne, les besoins en eau de la commune de Salles d'Aude sont les suivants :

Volume importé (m ³ /an)	234 022
Volume consommés vendus (m ³ /an)	206 228
Volume de pertes (m ³ /an)	26 191
Rendement (%)	88,8 %

La population actuelle de Salles d'Aude est de 3 251 habitants (INSEE 2020). On en déduit un ratio de consommation moyen de 174 l/hab.j.

(Remarque : ce ratio ne tient pas compte de la population saisonnière, il est donc surestimé ce qui est sécuritaire pour le projet).

❖ **Adéquation entre les nouveaux besoins et la ressource**

La présente modification du PLU permettra la réalisation de 98 logements.

Compte tenu du ratio de 2,26 (INSEE 2020) habitants par logement, la population future attendue est de 222 habitants, soit une capacité totale de 222 EH attendue sur la zone.

La consommation en eau potable est évaluée à :

- 39 m³/jour en besoin de consommation ;
- 44 m³/jour en besoin de production, soit 0,10 % de la capacité totale de production.

Les besoins du projet en eau potable représentent 0,10 % de la capacité de production de la ressource. Celle-ci est suffisante pour répondre aux besoins du projet objet de la présente modification.

De plus, la capacité de production de la ressource est suffisante pour répondre aux besoins totaux prévus sur les 2 zones 2AUa et 2AUb. En effet, le besoin de production total s'élève à 60 m3/jour, ce qui représente 0,14 % de la capacité de production de la ressource.

Zoom sur l'assainissement

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

ARTICLE 3 : DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES

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

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

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

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

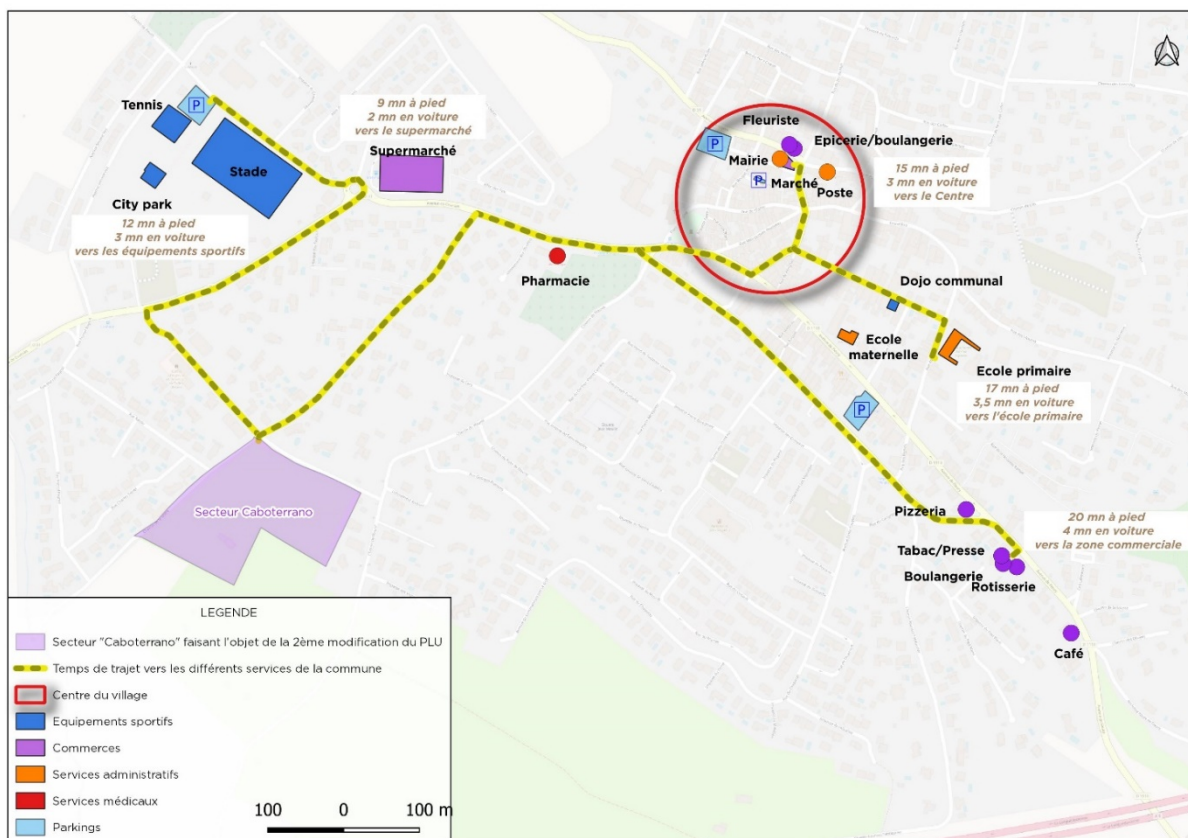
La population permanente est de 3 251 habitants (INSEE 2020), la population non raccordée au réseau (ANC) est de 626 habitants. La population actuelle raccordée est donc de 2 625 habitants environ. Compte tenu de la quote-part dévolue à Salles d'Aude de 3 780 EH pour les habitants permanents, la capacité résiduelle de la station pour la Commune est de 1 155 EH. La charge équivalente de la zone est évaluée à 222 EH.

La station d'épuration a donc la capacité de traiter les effluents générés par les aménagements prévus sur la zone 2AUb objet de la présente modification.

De surcroît, la station d'épuration a la capacité de traiter les effluents totaux générés par les aménagements prévus sur les zones 2AUa et 2AUb. En effet, la capacité résiduelle de la STEP pour Salles d'Aude est de 1 155 EH. Or, la charge équivalente des 2 zones est évaluée à 301 EH.

A noter que ces zones d'urbanisation future, d'ores et déjà prévues au sein du PLU de Salles d'Aude approuvé en 2016, ont déjà fait l'objet de justifications au regard de la ressource en eau dans la pièce annexes sanitaires du PLU.

2.3.6. Justifications au regard des points d'intérêts à proximité du secteur d'études



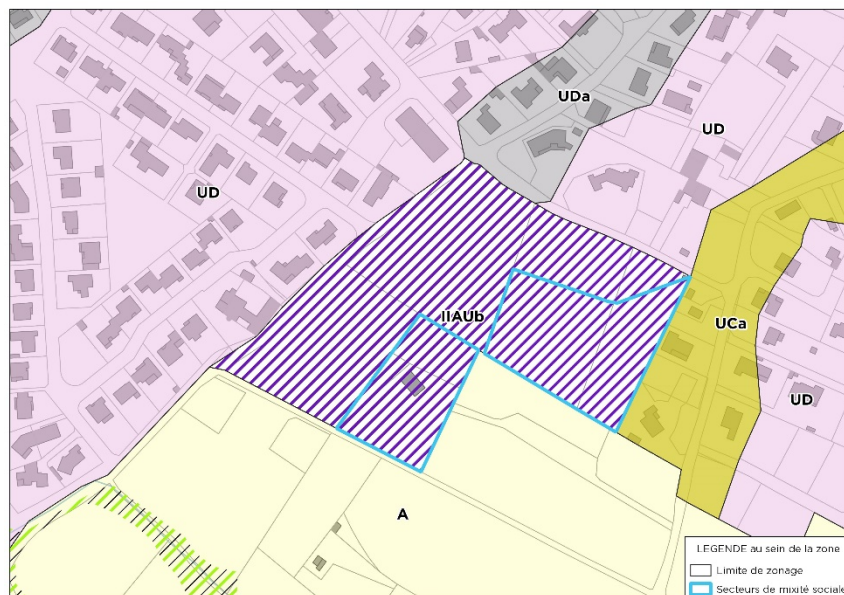
La zone 2AUb, située plus en périphérie du village, permet d'accéder au centre bourg et à toutes ses commodités en 15 minutes à pied et en 17 minutes aux équipements scolaires. Le supermarché et les équipements sportifs communaux sont eux situés respectivement à 9 et 12 minutes à pied et la petite centralité commerciale à 20 minutes à pied.

La zone 2AUa bénéficie ainsi d'une position stratégique à proximité des commerces et services proposés par la Commune.

2.4. Les pièces du PLU à modifier

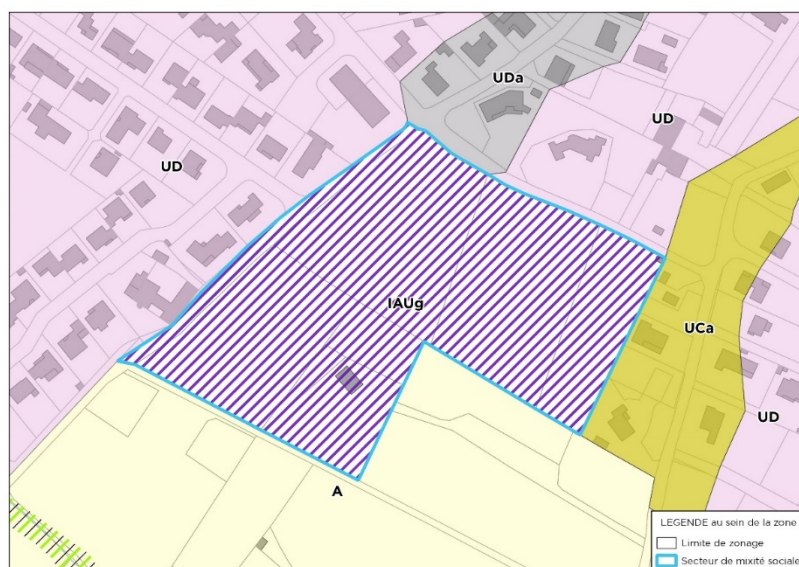
2.4.1. Le plan de zonage du PLU

X Extrait plan de zonage avant modification



Dans le PLU en vigueur, le secteur « Caboterrano » est classé en zone 2AUb.

X Extrait plan de zonage après modification



La modification du plan de zonage a pour objectif de classer la zone 2AUb en zone 1AUg du PLU afin de traduire son ouverture à l'urbanisation.

2.4.2. L'OAP du secteur « Caboterrano »

L'OAP applicable au secteur Caboterrano a vocation à être modifiée dans le cadre de la présente procédure.

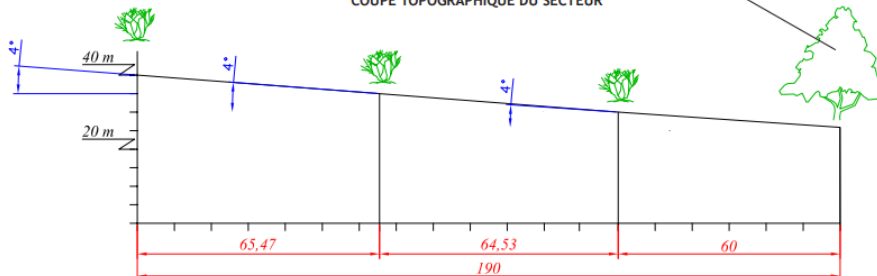
2.4.2.1. L'OAP avant modification du PLU

Objectifs attendus

- Affirmation d'une couture urbaine sur le secteur Sud villageois ;
- Comblement d'une dent creuse du secteur de la Motte ;
- Diversification des typologies résidentielles du secteur de la Motte ;
- Accueil d'une partie de la population communale à venir ;
- Affirmation des principes de mixité sociale ;
- Intégration optimale au relief.



COUPE TOPOGRAPHIQUE DU SECTEUR



Cadre pré opérationnel

Modalités d'application du principe de réciprocité

Avec la progression de l'étalement urbain, le voisinage entre bâtiments agricoles et secteurs bâtis constitue une problématique à appréhender de façon précise sur la commune. La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 introduit un principe de réciprocité en imposant aux constructions d'habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers un éloignement par rapport aux bâtiments agricoles afin de permettre aux exploitations d'exercer normalement leur activité. Son champ d'application a ensuite été étendu aux changements de destination des constructions.

Le secteur de la Caboterrano est marqué par la présence d'un hangar agricole (stockage divers). Bien que n'ayant pas de champ d'application déterminé par la réglementation sanitaire (RSD, ICPE déclarée, ICPE autorisée), ce hangar impose, pour des logiques de composition urbaine, d'anticipation de conflits d'usages... l'introduction du principe de réciprocité dans le projet d'aménagement de ce secteur.

Le principe de réciprocité est appliqué au projet selon une distance de recul de 50 m au moins du bâtiment identifié.

Par conséquent, l'urbanisation se fera, à moyen / long terme (après changement de destination du bâtiment agricole et utilisation du potentiel des secteurs « Croix de la Belle & Caunelles ») :
- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus dans la zone, conformément aux principes prescrits dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Soit par « opérations groupées » (de type ZAC, PUP...), portant sur un ensemble de constructions réalisées en plusieurs tranches et pour lesquelles est déposé un ou plusieurs permis de construire (comportant ou non division parcellaire).

Programmer l'accueil minimal de 70 logements (30% du total des logements à programmer dans le PADD) soit près de 150 habitants.

Parti d'aménagement

Assurer la mixité des fonctions et une hétérogénéité des formes d'habitat

- Préparer la mixité en réservant des emplacements appropriés aux fonctions résidentielles souhaitées ;
- Identifier des fronts « bâtis » lisibles en relation avec la topographie du secteur par des implantations adaptées et des hauteurs dégressives appropriées ;
- Intégrer l'hétérogénéité du tissu villageois en proposant un épannelage adapté des hauteurs de construction depuis le haut du secteur jusqu'aux secteurs pavillonnaires bas (plain pied) jouxtant le chemin de la Motte (en contrebas) ;

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

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

Traiter l'axe en voirie résidentielle mixte : la localisation des garages à l'alignement des axes structurants est imposée afin de mixer les fonctions de la rue et de donner du volume à l'axe tout en protégeant l'intimité des parcelles. Le stationnement doit s'intégrer aux axes afin de permettre une optimisation de la « qualité urbaine » sur l'ensemble de l'îlot cessible.

Traiter l'axe comme un espace public en y intégrant toutes les contraintes techniques et fonctionnelles (poubelles, interphones, boîte aux lettres...). Au-delà, sur ce secteur, l'axe doit être conçu comme un vaste espace libre ou l'emprise de la voirie est réduite.

Sur les secteurs d'habitats collectifs, cet espace libre doit être conçu comme une « cour urbaine » paysagée.

Au delà, il est nécessaire d'opter pour un principe d'aménagement favorisant le partage de la voirie pour permettre le développement des modes doux nécessaire au fonctionnement de proximité.

Traiter les franges urbaines et les limites de l'urbanisation :

- Proposer un épannelage adapté au relief et aux micro ruptures topographiques (notamment dans la relation du futur quartier avec l'actuel lotissement de la Motte 2 mètres en contrebas) ;
- Conserver les perspectives visuelles sur les éléments remarquables du paysage environnant ;
- Conserver les linéaires végétaux spécifiques.

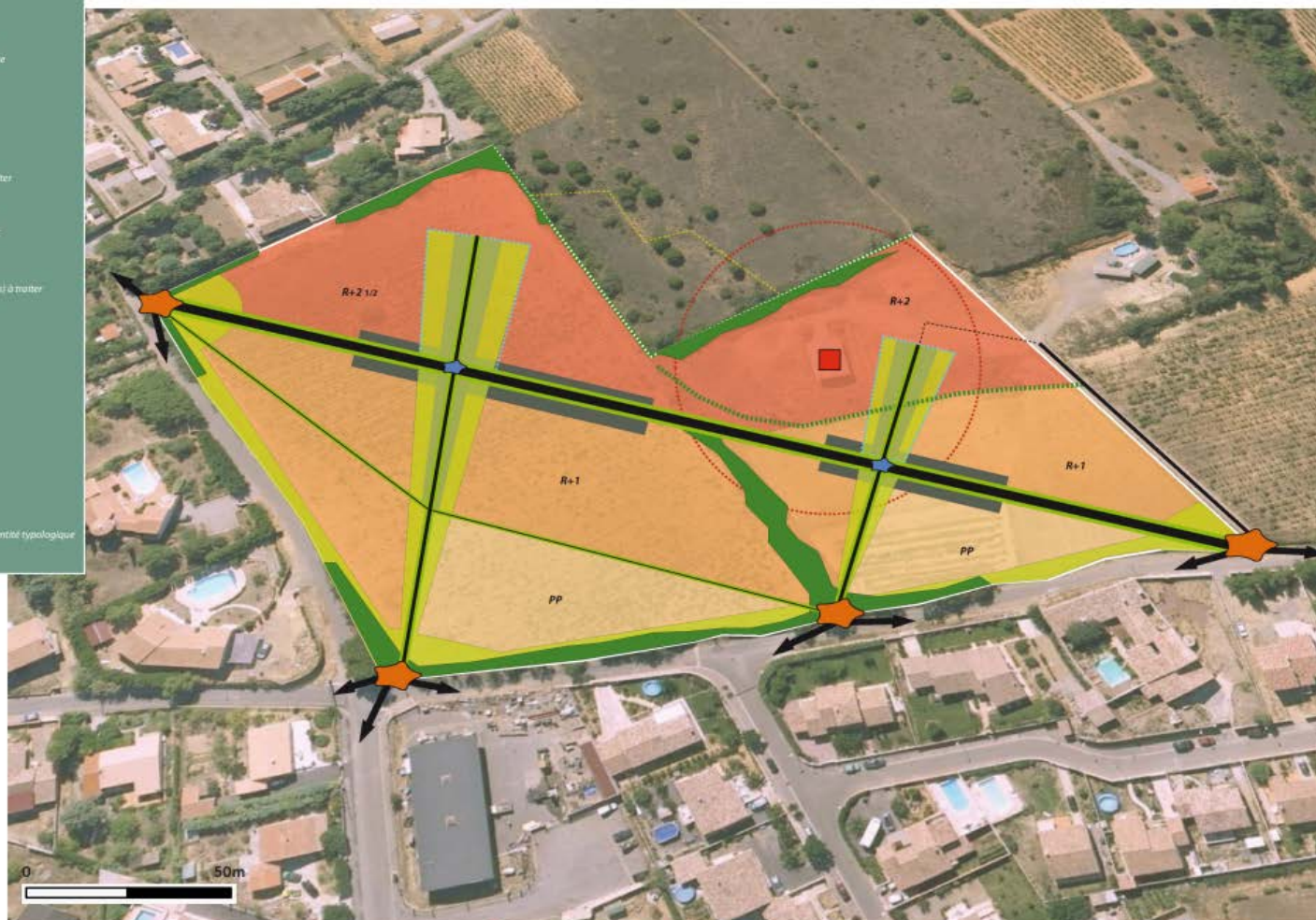
Optimiser l'intégration au relief

- Suivre au maximum la pente, pour éviter les terrassements chers et préjudiciables au paysage,
- Se servir de la pente pour gérer le stationnement,
- Affirmer des coupures végétales entre les zones à urbaniser et les zones agricoles.

LEGENDE

	Limite de zone
	Cheminement existant
	Perspective à conserver
	Élément végétal à conserver / créer
	Seuil topographique à intégrer (rupture)
	Muret à réhabiliter
	Axe de desserte interne à la zone
	Axe de desserte structurante
	Connexion piétonne
	Trace indicatif d'axe structurant
	Liaison avec le site de l'Oppidum à traiter
	Accompagnement végétal de l'axe
	Connexion multimodale avec halte TC
	Connexion multimodale
	Croisement à traiter
	Franchissement "doux" (cycles/piétons) à traiter
	Espace libre à dominante privative
	Espace libre à usage collectif
	Aire de stationnement
	Habitat collectif
	Habitat intermédiaire
	Habitat pavillonnaire
	Habitat pavillonnaire de plain pied
	Équipement public
	35 logements : Nombre minimal de logements par entité typologique
	R+2 (R+1/2) : Hauteur maximale

PLANIFIER LA CAPACITE D'ACCUEIL

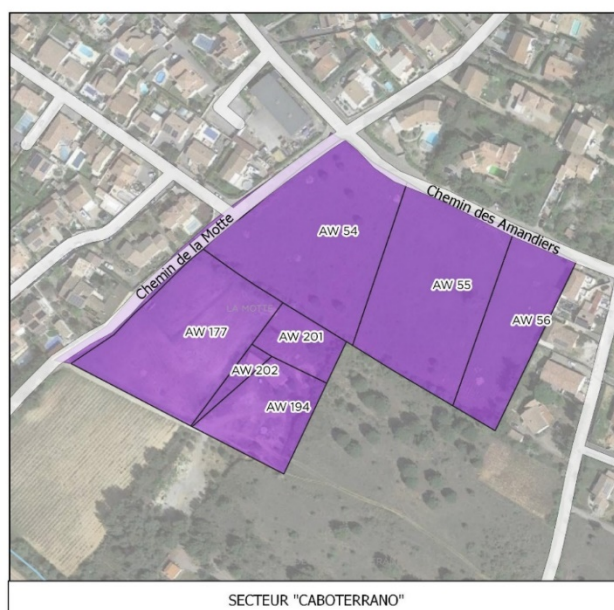


2.4.2.2. L'OAP après modification du PLU

✕ Localisation du secteur et caractéristiques

- **Superficie totale** : 2,94 hectares
- **Secteur bordé par deux axes structurants** :
 - Chemin de la Motte à l'Ouest ;
 - Chemin des Amandiers au Nord.
- Situé plus en périphérie mais à proximité du centre du village et de toutes ses commodités (mairie, poste, fleuriste, marché, épicerie/boulangerie, école primaire et maternelle, supermarché, équipements sportifs communaux, etc.).
- **Occupation du sol actuelle** : friches arbustives et un hangar agricole destiné à la démolition.

L'illustration suivante présente les parcelles concernées par l'aménagement du secteur « Caboterrano » correspondant à la nouvelle zone 1Aug.



✕ Une offre diversifiée en logements dans un cadre choisi et dirigé par la Municipalité

L'aménagement du secteur sous la forme d'une d'opération d'ensemble prévoit la réalisation :

- De 60% de logements individuels ;
- De 40% de logements collectifs.

Objectifs attendus

- Affirmation d'une couture urbaine sur le secteur Sud villageois ;
- Comblement d'une dent creuse du secteur de la Motte ;
- Diversification des typologies résidentielles du secteur de la Motte ;
- Accueil d'une partie de la population communale à venir ;
- Affirmation des principes de mixité sociale ;
- Intégration optimale du relief.

Les principes d'aménagement

- **Une nouvelle programmation de logements dans le respect du principe de mixité sociale**

L'aménagement du secteur « Caboterrano » permettra de répondre aux objectifs de développement de l'offre de logements, tout en assurant le respect du principe de mixité sociale :

- 98 logements sont prévus, dont 59 lots à bâtir (R+1 maximum) pour du logement individuel et 39 logements sociaux (R+2 maximum) en habitat collectif ;
 - Pour l'habitat individuel : 2 places de stationnement par lot à bâtir et 0,5 place par logement pour le stationnement visiteur ;
 - Pour l'habitat collectif : 1 place de stationnement par logement et au moins 1 place pour 5 logements créés pour le stationnement visiteur.
-
- **Assurer la mixité des fonctions :**
 - Préparer la mixité en réservant des emplacements appropriés aux fonctions résidentielles souhaitées ;
 - Identifier des fronts « bâtis » lisibles en relation avec la topographie du secteur par des implantations adaptées et des hauteurs dégressives appropriées ;
 - Intégrer l'hétérogénéité du tissu villageois en proposant un épannelage adapté des hauteurs de construction depuis le haut du secteur jusqu'aux secteurs pavillonnaires bas (plain-pied) jouxtant le Chemin de la Motte (en contrebas).
-
- **La gestion des eaux pluviales**

Dans le cadre de l'aménagement du secteur « Caboterrano », 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 traité paysagèrement et sera planté avec des essences adaptées au climat méditerranéen, qui justifieront d'une fonction d'épuration des eaux avant leur rejet.

➤ Un traitement paysager des interfaces

Afin de veiller à l'intégration du nouveau quartier avec les quartiers résidentiels voisins et de s'assurer du traitement de l'interface entre la zone urbaine et la zone agricole, les aménagements du secteur « Caboterrano » devront prévoir :

- Un alignement paysager dense agrémenté d'arbustes avec des essences méditerranéennes en frange Sud et Est ;
- La conservation des arbustes et amandiers et les compléter par de nouvelles plantations ;
- La conservation de la coulée verte et sa densification par des plantations d'essences méditerranéennes ;
- De proposer un épannelage adapté au relief et aux micros-ruptures topographiques ;
- De conserver les perspectives visuelles sur les éléments remarquables du paysage environnant ;
- De suivre au maximum la pente, pour éviter les terrassements préjudiciables au paysage ;
- De se servir de la pente pour gérer le stationnement.

Ces traitements paysagers ne devront pas être composés de haies d'une seule essence et de façon générale, privilégier des essences végétales de type méditerranéennes, résistantes à la sécheresse.

Suite à l'avis de l'ARS Occitanie au titre des avis PPA, ce paragraphe a été complété avec la phrase suivante : « Devront être interdites les plantes invasives et allergènes. »

➤ Traiter l'axe comme un espace public

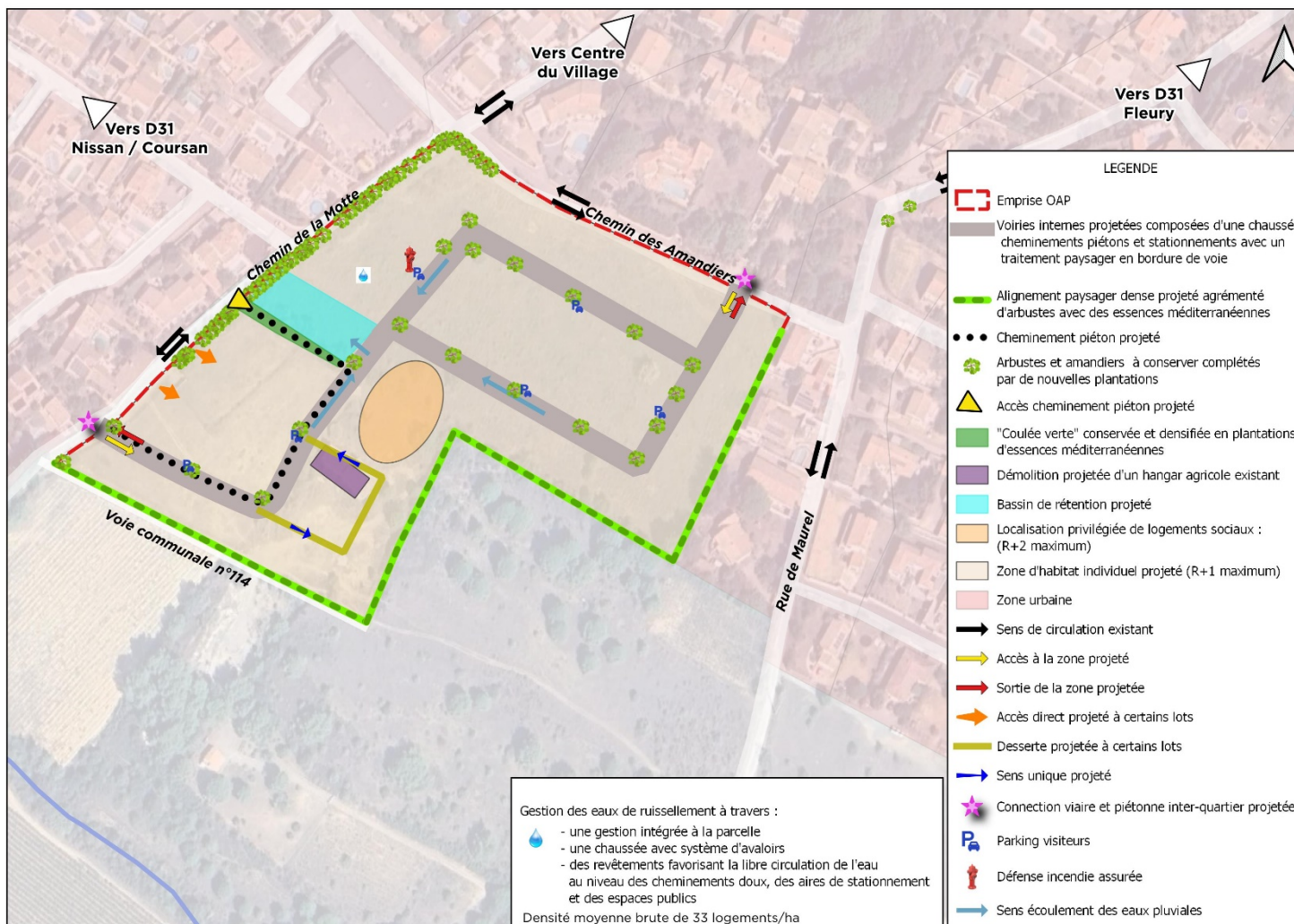
- Une liaison entre le Chemin de Amandiers et le Chemin de la Motte pourra être créée, dont une desserte à certains lots pourra être possible en sens unique, ainsi qu'un accès direct à certains lots depuis le Chemin de la Motte ;
- Au-delà, il est nécessaire d'opter pour un principe d'aménagement favorisant le partage de la voirie pour permettre le développement des modes doux nécessaire au fonctionnement de proximité.

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

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

X Schéma de l'OAP

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



L'OAP actuellement applicable sur le secteur « Caboterrano » prévoit l'accueil minimal de 70 logements.

Dans le cadre de la modification de l'OAP, la programmation initiale de logements a été augmentée à 98 logements de sorte à prendre en compte l'avis de la DDTM en date du 30 juin 2022 relatif à la 1^{ère} modification du PLU portant sur l'aménagement de la tranche 3 du secteur Croix de la Belle. En effet, sur le secteur Croix de la Belle, la programmation initiale de 100 logements a finalement été réduite à 65 logements. Ainsi, dans son avis la DDTM avait demandé à compenser cette réduction en venant densifier une autre zone future d'urbanisation lors d'une procédure d'adaptation du PLU ultérieure.

Pour rappel, suite à l'avis de la DDTM de l'Aude au titre des avis PPA, la partie suivante a été ajoutée en préambule de la pièce OAP du PLU de Salles d'Aude :

X Phasage des zones à urbaniser : secteur « des Caunelles » et « Caboterrano »

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	Surface (ha)	Densité moyenne brute (lgt/ha)	Nombre de logements	Dont logements sociaux	Echéance	Conditions d'ouverture à l'urbanisation
OAP secteur « des Caunelles »	1,22	29	35	14	Court terme*	Cette zone pourra être aménagée après achèvement de l'aménagement du secteur « Caboterrano »
OAP secteur « Caboterrano »	2,94	33	98	39	Court terme*	Cette zone sera aménagée prioritairement au secteur « des Caunelles »

* L'échéance à court terme peut se situer entre 0 et 4 ans.

2.4.3. Le règlement du PLU

La présente adaptation du PLU suppose de modifier le règlement écrit de la zone 1AU, afin d'établir des règles spécifiques à la nouvelle zone 1AUg (ancienne zone 2AUb), et notamment les règles ci-après :

Remarque : les éléments supprimés apparaissent ~~en rouge barré~~ et ceux ajoutés en surligné jaune.

X Chapitre : Dispositions applicables à la zone 1AU

➤ Avant modification

- **1AUd1 et 1AUd2** : à dominante d'habitat de type individuel pavillonnaire, qui seront urbanisés sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble après aménagement des réseaux ;
- **1AUep** : dédié aux équipements publics ou à usage d'intérêt général dimensionnés pour le quartier et/ou le village



➤ Après modification

- **1AUd1 et 1AUd2** : à dominante d'habitat de type individuel pavillonnaire, qui seront urbanisés sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble après aménagement des réseaux ;
- **1AUep** : dédié aux équipements publics ou à usage d'intérêt général dimensionnés pour le quartier et/ou le village ;
- **1AUf** : à dominante d'habitat de type individuel pavillonnaire et collectif, qui sera urbanisé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble après aménagement des réseaux.
- **1AUg** : à dominante d'habitat de type individuel pavillonnaire et collectif, qui sera urbanisé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble après aménagement des réseaux.

➤ Avant modification

Règle générale : Dans les secteurs identifiés dans le document graphique du règlement de PLU, au titre de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'urbanisme comme « secteurs de mixité sociale », un pourcentage minimum du nombre total de logements projeté ou de la surface de plancher totale des programmes de construction ou d'aménagement, à destination d'habitation, doit être affecté à des logements à usage locatif financés par des prêts aidés (ou conventionnés) par l'État ci-après : PLAI, PLUS, PLS ou dispositif équivalent à intervenir. A savoir :

- 30% en 1AUc
- 30% en 1AUa ;
- 25% en 1AUb.



➤ Après modification

Règle générale : Dans les secteurs identifiés dans le document graphique du règlement de PLU, au titre de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'urbanisme comme « secteurs de mixité sociale », un pourcentage minimum **du nombre total de logements projeté ou** de la surface de plancher totale des programmes de construction ou d'aménagement, à destination d'habitation, doit être affecté à des logements à usage locatif financés par des prêts aidés (ou conventionnés) par l'État ci-après : PLAI, PLUS, PLS ou dispositif équivalent à intervenir. A savoir :

- 30% en 1AUc
- 30% en 1AUa ;
- 25% en 1AUb ;
- **40% en 1AUf ;**
- **40% en 1AUg.**

X ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

> Avant modification

En 1AUa, 1AUb et 1AUd1 et 1AUd2 :

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Industrie
- Exploitation agricole ou forestière
- Entrepôt
- Hébergement hôtelier
- Artisanat
- Bureaux
- Commerce



> Après modification

En 1AUa, 1AUb et 1AUd1, 1AUd2, 1AUf et 1AUg :

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Industrie
- Exploitation agricole ou forestière
- Entrepôt
- Hébergement hôtelier
- Artisanat
- Bureaux
- Commerce

X ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

> Avant modification

Les excavations à ciel ouvert, ne peuvent être pratiquées qu'à 5m minimum de la limite du domaine public routier départemental. Cette distance est à augmenter d'un mètre par mètre de profondeur d'excavation. Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.



> Après modification

Les excavations à ciel ouvert, ne peuvent être pratiquées qu'à 5m minimum de la limite du domaine public routier départemental. Cette distance est à augmenter d'un mètre par mètre de profondeur d'excavation. Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

En 1AUf : Le long du domaine public constitué de voie en double-sens, les constructions devront respecter un recul minimum de 5 mètres.

Le long du domaine public constitué de voie en sens unique, les constructions devront respecter un recul minimum de 3 mètres.

En 1AUg : Les voies privées pourront être en sens unique (cf. schéma de l'OAP). Les constructions devront respecter un recul minimum de 3 mètres.

Le long de la voie communale n°114, les constructions devront respecter un recul minimum de 3 mètres.



X ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

> Avant modification

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

> Après modification

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

En 1AUf et 1AUg : Les constructions devront être implantées soit en limite séparative, soit suivant un recul minimum de 3 mètres.

Les piscines devront être implantées en respectant un recul minimum d'1 mètre.

X ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

> Avant modification

En 1AUc : L'emprise au sol des constructions, annexes et piscines comprises, ne doit pas excéder 30 % de la superficie du terrain.

En 1AUd1 et 1AUd2 : L'emprise au sol des constructions, annexes et piscines comprises, ne doit pas excéder 20 % de la superficie du terrain.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

> Après modification

En 1AUc : L'emprise au sol des constructions, annexes et piscines comprises, ne doit pas excéder 30 % de la superficie du terrain.

En 1AUd1 et 1AUd2 : L'emprise au sol des constructions, annexes et piscines comprises, ne doit pas excéder 20 % de la superficie du terrain.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

En 1AUf et 1AUg : Pour l'habitat collectif, l'emprise au sol ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain.

Pour l'habitat individuel, l'emprise au sol des constructions, annexes et piscines comprises, ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain.

X ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

> Avant modification

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

> Après modification

En 1AUf et (mail JA 24.01) 1AUg : La hauteur des constructions destinées à de l'habitat individuel ne devra pas excéder du R+1, soit 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère. La hauteur des constructions destinées à de l'habitat collectif est limitée à du R+2, soit 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère.

X ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

> Les clôtures

> Avant modification

En tout secteur, pour les clôtures nouvelles : la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 m sur voie publique et en limite séparative.

.....

Sont interdites :

- les nouvelles clôtures constituées en mur plein
- les clôtures constituées avec des moyens de fortune
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings...

> Après modification

En tout secteur, hormis en zone 1AUg, pour les clôtures nouvelles : la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 m sur voie publique et en limite séparative.

.....

Sont interdites :

- les nouvelles clôtures constituées en mur plein:
- les clôtures constituées avec des moyens de fortune
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings...

En 1AUg : Les murs pleins seront d'une hauteur maximum d'1,80m, totalement enduits d'une teinte au nuancier proposé par la Commune.

Les clôtures sur rue seront doublées d'une haie verte, vive et haute, plantée à 0,5 cm de la limite de propriété, entretenue de telle manière à ne pas excéder la hauteur de 2 m.

➤ Annexes

➤ Avant modification

Les constructions annexes et en particulier les garages, seront de préférence réalisées dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs...). Il est recommandé dans la mesure du possible de favoriser une implantation en prolongement de l'habitation principale et de, quoi qu'il en soit, regrouper les annexes afin d'éviter la dissémination sur le terrain. Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.



➤ Après modification

Les constructions annexes et en particulier les garages, seront de préférence réalisées dans le même esprit que les bâtiments principaux (formes, matériaux, couleurs...). Il est recommandé dans la mesure du possible de favoriser une implantation en prolongement de l'habitation principale et de, quoi qu'il en soit, regrouper les annexes afin d'éviter la dissémination sur le terrain. Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

En 1AUg : La réalisation de garages à l'alignement est proscrire.

✕ ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

➤ Avant modification

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.



➤ Après modification

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

En 1AUf et 1AUg : 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. Il est interdit de clôturer les places de stationnement ouvertes en limite de propriété avec la voie publique. L'usage d'un revêtement perméable pour les aires de stationnement extérieures est imposé.

Habitat collectif : il sera exigé la réalisation d'1 place de stationnement par logement, ainsi qu'un surplus de stationnement visiteur d'au moins 1 place pour 5 logements créés.

Les cycles : il est exigé la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie de 0,75 m² par logement jusqu'au T2 et 1,5 m² par logement à partir du T3, avec une superficie minimale de 3 m².

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.

X ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

> Avant modification

Pour les opérations de plus de 15 logements, il sera prévu l'aménagement d'un espace collectif extérieur destiné à des activités récréatives, adapté à l'importance du projet.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.



> Après modification

Pour les opérations de plus de 15 logements, il sera prévu l'aménagement d'un espace collectif extérieur destiné à des activités récréatives, adapté à l'importance du projet.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

1AUf et 1AUg : Pour chaque lot, 40 % au minimum de la superficie totale du terrain devra être aménagée en espaces libres, stationnement compris.

Les espaces libres de construction seront aménagés en jardin d'agrément ou espace vert planté et devront comporter au moins un arbre d'essence méditerranéenne par tranche de 100 m².

X ARTICLE 1AU 15 : LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

> Avant modification

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements non imperméabilisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.



> Après modification

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements non imperméabilisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

Les dispositions, ci-avant, ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général.

En 1AUf et 1AUg : 20 % au minimum de la superficie totale du terrain doit être conservé en pleine terre.

Pour rappel, suite à l'avis de la DDTM de l'Aude au titre des avis PPA, la phrase suivante a été ajoutée au sein de la partie « Chapitre : Dispositions applicables à la zone 1AU » du règlement écrit du PLU de Salles d'Aude : « La zone 1AUg sera aménagée prioritairement à la zone 1AUf. »

Pour rappel, suite à l'avis du SDIS de l'Aude, au titre des avis PPA, le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie sera annexé au règlement écrit de la zone 1AU du PLU.



Également, au titre du même avis, le paragraphe suivant a été ajouté au sein de la partie « Chapitre : Dispositions applicables à la zone 1AU » du règlement écrit du PLU de Salles d'Aude :

« Prévention des incendies de forêts :

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage (n° DDTM-SUEDT-UFB-2023-005 du 27 décembre 2023), ainsi que les règles d'emploi du feu (arrêté préfectoral n°2013352-0003).

Une attention particulière devra être portée sur la réaction aux feux des matériaux de constructions utilisés sur l'enveloppe extérieure des bâtiments exposés en zone sensible. De plus, les plantations constituant les haies devront être constituées par des essences le moins inflammable possible ».

Suite à une observation du public sur le registre, lors de l'enquête publique, la phrase suivante a été ajoutée au sein de l'article relatif aux « implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » du règlement écrit de la zone 1AU du PLU de Salles d'Aude, notamment au sujet de la zone 1AUg : « Concernant les piscines, le recul pourra être de minimum 1 mètre ».

Également, au même titre, la phrase suivante a été ajoutée au sein de l'article relatif à « l'aspect extérieur » du règlement écrit de la zone 1AU du PLU de Salles d'Aude, notamment au sujet des clôtures : « Le soutènement à hauteur du terrain naturel des parcelles est autorisé. Il n'est pas comptabilisé dans la hauteur des clôtures ».

Pour rappel, suite à une observation du public sur le registre, lors de l'enquête publique, les dispositions relatives aux zones 2AUa et 2AUb du PLU de Salles d'Aude ne doivent plus s'appliquer. Les dispositions qui y sont relatives ont été supprimées.

3. LES EFFETS DE LA MODIFICATION DU PLU

3.1. Evolution des superficies des zones du PLU

X Superficies des zones avant/après modification du PLU

La présente modification du PLU entraîne l'évolution des superficies des zones futures d'urbanisation comme détaillé ci-après :

ZONES DU PLU	SUPERFICIES AVANT	SUPERFICIES APRES
Zone 2AUa	1,22 ha	0 ha
Zone 2AUb	2,94 ha	0 ha
Zone 1 AUf	0 ha	1,22 ha
Zone 1 AUg	0 ha	2,94 ha

La modification du PLU vise à ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUa, correspondant au secteur « des Caunelles », et la zone 2AUb, correspondant au secteur « Caboterrano ».

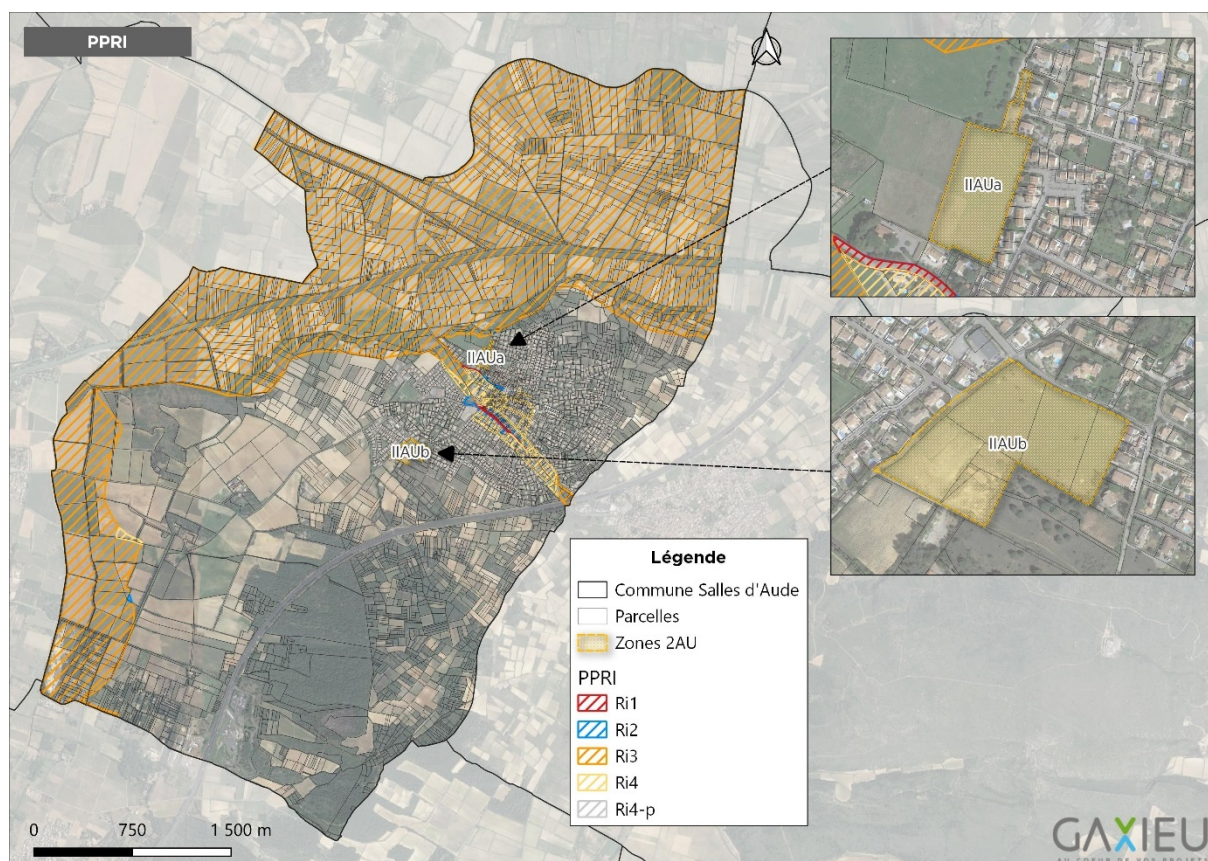
Cette ouverture à l'urbanisation s'est traduite par un déclassement de ces zones 2AU au profit de la zone 1AUf et 1AUg. Seule la dénomination des zones a ainsi été modifiée.

3.2. Sur les risques

Selon le dossier départemental des risques majeurs (DDRM) de l'Aude de 2017, ainsi que le site Géorisques et le TIM (Transmission d'Informations au Maire) mis à jour en 2020, Salles d'Aude est concernée par plusieurs risques.

3.2.1. Le risque inondation

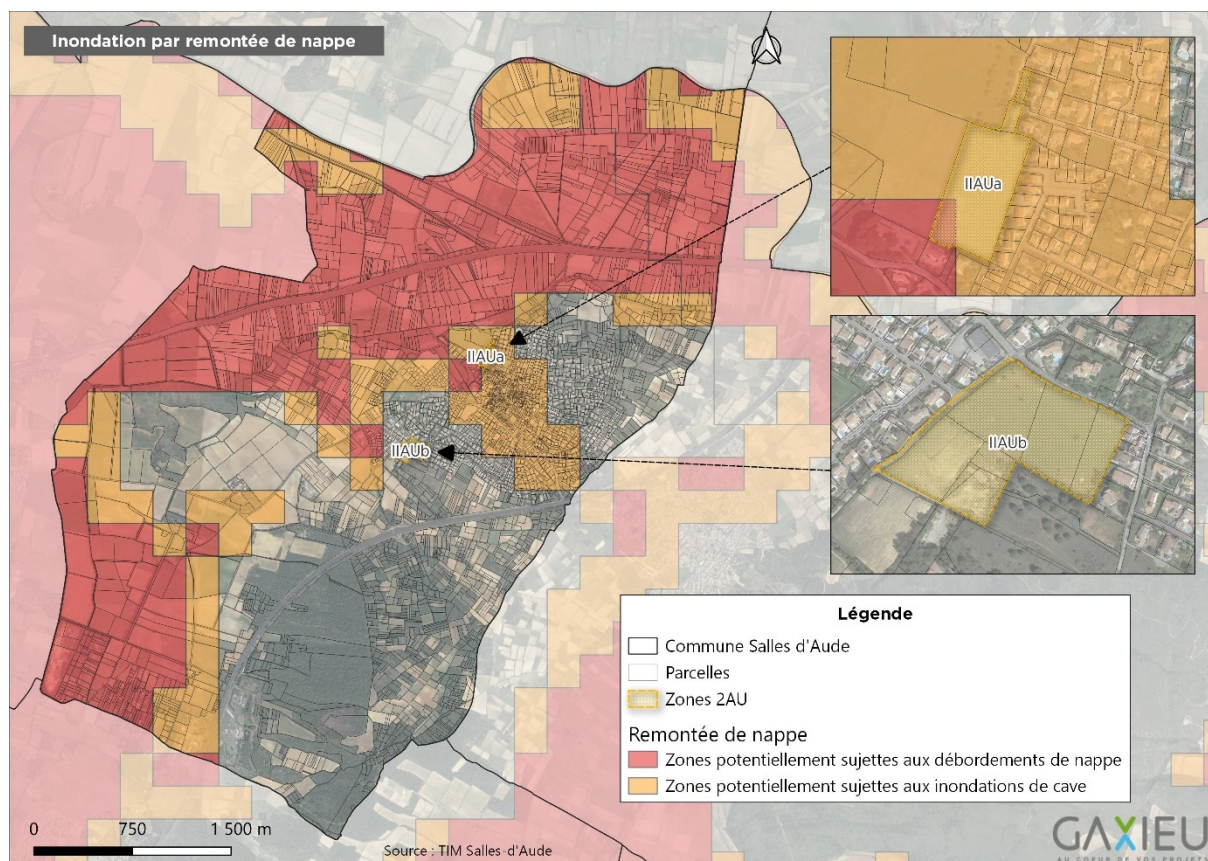
La commune de Salles d'Aude est couverte par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé en date du 23 mai 2011.



Les zones 2AUa et 2AUb, objets de la présente procédure de modification du PLU ne sont pas concernées par les zones inondables identifiées dans le PPRI de la Commune.

3.2.2. Le risque inondation par remontée de nappe

Selon le TIM mis à jour en 2020 de Salles d'Aude, la Commune est soumise au risque inondation par remontée de nappe.

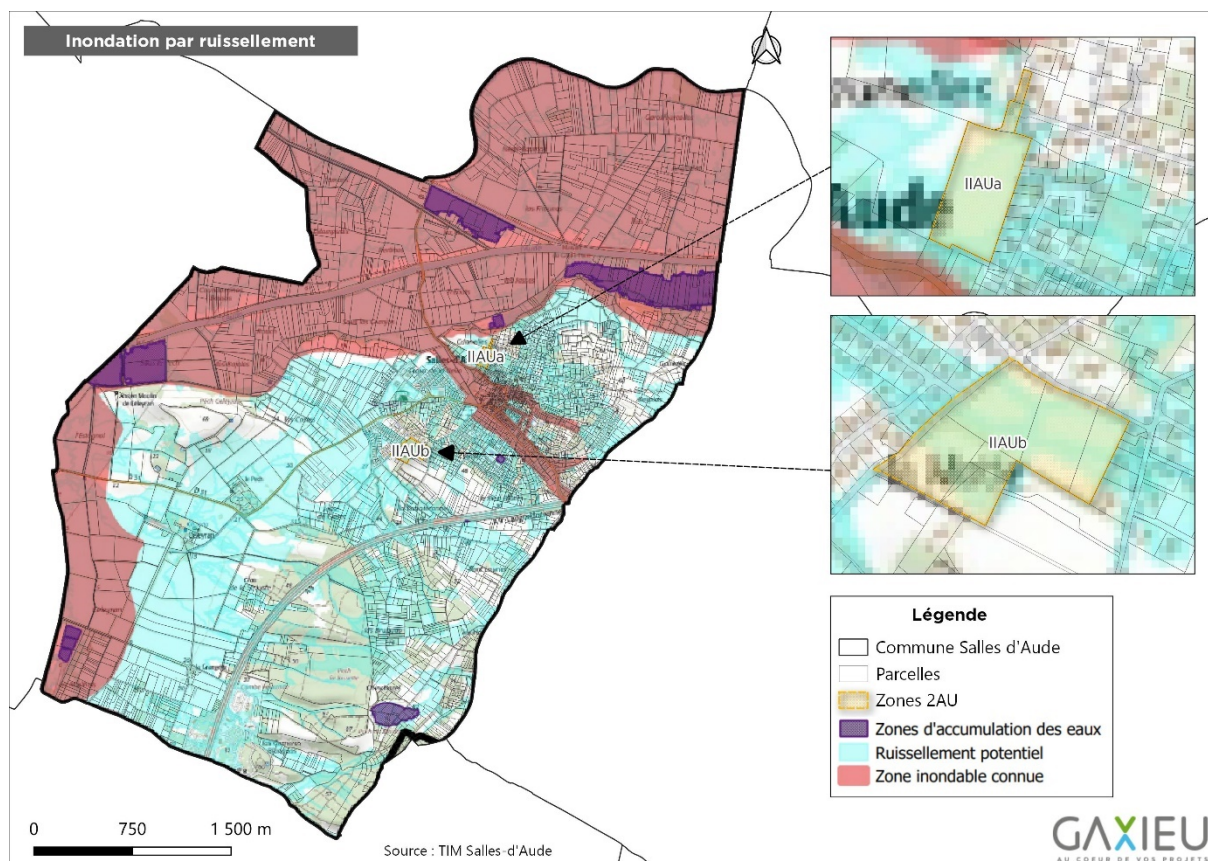


La zone 2AUa destinée à être ouverte à l'urbanisation en vue de la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat est comprise dans une zone potentiellement sujette aux inondations de cave, ainsi qu'à de potentiels débordements de nappe. En phase opérationnelle, il sera nécessaire de prendre certaines précautions indiquées dans le TIM mis à jour en 2020 de la commune de Salles d'Aude.

La zone 2AUb quant à elle, n'est pas concernée par le risque inondation par remontée de nappe.

3.2.3. Le risque inondation par ruissellement

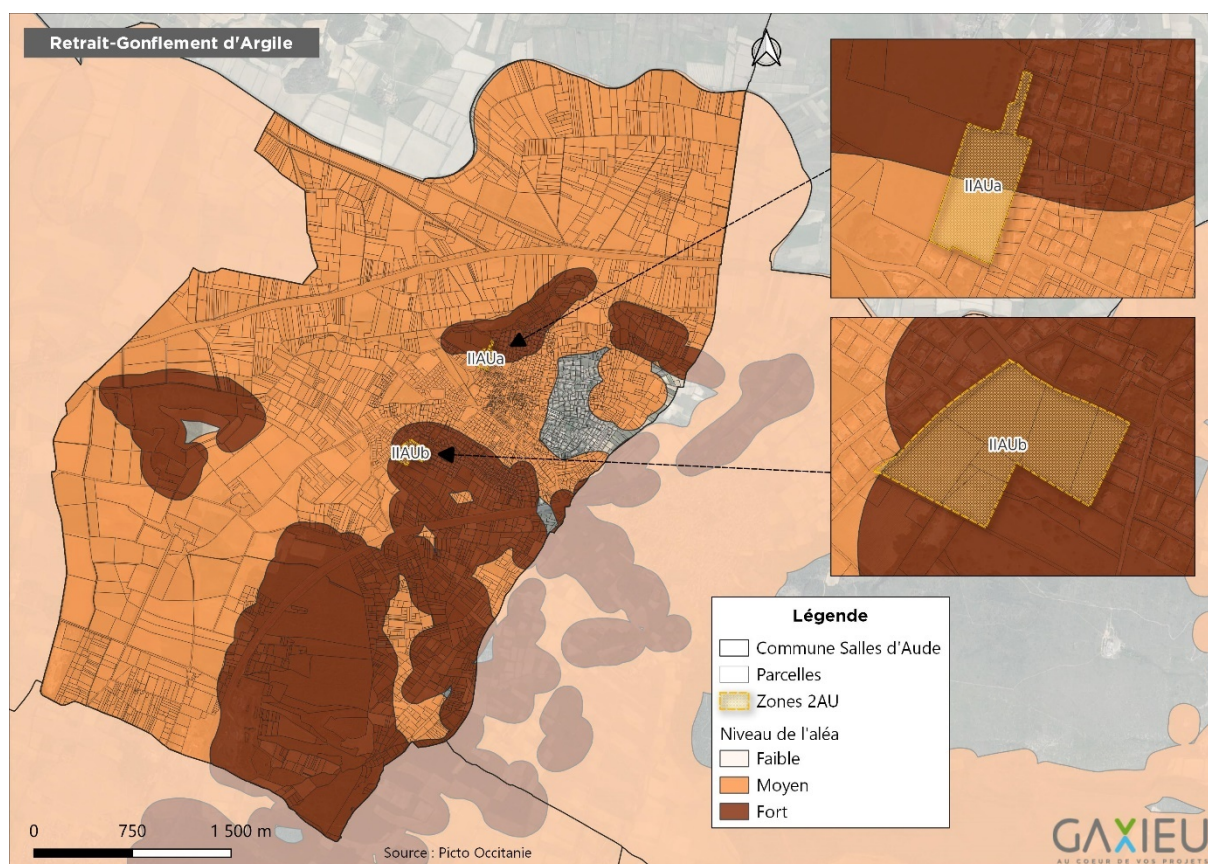
Selon le TIM mis à jour en 2020 de Salles d'Aude, la Commune présente des zones d'accumulation des eaux, des zones de ruissellement potentiel et des zones inondables connues.



Les zones 2AUa et 2AUb, objets de la présente modification du PLU de Salles d'Aude, sont comprises dans une zone de ruissellement potentiel, notamment en lien avec les zones inondables connues à travers le PPRI applicable sur la Commune. En phase opérationnelle, il sera nécessaire de respecter les consignes particulières de sécurité mentionnées dans le TIM mis à jour en 2020 de la commune de Salles d'Aude.

3.2.4. Le risque retrait et gonflement d'argile

Selon le TIM mis à jour en 2020 de Salles d'Aude, la Commune est soumise au risque de retrait et gonflement d'argile, allant de moyen à fort sur son territoire.



Le risque retrait et gonflement d'argile est présent sur la majorité du territoire communal.

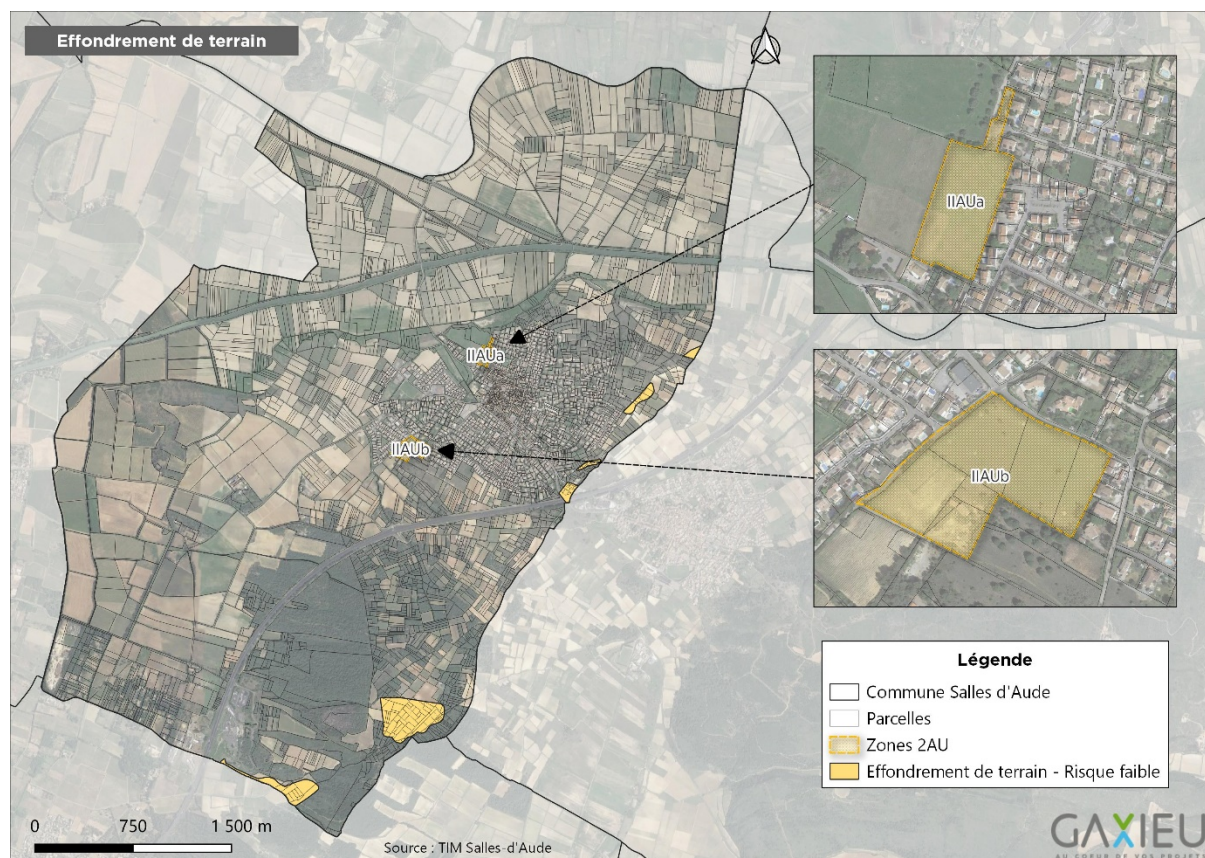
La zone 2AUa destinée à être ouverte à l'urbanisation afin d'accueillir un projet d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat est concernée par un risque modéré à fort.

La zone 2AUb, ayant la même vocation, est concernée par un risque fort.

En phase opérationnelle, il s'agira de respecter les consignes particulières de sécurité mentionnées dans le TIM mis à jour en 2020 de Salles d'Aude, notamment de respecter en amont, les mesures constructives destinées à réduire le risque.

3.2.5. Le risque effondrement de terrain

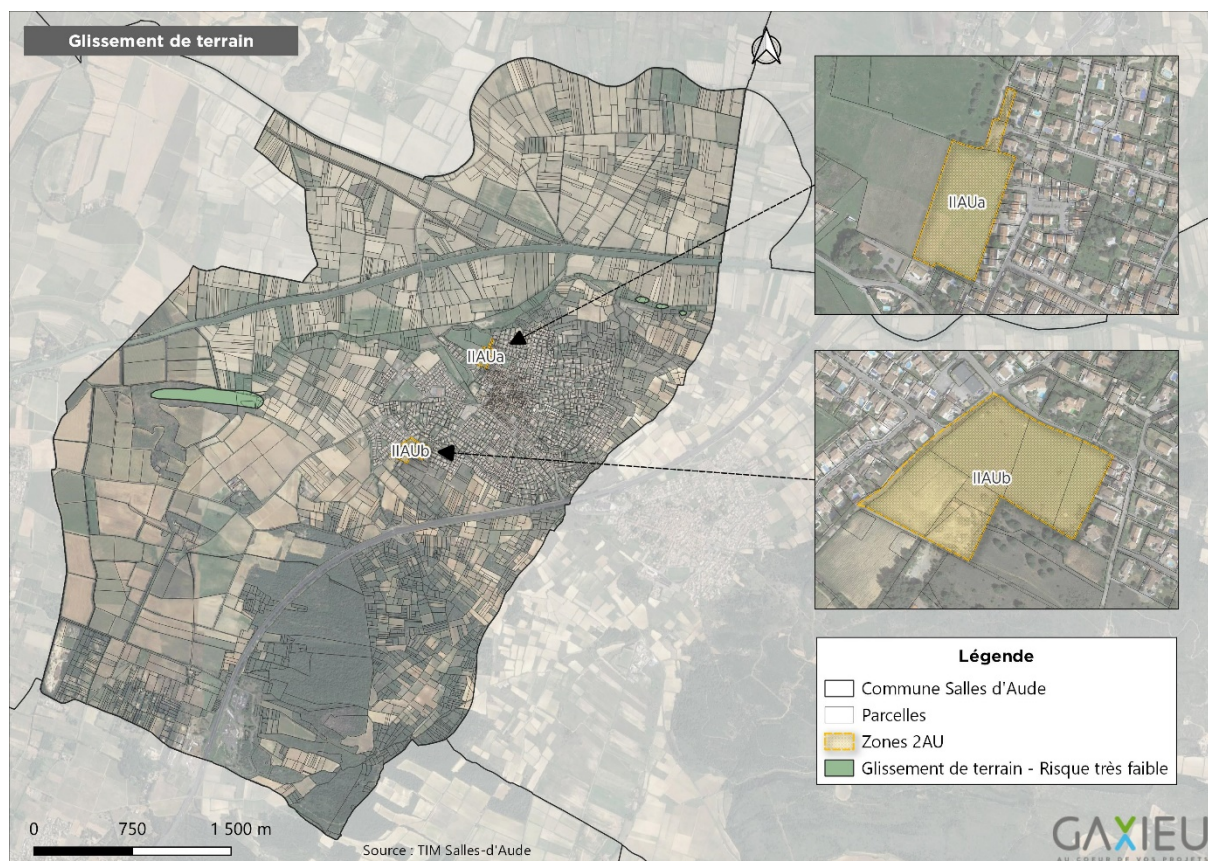
Selon le TIM mis à jour en 2020 de Salles d'Aude, la Commune est soumise au risque effondrement de terrain de manière faible sur son territoire.



Les zones 2AUa et 2AUb ne sont pas soumises au risque d'effondrement de terrain. Leur ouverture à l'urbanisation ne représentera donc pas d'enjeu.

3.2.6. Le risque glissement de terrain

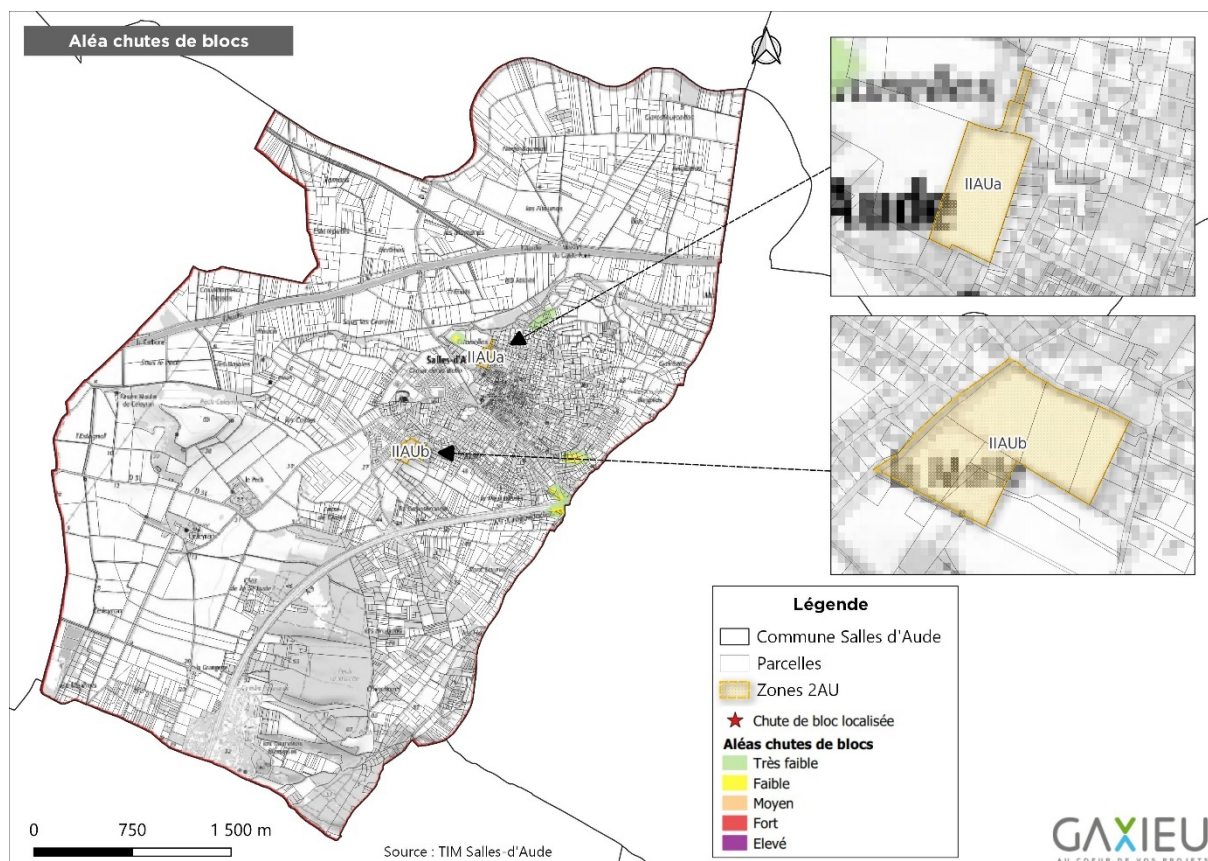
Selon le TIM mis à jour en 2020 de Salles d'Aude, la Commune est soumise au risque de glissement de terrain de manière très faible sur son territoire.



Les zones 2AUa et 2AUb ne sont pas soumises au risque de glissement de terrain. Leur ouverture à l'urbanisation ne sera donc pas de nature à aggraver ce risque.

3.2.7. Le risque chute de blocs

Selon le TIM mis à jour en 2020 de Salles d'Aude, la Commune est soumise au risque de glissement de terrain par chute de blocs de manière très faible à moyen sur son territoire.

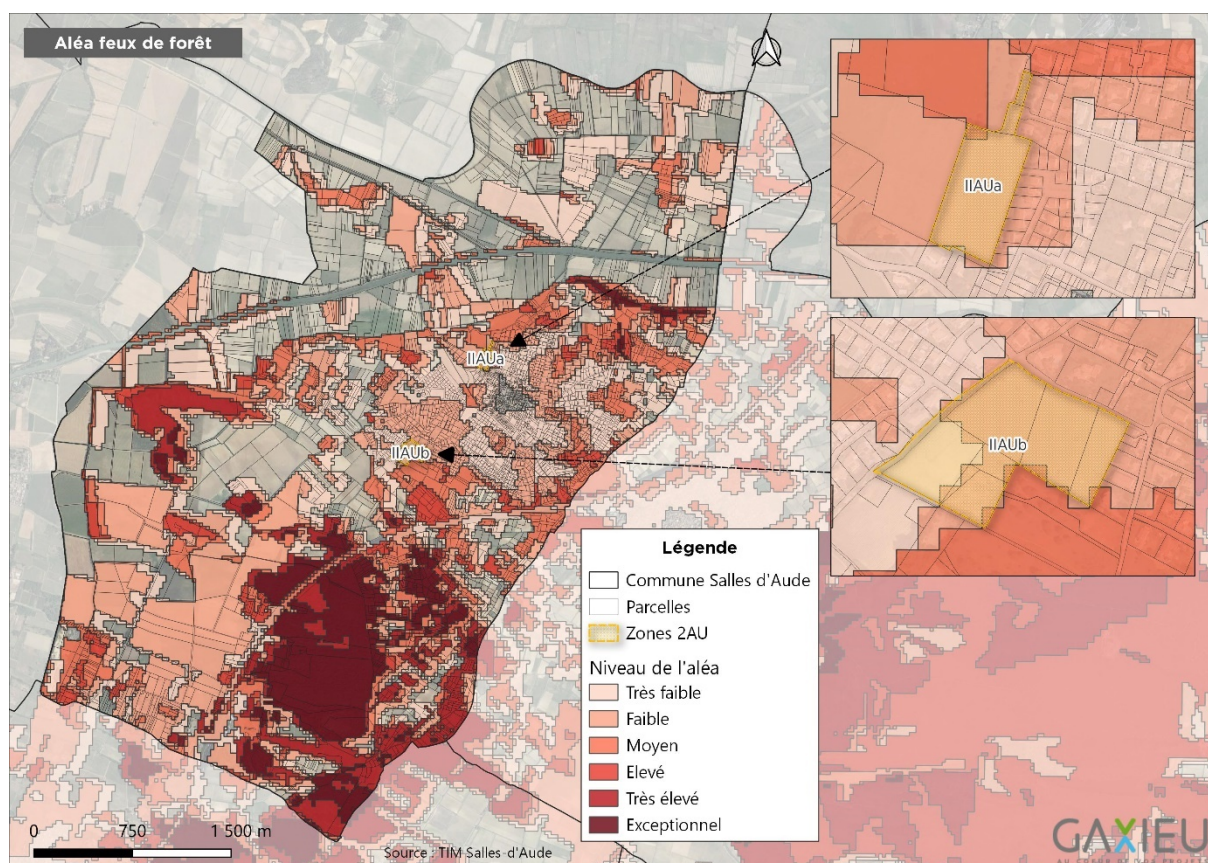


Les zones 2AUa et 2AUb ne sont pas soumises au risque de glissement de terrain par chute de blocs. Leur ouverture à l'urbanisation ne représentera donc pas d'enjeu.

3.2.8. Le risque incendie de forêt

Selon le TIM mis à jour en 2020 de Salles d'Aude, la Commune est soumise au risque incendie de forêt, allant de très faible à exceptionnel.

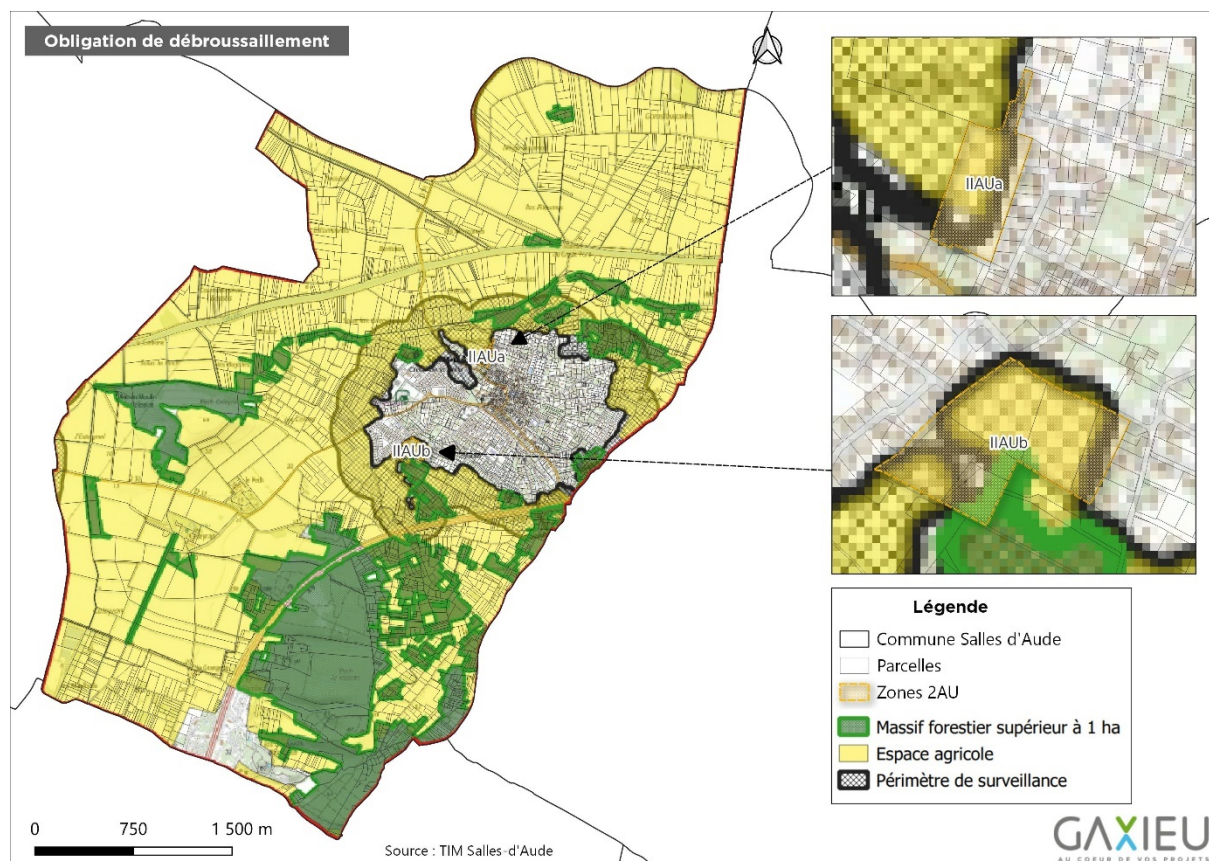
Suite à l'avis de la DDTM de l'Aude au titre des avis PPA, il convient de préciser que la Commune est concernée par l'arrêté préfectoral n°DDTM-SUEDT-UFB-2023-005, en date du 27 décembre 2023, relatif à la prévention des incendies de forêt par le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé.



Les zones 2AUa et 2AUb destinées à accueillir un projet d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat sont concernées par le risque incendie de forêt de très faible à moyen.

En phase opérationnelle, il s'agira de respecter les consignes particulières de sécurité indiquées dans le TIM mis à jour en 2020 de Salles d'Aude.

L'arrêté préfectoral n°2014143-0006 en date du 03 juin 2014 relatif au débroussaillage réglementaire en lien avec la prévention des incendies d'espaces naturels combustibles et précisant les prescriptions applicables en matière de pâturage et de défrichement après incendie, trouve à s'appliquer dans l'Aude.

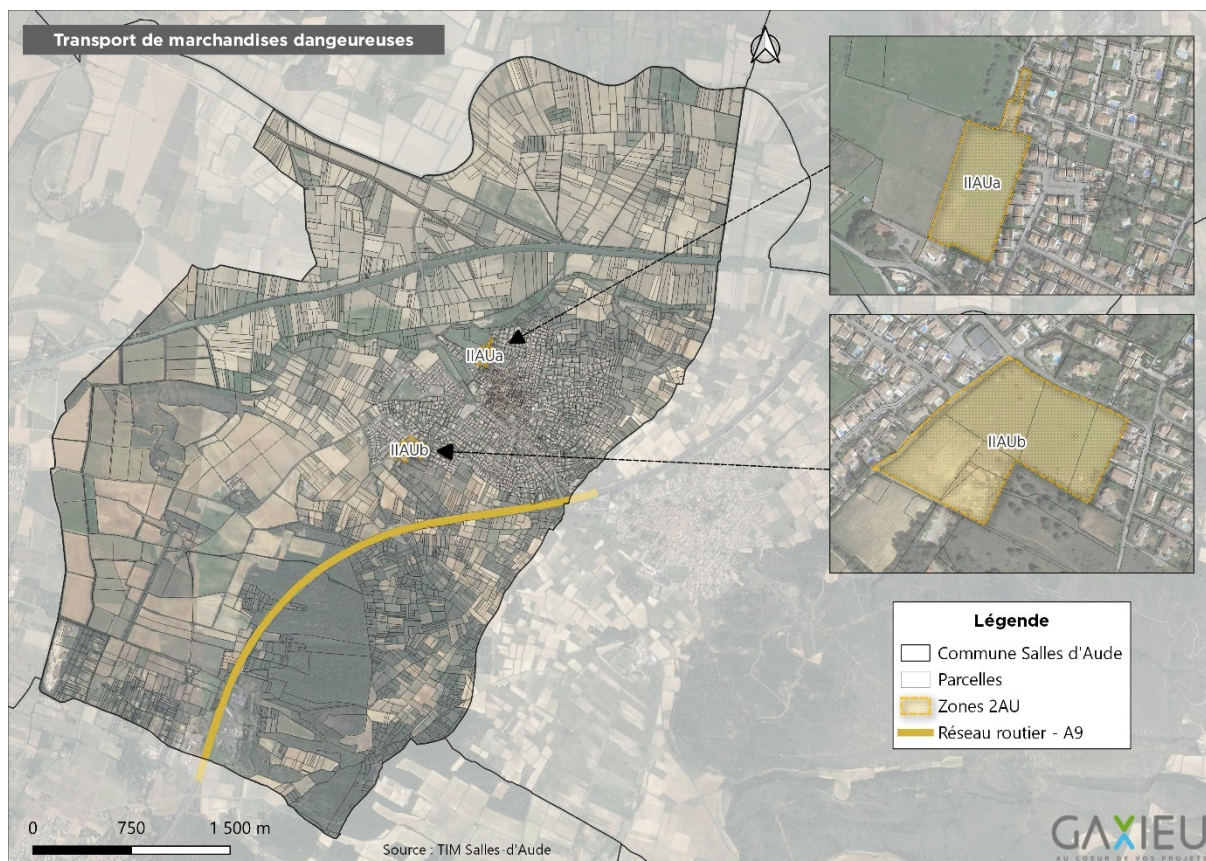


Les zones 2AUa et 2AUb, objets de la présente procédure de modification du PLU de Salles d'Aude, sont qualifiées d'espaces agricoles soumises à un périmètre de surveillance. La zone 2AUb est également concernée en partie par un massif forestier supérieur à 1 ha.

Ainsi, en phase opérationnelle, il s'agira de respecter les obligations mentionnées dans l'arrêté préfectoral du 03 juin 2014.

3.2.9. Le risque de transport de matières dangereuses

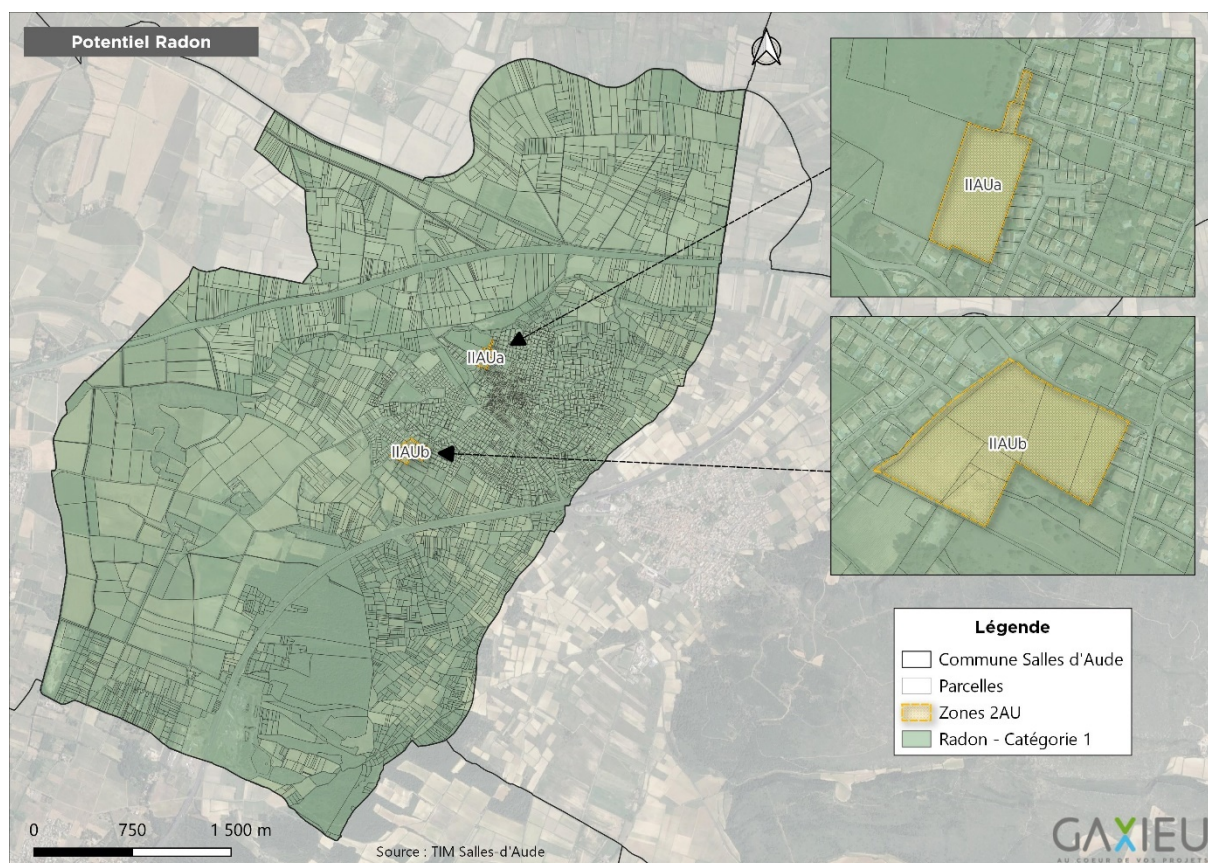
Selon le TIM mis à jour en 2020 de Salles d'Aude, le territoire n'est pas couvert par un Plan de Prévention des Risques Technologiques. Cependant, l'autoroute A9 est soumise au risque de transport de matières dangereuses.



Les zones 2AUa et 2AUb se situent pour l'une, à environ 1 km et pour l'autre, à environ 400 mètres de l'autoroute A9. Au regard de leur distance suffisante, l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUa et 2AUb ne sera donc pas de nature à représenter un enjeu.

3.2.10. Le risque de radon

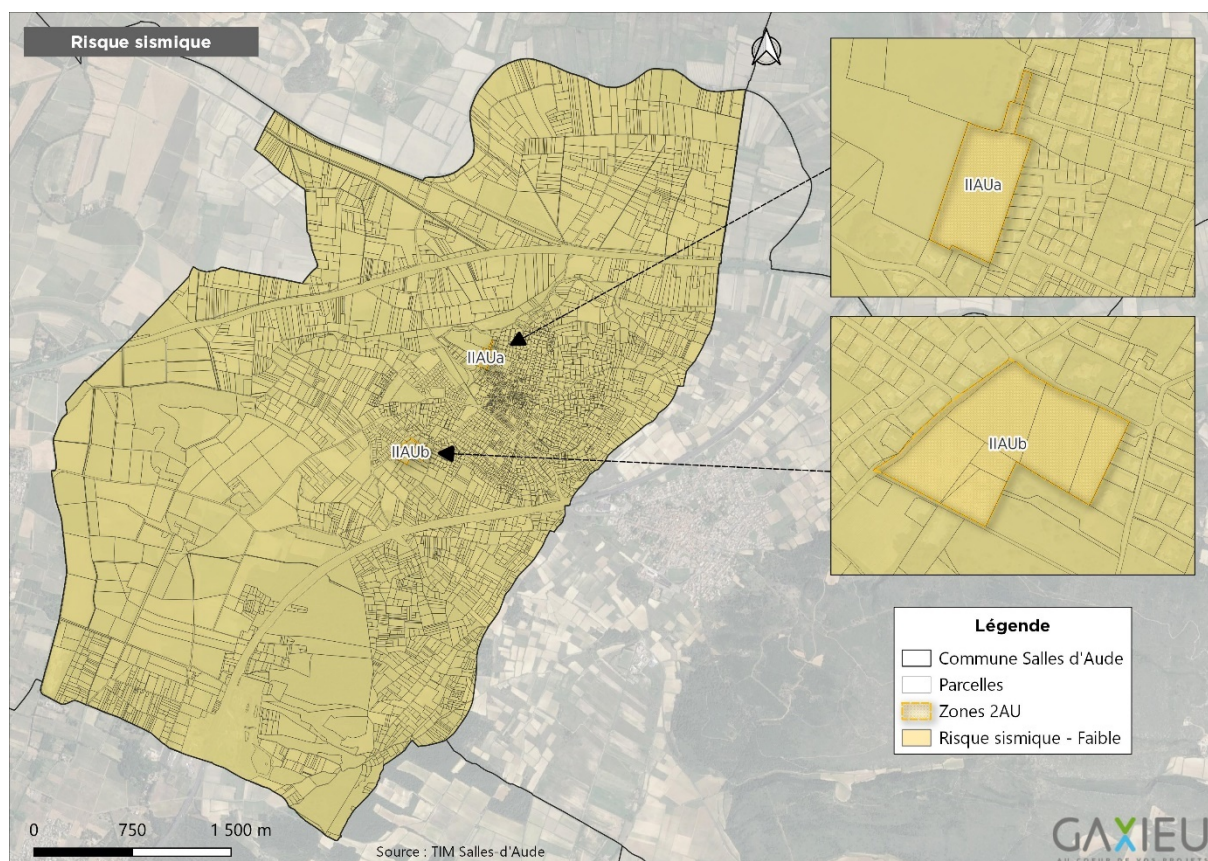
Selon le TIM mis à jour en 2020 de Salles d'Aude, l'ensemble de la Commune est concerné par le risque de radon de manière faible (catégorie 1).



Le risque radon est présent sur la totalité du territoire communal, notamment sur les zones 2AUa et 2AUb objets de la présente procédure de modification du PLU de Salles d'Aude. Il s'agira ainsi, en phase opérationnelle, de suivre les principes édictés dans le TIM mis à jour en 2020 de Salles d'Aude afin de réduire les concentrations en radon dans les habitations.

3.2.11. Le risque sismique

Selon le DDRM de l'Aude approuvé le 30 octobre 2017, la Commune est soumise au risque sismique de manière faible sur son territoire (zone de sismicité 2).



Le risque sismique est présent sur la totalité du territoire communal, notamment sur les zones 2AUa et 2AUb destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Il s'agira alors, en phase opérationnelle, de respecter les mesures édictées dans le DDRM de l'Aude.

3.3. Sur l'Environnement

Au titre de l'article L.104-1 du Code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale.

Depuis le décret du 13 octobre 2021, la question de l'évaluation environnementale dans le cadre des procédures d'adaptation des PLU est prévue par l'article R. 104-12 du Code de l'urbanisme.

En application du 3° de l'article R.104-12 du Code de l'urbanisme, la présente modification du PLU est soumise à une demande d'examen au cas par cas qui sera jointe en annexe du dossier de 2^{ème} modification de droit commun du PLU de Salles d'Aude.

A RETENIR :

Le territoire communal renferme :

- 3 sites Natura 2000 issus de la Directive Habitats : « Basse plaine de l'Aude », « Cours inférieur de l'Aude » et « Massif de la Clape » ;
- 2 sites Natura 2000 issus de la Directive Oiseaux : « Montagne de la Clape » et « Basse Plaine de l'Aude » ;
- 3 Zones Naturels d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1 : « Basse plaine viticole de l'Aude », « Cours inférieur de l'Aude » et « Etang et prairies de la Matte » (en limite) ;
- 2 ZNIEFF de type 2 : « Montagne de la Clape » , « Basse plaine de l'Aude et l'étang de Capestang » ;
- Des corridors écologiques et réservoirs de biodiversité au titre de la trame verte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Languedoc-Roussillon ;
- Des cours d'eau et zones humides au titre de la trame bleue du SRCE Languedoc-Roussillon ;
- 2 Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) : « Etang de Vendres, Pissevache et Lespignan » et « Montagne de la Clape » ;
- 3 Espaces Naturels Sensibles : « Basse vallée de l'Aude », « Massif de la Clape », « Fleuve Aude » ;
- 9 Plans Nationaux d'Actions (PNA) : « Aigle de Bonelli » (domaines vitaux et zones d'erratismes), « Chiroptère » (en limite communale), « Faucon Crécerellette » (domaines vitaux et dortoirs), « Léopard Ocellé » (en limite communale), « Odonate », « Outarde » (DV restreint et élargi) , « Pie-Grièche Méridionale » (en limite communale), « Pie grièche à poitrine rose » et « Pie grièche à tête rousse ».

Les cartographies ci-après présentent les zonages d'inventaire et de protection du milieu, localisés sur le territoire communal et à proximité afin d'analyser les éventuelles incidences de la 2^{ème} modification de droit commun du PLU.

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

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

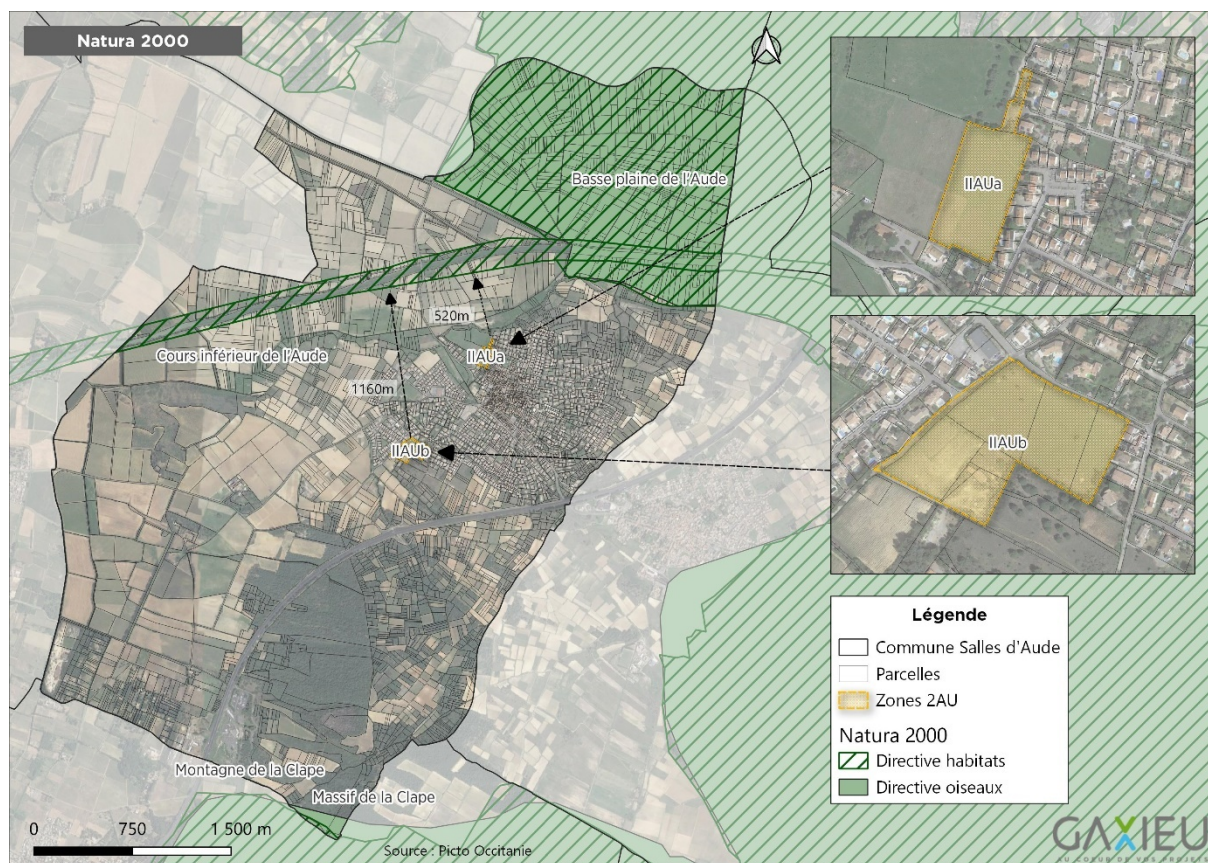
3.3.1. Les sites Natura 2000

La commune de Salles d'Aude est concernée par 3 sites Natura 2000 issus de la Directive Habitats :

- « Cours inférieur de l'Aude » ;
- « Basse plaine de l'Aude » ;
- « Massif de la Clape ».

Elle est également concernée par 2 sites Natura 2000 issus de la Directive Oiseaux :

- « Basse plaine de l'Aude » ;
- « Montagne de la Clape ».



Les zones 2AUa et 2AUb, objets de la présente modification du PLU de Salles d'Aude, se situent en dehors des sites Natura 2000 identifiés sur le territoire communal.

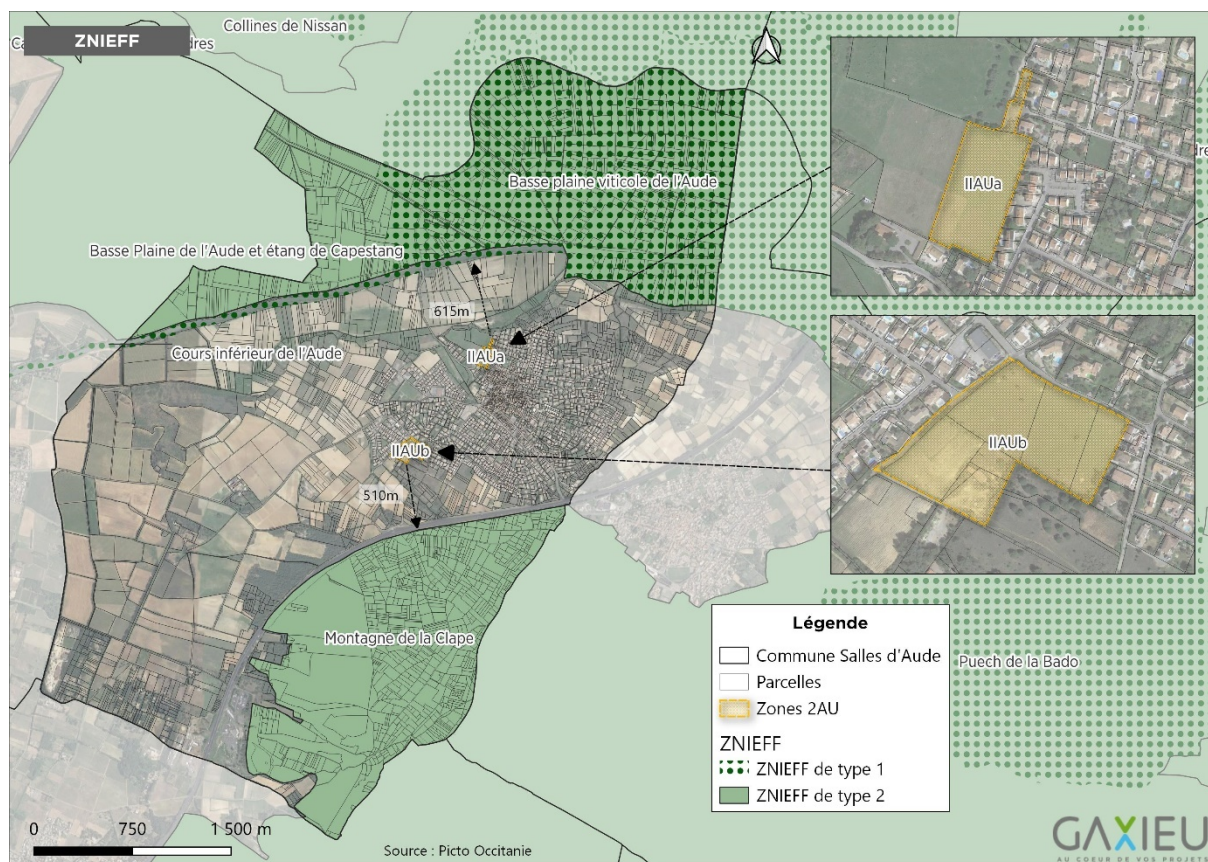
3.3.2. Les ZNIEFF

La commune de Salles d'Aude est concernée par 3 ZNIEFF de type 1 :

- « Cour inférieur de l'Aude » ;
- « Basse plaine viticole de l'Aude » ;
- « Etang et prairies de la Matte » (en limite communale).

Mais également par 2 ZNIEFF de type 2 :

- « Basse plaine de l'Aude et l'étang de Capestang » ;
- « Montagne de la Clape ».

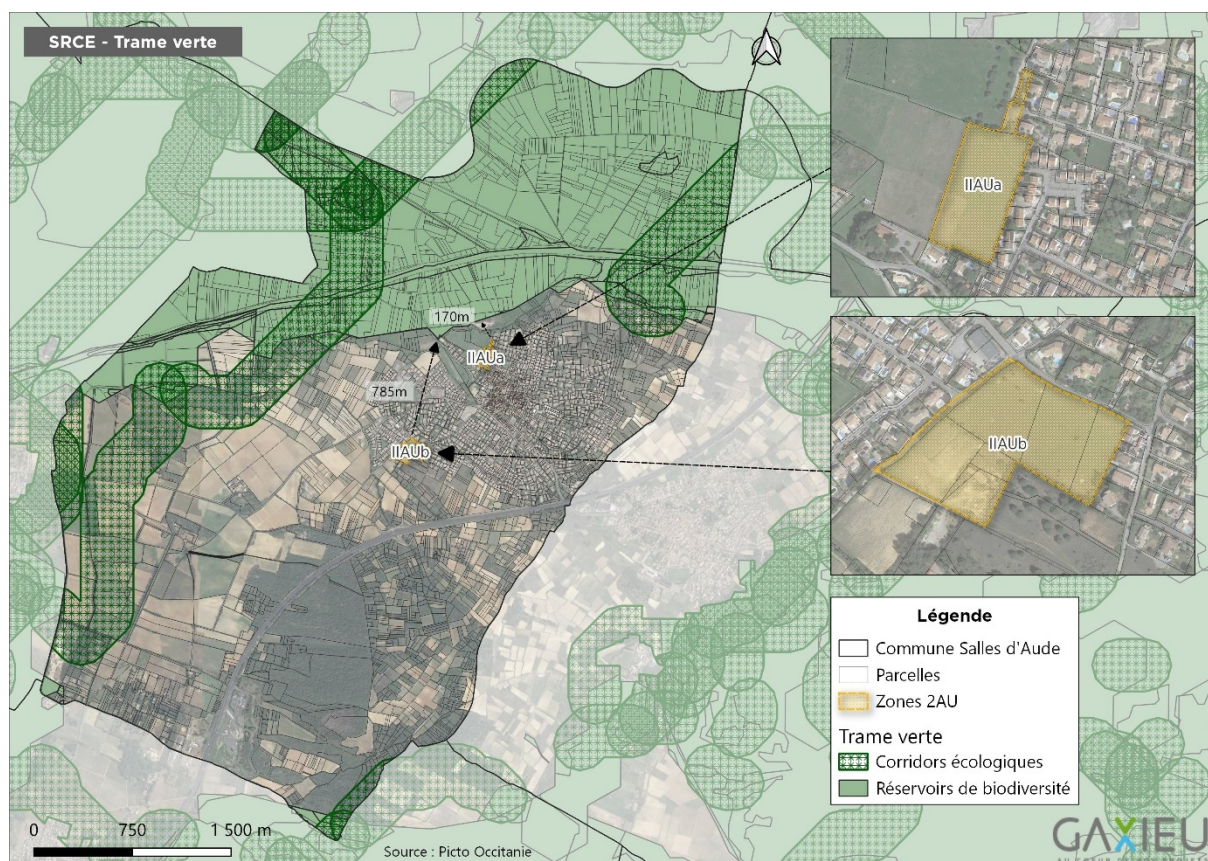


Les secteurs d'études sont situés en dehors des ZNIEFF de type 1 et 2 identifiées sur le territoire communal.

3.3.3. Le SRCE Languedoc-Roussillon

3.3.3.1. La trame verte

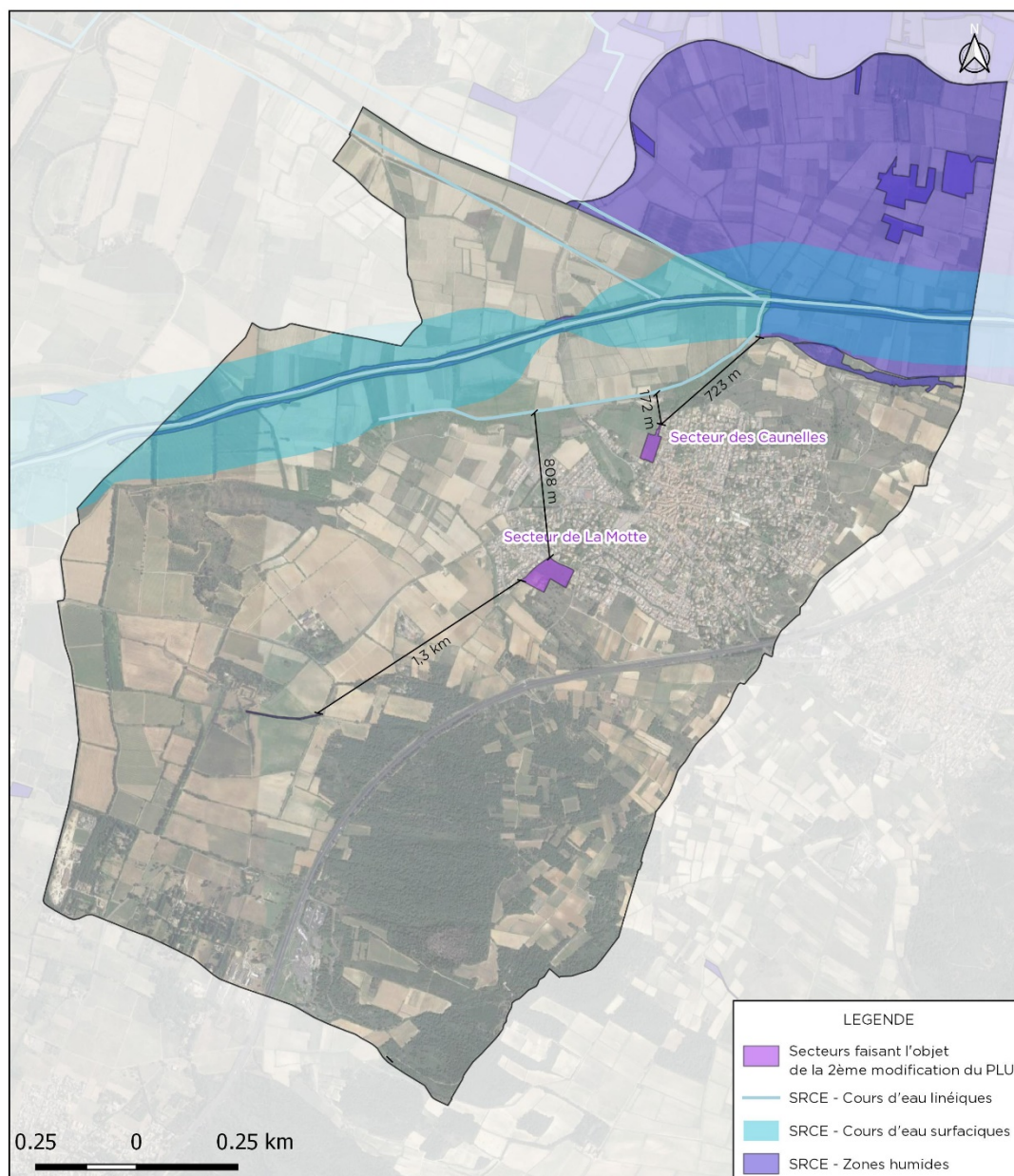
La commune de Salles d'Aude est traversée par des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité au titre du SRCE Languedoc-Roussillon.



Les zones 2AUa et 2AUb, destinées à accueillir une opération d'aménagement d'ensemble se situent en dehors des corridors écologiques et réservoirs de biodiversité identifiés sur le territoire communal. Ces derniers ont fait l'objet d'une protection au titre du classement en zone naturelle, en EBC ou encore au titre de la protection issue de l'article L153-23 du code de l'urbanisme.

3.3.3.2. La trame bleue

Le territoire de Salles d'Aude est innervé par des cours d'eau et zones humides au titre du SRCE Languedoc-Roussillon.

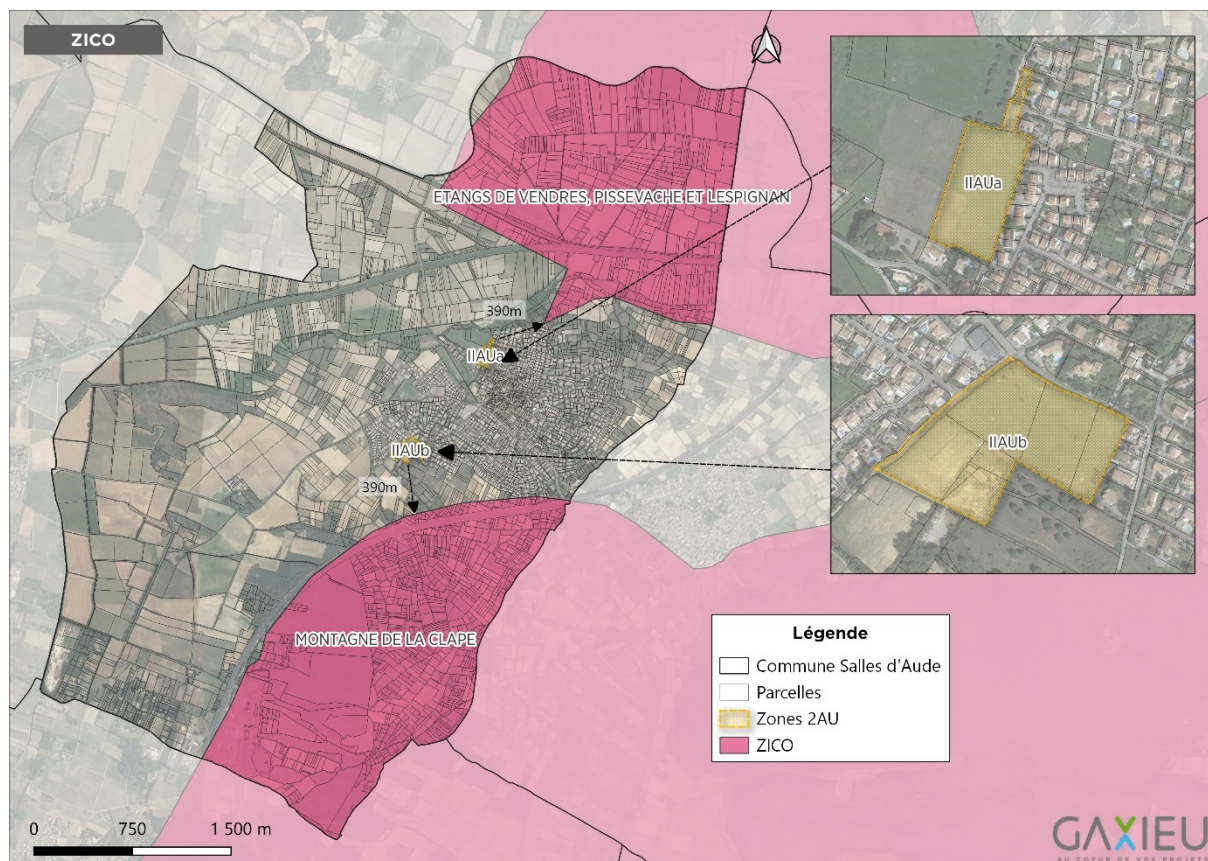


Les zones 2AUa et 2AUb, objets de la présente procédure de modification du PLU, se situent en dehors des cours d'eau et zones humides identifiés sur le territoire communal.

3.3.4. Les ZICO

La commune de Salles d'Aude comprend la présence de 2 ZICO :

- « Montagne de la Clape » ;
- « Etang de Vendres, Pissevache et Lespignan ».

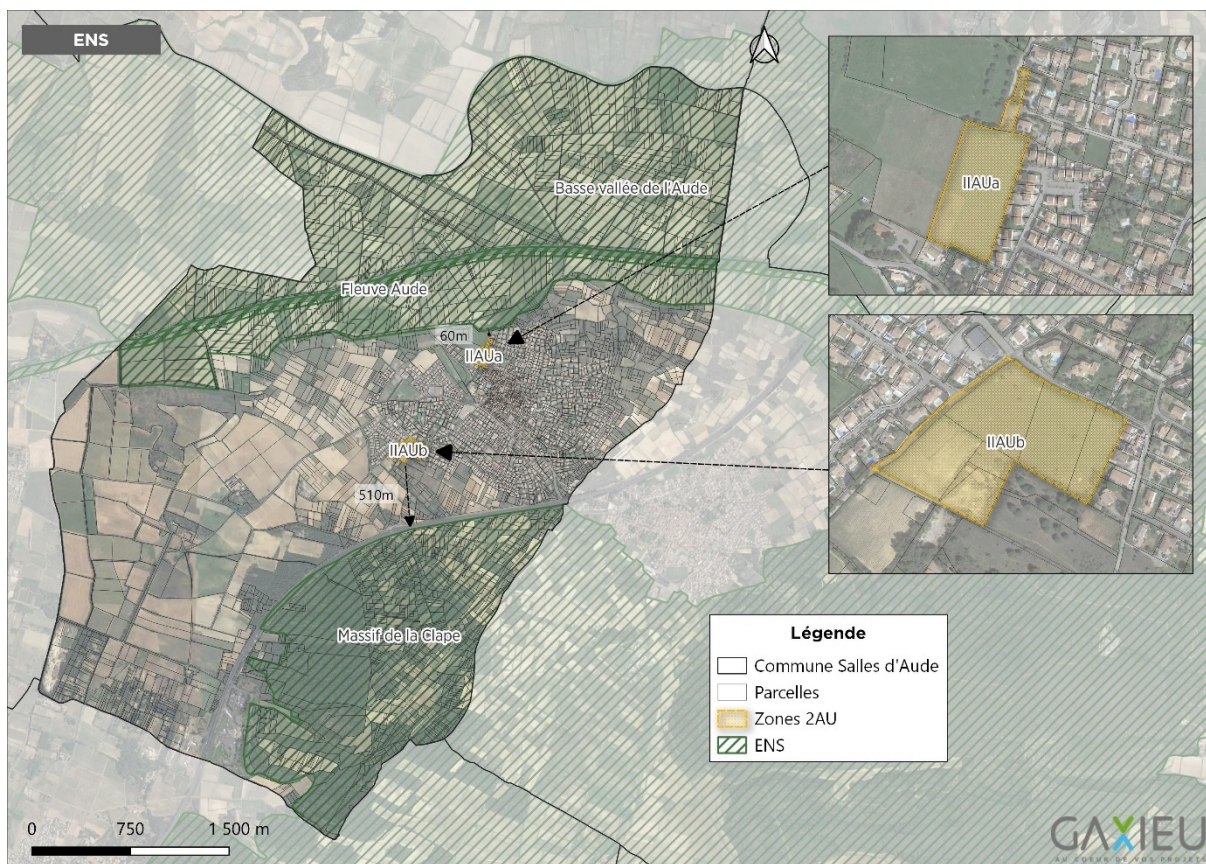


Les secteurs d'études sont situés en dehors des ZICO identifiées sur le territoire communal.

3.3.5. Les ENS

Le territoire communal est concerné par 3 ENS :

- « Basse vallée de l'Aude » ;
- « Massif de la Clape » ;
- « Fleuve Aude ».

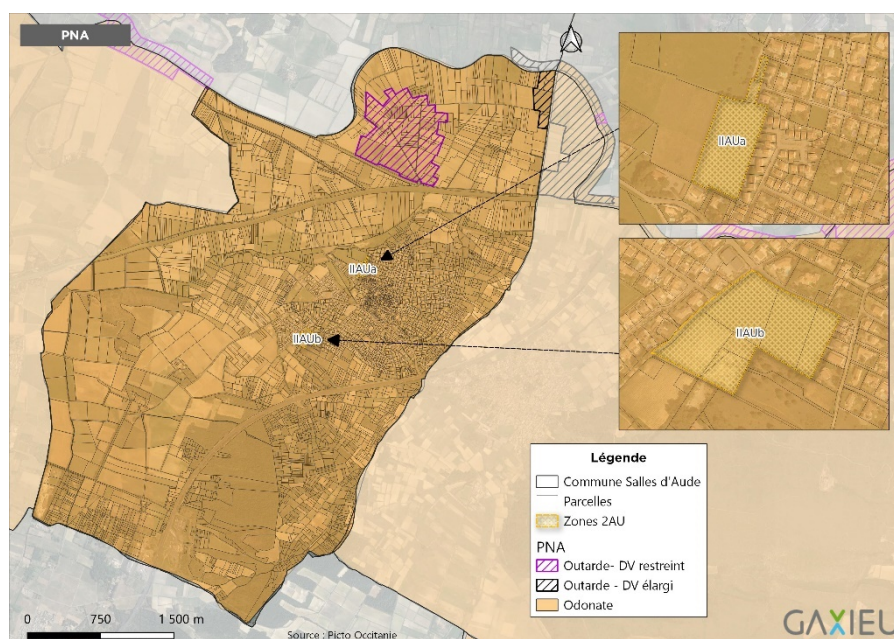
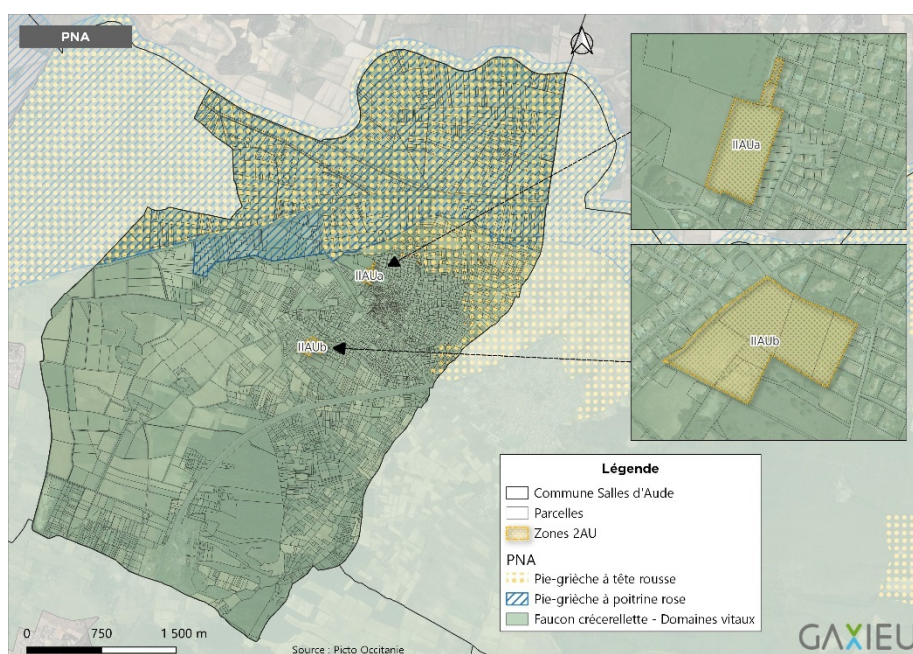


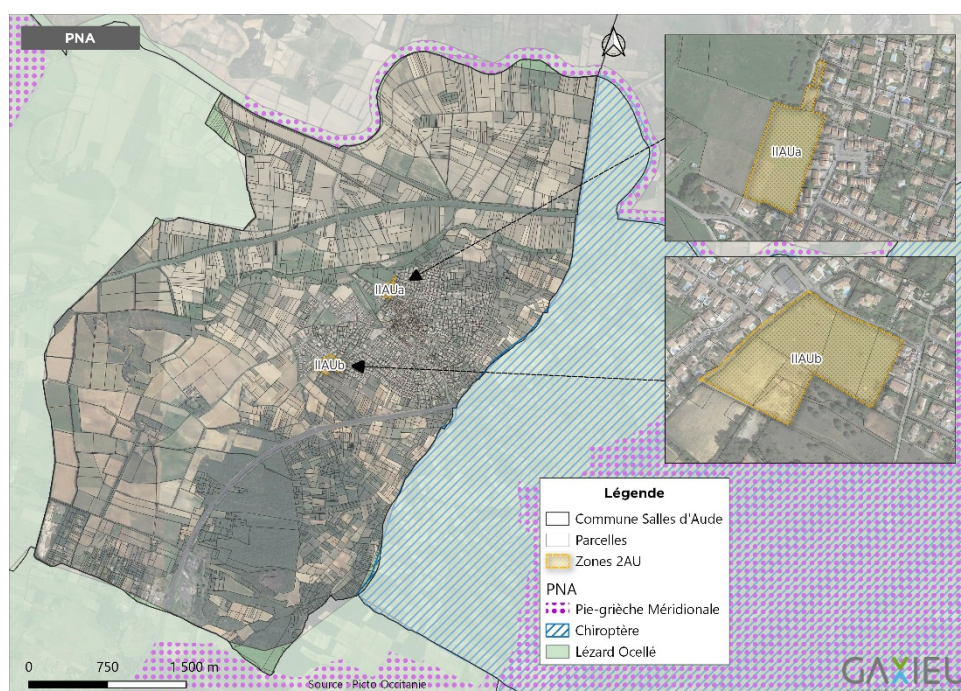
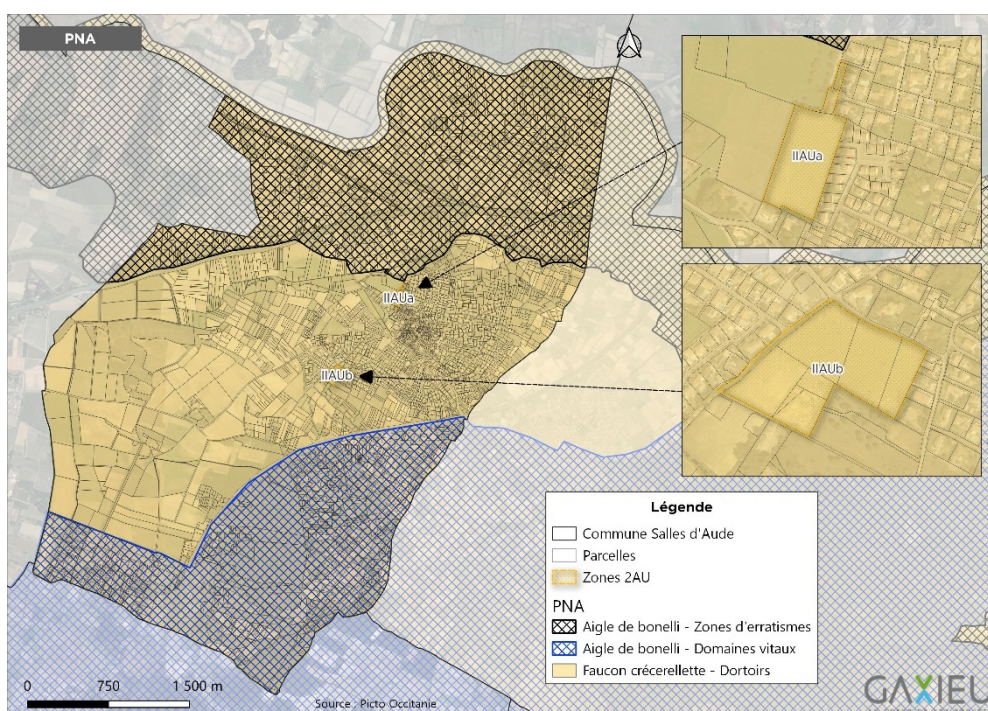
Les zones 2AUa et 2AUb destinées à accueillir une opération d'aménagement se situent en dehors des ENS identifiés sur le territoire communal.

3.3.6. Les PNA

La commune de Salles d'Aude compte la présence de 9 PNA :

- Aigle de Bonelli (domaines vitaux et zones d'erratismes) ;
- Chiroptère (en limite communale) ;
- Faucon Crécerellette (domaines vitaux et dortoirs) ;
- Lézard Ocellé (en limite communale) ;
- Odonate ;
- Outarde (DV restreint et élargi) ;
- Pie-Grièche Méridionale (en limite communale) ;
- Pie grièche à poitrine rose ;
- Pie grièche à tête rousse.





Les zones 2AUa et 2AUb, objets de la présente procédure de modification du PLU de Salles d'Aude, comprennent la présence de 2 PNA : Faucon Crécerellette (domaines vitaux et dortoirs) et Odonate. Ces derniers concernent la majorité du territoire communal et à ce titre pourront être relativisés. Les incidences potentielles devront être analysées en phase opérationnelle du projet envisagé sur chacune d'elles.

3.3.7. Synthèse des enjeux environnementaux issue de l'Évaluation environnementale du PLU

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

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

Par ailleurs, l'ensemble des secteurs à urbaniser, font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et seront aménagés sous la forme d'une opération d'ensemble.

Chaque OAP intègre une approche environnementale spécifique, basée sur la géographie du secteur. Ainsi, les éléments paysagers marquants (sur les franges comme au sein des secteurs) seront conservés dans le cadre des aménagements. Les reliefs seront respectés, et un traitement des talus pourra être réalisé via la reconstitution des anciens murs de soutènement. Les franges urbaines boisées seront également maintenues, de manière à inscrire chaque secteur dans un environnement végétal et paysager existant. L'ensemble de ces mesures permet de conserver, sur ces secteurs ou sur leurs franges, des habitats pour les espèces.

Par ailleurs, les OAP, pour aller plus loin dans cette approche et dans l'intégration de la biodiversité au sein des extensions urbaines, intègrent les principes directeurs suivants :

- S'appuyer sur les voiries et les cheminements existants ou à créer, pour maintenir ou développer en accompagnement de ces voies, les éléments nécessaires à la biodiversité : végétation basse, haies, etc. le long des cheminements doux, des caniveaux ou des tranchées d'infiltration, mais aussi des plantations d'arbres le long des voies de circulation ;
- Clarifier l'espace public et l'espace privé en ménageant des transitions végétalisées ;
- Imposer un pourcentage d'espaces verts dans les parcelles privées ;
- Favoriser la mise en place de jardins partagés au sein des espaces publics du secteur ou sur ses franges ;
- Faire le choix du type de végétalisation et de sa structuration : le principe qui doit guider la végétalisation des secteurs consiste à privilégier des essences végétales de type méditerranéen, peu demandeuses en eau et nécessitant un entretien léger. Une grande diversité d'essences sont adaptées au climat méditerranéen avec une résistance à la sécheresse (une liste non exhaustive est proposée dans les OAP).
- En termes de structuration, le principe consistera à : éviter de planter des haies monospécifiques, ou composées d'une seule essence telles que les thuyas, les lauriers cerise, les cyprès bleus, proposer des haies vives arbustives ponctuées d'arbres à planter. Ces haies pourront être constituées d'essences caduques et persistantes en mélange, les limites entre parcelles pourront être constituées de ces haies vives arbustives mixtes, d'une hauteur de 2 mètres maximum.

La 2^{ème} modification de droit commun du PLU porte sur deux zones AU retenues et inscrites dans le PLU de la Commune, approuvé en 2016, suite à la démarche d'évaluation

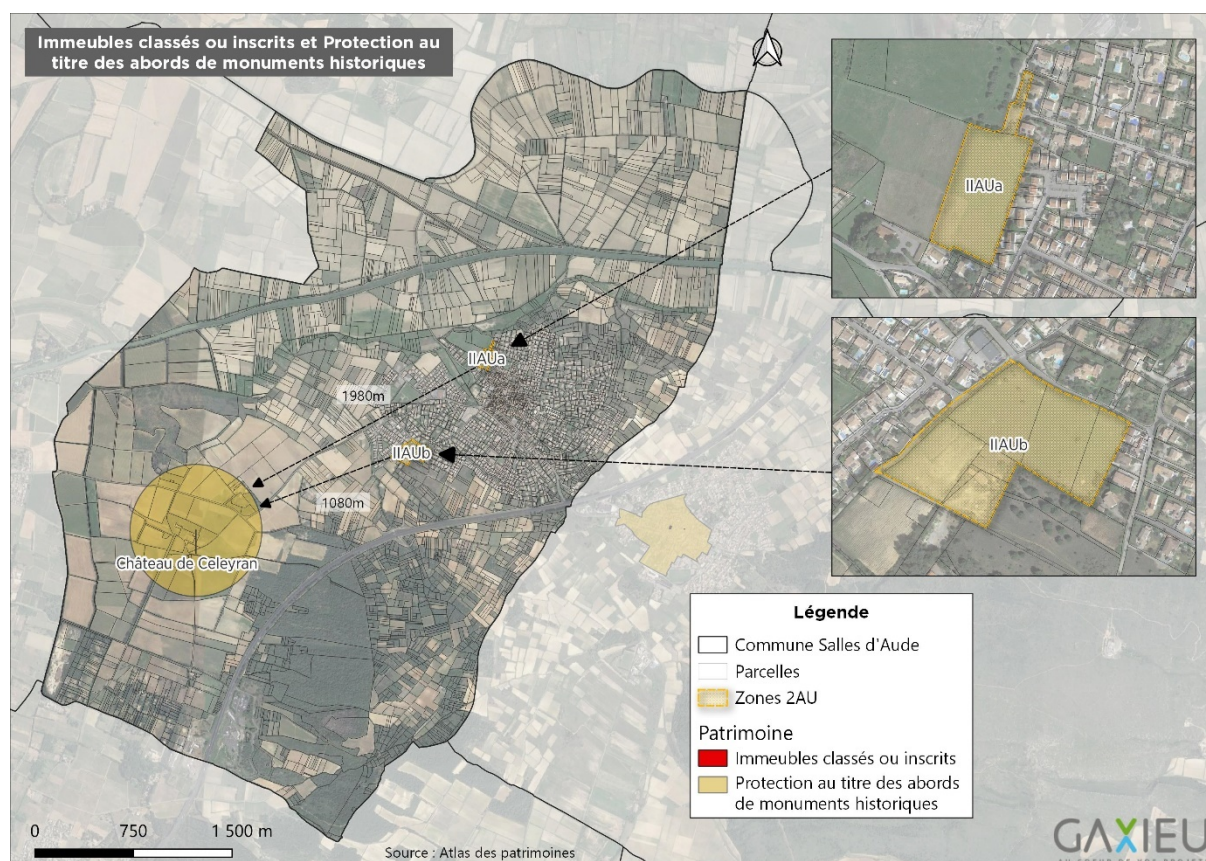
environnementale. La présente adaptation du PLU n'est pas de nature à remettre en cause les choix opérés en 2016 d'ouverture à l'urbanisation, ni même de nature à porter atteinte à l'Environnement.

Les recommandations en termes de gestion des eaux, de traitement paysager des interfaces, ont été maintenues dans le cadre de l'adaptation de l'OAP et du règlement, applicables aux secteurs « des Caunelles » et « Caboterrano ».

3.4. Sur la composante patrimoniale

3.4.1. Les monuments historiques

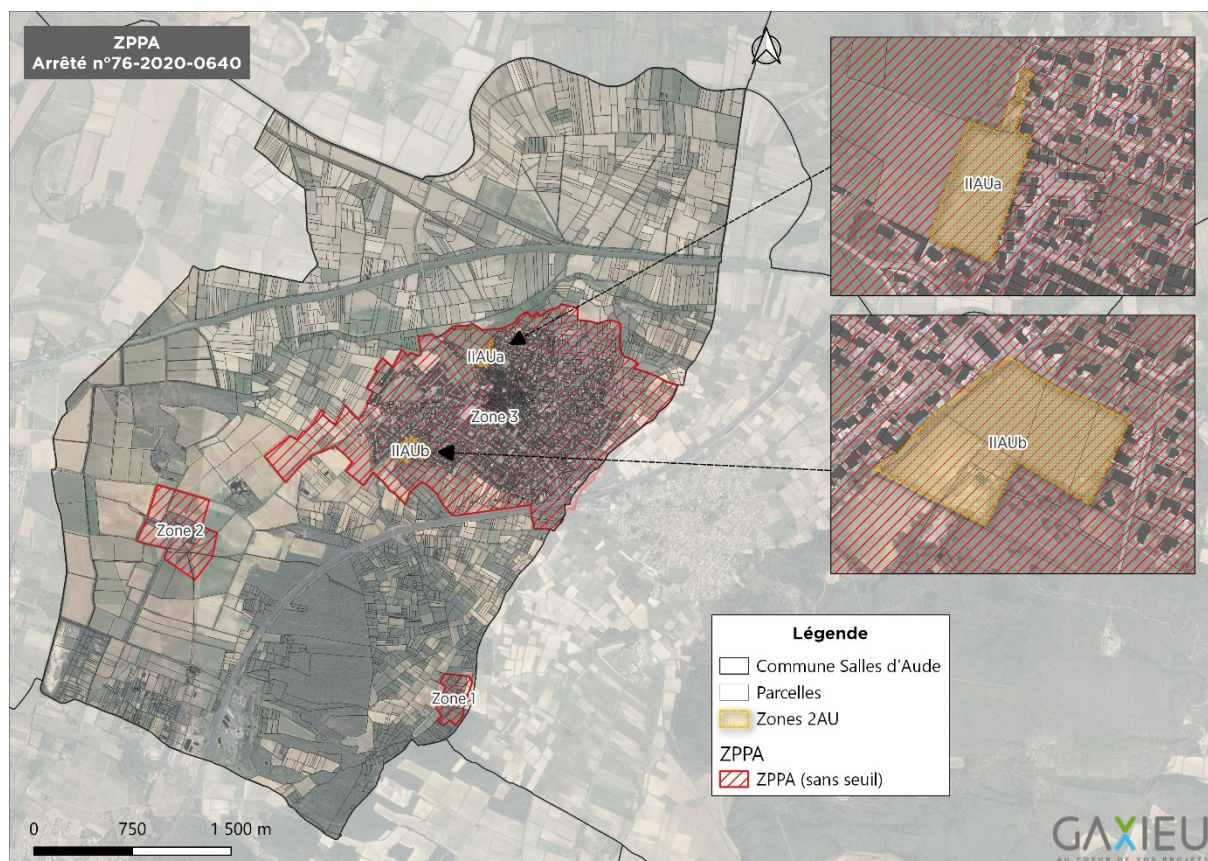
Selon l'Atlas des Patrimoine, la commune de Salles d'Aude compte la présence d'un monument historique classé, le Château de Celeyran, accompagné de son périmètre de protection au titre des abords.



Au regard de la localisation des secteurs d'études, la modification du PLU n'entraînera aucune incidence sur la préservation du monument historique identifié sur la Commune.

3.4.2. Les Zones de Présomption de Prescription Archéologique (ZPPA)

D'après l'arrêté préfectoral n°76-2020-640 en date du 03 août 2020, la commune de Salles d'Aude est concernée par 3 ZPPA.



Les zones 2AUa et 2AUb, objets de la présente modification du PLU de Salles d'Aude font partie de la zone 3 à forte potentialité archéologique du fait de la présence des occupations néolithiques des Bignals, des fours à chaux des Moulis et du vaste site protohistorique de la Moulinasse et des Caunelles. En application de l'arrêté préfectoral du 3 août 2020, les dossiers d'autorisation d'urbanisme pour les projets d'aménagement devront être transmis au Préfet de Région. Les incidences seront donc précisées en phase opérationnelle du projet d'aménagement.