



Mairie de Saint Nazaire d'Aude

Tome 2 – Justifications des choix

ARRET 09.11.2023

Plan Local d'Urbanisme de Saint Nazaire d'Aude



URBANISME

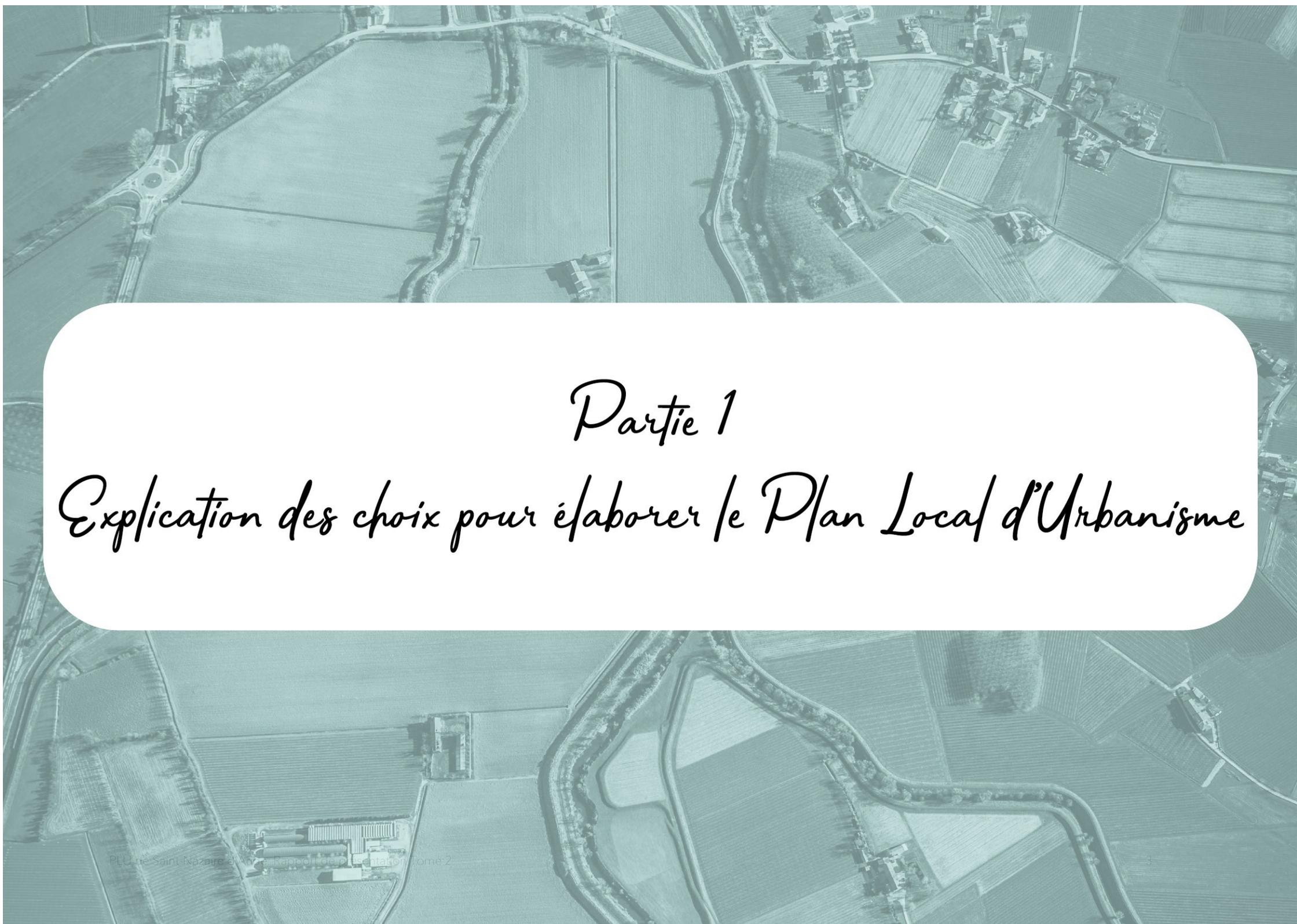
17 rue Gabriel Péri

69210 L'Arbresle

urbanisme@juliendallemagne.fr

Table des matières

I. PREAMBULE.....	4
II. L'EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD, LES OAP ET LE RÈGLEMENT	5
Le projet communal vise à :	5
Le parti d'aménagement retenu est le suivant :.....	5
III. La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement DURABLES	8
Les OAP au titre de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme.....	9
IV. LES DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION DES ESPACES URBAINS AINSI QUE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS ET LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN	13
V. LA NÉCESSITÉ DES DISPOSITIONS ÉDICTÉES PAR LE RÈGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD.....	14
VI. LA COMPLÉMENTARITÉ DES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION MENTIONNÉES À L'ARTICLE L. 151-6 DU CODE DE L'URBANISME	19
VII. LA DÉLIMITATION DES ZONES	20
VIII. Les capacités du PLU.....	29
Le zonage du PLU.....	31
L'artificialisation des sols.....	33



Partie 1

Explication des choix pour élaborer le Plan Local d'Urbanisme

I. PREAMBULE

Le présent document constitue la seconde partie du rapport de présentation qui, au titre de l'article L151-4 du code de l'urbanisme :	
Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement ;	P6
Expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ;	P14
Justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.	P14
En application de l'article R151-2 du code de l'urbanisme, cette partie du rapport de présentation comporte les justifications de :	
1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;	P9
2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou encore selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;	P15
3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;	P20
4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;	P21
5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;	-
6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.	Cf ensemble du document

II. L'EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD, LES OAP ET LE RÈGLEMENT

Le PLU en vigueur affiche un développement important, notamment sur des quartiers peu denses, éloignés du centre bourg et de ses commerces.

Ce développement n'est pas efficient : Il n'est pas encadré par des orientations d'aménagements et de programmation, il ne permet pas d'améliorer les espaces publics, en particulier d'entrée de ville ou le long des voies principales.

Le projet communal vise à :

- Préserver les activités économiques (commerce, tourisme, agriculture, artisanale), nécessaires au territoire,
- Développer une capacité en logements correspondant aux besoins démographiques et au développement de l'école,

tout en préservant les trames vertes communales et en limitant la consommation foncière.

Le parti d'aménagement retenu est le suivant :

Sur le développement urbain

Le projet communal affirme clairement une volonté de maîtrise de l'étalement urbain en axant le développement sur l'urbanisation des dents creuses ou en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg ou du hameau du Somail.

La commune a engagé une réflexion sur la mobilisation des dents creuses inscrites dans l'enveloppe urbaine, ainsi que sur les modes d'organisation permettant de renforcer les fonctions de centralité. Pour cela, l'ensemble de la zone urbaine (comprenant le centre bourg, ses extensions pavillonnaires) apparaît stratégique et son développement doit être maîtrisé et encadré.

Ainsi, tout secteur de plus de 2500 m² fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

- Dans l'enveloppe urbaine du bourg et du Somail :

L'objectif est de densifier raisonnablement les secteurs de dents creuses en préservant la forme urbaine, les typologies de constructions et la trame verte environnante.

À l'exception de quelques poches (et notamment de la zone AU située à côté du cimetière), l'objectif n'est pas d'étendre l'urbanisation. A ce titre, le PLU a créé un zonage restrictif qui limite fortement la création de nouvelles habitations sur les arrières de parcelles, notamment sur celles situées en limites de zones A ou N. Le zonage « U » est donc délimité au plus près des constructions.

Sur le plan démographique

Le projet de développement s'appuie sur une recherche de maintien et d'accueil des jeunes ménages et cherche à faciliter les parcours résidentiels. Pour cela, le PLU a mis en œuvre une plus grande diversité de logements, favorisant une mixité sociale et générationnelle. La commune se conforme aux préconisations du SCOT, en cherchant à produire 16 à 17 logements par an, même si cela dépend essentiellement du marché.

La commune maîtrisant les zones 1AUh1 et 1AUh2 (3,8 ha), des logements sociaux y seront produits. De l'habitat collectif et/ou intermédiaire y est également imposé.

Sur le plan résidentiel

Pour répondre à ces objectifs démographiques, le PLU recherche une plus grande diversité dans l'offre à produire qui doit être source de mixité et d'intégration des populations. Saint Nazaire d'Aude souhaite développer une offre de logement notamment à destination des jeunes en recherche d'un premier logement. À ce titre, l'orientation d'aménagement « Pech-Alcy » (1AUh1) a imposé la construction de logements sociaux sur une partie du site. La localisation, en face du groupe scolaire, apparaît idéale.

La diversification résidentielle communale passe aussi par la mise en place d'une offre plus qualitative sur le plan environnemental (avec la promotion d'opérations intégrant performance énergétique des constructions, réduction des déplacements automobiles, gestion des eaux pluviales, moindre consommation foncière, etc.). Pour cela le PLU impose sur certaines orientations des logements groupés sous forme d'habitat villageois et sur de petites parcelles moins consommatrices d'espaces.

Sur le développement économique

La commune s'inscrit dans la politique économique portée par le SCOT et le Grand Narbonne.

Les 2 secteurs d'activités (en face du collège Marcelin Albert et au Somail, le long de la RD607) sont reconnus. Ils sont classés en zone urbaine, mais ne sont pas étendus. L'objectif est de permettre le maintien de ses activités.

Les commerces du centre et du Somail seront préservés et les changements de destination vers de l'habitat notamment y sont interdits.

Sur le plan des équipements

Le Grand Narbonne a lancé une opération de valorisation du Somail et du canal du Midi. À ce titre de nombreux aménagements doivent encore être construits : aire de camping-cars, stationnement pour les cars de tourisme, sécurisation des accès et des cheminements doux, utilisation de l'ancien musée du chapeau ...

Concernant le collège, des aménagements en mode doux sont prévus le long de certaines voies afin que les élèves puissent se déplacer en toute sécurité à partir du bourg.

Les autres équipements doivent pouvoir évoluer facilement en fonction des besoins futurs.

Les enjeux de maîtrise des déplacements

Le mitage du territoire ne concerne pas Saint Nazaire d'Aude.

L'enjeu est essentiellement de relier en mode doux :

- Le bourg au collège.
- Le canal du midi avec les futurs aménagements de développement touristique.
- Les futurs quartiers. Un maillage piétonnier est intégré dans les secteurs de développement pour favoriser une continuité des parcours. Les secteurs de densification sont localisés à proximité des équipements et des commerces, permettant de limiter les déplacements.

Sur la protection des espaces naturels

Le projet communal recherche le développement de la « nature ordinaire » dans les espaces d'urbanisation en favorisant la mise en place d'espaces verts et de plantations dans les secteurs d'urbanisation future.

La préservation des milieux écologiques représente un enjeu important sur le territoire communal où les espaces naturels sont nombreux et de bonne qualité.

Les secteurs d'intérêt écologique sont les suivants :

- Les principaux espaces naturels boisés et les ripisylves ;
- Les corridors écologiques situés le long des cours d'eau ;
- Les zones humides qui présentent un intérêt écologique pour la faune et la flore ;
- Les éléments de trame verte urbaine (parcs, jardins, alignements d'arbres).

Ces milieux écologiques font partie intégrante de l'identité communale et leur préservation est un des fondements du PADD.

Sur la protection des espaces agricoles

Même si une seule exploitation agricole à on siège sur la commune, une grande partie du territoire est agricole.

L'agriculture est préservée dans le projet de PLU. La partie Ouest du territoire est classée en zone agricole inconstructible, ce qui permet de préserver les terrains agricoles actuellement cultivés.

Le reste de la zone agricole mise en place autorise l'implantation de bâtiments agricoles sur la commune.

Les principes de préservation paysagère et patrimoniale

Les principes de préservation paysagère et patrimoniale ont également été pris en compte dans le PADD. En effet, la municipalité a opté pour une intégration paysagère des nouveaux développements urbains, notamment par la mise en place de prescriptions de renforcement de la trame verte villageoise par les orientations d'aménagement sur les principaux secteurs amenés à se développer.

Elle a fait le choix de protéger les espaces à caractère patrimonial constituant des éléments d'identité de la commune :

- Eléments végétaux : haies, arbres isolés, continuums boisés le long des cours d'eau, etc.
- Préservation de certains grands jardins

Ce choix de protection est fondé sur un objectif de préservation et de valorisation de la typicité communale et de la qualité de vie des habitants.

III. LA COHÉRENCE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Le PLU de Saint Nazaire d'Aude identifie plusieurs secteurs d'orientations d'aménagements (OAP). Ils ont été instaurés sur tous les secteurs de développement futur, de plus de 2500 m² (appartenant ou non à la collectivité) et sur les secteurs de dents creuses ou de divisions parcellaires potentielles.

Les orientations d'aménagements au titre du L.151-7 (extrait)

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.



Les OAP sur le Somail

Compatibilité des OAP avec le PADD

Principaux extraits

Renforcer le rôle de centralité du vieux village en organisant un développement urbain mixte et plus en harmonie avec son environnement paysager et agricole. P5

Achever l'urbanisation dans les dents creuses existantes et limiter les extensions situées en continuité de l'existant. P16

Comblent prioritairement les espaces libres au sein du tissu existant afin de limiter la consommation foncière. P16

Finaliser le développement des quartiers situés en continuité du stade, Le Cauquillat. P23

Restructurer et densifier le tissu aggloméré situé entre la Route du Somail et le chemin de Narbonne. P23

Créer un nouveau quartier chemin du Vieux Moulin d'Empare et restructuré l'espace public attenant. P24

Privilégier pour l'habitat des formes urbaines faiblement utilisatrices de foncier et accroître le parc social. P27

Aménager des espaces de transition au sein des nouveaux quartiers et des espaces libres (dents creuses) pour lutter contre le réchauffement climatique et l'imperméabilisation des sols. P28

Assurer la qualité urbaine des sites en développement et des espaces urbanisés existants. P29



Les OAP sur le bourg

Les orientations ont pour objectifs :

- Étendre la centralité en la prolongeant à l'Est de la mairie, le long de l'avenue des écoles (1AUH1).
- De gérer l'urbanisation des « interstices » de l'enveloppe urbaine (ensemble des zones 1AUH à l'exception de la 1AUH5).
- D'organiser les aménagements, les accès et les cheminements doux (ensemble des zones 1AUH).
- De maintenir une cohérence paysagère : hauteur bâtie, implantation du bâti, densité, espace vert... (ensemble des zones 1AUH).
- D'imposer une densification raisonnable des secteurs conformément aux orientations du SCOT et des différentes lois en vigueur (ensemble des zones 1AUH).
- De préserver certains espaces verts de respiration inscrits dans la zone urbaine. (1AUH1, 1AUH2 et 1AUH Paul Riquet).
- De développer du stationnement public (1AUH5).
- D'améliorer la desserte en transport en commun et de préserver le patrimoine bâti (1AUH3).

De plus, les modes d'urbanisation à venir sont essentiels pour limiter la consommation foncière et maintenir la qualité du cadre de vie. La mise en place des orientations d'aménagement permet également :

- Assurer leur intégration paysagère et une insertion au fonctionnement villageois ;
- Permettre une densification raisonnée et adaptée pour chaque secteur ;
- Diversifier les types d'habitats (collectifs, intermédiaires, individuels).

Il s'agit de mettre en œuvre les différentes orientations du PADD en matière de mixité sociale et générationnelle et de développement d'une

forme urbaine adaptée au site. Par ailleurs, ces espaces disponibles doivent permettre la mise en œuvre d'une densification et d'une forme de construction plus villageoise assurant ainsi une continuité villageoise et non une déconnexion comme l'ont souvent été les développements de la commune depuis plusieurs années. Il s'agit d'éviter une urbanisation trop consommatrice d'espace.

Les principes qui ont prévalu à l'élaboration des préconisations d'aménagement sont :

- La prise en compte de la topographie. Les constructions devront s'adapter au terrain et non l'inverse ;
- La qualité énergétique des constructions : il s'agit de favoriser la construction passive par une orientation dominante des constructions au Sud favorisant l'éclairage naturel et les apports solaires (possibilité de mise en place de serres, d'utilisation optimale de panneaux solaires) ;
- Le positionnement des constructions et le travail des hauteurs du bâti de façon à :
 - o Éviter les masques solaires entre les constructions ;
 - o Préserver les vues ;
 - o Limiter les vis-à-vis entre les logements.
- La gestion des eaux pluviales : tous les secteurs devront compenser l'imperméabilisation induite par les constructions par des systèmes de rétention et d'infiltration sur le tènement de l'opération. Des surfaces non imperméabilisées sont imposées sur les sites ;
- La compacité bâtie et la diversité de l'offre résidentielle : chaque secteur participe à la diversification résidentielle dans un objectif de moindre consommation foncière ;
- Le développement d'une trame verte de proximité ;

- Le développement de parcours piétons et de leur maillage avec les cheminements existants.

Il est également demandé sur l'OAP 1AUH1, la construction de petits immeubles de logements sociaux.

Ces principes ont été présentés et débattus avec la population lors de l'atelier de concertation du 23.02.22 sur les OAP.

Mise en place d'une gradation des densités de construction :

Des densités minimales sont mises en place sur les secteurs d'urbanisations futurs afin de respecter :

- Les orientations du SCOT en vigueur.
- Les lois en matière de limitation de la consommation foncière et de réduction de l'artificialisation des sols.

Mise en place d'un phasage de l'urbanisation

Afin d'encadrer les aménagements et de prévoir au mieux le développement communal pour les années à venir, il est mis en place une programmation de l'urbanisation.

L'objectif de ce phasage est de permettre aux équipements (et en particulier de l'école et son restaurant scolaire) d'être en mesure d'accueillir dans de bonnes conditions les nouveaux arrivants.

L'opération la plus structurante est la zone 1AUH-Pech-Dalcy (proximité de l'école et du centre bourg, création de logements sociaux ...). Elle s'urbanise donc en priorité.

La seconde est la zone 1AUH2-Parc des Amandiers. Elle appartient à la collectivité et a fait l'objet d'une étude de sol pour vérifier la faisabilité des aménagements (Le site est partiellement occupé par des anciens dépôts).

Les sites de moins de 5000 m² sont considérés comme étant secondaire leur taille étant restreintes. Il s'agit de simples dents creuses. Aucun ordre d'urbanisation n'est défini. L'objectif est seulement de voir leur urbanisation s'étaler dans le temps afin de ne pas saturer l'école.

Les zones	Nom	Le mode d'urbanisation	Surface arrondie de l'OAP	Le phasage	Les densités sur l'ensemble de la zone concernée
1AUH1	Pech-Dalcy	Aménagement en une seule opération d'ensemble	31 000 m ²		Minimum 19 logements/ha
1AUH2	Parc des Amandiers	Aménagement en une seule opération d'ensemble	7200 m ²	La zone s'urbanise lorsque la zone 1AUH1 fait l'objet d'un permis d'aménager accordé.	Minimum 13 logements/ha
1AUH3	L'Oliveraire	Aménagement en une seule opération d'ensemble	5800 m ²	La zone s'urbanise lorsque la zone 1AUH2 fait l'objet d'un permis d'aménager accordé.	Environ 19 logements/ha
1AUH4	Al Coquillat	Aménagement en une seule opération d'ensemble	5300 m ²	La zone s'urbanise lorsque la zone 1AUH3 fait l'objet d'un permis d'aménager accordé.	Environ 17 logements/ha
1AUH5	Les Oliviers	Aménagement en deux phases : - La première est dédiée à l'aménagement du parking (emplacement réservé 10). - La seconde sera dédiée au secteur d'habitat.	9700 m ²	La zone s'urbanise lorsque la zone 1AUH4 fait l'objet d'un permis d'aménager accordé.	Environ 16 logements/ha
1AUH	La Piquarelle	Chaque zone s'aménage en une seule opération d'ensemble	3900 m ² et 5900 m ²	Lorsque l'une des zones 1AUH fait l'objet d'un permis d'aménager accordé, aucune zone 1AUH ne pourra être accordée avant un délai minimal de 12 mois	De 13 à 16 logements/ha suivant la zone
1AUH	Chemin de Narbonne	Aménagement en une seule opération d'ensemble	3400 m ²		Environ 16 logements/ha
1AUH	Canalet (Somail)	Aménagement en une seule opération d'ensemble	3800 m ²		Environ 19 logements/ha
1AUH	Minervoils (Somail)	Aménagement en une seule opération d'ensemble	2550 m ²		Environ 16 logements/ha
1AUH	Paul Riquet (Somail)	Aménagement en une seule opération d'ensemble	2600 m ²		1 logement

IV. LES DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION DES ESPACES URBAINS AINSI QUE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS ET LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

- L'une des dispositions les plus emblématiques est la mise en place d'une densité minimale sur l'ensemble des grandes dents creuses de + 2500m².
- Les zones urbaines ont été dessinées au plus près du bâti. Ainsi, les fonds de parcelles peuvent être coupés et classés en zone agricole ou naturelle. L'objectif est notamment d'empêcher la construction de nouvelles maisons sur les arrières de parcelles, dans ses secteurs peu propices à la densification.
- Les zones d'activités économiques peuvent être densifiées, les implantations en limite sont autorisées et les surfaces minimales d'espaces verts imposées sont restreintes.

Au global, le nouveau PLU réduit de 2% les zones constructibles.

Le PLU a cherché à limiter les développements périphériques qui sont les plus impactant pour la consommation foncière. Ainsi les potentiels en extension de l'enveloppe urbaine représentent seulement 20% du total des potentiels constructibles.

	Surface constructible en ha Ancien PLU	Surface constructible en ha Nouveau PLU	Surface concernée en ha
Zones habitat/équipement/ activité	118,9	114,6	-3,6 %
Zones AU	6,7	8,5	26,9 %
Total	125,6	123,1	-2,0 %

V. LA NÉCESSITÉ DES DISPOSITIONS ÉDICTÉES PAR LE RÈGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD

Rappel du PADD

Définir de nouveaux contours à l'enveloppe urbaine pour limiter l'étalement urbain en respectant l'environnement agricole

Mise en œuvre dans le PLU

9 des 11 zones AU à vocations d'habitats sont situées dans l'enveloppe urbaine.

Le zonage constructible (Ua et Ub) est resserré autour des secteurs construits.

Le règlement autorise des hauteurs plus importantes en zone Ua (partie centrale, ce qui correspond aux hauteurs existantes).

Rappel du PADD

Achever l'urbanisation dans les dents creuses existantes et limiter les extensions situées en continuité de l'existant

Aménager des espaces de transition au sein des nouveaux quartiers et des espaces libres (dents creuses) pour améliorer la qualité urbaine

Mise en œuvre dans le PLU

9 des 11 zones AU à vocations d'habitats sont situées dans l'enveloppe urbaine. L'objectif est d'encadrer les aménagements futurs au sein des nouveaux quartiers (création de cheminement doux, protection de boisements, imposition de densités adaptées aux sites etc.)

Le règlement du PLU, notamment sur le volet des retraits (par rapport aux voiries ou aux limites parcellaires) permet une plus grande liberté sur l'implantation des futures constructions.

La mise en place d'un minimum de 25% d'espace vert en zone Ub permet de garantir une qualité urbaine et une meilleure insertion des constructions dans le paysage.

Rappel du PADD

- *Affirmer le rôle économique de l'agriculture dans la plaine et en continuité du Somail*
- *Protéger les terroirs « les plus précieux à forte valeur », espace agricole à protéger*

Mise en œuvre dans le PLU

Le règlement définit 2 zones agricoles :

- Une zone agricole constructible pour les agriculteurs. Les constructions agricoles y sont autorisées. Les constructions doivent se réaliser sous forme de hameau afin de limiter au maximum le mitage du territoire. Des annexes et des extensions sont autorisées, mais limitées en surface, là aussi afin de préserver un maximum de terrain cultivable.
- Une zone agricole de protection du paysage et du potentiel agronomique (Ap). Dans ces secteurs, seuls les aménagements nécessaires à la gestion des risques sont autorisés.

Rappel du PADD

Globalement, à l'échelle communale, une moyenne de 15 logements à l'hectare permettra de produire les logements nécessaires.

Mise en œuvre dans le PLU

Sur les zones AU, une gradation des densités de 13 à 19 logements/ha minimum est instaurée. Ces densités différenciées permettent une densification raisonnée des différents quartiers en fonction de leur proximité avec le centre bourg, des typologies bâties (hauteur et densités des constructions attenantes, etc.)

Rappel du PADD

- Favoriser les synergies fonctionnelles, touristiques, économiques et patrimoniales entre le Somail et le centre village.
- Améliorer la desserte du Somail et créer un maillage mode-doux efficace
- Améliorer les capacités d'accueil touristique, activités de pleine nature et hébergement touristique
- Affirmer le rôle économique et touristique du secteur des Garrigues

Mise en œuvre dans le PLU

La valorisation touristique du Somail est portée par le Grand Narbonne.

Est mis en place

- **Un sous-secteur Nt1** (naturel touristique, 7000m²) dédié à l'aire de camping de camping. Est uniquement autorisé :

Les aménagements nécessaires à la création d'une aire de camping-car

Une construction de 100m² maximum d'emprise au sol, sous réserve qu'elle apporte un complément fonctionnel à la zone.

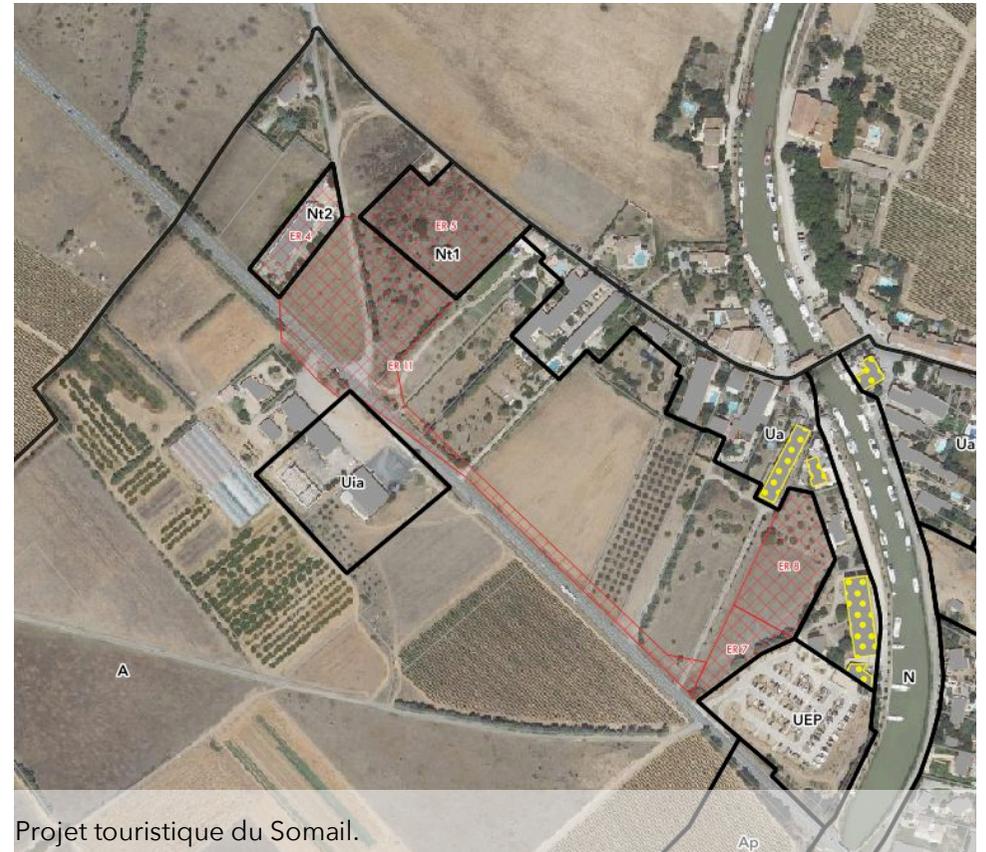
- **Sous-secteur Nt2** (naturel touristique, 2800m²). Ce secteur est mis en place sur l'ancien musée du chapeau. Ce bâtiment n'a plus de fonction et sa réhabilitation permettrait d'utiliser ce bâtiment vacant. L'impact sur l'espace agricole est nul. Il est uniquement autorisé :

Les aménagements nécessaires à la valorisation touristique du Somail.

Sont autorisées les destinations suivantes : « artisanat et commerce de détails », « activités de services » et « équipements d'intérêt collectif et services publics »

Deux annexes à l'habitation et une piscine.

- **Des emplacements réservés.** Création d'un rond-point d'accès, d'une contre-allée sécurisant les accès, d'un parking pour les bus etc.



Projet touristique du Somail.

Objectif : Développer le tourisme par la création d'une aire de camping-cars, le développement de nouvelles activités sur l'ancien musée du chapeau et la création d'un parking pour les bus touristiques.

Rappel du PADD

Contenir et requalifier le tissu existant situé aux abords de la RD 607.

Mise en œuvre dans le PLU

Les zones Ui (Bosc) et Uia (Somail) ont pour objectifs de gérer les activités existantes sans étendre les enveloppes urbaines.

Les commerces, sans lien avec les activités présentes, sont interdits afin de conserver ce type d'activité dans le centre bourg ou sur le Somail.

Les hauteurs maximales correspondent aux hauteurs actuelles.



Gestion des activités économiques

Objectif : Gérer les activités présentes (habitations et bâtiments agricoles sont exclues de la zone Ui)



Rappel du PADD

Remettre en état les anciennes gravières pour créer de lieux de production d'énergie propre.

Mise en œuvre dans le PLU

Est uniquement autorisé :

- Les aménagements nécessaires à la production d'énergie renouvelable.
- Une construction de 100m² maximum d'emprise au sol, sous réserve qu'elle apporte un complément fonctionnel à la zone.



Sous-secteur Ne mis en place pour la production d'énergie renouvelable

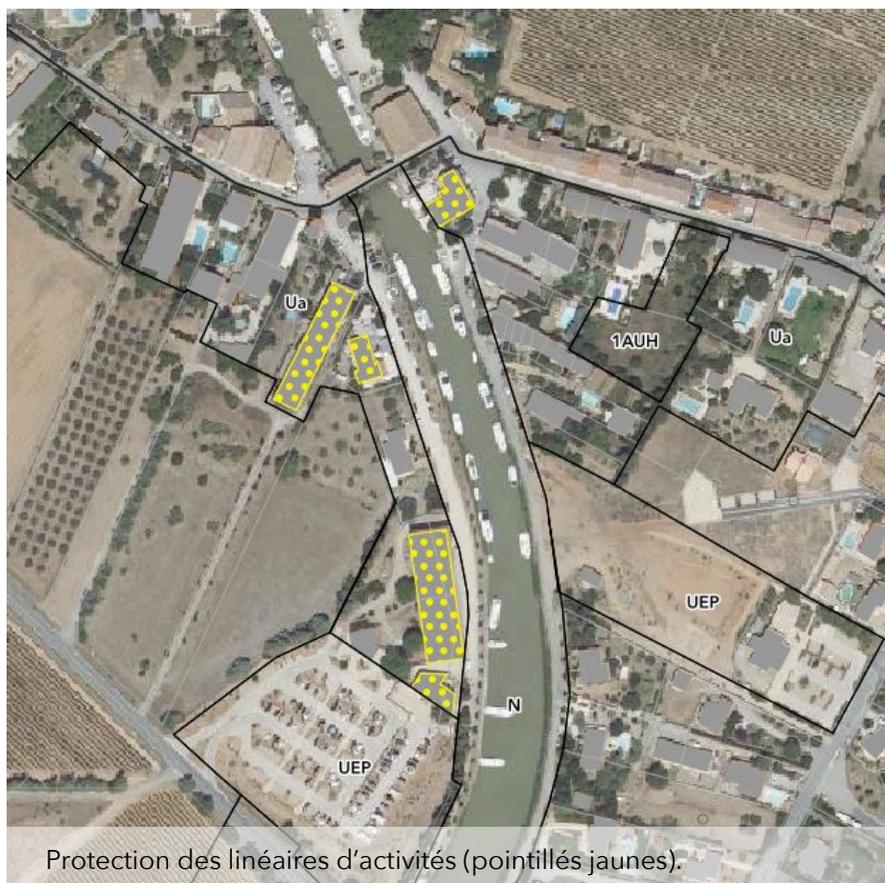
Objectif : Permettre la valorisation de ce site sans enjeu agricole ou naturel

Rappel du PADD dans le centre bourg

- Améliorer l'attractivité du cœur du village.
- Développer le potentiel touristique lié à l'eau, au Canal du Midi et au patrimoine naturel et bâti.

Mise en œuvre dans le PLU

Mise en place une protection des linéaires d'activités au titre de l'article L.151-16-1.



VI. LA COMPLÉMENTARITÉ DES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION MENTIONNÉES À L'ARTICLE L. 151-6 DU CODE DE L'URBANISME

La mise en place d'OAP permet d'imposer des éléments qui ne peuvent pas l'être dans le règlement écrit du PLU, notamment sur le volet de la qualité paysagère.

Par exemple, l'instauration de densités minimales garantit une bonne application du SCOT et des lois (Grenelle, ZAN...) sur la réduction de la consommation foncière.

Les densités mises en place permettent de densifier raisonnablement ces espaces situés dans des zones pavillonnaires faiblement denses. L'objectif n'est pas de surdensifier ces secteurs. En effet, ils ne sont pas adaptés à un afflux nouveau et massif de véhicules et cela nuirait au paysage en produisant une forme radicalement différente.

Les OAP imposent des cheminements doux, des protections d'éléments remarquables ou des boisements et permettent de mutualiser les accès (réduction des risques et optimisation du foncier).

VII. LA DÉLIMITATION DES ZONES

RAPPEL DES ZONES

Afin de traduire les objectifs précédemment décrits du PADD, le PLU distingue quatre types de zones :

Les zones U

Dites zones urbaines, peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;

Les zones AU

Dites zones à urbaniser, où peuvent être classés les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ;

Les zones A

Dites agricoles, où peuvent être classés les secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des zones agricoles ;

Les zones N

Dites zones naturelles et forestières où peuvent être classés les secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique, ou écologique), soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le PLU permet un balayage de l'ensemble des sensibilités, et des contraintes et des potentialités. Il remet en cause le zonage de l'ancien document d'urbanisme notamment pour intégrer les nouvelles réglementations en matière de maîtrise de la consommation d'espace et de protection des milieux naturels et des paysages.

De plus il s'agit d'adapter les développements urbains à la réalité des contraintes du territoire et en cohérence avec les objectifs du PADD. C'est une vision globale du développement communal et de l'aménagement du territoire qui est mis en œuvre par le PLU.

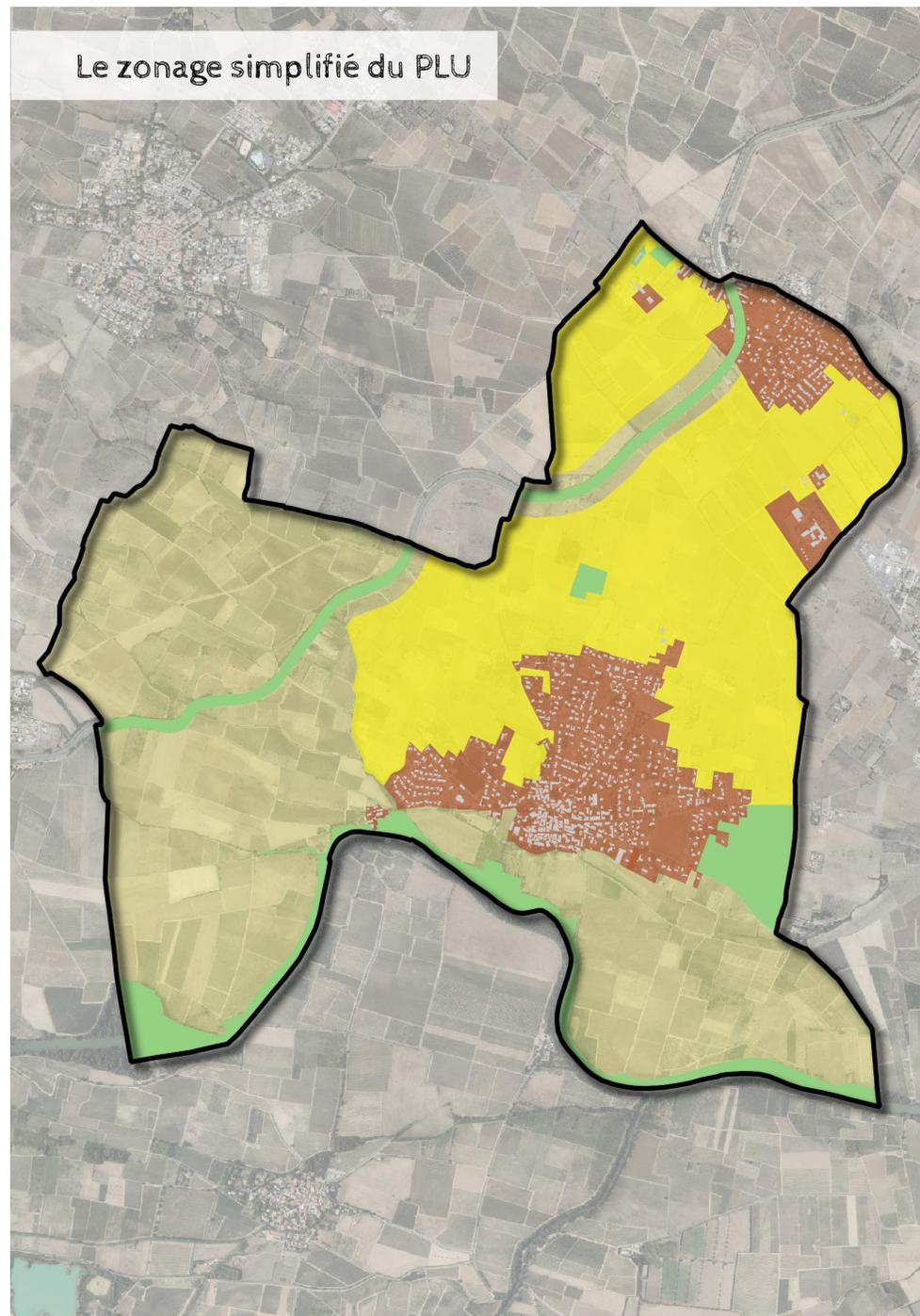
LE DOCUMENT GRAPHIQUE INSTAURE

- Une zone Ua dédiée au centre bourg (bâti à l'alignement, hauteur plus importante, densité plus élevée...)
- Une zone Ub dédiée à la zone pavillonnaire (bâti en retrait, hauteur en RDC ou RDC+1...)
- Une zone Uep dédiée aux équipements d'intérêts collectifs.
- Une zone Ui de gestion des activités économiques.
- Une zone agricole constructible uniquement pour les agriculteurs et une zone inconstructible dédiée à la préservation du paysage et du potentiel agronomique
- Une zone naturelle avec plusieurs sous-secteurs (touristique, énergie renouvelable ...)

LE PLU MET EN PLACE LES ZONES A URBANISER SUIVANTES

L'ensemble des zones sont ouvertes à urbanisation et couverte par une orientation d'aménagement et de programmation.

Une programmation des zones AU est mise en place. Elles sont donc numérotées.



LE PLU MET EN PLACE LES ZONES URBAINES SUIVANTES

La zone Ua

Elle correspond au centre ancien historique du bourg et du Somail. Cette délimitation correspond au secteur où le bâti est à l'alignement des voies. La hauteur et les densités y les plus importantes.

Les commerces se trouvent dans cette zone.

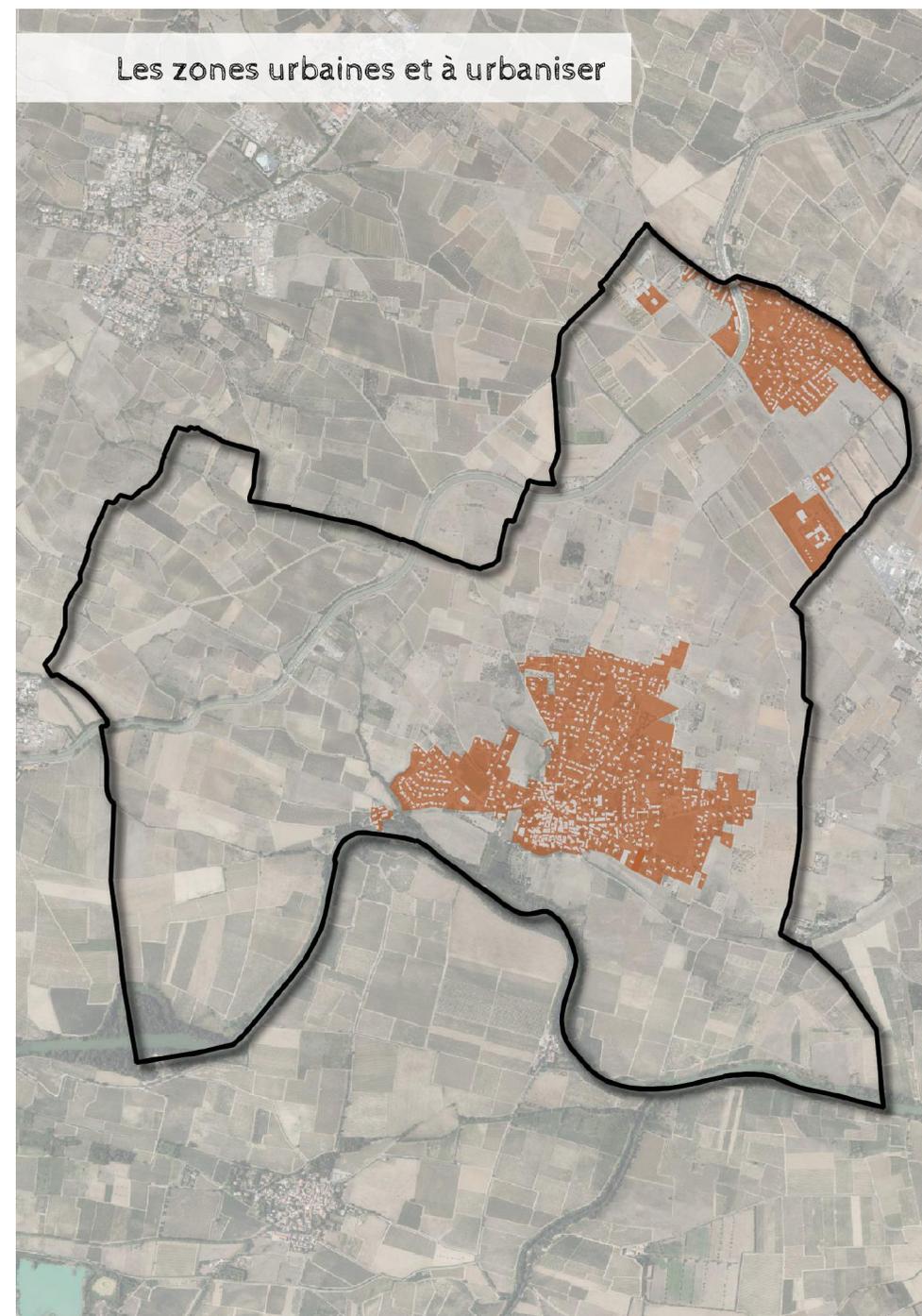
La zone Ub

Elle correspond aux quartiers pavillonnaires du bourg et du Somail ainsi qu'à leurs extensions. Les commerces sont inexistantes. Les hauteurs et les densités y sont plus faibles que dans la zone Ua.

La zone Ui

Elle correspond aux 2 secteurs où sont déjà présentes des activités de type industrielles et artisanales. Ces zones sont situées en milieu agricole, au Nord de la commune.

La différence entre les 2 zones provient essentiellement de la zone Ui (Bosc) qui comporte une habitation (que le PLU gère) au contraire de la zone Uia.



L'objectif est de limiter l'étalement urbain et de consommer le moins possible d'espaces agricoles et naturels.

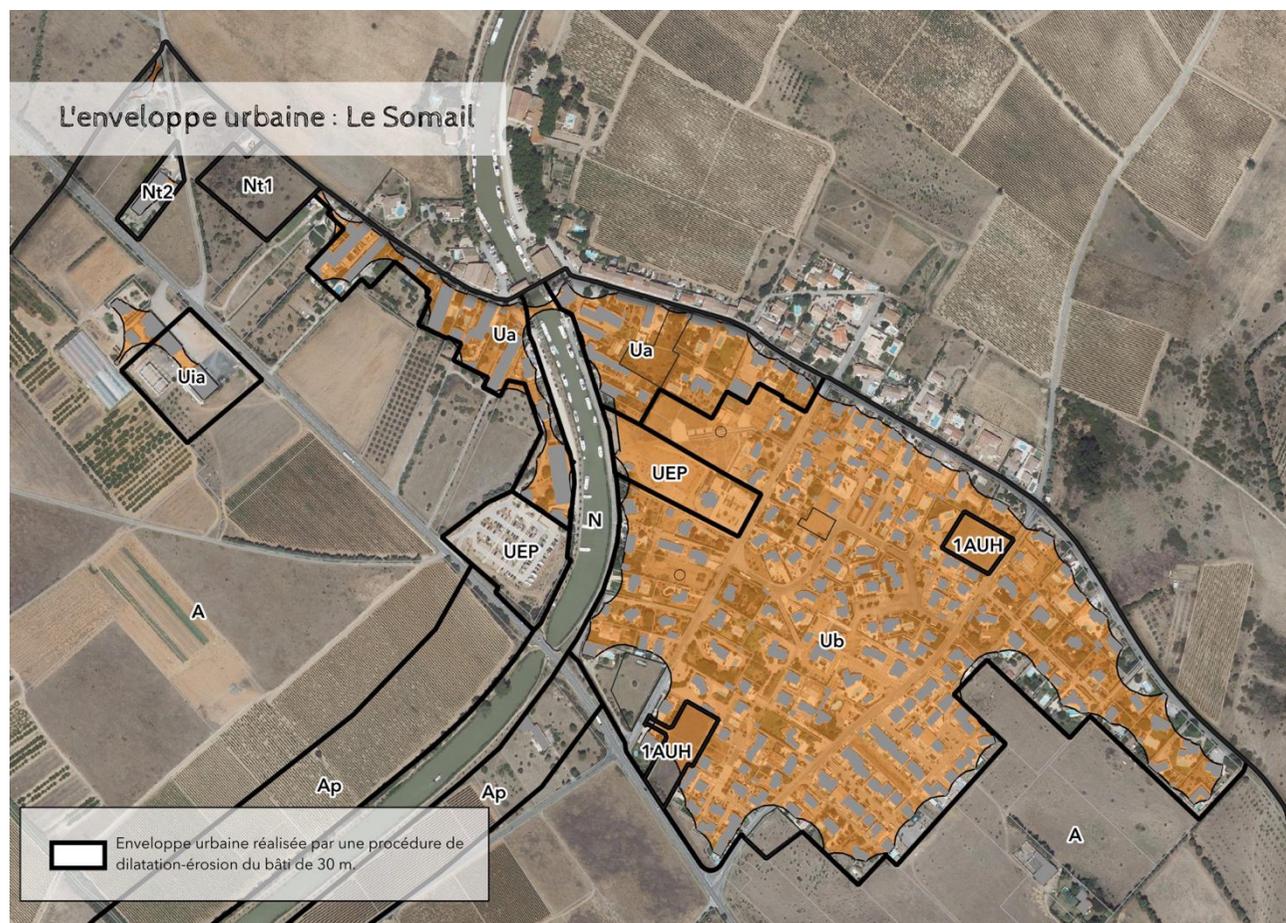
La carte ci-contre trace, d'une façon théorique, une zone tampon de 30m autour de chaque bâtiment.

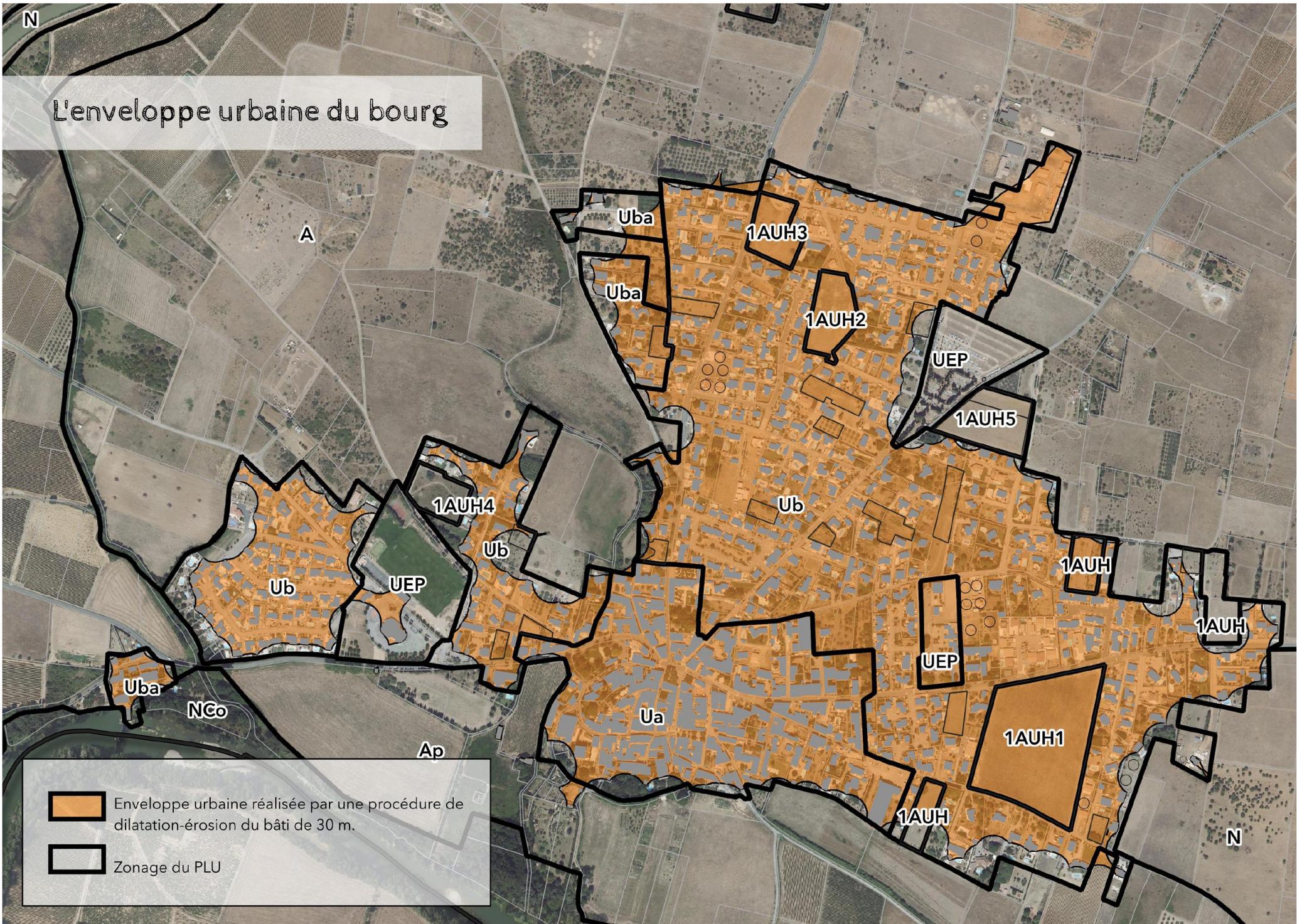
Le zonage «U» a par la suite été dessiné plus précisément, en tenant compte

- des jardins,
- des limites parcellaires,
- des corridors écologiques,
- des enjeux agricoles,
- des possibilités de densification ou d'étalement urbain.

La carte ci-après montre que le zonage constructible du PLU correspond le souvent à la bande de 30m.

Certaines parcelles, situées en limite avec de la zone agricole ou naturelle sont de tailles importantes. Ainsi, elles peuvent faire l'objet d'un double classement : une partie en zone urbaine et une partie en zone agricole ou naturelle. L'objectif est, rappelons-le, de limiter la consommation foncière et de densifier l'intérieur de l'enveloppe urbaine plutôt que ses extérieurs.





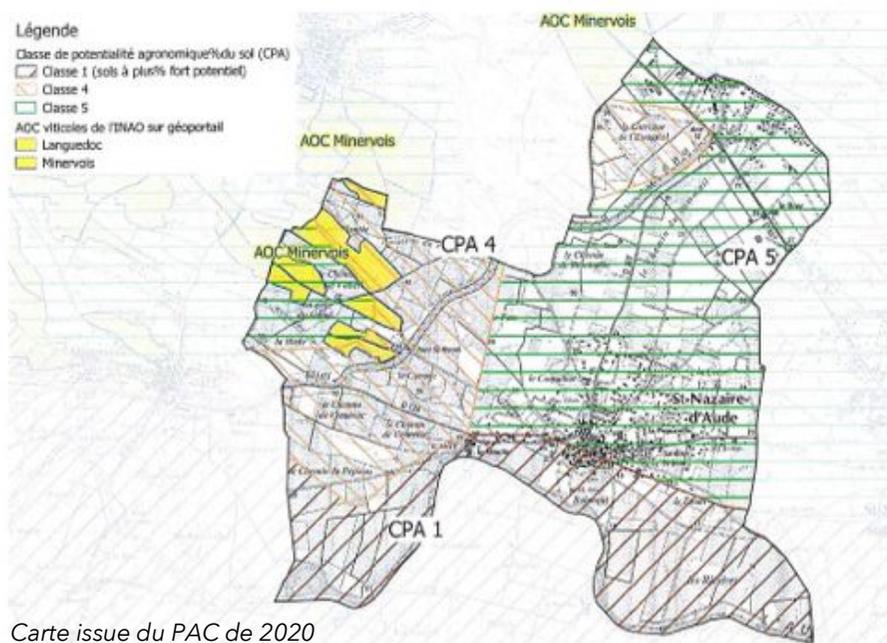
Les zones agricoles

L'ensemble des exploitations agricoles identifiées dans le PLU est classé en zone agricole (en jaune sur la carte).

Un sous-secteur Ap (agricole inconstructible, en orange sur la carte) est créé. Il est dédié à la préservation :

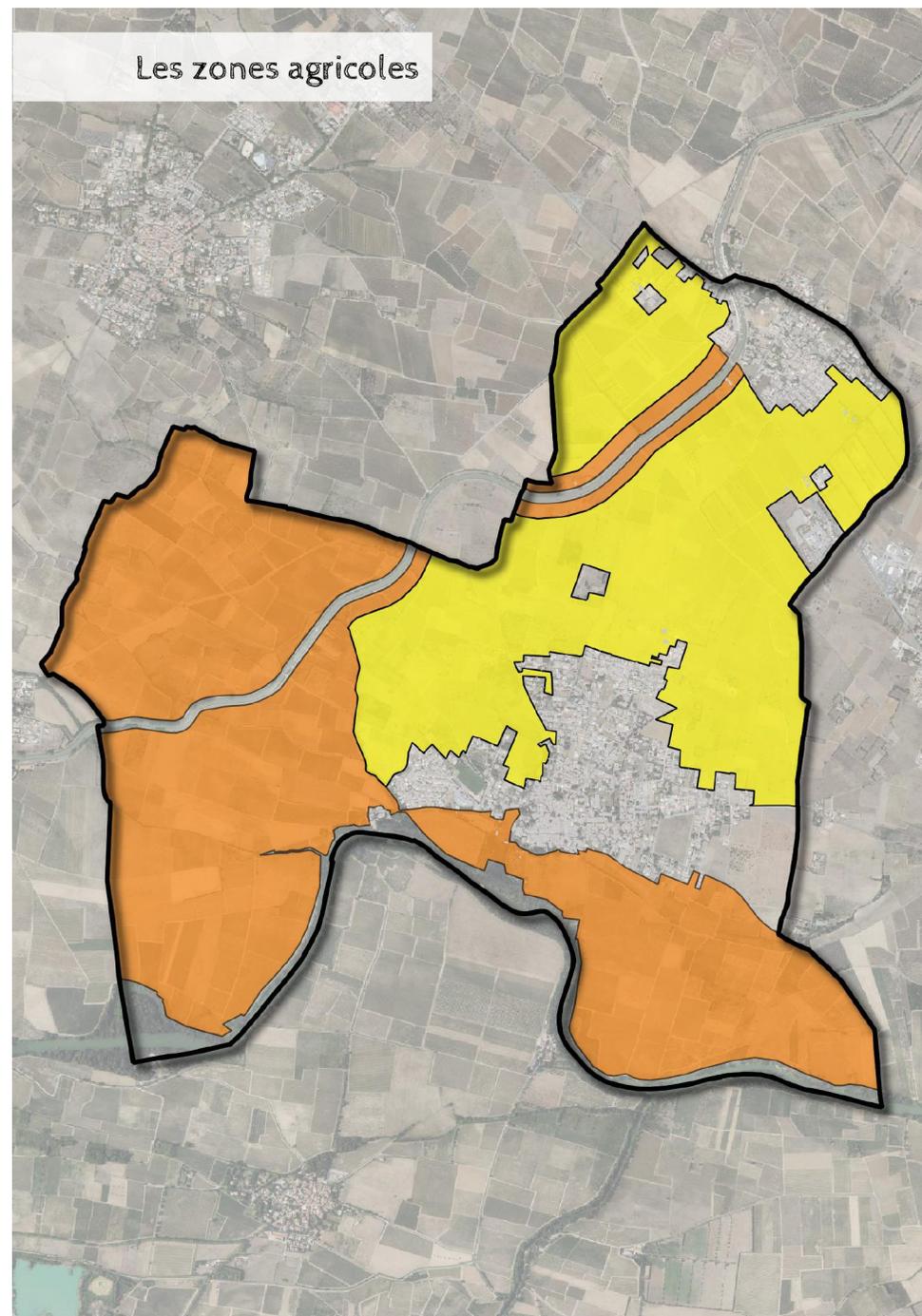
- du paysage : le long du canal du midi, afin notamment d'interdire toute construction.
- du potentiel agronomique (viticulture, secteur AOC).
- des secteurs à enjeux (inondation, zone humide...)

Potentialité agronomique des sols communaux



Carte issue du PAC de 2020

Ce classement résulte de l'étude commandée par la DRAAF LR qui catégorise les sols de la classe 1 (potentiels les plus élevés) à la classe 7. Cette étude est consultable sur le site : <https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/classes-de-potential-agronomique-des-sols-en-languedoc-roussillon-7-classes-cpas/>



Les zones agricoles

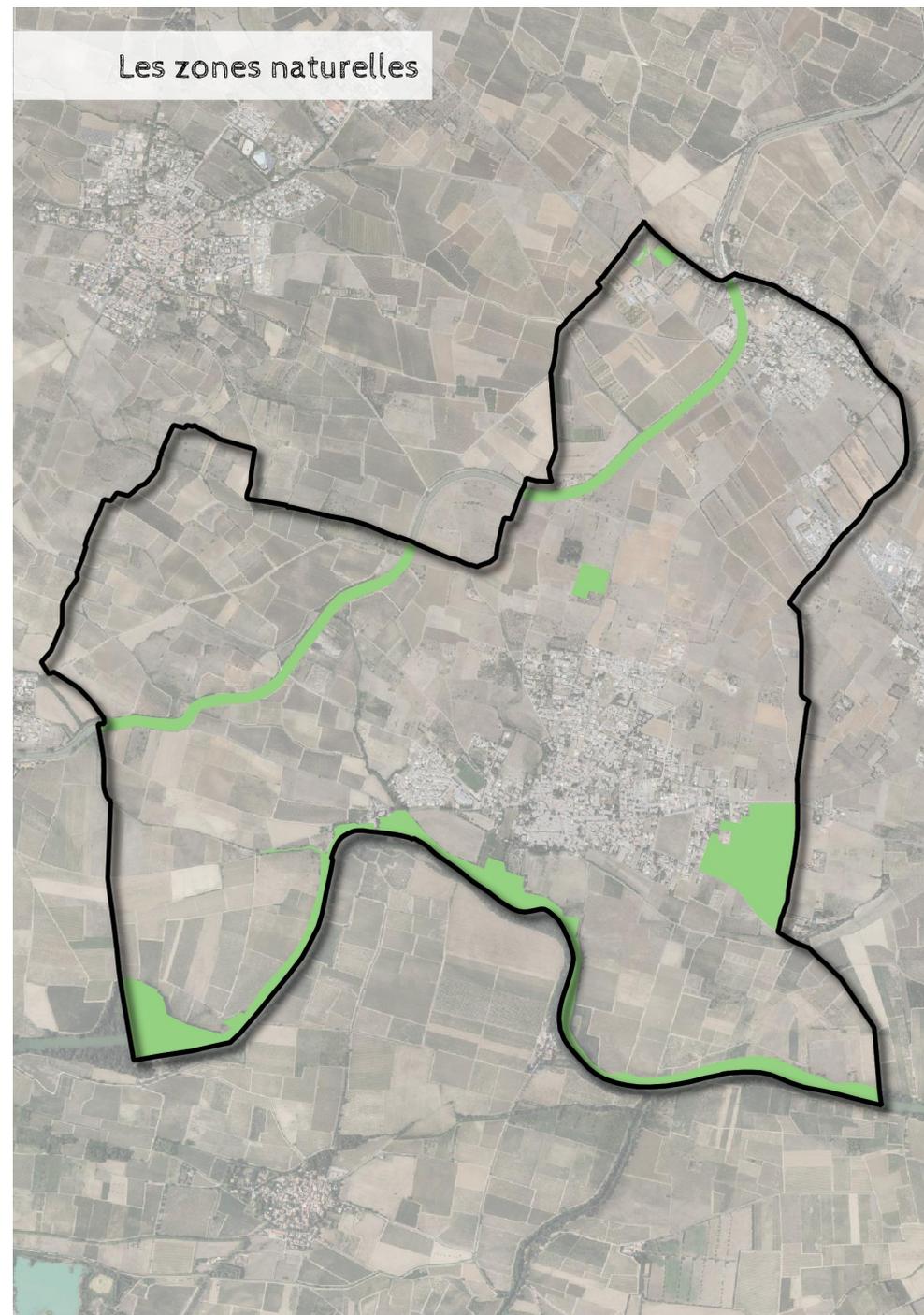
Les zones naturelles

La zone N est mise en place :

- Sur le canal du midi.
- A l'Est du bourg. Ce tènement pourrait accueillir, sur le long terme, un projet touristique.

Plusieurs sous-secteurs sont instaurés :

- Un sous-secteur Nco est mis en place pour les corridors écologiques.
- Deux sous-secteurs Nt1 et Nt2 sont mis en place pour la valorisation touristique du Somail.
- Un sous-secteur Ne est mis en place pour la production d'énergie renouvelable.



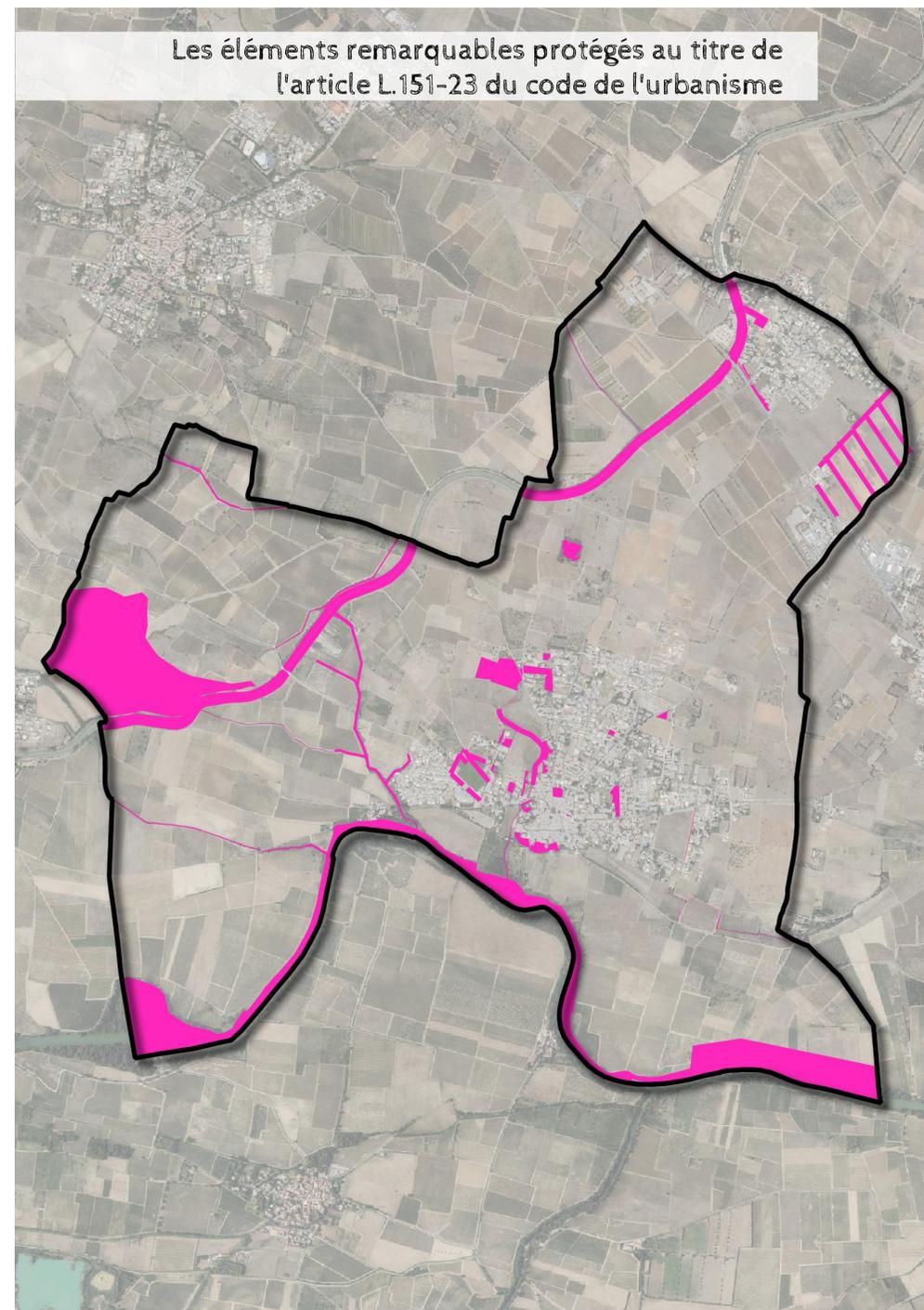
Les éléments remarquables

Sont protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme :

- corridor écologique,
- boisements et plantations d'oliviers,
- ripisylves
- zones humides
- parcs et boisements
- alignements d'arbres et arbres ponctuels

Ces éléments ont un double intérêt : écologique et paysager.

Les règles mises en place permettent la préservation des éléments identifiés.

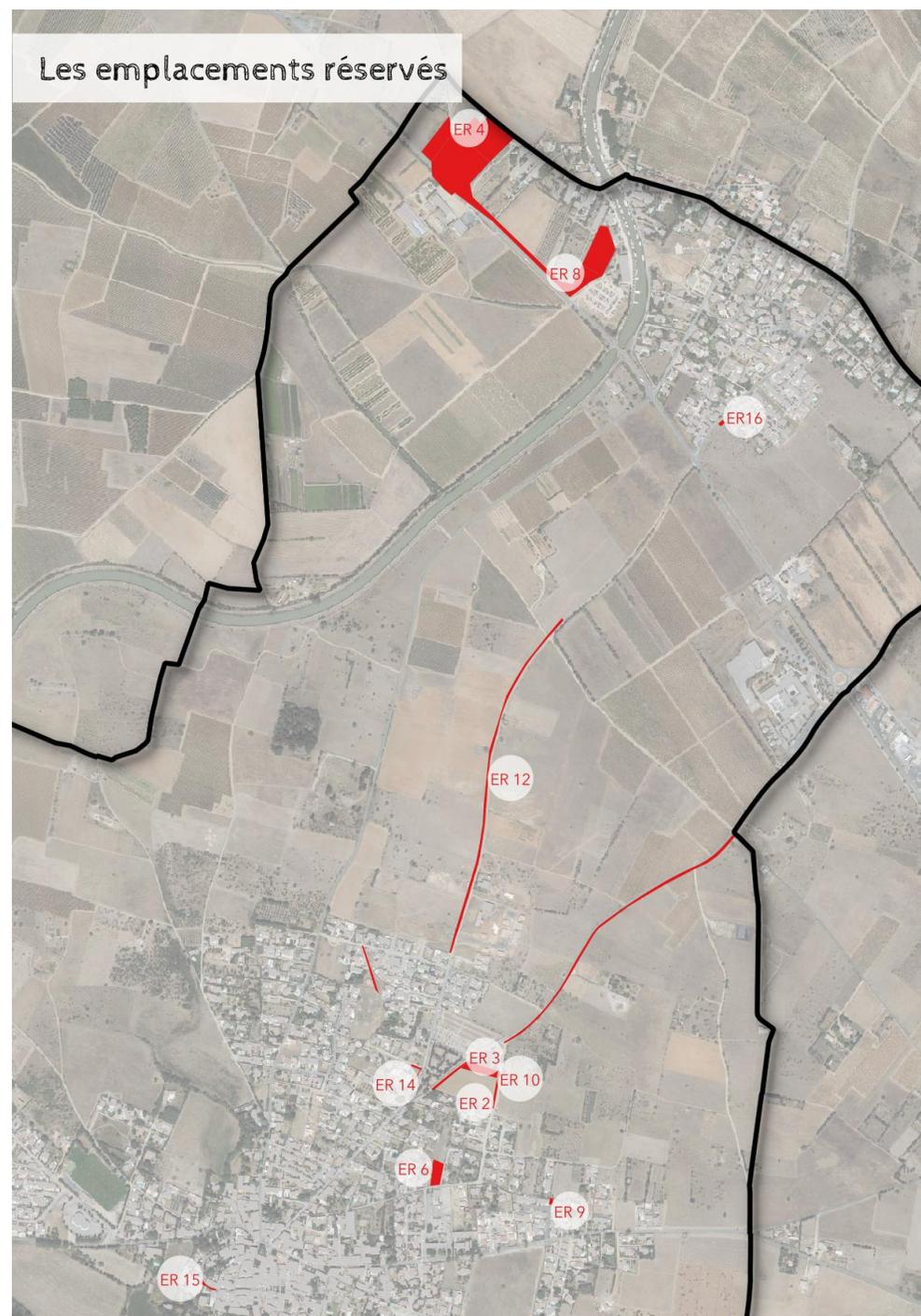


Les emplacements réservés

15 emplacements sont créés. Ils sont soit :

- à destination du Grand Narbonne (projet touristique du Somail).
- à destination de la commune (élargissement de la voirie, création de cheminement doux et création de stationnements).

Numéro	Objet	Destinataire	N° des parcelles	Surface
ER1	Accès à la zone AU	Commune	AX193	470 m ²
ER2	Elargissement de voirie et création de cheminement doux	Commune	AY 29	400 m ²
ER3	Elargissement de voirie et création de cheminement doux	Commune	AY 29	500 m ²
ER4	Valorisation de l'ancien musée du chapeau	Commune	BK04	2800 m ²
ER5	Création d'une aire de camping cars	Grand Narbonne	BK08	0,7 ha
ER6	Stationnements et espace public	Commune	AD 46	1300 m ²
ER7	Stationnements et espace public	Grand Narbonne	BK53	2100 m ²
ER8	Stationnements et espace public	Grand Narbonne	BK53	4900 m ²
ER9	Accès à la zone agricole	Commune	AD 218	110 m ²
ER10	Stationnements et espace public	Commune	AY 29	1300 m ²
ER11	Création des voies d'accès et du giratoire	Grand Narbonne	BK 05, BK09, BK10, BK11, BK15, BK19, BK20, BK23, BK24, BK28, BK32, BK60, BK78	1,3 ha
ER12	Elargissement de voirie et création de cheminement doux	Commune	AY30, AY26, AY23, AY22, AY20, AY36, AY37, AY63, AY64, AY64, AY62, AY43, AY44, AZ35	Largeur 5m
ER13	Elargissement de voirie et création de cheminement doux	Commune	AX 206 - 204 - 207, BA 50, BA 49, BA 68, BA 46, BA 45, BA 44, BA 43, BA 42, BA 40, BB 36 - 32, BB 31, BB 29, BB 28, BH 22	Largeur 5m
ER14	Elargissement de voirie et création de cheminement doux	Commune	AX 70	125 m ²
ER15	Stationnement et circulation en double sens	Commune	AA 226	200 m ²
ER16	Création de conteneurs enterrés	Commune	BE 036	150 m ²



VIII. LES CAPACITES DU PLU

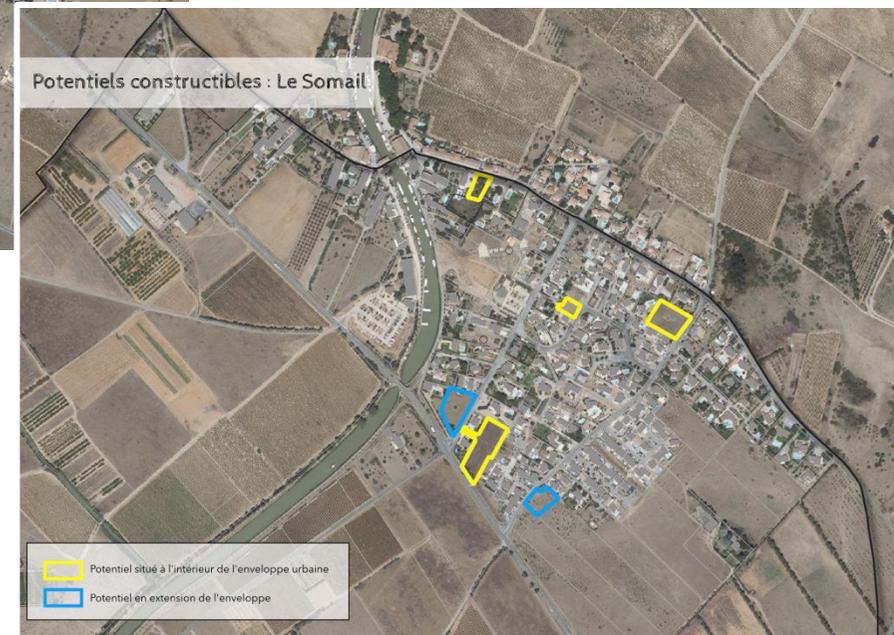
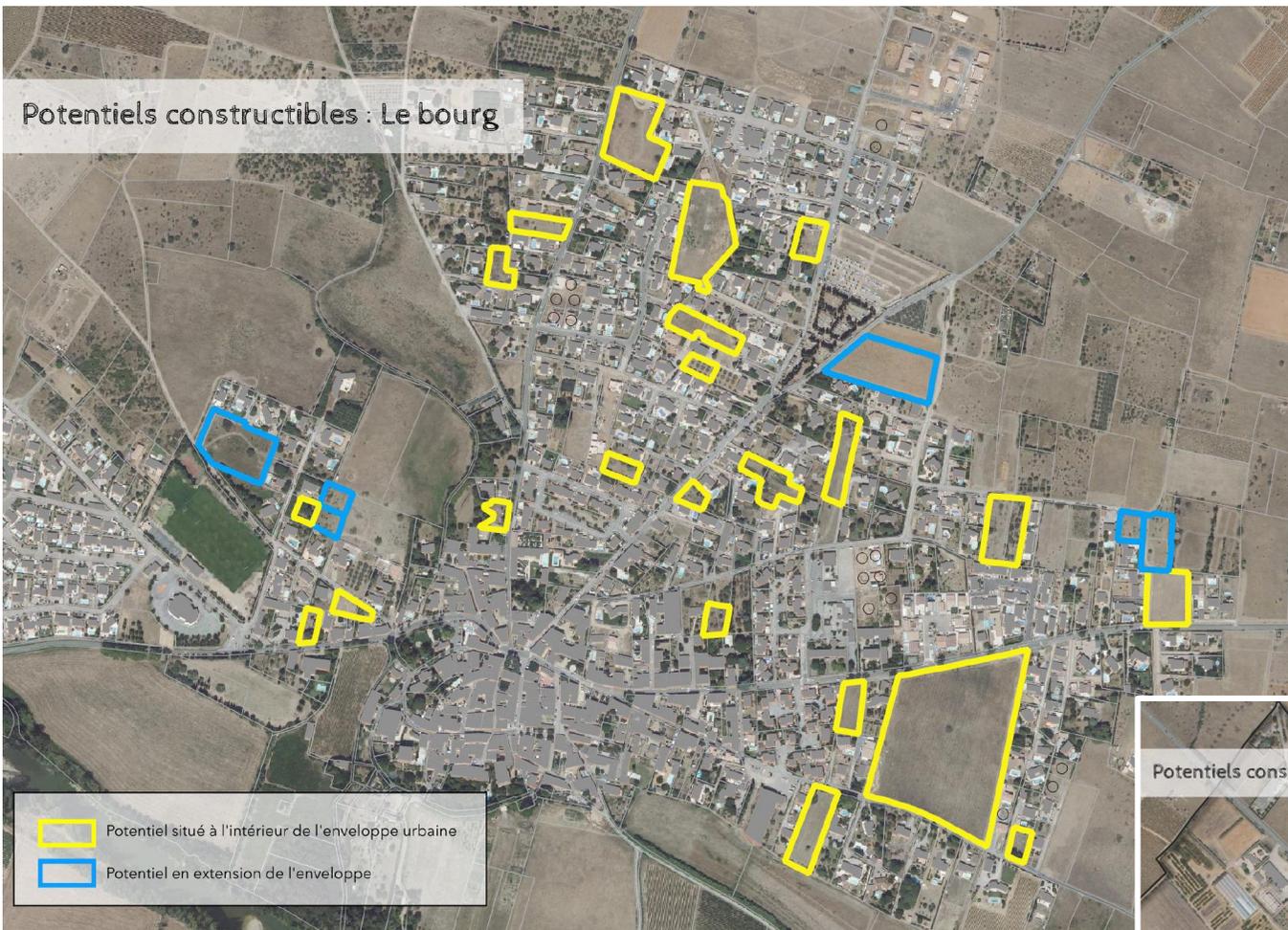
Le PLU est compatible avec le SCOT et en accord avec le PADD débattu. 80% des potentiels constructibles sont situés dans l'enveloppe urbaine.

Au total et **sans phénomène de rétention foncière**, 10,5 ha sont constructibles dans le PLU.

	Nombre de potentiels	Surface en Ha	Pourcentage
Potentiels en extension de l'enveloppe urbaine	8	2,1	20,0 %
Potentiels dans l'enveloppe urbaine	25	8,4	80,0 %
Total	33	10,5	100,0 %

	Nombre de potentiels	Surface en Ha	Pourcentage
Potentiels soumis à OAP	7	5,8	55,2 %
Autres potentiels	26	4,7	44,8 %
Total	33	10,5	100,0 %

	Orientations du PADD	Estimation pour le PLU
Production théorique de logement	172	176
Surfaces constructibles maximales en ha	11	10,5
Densité moyenne	15	16



Le zonage du PLU

Le PLU raisonne sur 10 ans.

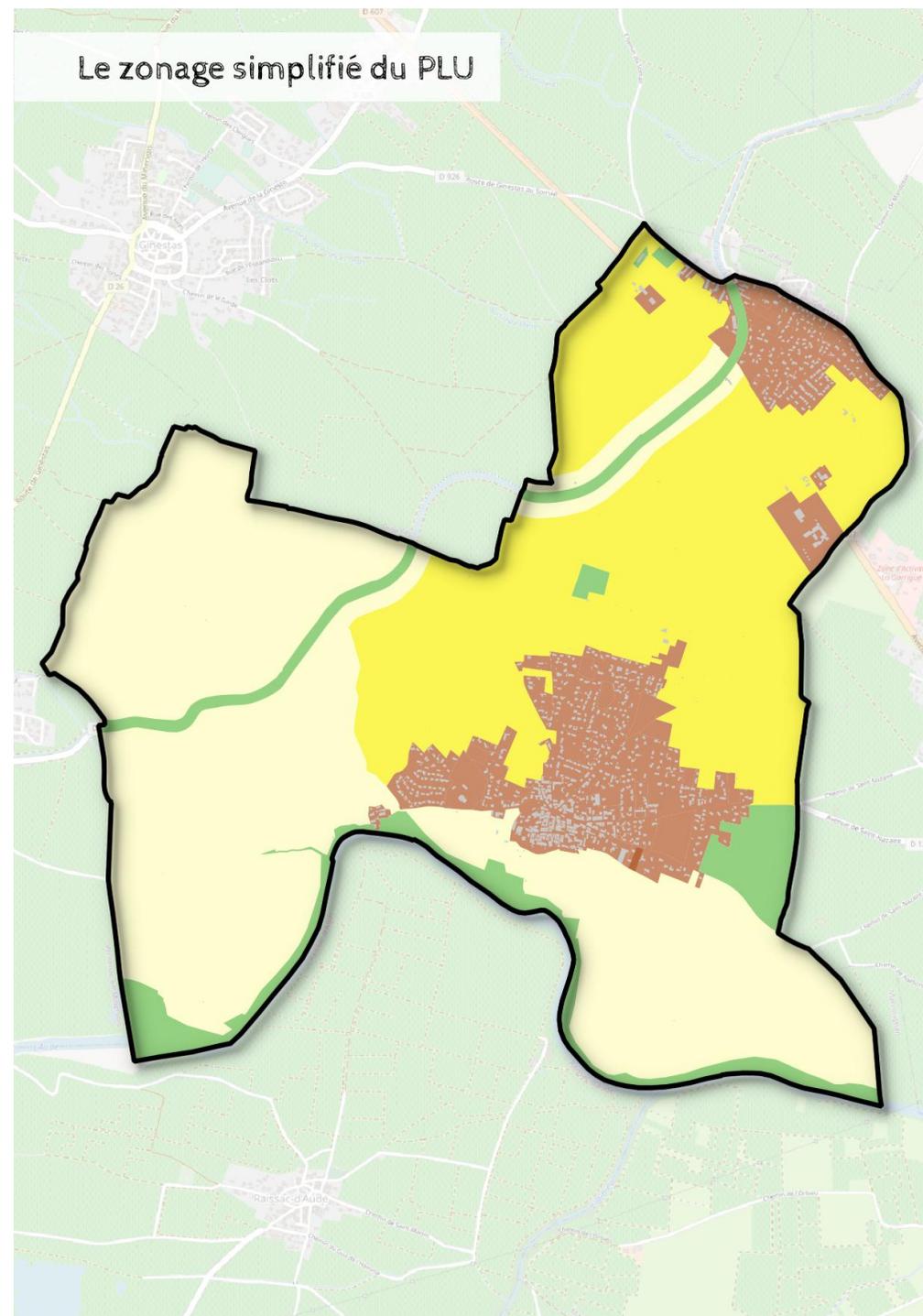
Le rythme de construction se conforme à celui du SCOT. Cette dynamique de construction d'environ 9 à 10 logements/an permet à la commune de conserver son école et de développer de nouveaux petits commerces.

La commune rappelle que ce nombre de logements est théorique et que de nombreuses parcelles, actuellement classées en zones constructibles, font l'objet de rétention foncière.

Au global, le nouveau PLU réduit de 2% les zones constructibles.

Le PLU a cherché à limiter les développements périphériques qui sont les plus impactant pour la consommation foncière. Ainsi les potentiels en extension de l'enveloppe urbaine représentent seulement 20% du total des potentiels constructibles.

	Surface constructible en ha Ancien PLU	Surface constructible en ha Nouveau PLU	Surface concernée en ha
Zones habitat/équipement/ activité	118,9	114,6	-3,6 %
Zones AU	6,7	8,5	26,9 %
Total	125,6	123,1	-2,0 %



Les surfaces des zones

Surfaces calculées automatiquement avec le SIG.
Il peut donc y avoir des différences sur les totaux.

	Surface en ha
Ua	17,24
Ub-Uba	80,55
Uep	15,13
Ui-Uia	1,66
Total	114,57
AU	8,5
A	284,10
Ap-ACo	398,49
Total	682,59
N	31,85
NCo-Nt	36,13
Total	67,98
Total	873,64

L'artificialisation des sols

Dans le cadre de la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette) à l'horizon 2050, une première estimation de l'artificialisation actuelle et future a été réalisée.

Il s'agit d'une simulation, notamment pour l'état futur, étant donné que l'on ne connaît pas les projets de construction et les méthodes d'urbanisation des promoteurs et des constructeurs (chaussée perméable, espaces verts...).

Il s'agit uniquement d'une 1^{ère} approche.

Tableau détaillé de l'artificialisation actuelle des potentiels constructibles

Secteur concerné	Niveau d'artificialisation	Surface concernée en ha	Niveau d'artificialisation	Surface concernée en ha	Niveau d'artificialisation	Surface concernée en ha
Habitat						
Potentiels constructibles situés en dehors des zones AU	6	0,1	5	2,80		
1AUH (total)	6	1,0	5	0,9	7	0,3
1AUh1	7	3,0				
1AUh2	5	0,7				
1AUh3	5	0,2				
1AUh4	5	0,5				
1AUh5	7	1,0				

Bilan global de l'artificialisation (actuel et futur) des potentiels constructibles

ETAT ACTUEL Niveau d'artificialisation	Surface concernée en ha	ETAT FUTUR Niveau d'artificialisation	Surface concernée en ha
1		1	2,2
2		2	2,6
3		3	2,6
5	5,1	5	3,1
6	1,1	6	
7	4,3	7	

Catégories de surfaces	
Surfaces artificialisées	1° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations).
	2° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement (artificiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles).
	3° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux.
	4° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont constitués de matériaux composites (couverture hétérogène et artificielle avec un mélange de matériaux non minéraux).
	5° Surfaces à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures notamment de transport ou de logistique, dont les sols sont couverts par une végétation herbacée, y compris si ces surfaces sont en chantier ou sont en état d'abandon.
Surfaces non artificialisées	6° Surfaces naturelles qui sont soit nues (sable, galets, rochers, pierres ou tout autre matériau minéral, y compris les surfaces d'activités extractives de matériaux en exploitation) soit couvertes en permanence d'eau, de neige ou de glace.
	7° Surfaces à usage de cultures, qui sont végétalisées (agriculture, sylviculture) ou en eau (pêche, aquaculture, saliculture).
	8° Surfaces naturelles ou végétalisées constituant un habitat naturel, qui n'entrent pas dans les catégories 5°, 6° et 7°.