

# **Plan Local d'Urbanisme de NARBONNE**

## **PIECE A**

### **Rapport de présentation**

## **Partie 3 : JUSTIFICATION DES CHOIX**

Arrêté par délibération du Conseil Municipal du 26 septembre 2024

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 12 juin 2025

# SOMMAIRE

## Sommaire 2

<b>Partie 1 : Explication des choix retenus pour le PADD.....</b>	<b>4</b>
Les déclinaisons réglementaires du PADD	4
<i>A. Les principales conclusions du diagnostic.....</i>	<i>4</i>
<i>B. Les fondements et la construction du PADD .....</i>	<i>6</i>
<i>C. Les réponses apportées par le PADD aux enjeux du Diagnostic .....</i>	<i>8</i>
<i>D. Les perspectives de développement démographique .....</i>	<i>16</i>
<i>E. Les dynamiques démographiques et les besoins en logements.....</i>	<i>17</i>
<i>F. Les scénarios démographiques prospectifs.....</i>	<i>19</i>
Les dispositions sur la consommation d'espaces naturels et agricoles (ENAF)	24
<i>A. Analyse des dix années précédentes l'arrêt du projet.....</i>	<i>24</i>
<i>B. Étude de capacité de la densification et mutation de l'ensemble des espaces bâtis .....</i>	<i>34</i>
Les projections de la consommation	42
<i>C. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace.....</i>	<i>43</i>
<b>Partie 2 : Explication de la cohérence des OAP et du règlement avec les orientations du PADD .....</b>	<b>47</b>
Justification des principes programmatiques	48
<b>Partie 3 : Explication des choix de la délimitation du zonage.....</b>	<b>60</b>
L'identification des zones	60
Les principes de délimitations des zones urbaines	62
La classification des zones Urbaines (U)	64
La classification des zones A Urbaniser (AU)	82
La classification des zones Agricoles et Naturelles (À et N)	84
La superficie des zones	89
Justification des choix par rapport au PLU en vigueur	90
<i>Tableau d'Évolution des surfaces .....</i>	<i>92</i>
JUSTIFICATION DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU REGELEMENT	93
Zoom sur la mise en œuvre et modalités d'application de la loi littoral	96

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant sur la modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme est modifié pour renforcer les exigences de justification des dispositions opposables aux tiers.

Ces justifications doivent permettre de donner le sens général des dispositions retenues à la lumière des orientations et objectifs déclinés dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Ces justifications doivent également mettre en lumière l'articulation du PLU avec les documents supra-communaux tels que les SCOT, les PDU, les PLH...

Ces dispositions sont régies par les articles R151-1 à R151-5 du code de l'urbanisme.

# PARTIE 1 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

## LES DÉCLINAISONS RÉGLEMENTAIRES DU PADD

### A. LES PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

Le diagnostic de territoire donne les grandes tendances de la commune et fournit les spécificités communales sur les grandes thématiques que sont : la démographie, l'habitat, les transports, l'environnement, le climat... Il expose ainsi les atouts et contraintes du territoire et dégage les premiers enjeux auxquels la commune devra répondre. Ces enjeux donnent ainsi l'armature du PLU.

#### Une situation géographique stratégique

Narbonne est située sur l'interface littoral de la mer Méditerranée dit : « le golfe du Lion ». Cette position lui permet de bénéficier d'échange stratégique. Elle est aussi au carrefour entre deux axes majeurs du sud de la France : l'axe Bordeaux-Toulouse et l'axe méditerranéen.

#### Un territoire attractif en matière de démographie et d'emploi

Depuis 1968, LA POPULATION NE CESSE DE PROGRESSER. Entre 2015 et 2021, le taux de croissance annuel moyen est de 0,89 %, soit 2 933 habitants supplémentaires, notamment lié à un solde migratoire important (+1,1 % entre 2015 et 2021).

TCAM 1975-1985	TCAM 1982-1990	TCAM 1990-1999	TCAM 1999-2008	TCAM 2010-2015	TCAM 2015-2021
0,79%	1,23%	0,16%	1,08%	0,93%	0,89%

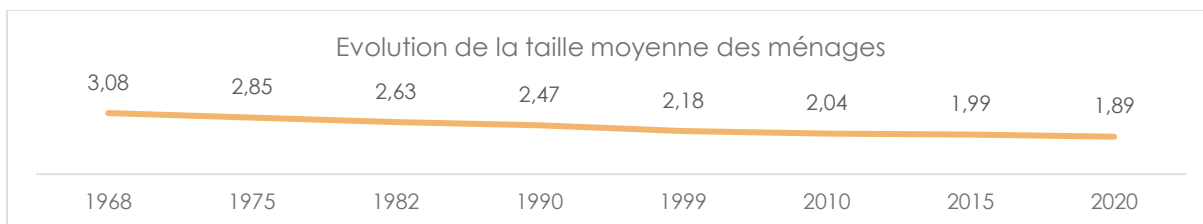
Narbonne compte également environ 30 000 emplois en 2021. Le taux d'emploi des 25-54 ans atteint 67,7 % en 2020 contre 68,9 % en 2015. Une LÉGÈRE BAISSSE DU TAUX D'ACTIVITÉ ET D'EMPLOI est constatée au cours des cinq dernières années s'expliquant par un VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION (une augmentation des plus de 60 ans de 0,1 point (30,5% de la population en 2015 contre 32,2% en 2021)).

En outre, le TAUX DE CHÔMAGE EST EN BAISSSE PASSANT DE 22,3% EN 2015 CONTRE 19,3% en 2021 traduisant le dynamisme économique de Narbonne. (Source INSEE)

#### Des besoins en logements « confortables »

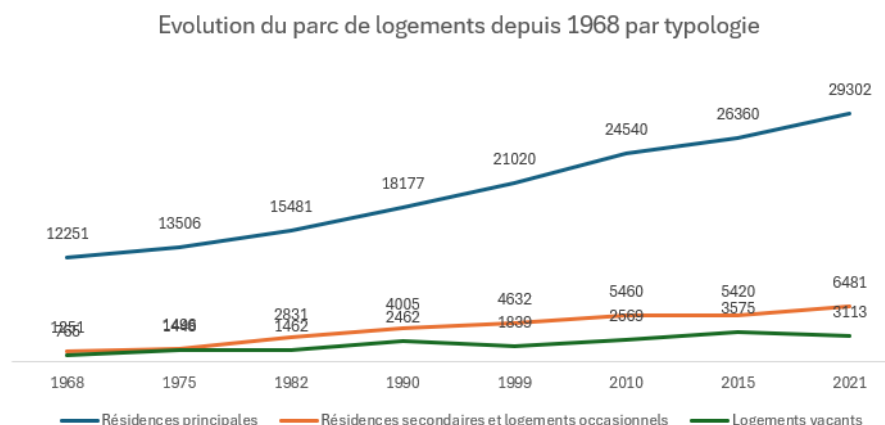
La population grandissante se combine à un vieillissement de la population (51,4 % de 45-74 ans en 2021) et un fort desserrement des ménages.

En effet, entre 2015 et 2021, LA TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES (TMM) A BAISSSE DE 0,10 POINT contre 0,09 point dans l'Aude. Ce phénomène provient historiquement de l'augmentation des divorces et de la division des familles multigénérationnelles (grands-parents, enfants et petits-enfants sous un même toit). On peut aussi ajouter les veuvages qui s'allongent, les mariages tardifs après le célibat, moins d'enfants par famille, etc.



Ainsi à Narbonne, les ménages d'une personne ont augmenté de +25,6 % ; les plus de 45 ans ont augmenté de 9 % (49,6 % de + 45 ans en 2015 contre 51,4 % en 2021) et un changement du modèle familial (augmentation des familles monoparentales (11,3% en 2015 contre 12,2% en 2021), des familles recomposées...) (Source INSEE)

Le desserrement des ménages est à prendre en considération, car il impacte le nombre de logements à produire pour maintenir la population.



Dans le même temps, le NOMBRE DE RÉSIDENCES PRINCIPALES A ÉGALEMENT AUGMENTÉ DE 11,2 % (+3,5 % en France Métropolitaine ; +6,8 % dans l'Aude) entre 2015 et 2021.

Le parc de logements est donc composé de 38 896 logements, dominé par les résidences principales (75 %) dont 38 % de maisons individuelles et 61% sont des appartements. La production de logements collectifs est supérieure à celle de logements individuels. En 2021, les logements commencés collectifs représentent 65% des futurs logements contre 35% de logements individuels.

En outre, entre 2015 et 2021, le parc de logements grandit (environ 3500 logements supplémentaires) :

- D'une part avec une augmentation des résidences principales (+11,2%)
- Et d'autre part d'une AUGMENTATION DES RÉSIDENCES SECONDAIRES (+19,5% - 5 420 résidences secondaires en 2015 contre 6 481 en 2021).

À l'inverse le nombre de LOGEMENTS VACANTS EST EN FORTE BAISSÉ (-12,9% - 3575 logements vacants en 2015 contre 3113 en 2021). (Source INSEE)

Les phénomènes sociaux concourent donc à une demande en logements variée pour correspondre à l'ensemble des besoins. Les mesures de production doivent se combiner avec des actions sur les logements vieillissants du parc comme sur la station balnéaire (non isolés, de petites tailles) ainsi que sur les logements d'ores et déjà vétustes ou insalubres notamment dans le centre ancien (action cœur de ville, NPNRU...).

L'objectif du PADD est de METTRE EN PLACE UN PROJET COMMUNAL RÉPONDANT A CES ENJEUX. Il doit trouver l'ÉQUILIBRE entre les BESOINS ET LES SINGULARITÉS TERRITORIALES. Ce projet doit également prendre en compte les différentes échelles administratives et territoriales pour répondre au plus juste à l'ensemble des problématiques.

## B. LES FONDEMENTS ET LA CONSTRUCTION DU PADD

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) se doit de répondre aux grands questionnements contemporains, penser l'aménagement du territoire d'aujourd'hui et préparer les bases de celui qu'il sera demain.

Parmi les nombreux défis à relever, NARBONNE DEVRA S'ADAPTER AUX DIVERSES ÉVOLUTIONS : SOCIÉTALES (vieillesse des habitants, desserrement des ménages), URBANISTIQUES (zéro artificialisation nette), ÉCONOMIQUES (télétravail, transition numérique) ET ENVIRONNEMENTALES (réchauffement climatique, montée des eaux).

Face à ça, plusieurs solutions peuvent être abordées : continuer d'évoluer sur un même fil conducteur ou s'adapter, anticiper et initier les politiques d'aujourd'hui et de demain.

Ainsi, Narbonne demain, est une ville résiliente, qui anticipe les évolutions pour ne pas les subir et s'adapte aux changements environnementaux, climatiques, économiques, urbanistiques et sociétaux. Ces évolutions seront les bases d'un nouveau projet de ville en adéquation avec les problématiques émergentes ; redéfinissant LE MODÈLE DE LA VILLE MÉDITERRANÉENNE.

Les fondements du PADD s'appuient donc sur trois défis :

### ADAPTATION

LE CHANGEMENT CLIMATIQUE REMET EN QUESTION NOS MODÈLES URBAINS. DANS CE CONTEXTE, NARBONNE A LA VOLONTÉ DE S'ADAPTER AUX TRANSFORMATIONS INDUITES DE L'ÉCONOMIE ET DE LA SOCIÉTÉ (LE LIEN AU NUMÉRIQUE A LA NATURE, LE DESSERREMENT DES MÉNAGES, LE VIEILLISSEMENT DES HABITANTS...)

### INNOVATION

NARBONNE VA DEVOIR INITIER ET DÉFINIR LES NOUVELLES MANIÈRES D'HABITER, DE SE DÉPLACER ET DE DÉVELOPPER LE TERRITOIRE. L'ENSEMBLE DES ACTEURS VONT DONC DEVOIR PROPOSER UN NOUVEAU MODÈLE URBAIN RÉPONDANT AUX ENJEUX D'**AUJOURD'HUI ET DEMAIN** (RÉDUIRE LES DISTANCES, MUTUALISER LES SERVICES, AUGMENTER LA DENSITÉ, TRAVAILLER SUR LES FRICHES, PROPOSER UNE NOUVELLE FORME D'AGRICULTURE) ...

### RAYONNEMENT

PAR CETTE ADAPTATION, NARBONNE VA POUVOIR CONTINUER DE SE DÉMARQUER VIS-À-VIS DES VILLES DE L'ARC MÉDITERRANÉEN ET CONTINUER D'ATTIRER DE NOUVEAUX HABITANTS, CONSOMMATEURS, PORTEURS DE PROJETS ET DES TOURISTES.

## Partie 1 : Explication des choix retenus pour le PADD

---

Après une phase de co-construction avec les habitants (notamment avec les conseils de quartier de Narbonne et le conseil de développement du Grand Narbonne), les techniciens et les élus, le PADD a été débattu le 26 JANVIER 2023.

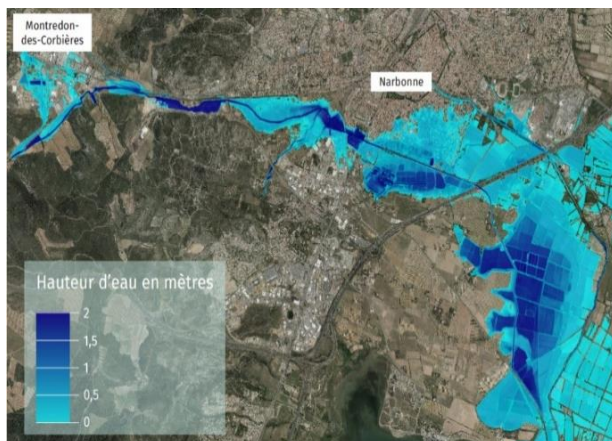


## C. LES RÉPONSES APPORTÉES PAR LE PADD AUX ENJEUX DU DIAGNOSTIC

### Axe 1 : Une ville méditerranéenne qui s'adapte au changement climatique et aux évolutions de la société

#### Orientation 1 : S'adapter, aux changements climatiques, en limitant la vulnérabilité des biens et des personnes

##### Constat du diagnostic territorial



L'état initial de l'environnement (EIE) a rappelé les multiples risques présents sur le territoire narbonnais et le caractère aggravant que constitue le réchauffement climatique. De nombreuses zones sont d'ores et déjà identifiées comme soumises aux risques d'inondations (« Basses Plaines de l'Aude » et le PPRI « Rec de Veyret »), au risque littoral (Narbonne plage) et au risque technologique (usine de Malvezi).

(Source illustration : Inondation du Rec de Veyret par crue centennale (Syndicat Mixte Delta de l'Aude)

Si ce territoire est aimé et apprécié, c'est aussi un territoire fragile, soumis à de nombreuses pressions et aléas.

##### Objectif du PADD

Il convient de **PRENDRE EN COMPTE L'ENSEMBLE DE CES ALÉAS ET D'AGIR EN CONSÉQUENCE**. Cependant, ces phénomènes sont fluctuants et ne permettent pas de définir des objectifs chiffrés. Ils se traduisent uniquement par la prise en compte des risques dans les futurs projets et la planification.

Ainsi, cette orientation du **PADD VIENT AFFIRMER LA PROACTIVITÉ ET LA RÉSILIENCE DU TERRITOIRE**, d'abord par l'évitement et ensuite par l'adaptation et la culture du risque notamment par la mise en place d'un zonage cohérent et par des règles urbanistiques ne venant pas augmenter le risque et la vulnérabilité des habitants.

#### Orientation 2 : Une prise en compte de la situation littorale

##### Constat du diagnostic territorial

Située à proximité immédiate avec la mer, Narbonne est soumise à la loi n°86-2 du 3 janvier 1986, appelée "loi Littoral". Aussi, la station balnéaire de Narbonne plage bénéficie d'un PPRL approuvé en 2016. Ce dernier prend en compte les risques actuels et ceux de demain : à l'horizon 2100, les projections d'élévation du niveau moyen de la mer sont estimées à + 60 cm. Il est alors important de maintenir une politique d'aménagement adaptée aux évolutions du site et aux nouveaux enjeux environnementaux en matière de gestion des risques.

##### Objectif du PADD

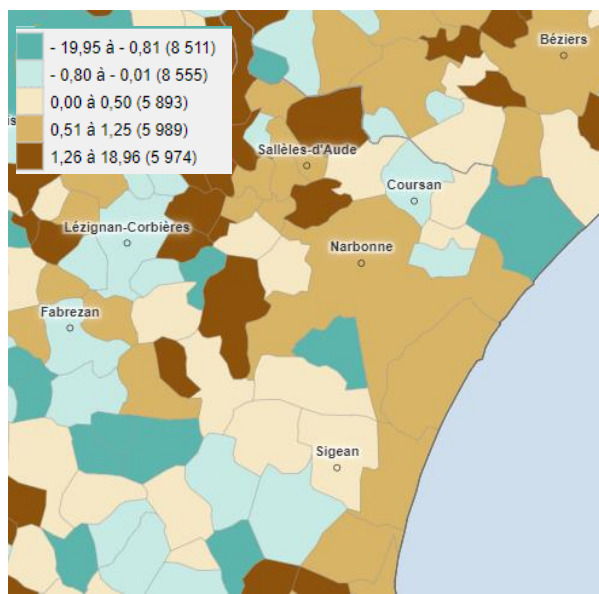
L'objectif du PADD est **DE PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS POUR RÉDUIRE LA VULNÉRABILITÉ**. Il s'agit donc de **FAIRE UNE URBANISATION RÉSILIENTE, PAR UNE PLANIFICATION ADAPTÉE LIMITANT L'EXPOSITION AUX RISQUES NATURELS**, quand cela est possible.



Le PADD fixe l'objectif de respecter les règles issues de la loi littoral notamment (bande d'inconstructibilité des 100 m du rivage, coupures d'urbanisation, extensions limitées en continuité de l'agglomération...) qui devra se retranscrire dans l'arsenal réglementaire du PLU.

Ces dispositions permettront également de concourir à la préservation du complexe lagunaire pour sa richesse paysagère, faunistique et floristique.

**Orientation 3 : Anticiper les évolutions de la société tout en renforçant le statut de ville du « bien-vivre »**



**Constat du diagnostic territorial**

Entre 2015 et 2021, le taux de croissance annuel moyen est de 0,89 %, soit 2 933 habitants supplémentaires, notamment suite à un solde migratoire important (+1,1 % entre 2015 et 2021).

(Source illustration : Taux de variation annuel de la population entre 2014 et 2020 (Geoclip))

**Objectif du PADD**

Un des objectifs du PADD est **D'ACCOMPAGNER LE DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE EN PROPOSANT DES TYPOLOGIES URBAINES VARIÉES** pour tous les parcours résidentiels.

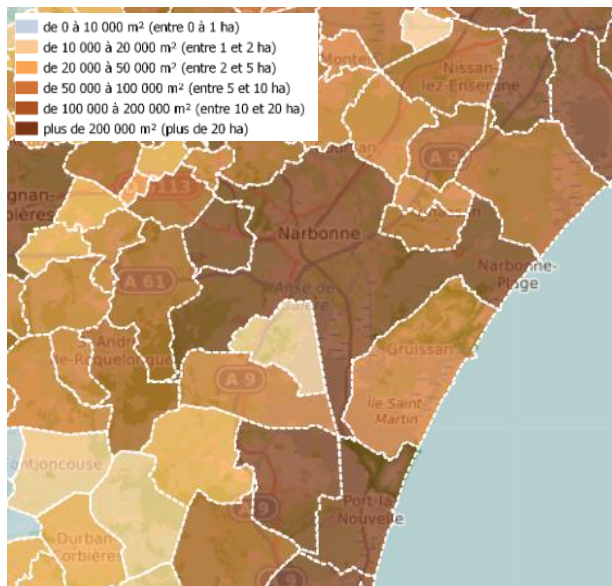
L'objectif est de faire face aux évolutions sociétales, dont le vieillissement de la population et le

desserrement de ménages. Il s'agira d'agir sur le renouvellement et le type de biens proposés pour satisfaire tous les profils et surtout de permettre une nouvelle production de logements **DE L'ORDRE D'ENVIRON 400 LOGEMENTS PAR AN** pour assurer le maintien d'une dynamique de production soutenue.

## Axe 2 : Mettre l'innovation au cœur du projet de territoire

### Orientation 1 : Développer une politique de sobriété foncière

#### Constat du diagnostic territorial



La CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE S'EST ACCOMPAGNÉE D'UNE CROISSANCE URBAINE (environ 157 ha soit 13 ha/an entre 2011 et 2023). Cette croissance urbaine s'est réalisée dans les quartiers périphériques tels que Roches-grises et les Hauts de Narbonne.

(Source illustration : Artificialisation du sol entre 2011 et 2023 (portail de l'artificialisation))

#### Objectif du PADD

Le PADD s'inscrit dans le CADRE DU « ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE » CONCOURANT A RÉDUIRE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES POUR LES 10 PROCHAINES. Cet objectif est justifié par plusieurs

volontés qui se croisent et se renforcent : faire la ville des proximités et de la mixité, réduire les effets de ségrégation, développer et renforcer les centralités, limiter l'étalement urbain et, de fait, les migrations pendulaires, a fortiori l'émission des gaz à effet de serre liés aux placements automobiles.

FAIRE LA VILLE DES MIXITÉS FONCTIONNELLES ET DES PROXIMITÉS, C'EST RENFORCER LES CENTRALITÉS ET LE TISSU EXISTANT, c'est pourquoi le PADD ambitionne de réinvestir le tissu urbain dans les secteurs stratégiques et de limiter les extensions urbaines et la consommation des espaces naturels et agricoles à forte valeur agrologique. Le PADD souhaite valoriser une ville méditerranéenne chaleureuse, plus compacte, plus animée, attractive, susceptible d'améliorer la qualité de vie des habitants, de ses usagers et des touristes.

### Orientation 2 : Repenser la ville méditerranéenne de demain

#### Constat du diagnostic territorial

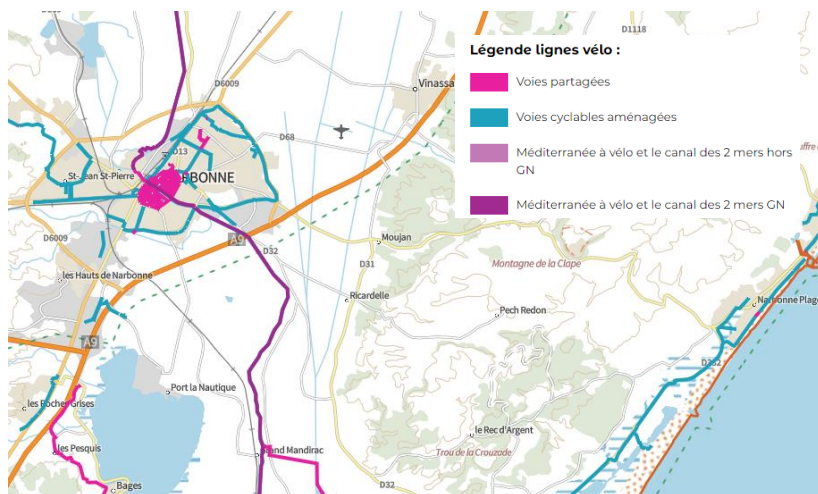
L'état Initial de l'Environnement a MIS EN EXERGUE QUE LES CAPTAGES ACTUELS (FORAGE DU RATIER, DU CRÉS, DES DOUZE ...) SONT PROTÉGÉS ET PERMETTENT DE RÉPONDRE A LA DEMANDE EN EAU POTABLE. Cependant l'eau est le support d'une diversité d'usage pouvant engendrer une surexploitation : eau potable, irrigation agricole, pêche, activités de loisirs ... De plus, les mauvais états écologiques peuvent concourir à des problèmes supplémentaires de gestion.

#### Objectif du PADD

Le PADD souhaite VALORISER ET PRÉSERVER LA TRAME BLEUE ET SON IMPORTANCE DANS LE TERRITOIRE (les cours d'eau, les zones humides, les zones inondables et les eaux de ruissellement) pour anticiper le changement climatique qui peut mener à une raréfaction de la ressource ainsi qu'une salinisation plus importante à la suite de la montée des eaux.

En outre, l'objectif de renforcement de ces centralités se traduit par des actions de réhabilitation par la production de bâtiments vertueux anticipant les évolutions climatiques et préservant les différentes ressources naturelles (nature en ville, transition énergétique des bâtiments, orientation des constructions, énergies renouvelables, gestion économe des ressources...).

**Orientation 3 : Favoriser le partage de l'espace à destination de tous les modes de transport**



**Constat du diagnostic territorial**

Seuls 14 % des actifs narbonnais utilisent un mode actif pour se rendre sur leur lieu de travail et 74 % utilisent la voiture. Cette faible utilisation s'explique en partie par un manque de sécurité et de confort des itinéraires existants (Source : baromètre des villes cyclables). D'autre part, la prédominance de la voiture engendre une saturation des flux sur les pénétrantes majeures. Lors des pointes de trafic, des difficultés circulatoires apparaissent sur les

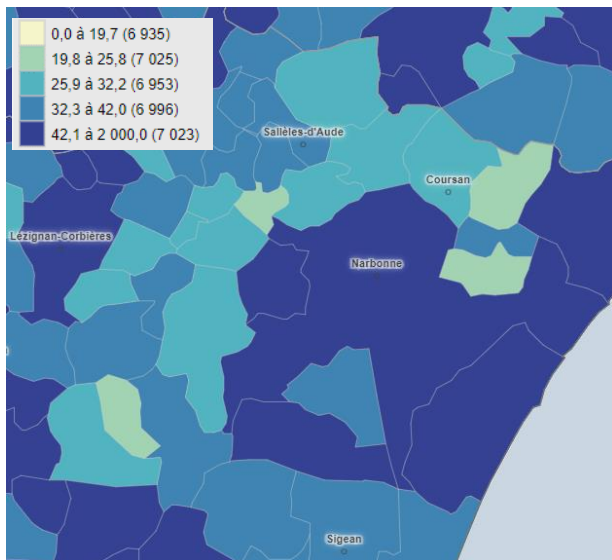
échangeurs, la rocade et les boulevards. (Source illustration : Lignes de vélo à Narbonne (Grand Narbonne))

**Objectif du PADD**

Un des axes du PADD est de **PROPOSER UNE NOUVELLE OFFRE USUELLE ET STRUCTURELLE PERMETTANT DE VALORISER LA MULTIMODALITE ET RÉDUIRE LA PLACE DE L'AUTOMOBILE.** Cet axe s'appuie sur : la réduction des distances, le développement des mobilités douces et la mise en sécurité des axes existants. Plusieurs points vont donc dans ce sens : mise en place d'une OAP sur l'avenue de Bordeaux pour restructurer l'avenue, création de parkings relais, identification de la gare comme secteur stratégique ...

## Axe 3 : Une ville rayonnante et dynamique, moteur d'un développement économique fort

### Orientation 1 : Rayonner sur tout le Narbonnais et au-delà, avec des équipements et projets structurants



#### Constat du diagnostic territorial

Narbonne constitue un pôle administratif fort. Elle accueille plusieurs équipements à vocation intercommunale dans les domaines administratifs, culturels, sportifs et de loisirs. Elle bénéficie donc d'un **BON TAUX D'ÉQUIPEMENTS**. Les équipements scolaires et sportifs ne présentent aucun besoin en termes quantitatifs à ce jour, mais une attention reste à porter pour l'avenir en cas de forte augmentation démographique. (Source illustration : Taux d'équipements par catégorie en 2021 (Géoclip))

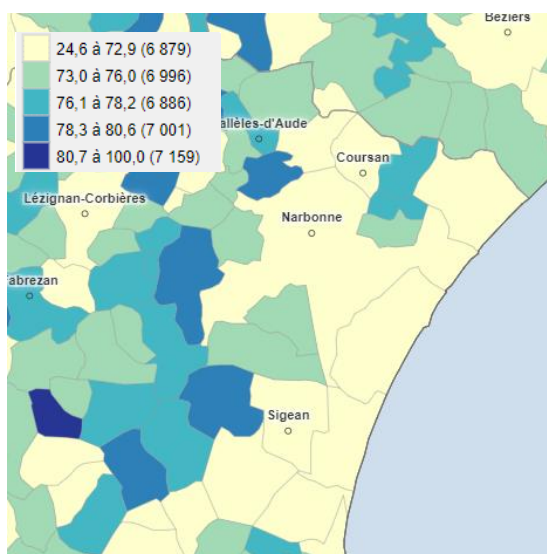
#### Objectif du PADD

Le projet n'a pas fait **ÉMERGER LA NÉCESSITÉ DE PROGRAMMER DE NOUVEAUX**

**GRANDS ÉQUIPEMENTS À COURT TERME**, mais plusieurs projets structurants ont été créés récemment comme le musée Narbo via.

Pour autant, le PADD fixe l'objectif de valoriser les équipements existants et de favoriser les projets autour de ces centralités existantes. Il traduit cet objectif par une identification des secteurs à enjeux (renouvellement, urbanisation future) à proximité (exemple Saint-Germain-Saint-Victor). Il s'agit également de continuer d'assurer un haut niveau d'équipements par le maintien du bon état des équipements actuels et une adaptation aux besoins (végétalisation des cours d'école, accessibilité, PMR...).

### Orientation 2 : Rayonner par des zones d'activités dynamiques



#### Constat du diagnostic territorial

Le **SERVICE TERTIAIRE** (commerce, transports et services divers) domine les activités économiques communales. Il représente **51 % DES ACTIVITÉS** tandis que les administrations publiques représentent 34 % de celle-ci. Ces activités préfigurent les interactions dans le bassin d'emplois. La station balnéaire, quant à elle, dispose d'un écosystème littoral prenant appui sur le tourisme.

Le taux d'activité communale des 15-64 ans atteint les 69,6% en 2020. (Source illustration : Taux d'activités en 2020 (Géoclip))

Géographiquement, la commune dispose d'une mixité urbaine et fonctionnelle dans son centre-ville et de zones d'activités mixtes aux entrées de ville.

La commune accueille également l'usine Orano-Malvési au nord du territoire communal soumis au risque technologique.



## Objectif du PADD

La ville **DOIT CONTINUER SA SPÉCIALISATION DANS LE NUMÉRIQUE ET LA REQUALIFICATION DES ZONES EXISTANTES** pour attirer de nouvelles entreprises et contribuer à un marketing urbain plus fort. La diversification des activités doit également être un enjeu majeur des politiques pour la période future.

Pour cela, le PADD souhaite **AFFIRMER SON POSITIONNEMENT RÉGIONAL DANS SON AIRE D'INFLUENCE**. Cela implique de s'inscrire dans un développement offensif et de consolider les fonctions urbaines et le niveau de services. Ainsi, le PADD vise à assurer l'équilibre territorial des activités économiques en créant des conditions au maintien du développement du système économique Narbonnais :

- D'une part, il préconise notamment de créer une nouvelle urbanité dans les zones d'activités existantes (renouvellement, végétalisation plus importante, création d'espace public) concourant au marketing territorial ;
- Et d'autre part, d'avoir la capacité d'offrir un stock significatif de foncier économique (**STOCK FONCIER D'ENVIRON 10 HA POUR LES PROCHAINES ANNÉES**) pour répondre aux différents secteurs d'activités et anticiper le besoin des entreprises endogènes et les nouveaux projets.

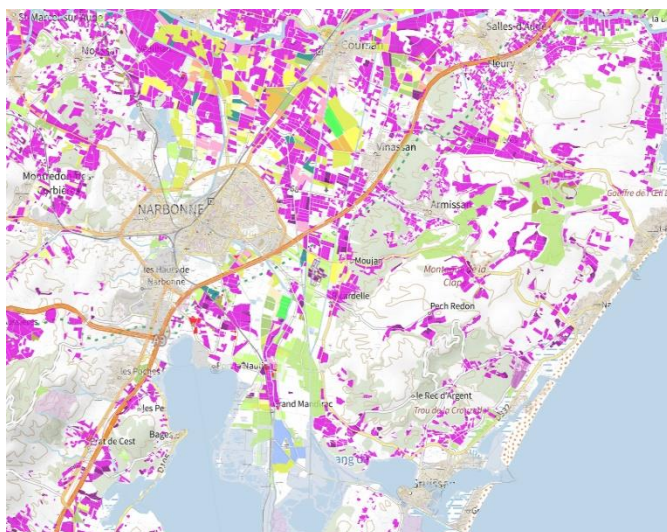
La consolidation de cette dynamique économique et commerciale permet de poursuivre la réduction de la part des inactifs et de capter de nouvelles entreprises, ou encore de permettre la réalisation de projets d'ampleur ou atypiques.

Les terrains commercialisables doivent avoir la capacité de répondre aux besoins des entreprises (taille, stade de développement, écosystème environnant...). Ces espaces doivent aussi être accessibles aux transports de marchandises et reliés par des axes routiers adaptés. C'est la raison pour laquelle le PADD envisage de développer une offre de nouveaux sites autour de Saint Germain-Saint-Victor, connectés à l'autoroute A9 en complémentarité avec les terrains libres à Croix Sud comme le Parc Méditerranéen de l'Innovation (PMI) permettant l'accueil de nouvelles entreprises innovantes à proximité de l'échangeur sud.

Enfin, le PADD souhaite permettre une diversification de son offre par le maintien de l'écosystème littoral. Il s'agit **DE DÉVELOPPER DE NOUVELLES ACTIVITÉS URBAINES ET ÉCONOMIQUES POUR UNE VILLE DE PROXIMITÉ RENFORCÉE** sur la vie locale à Narbonne et Narbonne plage, notamment le long des axes stratégiques pour limiter la saisonnalité.

## Orientation 3 : Rayonner par une activité agricole en renouvellement

### Constat du diagnostic territorial



La commune s'insère dans un **PAYSAGE DE BOCAGE MARQUE PAR DES FOSSES D'IRRIGATION DONNANT LIEU A UNE PLAINE AGRICOLE**, essentiellement viticole. La Surface Agricole Utile (SAU) représente environ 28 % de la superficie totale de la commune dont ¼ est destiné à des fourrages. Enfin, les vignes d'appellation d'origine contrôlée représentent 36 % du territoire.

Cependant, le **COULOIR AGRICOLE EST FRAGILISÉ PAR LA PRESSION URBAINE** : les terres agricoles en forte réduction ces dernières années. (Source illustration : Registre Parcellaire Graphique (RPG) en 2021 (Géoportail))

## Objectif du PADD

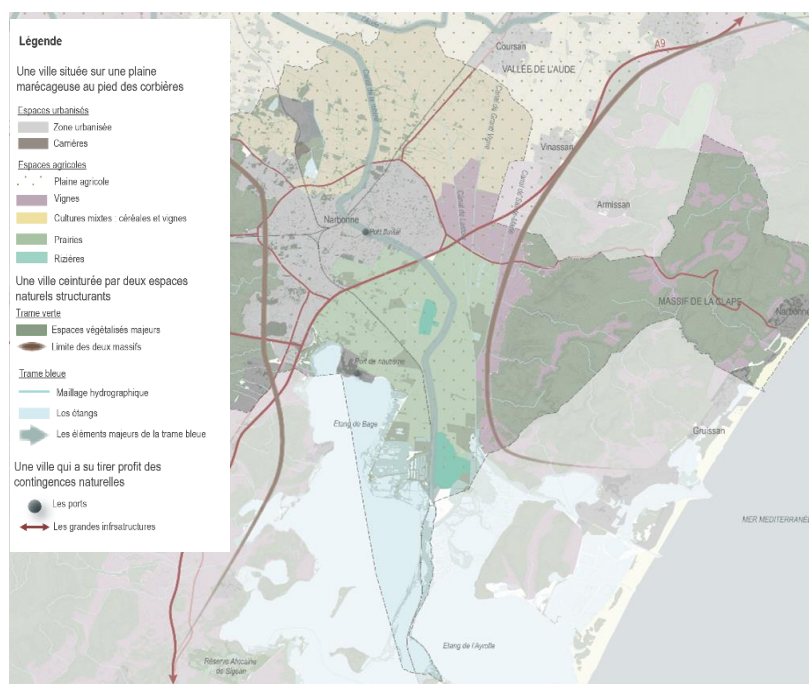
Le PADD a pour objectif de **VALORISER ET PRÉSERVER LES ESPACES AGRICOLES** :

- À l'intérieur du territoire par l'agriculture urbaine pour cultiver les usagers sur le rôle fondamental de celle-ci (de jardins partagés, d'agriparks, de forêt nourricière ...) et pour que la ville devienne un lieu de production.
- À l'extérieur pour maintenir l'identité et la production existante.

Les **VIGNES ET LES PARCELLES AGRICOLES CONTRIBUENT A L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE** et doivent être préservées. Le PADD prévoit de réduire la consommation foncière sur les espaces agricoles de qualité en s'appuyant sur la performance du réseau d'irrigation existant. L'objectif est de concourir vers une agriculture productive raisonnée et durable, en maintenant l'activité et les exploitations présentes pouvant mener à une auto-alimentation qui passe aussi, par le développement et la diversification de l'activité. Cette diversification peut prendre différentes formes : touristiques - avec de l'oénotourisme et l'agritourisme ; et productive – circuits courts, vente directe...

## Orientation 4 : Rayonner par la richesse patrimoniale et paysagère valorisée dans le tourisme

### Constat du diagnostic territorial



L'interface terre-mer donne lieu à **PLUSIEURS POLARITÉS URBAINES ET PAYSAGÈRES** aux dynamiques variées.

Dans un premier temps, les polarités urbaines avec :

- Une **STATION BALNÉAIRE** jouissant des activités nautiques et de la plage
- La polarité urbaine historique jouissant d'une **HISTOIRE PATRIMONIALE FORTE**, support de notoriété (canal de la Robine, l'église Saint-Just ...).

Ces pôles doivent maintenir leurs liens pour permettre une diversification de l'économie.

Dans un second temps, les **POLARITÉS NATURELLES** : Narbonne est située sur une plaine agricole, essentiellement **VITICOLE ENTOURÉE PAR DEUX MASSIFS** : les collines narbonnaises et le massif de la Clape soumis à une forte pression foncière lorsque la topographie est moins importante. Au sud, elle est bordée par un **VASTE COMPLEXE LAGUNAIRE** qui unit les étangs de Gruissan, Bages, Sigean... La mer et les étangs sont séparés d'un lido soumis à une forte pression foncière du fait de son attrait touristique. (Source illustration : Trame paysagère (Diagnostic territorial))

## Objectif du PADD

La nature, les espaces verts, les espaces agricoles sont autant de supports récréatifs et d'apaisement, de compensation à la compacité des espaces urbains. L'objectif du PADD est **DE NE PAS OPPOSER VILLE ET**



## **Partie 1 : Explication des choix retenus pour le PADD**

---

CAMPAGNE, MAIS AU CONTRAIRE, LES FAIRE COHABITER, se nourrir l'un l'autre dans une relation apaisée.

La ville doit préserver ces lieux en gérant la fréquentation et limiter les pressions urbaines pour ne pas les dégrader. Cette préservation passe par une réduction de la consommation foncière et le retour à la proximité d'une part, et d'autres par une mise en valeur de l'ensemble de ces atouts pour limiter la saisonnalité et diversifier l'économie territoriale.

Il s'agit également de CONSERVER LE MODÈLE URBAIN EXISTANT ET LES MONUMENTS HISTORIQUES pour accompagner la dynamique culturelle et valoriser l'identité narbonnaise.

## D. LES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE

### Rappel des objectifs chiffrés portés par le SCoT du Grand Narbonne

Le SCoT du Grand Narbonne approuvé le 28 janvier 2021, porte dans son DOO, **A HORIZON 2040**, les objectifs suivants :

#### DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

- Une croissance **démographique soutenue autour de 1% par an** en moyenne pour les 20 prochaines années (p.62) ;
- Un besoin en logements à 2040 de **9 000 logements pour Narbonne** (p.62) ;
- La remise sur le marché, à l'échelle du SCoT de **1200 logements vacants soit 60 logs/an** (p.63) ;
- Un taux **de logements sociaux de 25 %** (p.64) ;
- Un pourcentage de **50 % de logements à construire ou mobiliser dans l'enveloppe** (minimum) soit environ **4 500 logements** pour Narbonne à horizon 2040 (p.73) ;
- Un besoin foncier maximum estimé à **167 ha en extension** hors enveloppe urbaine avec une densité (densités moyennes « brutes » c'est-à-dire incluant les voiries, réseaux et espaces publics, et ce uniquement pour les nouvelles opérations en extension) moyenne en **extension de 27 logs/ha** pour Narbonne (p.75) ;

#### DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET ÉQUIPEMENTS

- Un besoin foncier maximum, d'extension et de création des parcs d'activités fixée à 200 ha à l'échelle du SCoT (p.27) ;
- Un **potentiel foncier d'environ 20 ha** sur le pôle narbonnais (p.28) ;

#### DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE

- Une enveloppe foncière de **50 ha supplémentaires** pour la réalisation d'équipements, en particulier touristiques, à horizon 2040 à l'échelle du SCoT (p.77) ;

## E. LES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES ET LES BESOINS EN LOGEMENTS

Sur la base du diagnostic, un TRAVAIL PROSPECTIF EST RÉALISÉ POUR DÉTERMINER LES INVARIANTS ET LES GRANDES LIGNES DES SCÉNARIOS DÉMOGRAPHIQUES. Le scénario retenu servira de base au projet de territoire porté par les élus pour les dix prochaines années.

### Constat du diagnostic

La commune souhaite garder les jeunes actifs et les familles sur son territoire plutôt que de subir une augmentation du coût du foncier engendrant les habitants à résider dans les communes périphériques. Elle souhaite OFFRIR UN LOGEMENT ADAPTE AU BESOIN DE CHACUN : SES REVENUS, SON AGE, SON ACTIVITÉ. En outre, la commune désire limiter les déplacements (ville des proximités, « ville du quart d'heure », territoire bas carbone, réduction des émissions GES...), optimiser les équipements publics et les commerces existants, et limiter l'effet de vieillissement de la population sur la dynamique et l'intensité de vie.

La projection chiffrée du PLU est réalisée sur une période de 2024 à 2034 et s'appuie sur l'évolution des 10 dernières années pour estimer les invariants passés grâce au calcul du point mort. « La notion de « POINT MORT » mesure a posteriori la production de logements nécessaire à la stabilité démographique (en l'absence de croissance de la population et sans pertes). » (AUCAME, 2013).

Ce calcul s'effectue avec 3 données d'entrées : le desserrement des ménages, le renouvellement du parc et la variation des résidences secondaires et vacantes.

### Le desserrement des ménages

Il s'agit de la RÉDUCTION DU NOMBRE D'INDIVIDUS VIVANT SOUS LE MÊME TOIT. Ce phénomène provient historiquement de l'augmentation des divorces et de la division des familles multigénérationnelles (grands-parents, enfants et petits-enfants sous un même toit). On peut aussi y ajouter les veuves qui s'allongent, les mariages tardifs après le célibat, moins d'enfants par famille, un nombre important de familles monoparentales ou de personnes seules, etc. Ces changements sociétaux sont à prendre en compte, car ils demandent un nombre de logements plus important pour le même nombre d'habitants, pour le maintien de la population au même niveau.

ENTRE 2015 ET 2021, 1381 LOGEMENTS ont été créés POUR MAINTENIR LE MÊME NOMBRE D'HABITANTS.

### Le renouvellement du parc

Il s'agit D'ESTIMER LES BIENS REMIS SUR LE MARCHÉ, AYANT FAIT L'OBJET D'OPÉRATION DE RÉHABILITATION, DE DÉMOLITION, DE FUSION DE PLUSIEURS LOGEMENTS, etc. Il se calcule en soustrayant l'évolution du nombre de logements et les constructions neuves produites lors de cette même période.

Entre 2015 et 2021, 2076 logements ont été commencés et le parc de logements a augmenté de 3558 nouveaux logements. Ainsi, entre 2015 et 2021, 1465 LOGEMENTS ONT FAIT L'OBJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN (RÉHABILITATION, DÉMOLITION, ETC.).

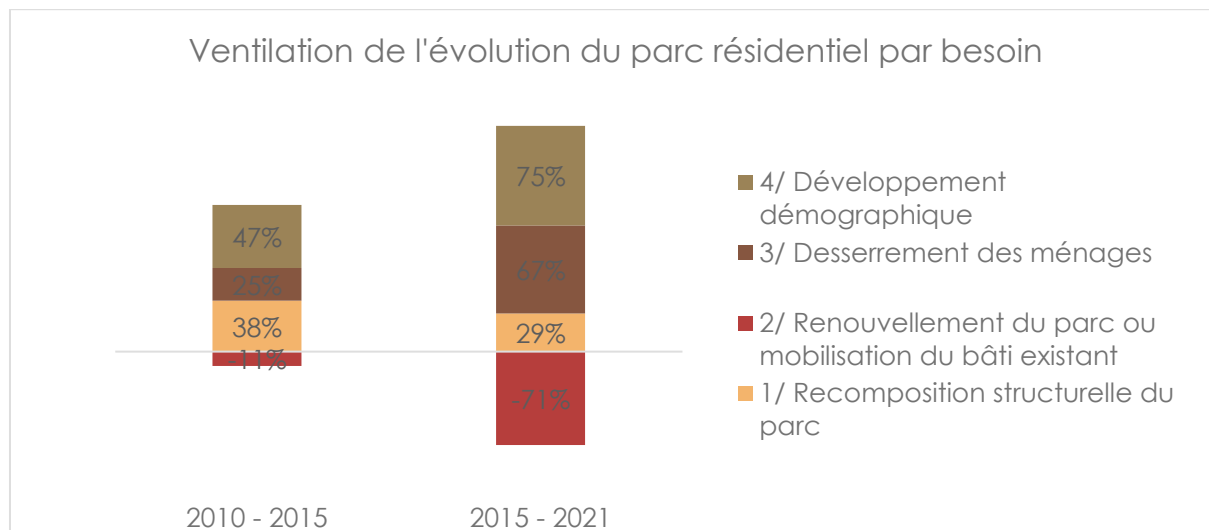
### La variation des résidences secondaires et vacantes

Les résidences secondaires et les logements vacants regroupent une partie du parc utilisé occasionnellement ou non utilisé. Il constitue des « réserves foncières ». Ils peuvent donc potentiellement être remis sur le marché et proposer une nouvelle offre de logements.

Entre 2015 et 2021, il est estimé une ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS D'ENVIRON 600 LOGEMENTS issus notamment d'une RÉSORPTION DE LA VACANCE, DE LA TRANSFORMATION DE RÉSIDENCES SECONDAIRES EN RÉSIDENCES PRINCIPALES.

#### Estimation du point mort

Entre 2015 et 2021, les besoins en logements pour maintenir les habitants sont estimés à 515 LOGEMENTS SOIT 86 LOGS/AN. Il est donc possible d'estimer qu'environ 1560 LOGEMENTS (260 PAR AN) ONT ÉTÉ PRODUITS POUR L'ACCUEIL DES NOUVEAUX HABITANTS. (NOUVELLES CONSTRUCTIONS – POINT MORT).





## F. LES SCÉNARIOS DÉMOGRAPHIQUES PROSPECTIFS

En août 2024, date de la rédaction des présentes justifications, pour rédaction du dossier d'arrêt du PLU, le dernier recensement complet de l'INSEE disponible date de 2021. Ce sont donc ces données qui sont utilisées pour calculer la taille moyenne des ménages, la population et le nombre de ménages.

Trois scénarios démographiques ont été proposés :

- **SCÉNARIO AU « FIL DE L'EAU »** : Poursuivre les dynamiques existantes ;
- **SCÉNARIO DE « LA REPRISE »** : Maintenir les politiques publiques existantes avec leurs premiers effets sur la mue de la commune ;
- **SCÉNARIO « DU RENOUVEAU »** : Renverser les tendances par des actions fortes.

### Scénario au « fil de l'eau » : Poursuivre les dynamiques existantes

ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE 				ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS 				
TCAM ESTIME PAR AN	ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE 2024-2034	POPULATION EN 2034	TMM ESTIME	LOGTS A PRODUIRE 2024-2034	RENOUVLT URBAIN	RECOMPOSIT° DU PARC	DENSITÉ ESTIMÉE LOGT/HA	CONSOMAT° FONCIÈRE 2024-2034
0,90 %	+ 5286 HBTS	60 607 HBTS	1,69	6506 LGTS	50%	~ 600 LGTS	27	120 HA

Le scénario porte sur :



- Un **ACCROISSEMENT DÉMOGRAPHIQUE STABLE** et continu permis par un solde migratoire positif
- Un **VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION ET UN NOUVEAU MODÈLE FAMILIAL** engendrant une diminution de la taille des ménages
- Des actions en faveur du centre ancien menées, mais un **PARC DE LOGEMENTS TOUJOURS VIEILLISSANT**
- Une **AUGMENTATION DES RÉSIDENCES SECONDAIRES** à la suite d'une structure économique tournée vers le tourisme balnéaire l'attractivité littorale

Ce scénario dit « au fil de l'eau » **S'ENGAGE A POURSUIVRE, EN ÉTAT, LES ÉVOLUTIONS DÉMOGRAPHIQUES ET URBAINES DE LA COMMUNE**. Les actions telles que « Action cœur de ville » sont maintenues. Toutefois, le parc continue de vieillir, car 67,5 % du parc a été construit avant 1990 et 30 % du parc a été construit entre 1971 et 1990.

Les **FILIÈRES ÉCONOMIQUES MAINTIENNENT LE DÉVELOPPEMENT DE NOUVELLES ACTIVITÉS**, mais ne permettent pas encore de contrebalancer le poids économique du tourisme balnéaire influençant : d'une part le parc immobilier avec une augmentation du nombre de résidences secondaires et d'autre part en limitant la consommation foncière par de faibles actions en renouvellement au sein des zones d'activités existantes.

La consommation foncière est réduite et les préconisations du SCoT sont maintenues : un taux de renouvellement urbain de 50 % soit environ 3 250 logements et une production en logements équivalente en extension. La densité demandée par le SCoT est de 27 logs/ha ramenant la consommation foncière à 120 ha soit 12 ha/an. Cependant, le PLU vise un objectif plus ambitieux : une consommation foncière de seulement 7 hectares par an privilégiant ainsi le renouvellement urbain.

**Scénario de « la reprise » : des politiques publiques existantes qui font voir leurs premiers effets et entament la mue de la commune**

ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE 				ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS 				
TCAM ESTIME PAR AN	ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE 2024-2034	POPULATION EN 2034	TMM ESTIME	LOGTS A PRODUIRE 2024-2034	RENOUVELT URBAIN	RECOMPOSIT° DU PARC	DENSITÉ ESTIMÉE LOGT/HA	CONSOMAT° FONCIÈRE 2024-2034
1,03 %	+ 5979 HBTS	61 390 HBTS	1,85	3830 LGTS	50%	~ 400 LGTS	27	71 HA

Ce scénario est porté par :

- Un **ACCROISSEMENT DÉMOGRAPHIQUE CONTINU ET SOUTENU** permis par le maintien de l'attractivité communale (ainsi que du phénomène d'héliotropisme) qui s'adapte aux évolutions sociétales et environnementales ;
- Une **RÉDUCTION DE LA TAILLE DE MÉNAGES** (en cohérence avec les tendances estimées par le SCoT), mais une stabilisation par l'installation de nouveaux profils (familles, jeunes actifs)
- Des **POLITIQUES PUBLIQUES DE LUTTE CONTRE LA VACANCE QUI PRODUISENT LEURS EFFETS** et une stabilisation des résidences secondaires

Ce scénario médian présente **UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE SOUTENUE DE 1,03% PAR AN** (environ 6000 habitants supplémentaires). Il favorise l'installation de nouveaux ménages et de nouvelles familles pour réduire l'abaissement du nombre de personnes par ménage.

L'accueil des habitants est permis **PAR UN ATTRAIT ÉCONOMIQUE FORT S'APPUYANT SUR LES MÊMES LEVIERS QUE LE SCÉNARIO « AU FIL DE L'EAU »**. Il engage les actions dans les zones existantes (renouvellement urbain, mixité des usages, accessibilité, nature, espace public) pour attirer de nouveaux entrepreneurs. De nouveaux espaces de travail novateur sont initiés en prenant en compte les caractéristiques territoriales : la vulnérabilité des biens et des personnes face aux risques naturels, l'augmentation des températures, l'augmentation du numérique, le besoin de nature...



De plus, des mesures pour **DIVERSIFIER L'ÉCONOMIE ET CONTENIR LA PLACE DU TOURISME BALNÉAIRE** s'enclenchent notamment par la mise en lumière des atouts de Narbonne en matière d'attractivité économique et touristique : son histoire et son patrimoine, ses paysages pas uniquement liés au complexe lagunaire, mais aussi permis par ses massifs montagneux, ses coteaux viticoles, ou encore son climat méditerranéen. Il s'agit de prôner un savoir-vivre narbonnais à proximité des grandes métropoles méditerranéennes pour attirer de nouvelles catégories socioprofessionnelles.

En parallèle, ce scénario favorise un **NOUVEAU PROFIL URBAIN, UN « RETOUR AUX SOURCES », AU CENTRE ANCIEN ET A LA PROXIMITÉ. LES POLITIQUES PUBLIQUES CONTINUENT LE RENOUVELLEMENT DU PARC** avec des actions sur la vacance, les résidences secondaires diminuent et les habitants réinvestissent le centre, vecteur d'une histoire dans laquelle ils contribuent.



La consommation foncière est estimée à 71 ha avec un renouvellement urbain à 50 % et une densité urbaine à 27 logs/ha. Ce scénario, compatible avec les orientations du SCoT du Grand Narbonne, conforte Narbonne dans sa place aujourd'hui de carrefour et valorise ses richesses économiques, géographiques, paysagères et urbaines.

**Scénario « du nouveau » : un basculement s'opère par des actions fortes et un renversement des tendances**

ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE 				ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS 				
TCAM ESTIME PAR AN	ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE 2024-2034	POPULATION EN 2034	TMM ESTIME	LOGTS A PRODUIRE 2024-2034	RENOUVELT URBAIN	RECOMPOSIT° DU PARC	DENSITÉ ESTIMÉE LOGT/HA	CONSOMAT° FONCIÈRE 2024-2034
1,30 %	+ 7640 HBTS	63 053 HBTS	1,93	3314 LGTS	50%	~ 1000 LGTS	27	61 HA

Ce scénario est porté par :

- Un « BOOM » DÉMOGRAPHIQUE PORTE PAR UN SOLDE MIGRATOIRE ET NATUREL FORT ;
- Une AUGMENTATION DE LA TAILLE DES MÉNAGES GRÂCE A DES POLITIQUES PUBLIQUES attractives auprès des familles
- Une RECOMPOSITION URBAINE REMETTANT SUR LE MARCHE UNE LARGE PART DE LOGEMENTS VACANTS et une inversion de la dynamique des résidences secondaires

Ce scénario est le plus ambitieux. Il prévoit UNE FORTE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE (+1,30%) soit l'accueil de 7640 nouveaux habitants, accès sur une attractivité auprès des familles pour permettre un desserrement des ménages moins important.

Ce scénario enclenche UN DYNAMISME ÉCONOMIQUE FORT passant par plusieurs leviers :

- D'une part une action vers le travail « de demain », avec une NUMÉRISATION PLUS GRANDE, UNE SPÉCIALISATION DES ACTIVITÉS ET L'ACCUEIL DE NOUVEAUX ÉQUIPEMENTS A FORTE VALEUR AJOUTÉE ;
- D'autre part, par une REFONTE DU MODÈLE URBAIN DES ZONES D'ACTIVITÉS pour engager un rayonnement et attirer de nouveaux entrepreneurs. Cette refonte se traduit par une mixité des usages, une accessibilité favorisée et des actions en adéquation avec les évolutions urbaines et sociétales de demain.

Il s'appuie également sur les infrastructures de transports existantes (position de carrefour par la voie ferrée et la route), mais aussi par la mise en service d'autres modes – les canaux, les ports, la mer valorisant la position d'interface et la ville méditerranéenne.

En revanche, ces nouvelles dynamiques peuvent CONDUIRE A UN CHANGEMENT DU PROFIL URBAIN ET SOCIÉTAL DE LA COMMUNE. Effectivement, la croissance urbaine et démographique de ce scénario peut entraîner une évolution du profil démographique des habitants (plus jeune, plus familial, plus nombreux) et du profil urbain avec une consommation foncière plus faible permise par UN RENOUVELLEMENT AMBITIEUX.

Ce scénario porte donc une grande attention sur le **renouvellement du parc** (forte réduction de la vacance et faible accroissement des résidences secondaires). Bien que tablant sur un renversement de la dynamique démographique et des politiques publiques ambitieuses et onéreuses ; il demeure en adéquation avec les préconisations du SCoT : un renouvellement urbain à 50 %, une densité urbaine à 27 logs/ha, une production de 3314 logements soit 4 500 sur la période PLU.

### **Le choix du scénario – la programmation résidentielle à l'horizon 2034**

Le scénario démographique retenu Narbonne prend en compte le SCoT du Grand Narbonne approuvé en 2021. Ce dernier prévoit une croissance démographique de l'ordre 1 % entre 2021 et 2040 et un besoin d'environ 24 050 logements supplémentaires à l'échelle du Grand Narbonne.

Le SCÉNARIO DIT « DE LA REPRISE », RETENU PAR LES ÉLUS, SE BASE SUR UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE D'ENVIRON 1,03% D'ICI 2034. Cet objectif doit permettre à Narbonne d'atteindre environ 63 000 habitants. Ce chiffre est compatible avec le SCoT du Grand Narbonne.

Le projet démographique comporte deux types de besoins : les logements nécessaires aux habitants présents, notamment liés au desserrement des ménages (pouvoir loger le même nombre d'habitants, mais dans plus de logements) et les logements nécessaires aux futurs résidents notamment liés à l'ambition démographique.

LE POINT MORT a permis de calculer le besoin en logements nécessaire pour le maintien de la population. Ainsi, au regard de ces éléments chiffrés, il convient de prévoir environ 600 logements pour combler le desserrement des ménages d'ici 2034. Cela revient à passer de 1,89 personne par ménage en 2021 à 1,85 personne par ménage en 2034.

Dans le cadre du SCoT, le besoin en logements a été évalué à partir d'un DESSERREMENT DES MÉNAGES passant de 2,1 à 1,94 en raison du vieillissement de la population sur le territoire, compensé par l'arrivée de nouvelles populations plus jeunes actifs, en couple ou bien des familles.

La position de ville-centre de Narbonne, l'attractivité territoriale et la croissance démographique justifient donc le scénario retenu. Il s'appuie SUR UNE TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES LÉGÈREMENT PLUS FAIBLE qu'actuellement dont l'objectif est d'accueillir de nouvelles familles, mais de prendre aussi en compte une baisse effective du nombre d'individus par ménage au regard du vieillissement de la population.

Ce volet scénario démographique se concentre sur les logements qu'il est potentiellement possible de produire avec le PLU. Les chiffres annoncés correspondent à des maximums purement théoriques et non à des objectifs de production de logements.

Ainsi, le SCoT prévoit un besoin total d'environ 24 050 nouveaux logements répartis sur le territoire intercommunal en accord avec les objectifs démographiques dont 9 000 logements à Narbonne soit environ 4500 logements sur la période d'un PLU.

LE BESOIN DE 3800 LOGEMENTS SUR 10 ANNÉES représente environ 380 logements par an. Ceci est cohérent avec les 4200 logements réalisés entre 2011 et 2022 et l'objectif fixé du SCoT à 4500 logements.

Le NOMBRE D'HECTARES NÉCESSAIRES pour l'extension urbaine résulte des capacités du tissu déjà urbanisé à absorber la densification en fonction des vitesses d'activation, du nombre de logements à produire, de la densité minimale et du taux de croissance (1,03 %).

Dans le cadre du SCoT, il fait état d'une consommation foncière de 167 ha sur la période 2021-2040, soit un rythme de 8,35 ha par an pour Narbonne. Ainsi, pour la période 2024-2034, le SCoT établit la consommation d'espace en extension d'environ 83,5 ha ainsi qu'un taux de renouvellement urbain de 50%.

## Partie 1 : Explication des choix retenus pour le PADD

---

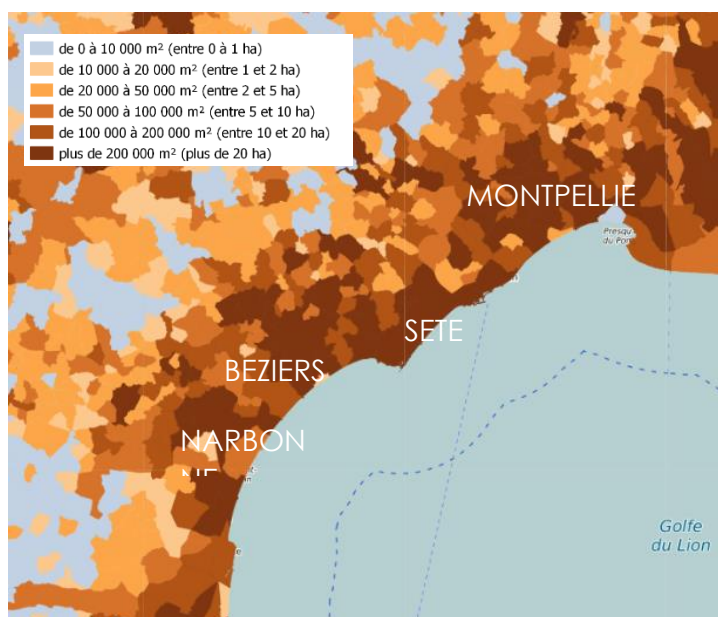
C'est dans ce contexte que s'inscrit le scénario retenu avec UNE CONSOMMATION FONCIÈRE ESTIMÉE A 71 HA ENTRE 2024 ET 2034. La répartition entre productions de logements en intensification et en extension est réciproquement de 50 % SOIT UNE RÉPARTITION EN ADÉQUATION AVEC CELLE ENVISAGÉE PAR LE SCOT.

## LES DISPOSITIONS SUR LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS ET AGRICOLES (ENAF)

### A. ANALYSE DES DIX ANNÉES PRÉCÉDENTES L'ARRÊT DU PROJET

L'analyse ci-dessous permet de prendre connaissance de la consommation foncière des dix dernières années avant l'arrêt de projet (sachant que des extrapolations sont nécessaires pour couvrir les 10 années de l'exercice attendu).

#### À l'échelle territoriale



Entre 2011 et 2023, l'attractivité territoriale diffère grandement entre l'arrière-pays et le littoral sur le golfe du Lion.

De manière générale, LES TERRITOIRES LES PLUS DYNAMIQUES SONT CEUX À PROXIMITÉ DES PÔLES URBAINS RÉGIONAUX : Montpellier, Sète, Béziers, Narbonne ... (Source illustration : Portail de l'artificialisation).

MONTPELLIER	129 HA
BÉZIERS	189 HA
SETE	30 HA
NARBONNE	157 HA
RODEZ	16 HA
MILLAU	51 HA

À l'échelle intercommunale, les communes de Narbonne, Montredon-des-Corbières, Port-la-Nouvelle et Sigean ont consommé le plus de fonciers grâce à une attractivité touristique et démographique forte. Entre 2015 et 2018, 273 ha ont été artificialisés à l'échelle intercommunale sur des terrains vagues (34 %) et des parcs photovoltaïques au sol (14 %). Dans une moindre proportion, il s'agit de bâti individuel dense (7,3%), de zones de dépôt et de stockage des déchets (6,5%), de plan d'eau artificiel (6%), des zones d'extraction de matériaux (5%), des équipements sportifs (4%), des espaces collectifs urbains (4%) et du réseau routier (4%). (Source : SCoT du Grand Narbonne).

#### La consommation foncière sur la commune

L'analyse de la consommation foncière se base sur une période de référence. Jusqu'à la Loi Climat et résilience, la période de référence prévue par le code de l'urbanisme était les 10 années précédant l'arrêt du document d'urbanisme, aussi tributaire des différentes bases de données et de leur parution. Ce glissement permanent de la période de référence, d'un document à l'autre et même au gré d'une révision d'un même document ne permettait en effet pas une réflexion dans la durée. Ainsi, la loi Climat et résilience introduit une nouvelle période de référence constituée des 10 années précédant sa parution, soit la période 2011-2022 qui constituera donc la période de référence pour l'ensemble du document donnant lieu à certains lissages.

Deux méthodes sont utilisées pour cette analyse, l'observatoire de l'artificialisation et la BD Topo par la méthode d'érosion dilatation.

En outre, certaines limites sont à évoquer pouvant engendrer des différences significatives dans les chiffres :

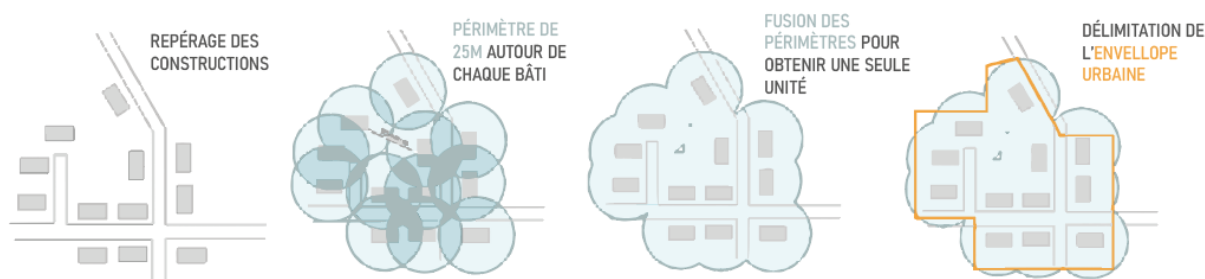
- Les surfaces considérées comme de la consommation foncière sont entachées d'erreur plus ou moins forte due à l'inclusion de surfaces qui ont été renouvelées et non pas consommées ;
- Les surfaces d'habitat et d'activités données sont des surfaces brutes. Cela signifie que les surfaces consommées sont majorées d'une surface forfaitaire correspondant aux espaces publics de desserte, voiries et petits espaces verts de proximité essentiellement.

### Méthode 1 : BD TOPO

L'analyse de la **BD TOPO ENTRE 2008 ET 2018** se base sur la méthode érosion/dilatation à partir d'une enveloppe urbaine. La définition de l'enveloppe urbaine se base sur :

- La réalisation d'une unité permettant de définir un espace urbain continu (réalisée par un traitement SIG (Système d'Information Géographique) à partir de la couche bâtiments fournie dans la base de données de la BD TOPO, une dilation de 50 m puis une érosion de 25m autour de chaque bâti est opérée) ;
- Les limites cadastrales ;
- Le zonage U du PLU en vigueur.

Cette enveloppe urbaine a été co-construite avec la DDTM et le SCoT du Grand Narbonne.



Celle-ci permet de **PRENDRE EN COMPTE L'ESPACE BÂTI DE LA COMMUNE AUX ANNÉES DE RÉFÉRENCE ET DE COMPARER POUR IDENTIFIER LA CONSOMMATION FONCIÈRE ENTRE LES DEUX ANNÉES.**

Elle permettra également de définir les différents processus réalisables.





Ainsi, entre 2008 et 2018, l'espace bâti a évolué sur 244 ha. Ils prennent en compte l'ensemble des vocations urbaines : activités, habitats et équipements.

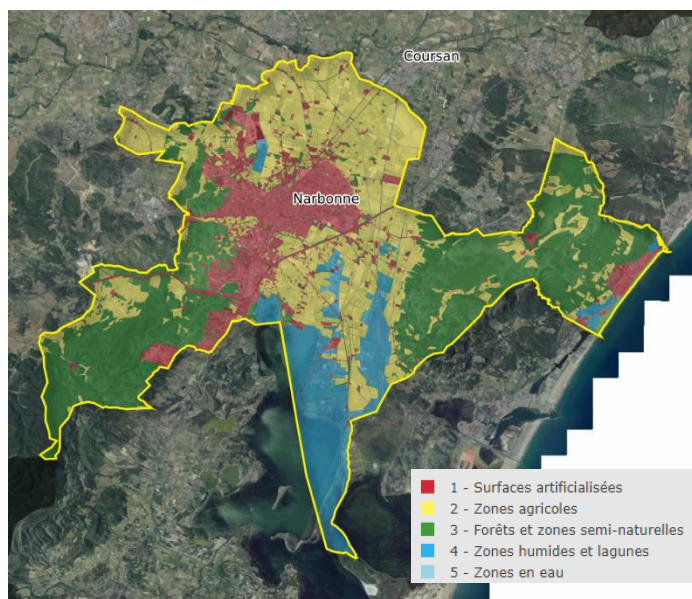
En outre, les principales extensions de Narbonne se situent dans le quartier de Crabit – Les Amarats, des Hauts de Narbonne et sur la zone d'activité Croix-Sud-La Coupe.



\*correspondant à la continuité du rythme d'artificialisation observé entre 2006 et 2018



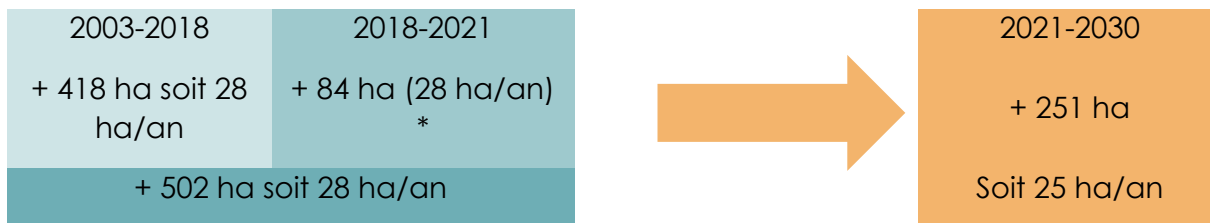
### Méthode de calcul du SCoT



Entre 2003 et 2018, l'observatoire de l'artificialisation du sol du Grand Narbonne comptabilise une artificialisation de 418,6 ha soit 28 ha par an pour Narbonne. Sur cette période, 300 ha de terrains agricoles et 113 ha de zones naturelles, ont été urbanisés.

L'artificialisation s'est faite sur des espaces agricoles de friches (40%) et des vignobles (30%) en périphérie de Narbonne.

(Source : SCoT du Grand Narbonne).

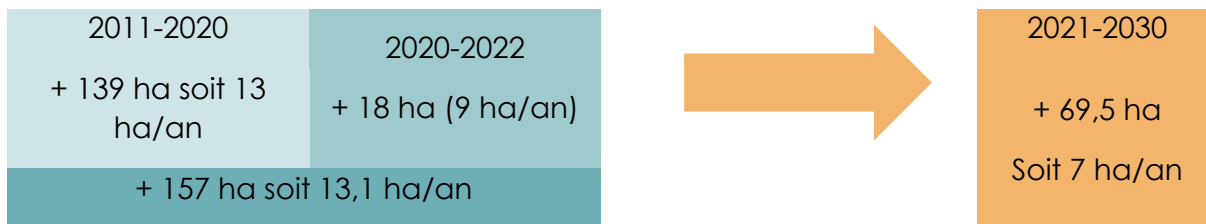


\*correspondant à la continuité du rythme d'artificialisation observé entre 2003 et 2018

### Méthode 2 : Mon diagnostic artificialisation

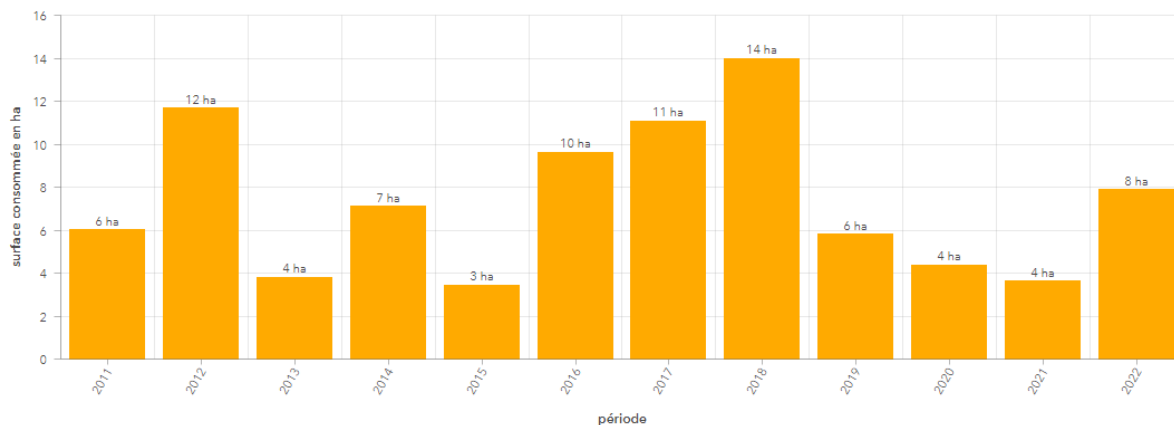
À partir des données d'évolution des fichiers fonciers issues des fichiers MAJIC (Mise à jour de l'Information Cadastre) de la DGFIP, la base de données d'Occupation des Sols à Grande Échelle (OCS GE) de l'IGN et du recensement de l'INSEE, les services de l'État ont mis en place « mon diagnostic artificialisation » qui accompagne le suivi des nouvelles règles issues de la loi Climat et résilience. Ils se basent sur le dernier millésime de 2023 et les images satellites au 1er janvier 2023, intégrant les évolutions réalisées au cours de l'année 2022.

ENTRE 2011 ET 2022, NARBONNE A CONSOMMÉ 1 570 153 M<sup>2</sup> SOIT 157 HA. C'EST 157 HA REPRÉSENTE 0,9% DE LA SURFACE COMMUNALE SOIT ENVIRON 13 HA PAR AN.



Depuis, quelques années, la consommation foncière communale est en baisse passant d'environ 10 ha par an à 5 ha voire moins.

Consommation d'espace NAF (en ha) à destination d'habitat entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2023

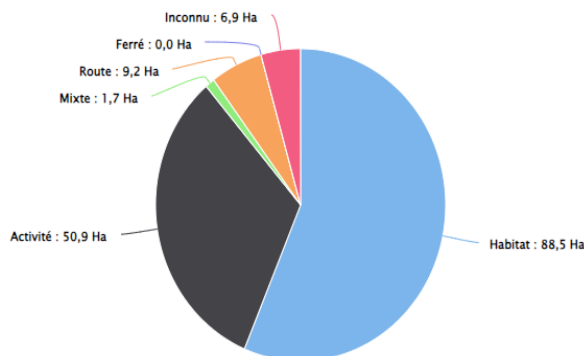


Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2023, données au 1er janvier 2023

### Les détails de la consommation foncière

En 2021, LA CONSOMMATION FONCIÈRE EST ESSENTIELLEMENT A VOCATION RÉSIDENTIELLE (88,5 ha étaient à vocation d'habitat soit 56 % de la consommation foncière et 51 ha à vocation d'activités soit 32,5%). Néanmoins, la frontière entre résidentiel et économique n'est pas nette, car le résidentiel peut accueillir des activités économiques telles que commerces, professions libérales, travail à domicile, télétravail ...

Selon « mon diagnostic artificialisation », en 2022, sur les 9 ha consommés 8 ha étaient à destination d'habitat.



Signalons que selon l'observatoire du Grand Narbonne basé sur la photo-interprétation comparative des orthophotos IGN 2021 et des images satellites de 2023, seuls cinq hectares ont été artificialisés sur la période 2021-2023 dont quatre hectares pour du résidentiel.

Cet écart de résultat s'explique par une méthode différente : l'analyse du Grand Narbonne consiste à classer les terrains déjà tassés (compactés) pour recevoir les nouvelles constructions en surfaces déjà artificialisées alors que mon diagnostic artificialisation classe en nouvelles surfaces artificialisées, toutes les parcelles qui ont reçu des nouvelles constructions même si elles étaient déjà tassées et donc artificialisées les années précédentes.

Notons l'importance des surfaces dédiées aux réseaux de transport logistiques qui représentent 1 ha de la consommation.

En outre, trois facteurs viennent justifier le besoin en logements :

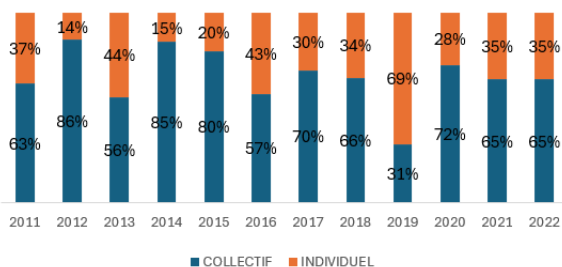
- L'augmentation de la population à loger ;
- L'augmentation du nombre de ménages à population constante – le desserrement des ménages.
- L'agrandissement de la surface moyenne occupée par chaque logement. Cette surface correspond à celle du logement, mais aussi de ses annexes : garages, piscines, jardins, etc. Dans le cas des logements collectifs, le nombre d'étages impacte la surface moyenne de parcelle occupée pour un logement.

À partir des données INSEE déclinant le nombre de logements commencés<sup>1</sup>, l'analyse suivante fait état du nombre et de la surface en m<sup>2</sup> de logements commencés répartis selon trois types de logements :

- **LOGEMENTS INDIVIDUELS PURS** : un logement individuel est une construction qui ne comprend qu'un seul logement (autrement dit, une maison). Un logement individuel pur a fait l'objet d'un permis de construire relatif à un seul logement.
- **LOGEMENTS INDIVIDUELS GROUPÉS** : un logement individuel est une construction qui ne comprend qu'un seul logement (autrement dit, une maison). Les logements individuels groupés ont fait l'objet d'un permis de construire relatif à la construction de plusieurs logements individuels, ou à la construction de logements individuels associés à des logements collectifs ou des locaux non résidentiels.
- **LOGEMENTS COLLECTIFS** : un logement collectif est un logement faisant partie d'un bâtiment d'au moins deux logements dont certains ne disposent pas d'un accès privatif.

<sup>1</sup> « Une construction est considérée comme commencée (ou mise en chantier) après réception de la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) envoyée par le pétitionnaire (ou maître d'ouvrage) » INSEE

Part de logements commencés par typologie



Sur la période de référence, la production de logements collectifs reste supérieure à celle de logements individuels.

En 2021, **LES LOGEMENTS COLLECTIFS REPRÉSENTENT 65% DES FUTURS LOGEMENTS CONTRE 35% DE LOGEMENTS INDIVIDUELS.**

L'habitat individuel reste un facteur important de consommation foncière. Entre 2012 et 2017, les opérations en logements groupés sont nombreuses à

Réveillon, et Saint-Hippolyte... tandis que depuis 2019, l'individuel pur prend le pas avec les opérations réalisées à Crabit – les Amarats et à Sainte-Louise,

Ces explications sont aussi déclinées par la surface des logements commencés. Entre 2014 et 2017, de nombreuses opérations sous forme de lotissements sont lancées, puis la crise sanitaire a stoppé la production des grandes opérations. Depuis 2020, les opérations sont à dominante d'individuels purs notamment sur le secteur de Crabit afin de finaliser l'urbanisation en cours. En parallèle, la production en logements collectifs demeure importante avec 163 nouveaux logements commencés en 2022 et en 2021.

Saint Louise – entre 2000-2005 et aujourd'hui



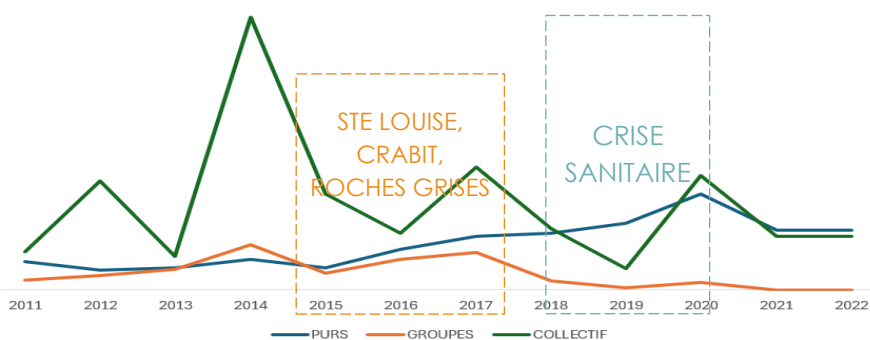
Roches Grises – entre 2000-2005 et aujourd'hui

En résumé, au cours de la période de référence, **L'HABITAT REPRÉSENTE 56 % DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE.** L'habitat a principalement évolué **SOUS FORME DE COLLECTIF** (environ 70% des logements commencés sur la période) ou de logements groupés (10% des logements commencés).

Trois grandes périodes sont identifiables :

- **UNE PÉRIODE DE CONSTRUCTION FORTE ENTRE 2014 ET 2017** (49% des logements commencés) modifiant le profil urbain de Narbonne (Sainte Louise, Crabit, les Amarats, Roches-Grises...);
- **UNE PÉRIODE DE RÉDUCTION** entre 2018 et 2020 ;
- Une **PÉRIODE DE REPRISE DEPUIS 2020** marquée par une production nulle de logements groupés, mais qui peut être traduite par une finalisation des opérations en cours (30 % des logements commencés et 70 % de logements collectifs).

Evolution de la surface des logements par logements commencés



Enfin, depuis quelques années, la raréfaction du foncier, le coût de l'immobilier et les politiques législatives en faveur d'une réduction de la consommation foncière font évoluer peu à peu les formes urbaines du parc. Certains secteurs ont d'ores et déjà fait l'objet de réhabilitations, mutation et renouvellement urbain comme :

*Exemple avenue Anatole France entre 2014 et 2023*

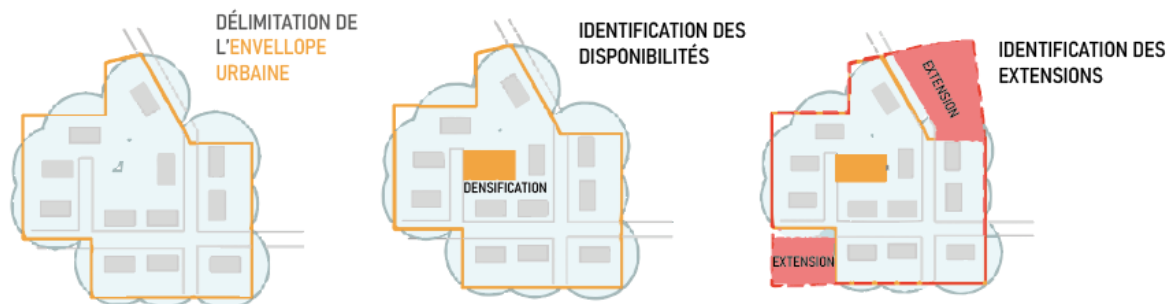


*Exemple sur le Quai de Lorraine entre juin 2008 et mai 2024*

## Les processus de construction

Pour rappel, il convient de définir les espaces urbanisés dits « **ENVELOPPE URBAINE** » qui seront le point de départ de définition des espaces prioritaires de développement urbain pour préserver le potentiel agricole, forestier du territoire, ainsi que les corridors écologiques.

La définition de l'enveloppe urbaine se base sur la réalisation d'une unité permettant de définir un **ESPACE URBAIN CONTINU**, LES LIMITES CADASTRALES ET LE ZONAGE U DU PLU EN VIGUEUR.



HORS ENVELOPPE URBAINE	AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE			
EXTENSION URBAINE	DENSIFICATION DE TERRAINS LIBRES		MUTATION DES EMPRISES BÂTIES	
	Construction sur une parcelle entière DENTS CREUSES	Construction sur une portion de parcelle DIVISION PARCELLAIRE	Transformation d'un bâti existant RENOUVELLEMENT	Démolition reconstruction

## Les processus de densification

**DENT CREUSE** : Une dent creuse est considérée comme un espace libre et non construit entouré de parcelles bâties et construites.

**DIVISION PARCELLAIRE** : La division parcellaire ou le Bimby est l'action de construire sur une portion de parcelle non libre déjà urbanisée. Bimby, est l'acronyme de "Build In My Back Yard", littéralement "Construire dans mon jardin". L'objectif est que les propriétaires possédant un vaste terrain puissent vendre une partie de leur terre afin de permettre la construction d'un nouveau logement.

**RENOUVELLEMENT** : Plusieurs événements peuvent concourir à des besoins différenciés en logements au sein même du parc de logements existants. C'est notamment la gestion des logements vacants ; la transformation des résidences secondaires en résidences principales, le changement de destination...



## Partie 1 : Explication des choix retenus pour le PADD

---

Pour rappel, le SCÉNARIO CHOISI permet la production d'environ 3800 LOGEMENTS SOIT ENVIRON 400 LOG/AN jusqu'en 2034 dont 50 % EN RENOUVELLEMENT afin de respecter la compatibilité avec le SCoT. En déduisant les logements qui seront issus de la restructuration du parc, il est estimé qu'environ 1900 logements devront être construits au sein de l'enveloppe urbaine existante et que 1900 LOGEMENTS POURRONT ÊTRE EN EXTENSION.

## B. ÉTUDE DE CAPACITÉ DE LA DENSIFICATION ET MUTATION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES BATIS

### Potentiel en Densification

#### Potentiel foncier non bâti – Dent creuse

À partir de l'enveloppe urbaine, une analyse parcellaire permet D'IDENTIFIER DES ESPACES SANS CONSTRUCTIONS, VIDES ET/OU NON EXPLOITES AU SEIN DU TISSU AGGLOMÉRÉ (des jardins d'habitation, des champs enserrés dans le tissu, des boisements, des parcs, de grandes propriétés...). Ce repérage passe par une hiérarchisation des espaces vides selon différents critères : le degré d'occupation du site et son usage (*constructions dures (habitation), légères (annexe, abri de jardin) ?*) et la facilité d'aménagement (*Présence de réseaux, de voirie, rétention foncière...*) ainsi que les critères suivants :

- Une superficie minimale fixée à 150 m<sup>2</sup> ;
- Un emplacement réservé dans le document d'urbanisme actuel ne peut être considéré comme une dent creuse, excepté dans le cas d'un emplacement réservé pour la création de logements sociaux ;
- Un espace boisé classé dans le document d'urbanisme actuel ne peut être considéré comme une dent creuse ;
- Dans le centre historique et les faubourgs ; un jardin peut ne pas être considéré comme une dent creuse. Dans les secteurs patrimoniaux, les espaces extérieurs participent à favoriser la nature en ville et à lutter contre les îlots de chaleur ;
- La taille moyenne d'un nouveau logement (espace libre + emprise au sol) est estimée à 500 m<sup>2</sup>. Cela permet d'éviter une surdensification, de préserver des espaces de respiration et de verdure, importants au cadre de vie ;
- Une distinction a été faite pour les dents creuses situées dans des lotissements récents et en cours de commercialisation. Ces parcelles sont destinées à être mobilisées à court terme et le nombre de logements est déjà défini dans le permis d'aménager.

Ces grands critères donnent lieu à une classification de trois niveaux :

1	Terrains de « niveau 1 » : potentiel de densification et de mutation fort : Il regroupe des terrains libres sans difficulté particulière d'accès et d'aménagements. Ce sont des parcelles « vides » déjà bien intégrées au sein du tissu urbain.
2	Terrains de « niveau 2 » : potentiel de densification et de mutation moyen : Il regroupe les terrains où du bâti est déjà implanté et qui nécessitent donc une division parcellaire. Ce sont en revanche des terrains ne présentant pas de difficultés particulières pour un aménagement.
3	Terrains de « niveau 3 » : potentiel de densification et de mutation faible : Il regroupe les terrains présentant des qualités patrimoniales fortes comme les terrains fortement boisés, mais aussi les terrains avec des difficultés significatives d'aménagement. Sont classés, en niveau 3, des parkings où un potentiel de mutabilité a été identifié.

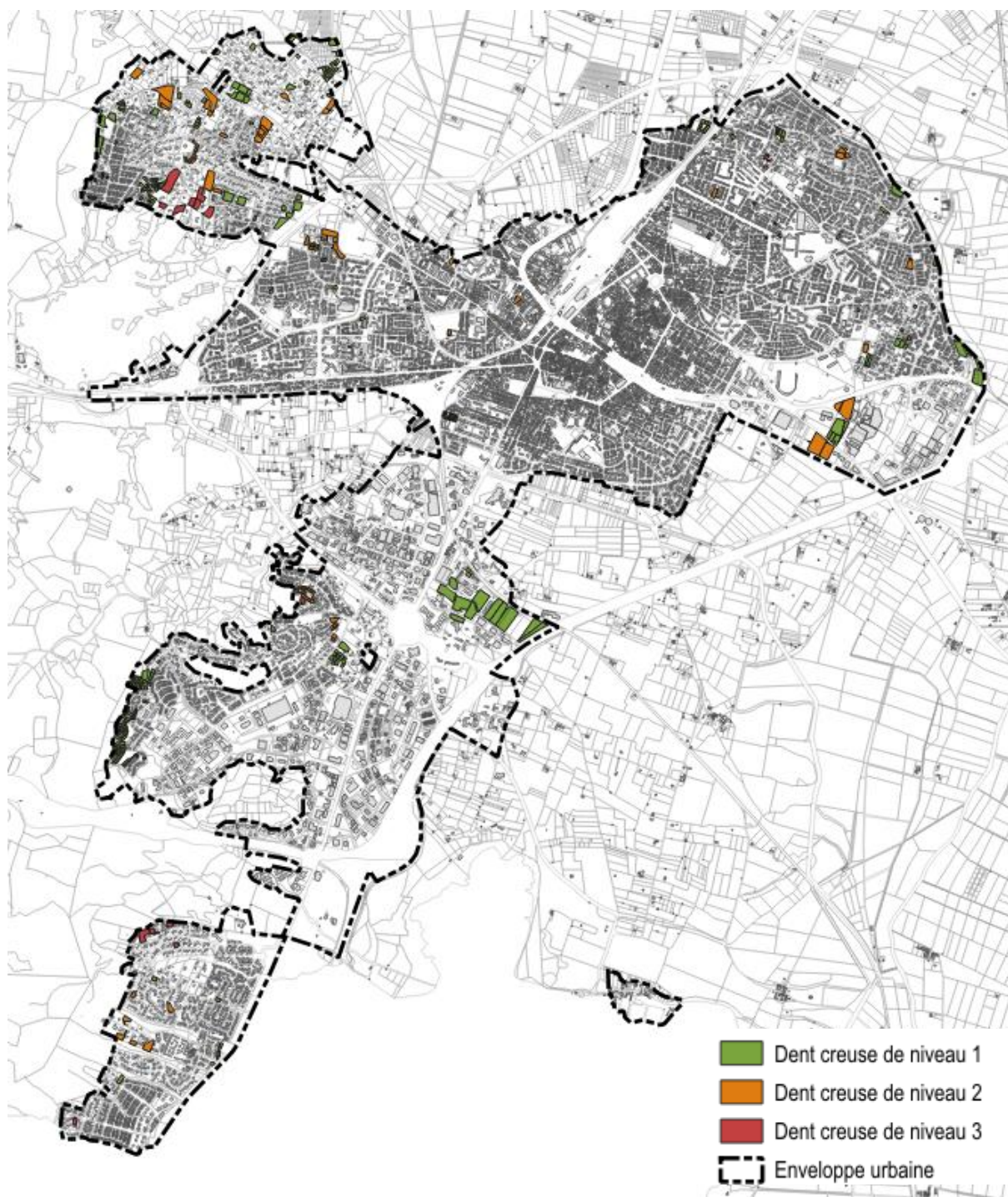


Figure 1 : Potentiel de densification en dents creuses

L'analyse des dents creuses est une étape fondamentale pour estimer le potentiel au sein du tissu. Ce levier est plus simple à mettre en action, car son usage est moins onéreux.

Pour autant, ce potentiel est souvent lié à des propriétés privées sur lequel les pouvoirs publics n'ont pas la main. Par conséquent, l'application d'un coefficient pondérateur permet de prendre en compte les blocages fonciers et privés. Effectivement, une part du gisement foncier reste la propriété de privés, aboutissant à un processus de rétention foncière (succession par exemple).

Ainsi, un coefficient pondérateur est appliqué en fonction du type de dent creuse identifié, car pour rappel le type de dent creuse est établi selon le pourcentage de faisabilité. Ainsi, selon la faisabilité d'urbanisation, un coefficient pondérateur de 20 %, 50 % et 80 % est appliqué sur les parcelles identifiées.

De plus, le nombre de logements réalistes a été arrondi au chiffre supérieur par commune afin d'obtenir un chiffre rond et donc un nombre de logements « entiers ».

TYPOLOGIE DES DENTS CREUSES	SURFACE CONCERNÉE PAR LES DENTS CREUSES (HA)	COEFFICIENT PONDÉRATEUR PERMETTANT DE PRENDRE EN COMPTE LES BLOCAGES FONCIERS	SURFACE CONSTRUCTIBLE RÉALISABLE DANS LE TEMPS DU PLU (HA)
1	29,6 ha	20%	23,7 ha
2	15,5 ha	50%	7,7 ha
3	4,2ha	80%	0,8 ha
Total	49,3 ha		32,3 ha
NOMBRE DE LOGEMENTS OPTIMUM	985 LOGEMENTS		
NOMBRE DE LOGEMENTS RÉALISTE	645 LOGEMENTS		

### Potentiel foncier bâti – BIMBY

L'ANALYSE DU POTENTIEL DE DIVISION PARCELLAIRE s'appuie également sur différents critères :

- Le potentiel par division parcellaire n'est recherché que sur les parcelles dont la construction principale existante est à destination résidentielle ;
- Un potentiel doit présenter une superficie minimale de 500 m<sup>2</sup> en habitat pavillonnaire et 200 m<sup>2</sup> en habitat collectif pour rester en cohérence avec la réalité du terrain et préserver des espaces de respiration et de verdure contribuant au cadre de vie ;
- Une distance minimum de 6 m autour des constructions existantes doit être laissée dans l'emprise foncière « laissée » au propriétaire de départ, quitte à rendre toute densification impossible et donc nulle ;
- Une distance de 4 m est prise en compte afin d'intégrer les reculs par rapport aux voies et emprises publiques ;
- Dans le centre historique et les faubourgs ; un jardin peut ne pas être considéré comme un potentiel, car les espaces extérieurs participent à favoriser la nature en ville et à lutter contre les îlots de chaleur ;
- Une emprise foncière boisée peut ne pas être considérée comme un potentiel de densification par division parcellaire, notamment en cas de : boisement significatif (plusieurs arbres de hautes tiges), Espace Boisé Classé dans le document d'urbanisme en vigueur
- Une emprise fortement contrainte par une topographie désavantageuse ou une parcelle visiblement cultivée ne sera pas comptabilisée.

L'application d'un coefficient pondérateur permet de prendre en compte les blocages fonciers et privés, car celui-ci est permis presque exclusivement par la succession d'opérations d'ensemble ou spontanées de construction de logements individuels pour lesquels la collectivité n'a pas la main. Ainsi, un coefficient de 70 % est appliqué permettant d'estimer que sur le temps du PLU (environ 10 ans) 1/3 des constructions sera réalisé.

De plus, le nombre de logements réalistes a été arrondi au chiffre supérieur par commune afin d'obtenir un chiffre rond et donc un nombre de logements « entiers ».

TYPE DE ZONE	NOMBRE DE LOGEMENTS POSSIBLE	COEFFICIENT PONDÉRATEUR PERMETTANT DE PRENDRE EN COMPTE LES BLOCAGES FONCIERS, REALITE ECONOMIQUE, ETC.
UC1	130	70%
UC2	605	
UD1	0	
UD2	0	
NOMBRE DE LOGEMENTS OPTIMUM	435 LOGEMENTS	
NOMBRE DE LOGEMENTS RÉALISTE	220 LOGEMENTS	



## Mutation urbaine

### Évolution spontanée du parc

Pour anticiper et définir au plus juste l'évolution du parc de logements, il convient d'estimer les mouvements sur le parc de logements existants et des populations en place. L'ESTIMATION DE CES BESOINS SE BASE SUR LE « POINT MORT ». Entre 2024 et 2034, il est estimé QU'ENVIRON 500 LOGEMENTS POURRAIENT ÉVOLUER PAR DES ACTIONS TELLES QUE :

- La résorption de la vacance (l'objectif est de permettre la réhabilitation d'environ 400 logements soit 10 % des logements futurs produits),
- La transformation des résidences principales en résidences secondaires (estimée environ à 100 logements) ...

Pour autant, ces phénomènes sont complexes à évaluer et ne génèrent pas de logements supplémentaires. Ils ne sont pas comptabilisés dans cette analyse.

### Évolution volontaire du parc

La mutation du tissu par réhabilitation, rénovation, renouvellement et densification en lieu et place d'un tissu existant est parfois un enjeu majeur pour le projet de territoire. C'est notamment le cas sur l'avenue Bordeaux.

Cette mutation du tissu urbain implique la création de nouveaux logements. SUR LA PÉRIODE 2024-2034, IL EST ESTIMÉ QUE 1 100 LOGEMENTS DEVRAIENT ÊTRE PRODUITS DANS LES ZONES UM. Ce nombre prend en compte :

- Un coefficient de rétention de 85% et de 75% sur l'avenue de Bordeaux, car la réalisation de ces opérations est complexe – tissu existant, achat de foncier, opportunité foncière. Par conséquent, seulement 1/3 pourrait être construit pendant la période du PLU ;
- Une densité brute (à l'échelle des opérations) de 27 logements/ha (SCoT du Grand Narbonne) et de 50 logements/ha pour l'avenue de Bordeaux ;

	COEFFICIENT DE RÉTENTION	DENSITÉ BRUTE
UM hors avenue de Bordeaux	85%	27 logements/ha
UM Avenue de Bordeaux	75%	50 logements/ha
	1 100 LOGEMENTS	

## Extension urbaine

Le PLU en vigueur, datant de 2006 avait identifié 480 ha de zone d'aménagement futurs. Ces zones s'étendaient notamment sur les secteurs de Sainte Louise, Bagatelle, Saint-Hippolyte, Saint Victor, Les Amarats, Crabits ...

Entre 2006 et aujourd'hui, 215 ha sont urbanisés. Ainsi, à partir des objectifs de consommation foncière et des secteurs d'urbanisation identifiés dans le PADD, les élus ont réalisé **UN ARBITRAGE POUR SPATIALISER LES 66 HA DE ZONES A URBANISER À DESTINATION DE LOGEMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS**. Celles-ci seront par la suite déclinées au sein des autres pièces du PLU. La spatialisation de celle-ci se fonde sur le croisement entre :

- Les besoins en logements et l'ambition d'accueillir davantage de jeunes ménages et d'actifs ;
- L'armature communale (centralités et réseau) pour localiser la majorité du développement urbain au sein des secteurs les mieux équipés et adaptés.

### Les zones à « très court terme »

Les **SECTEURS DE SAINT-HIPPOLYTE ET BAGATELLE** étaient identifiés en zone AUh au PLU en vigueur. Ces zones sont aujourd'hui largement construites et les dernières **OPÉRATIONS SONT EN COURS DE CONSTRUCTION** ou piloté par des permis d'aménager.

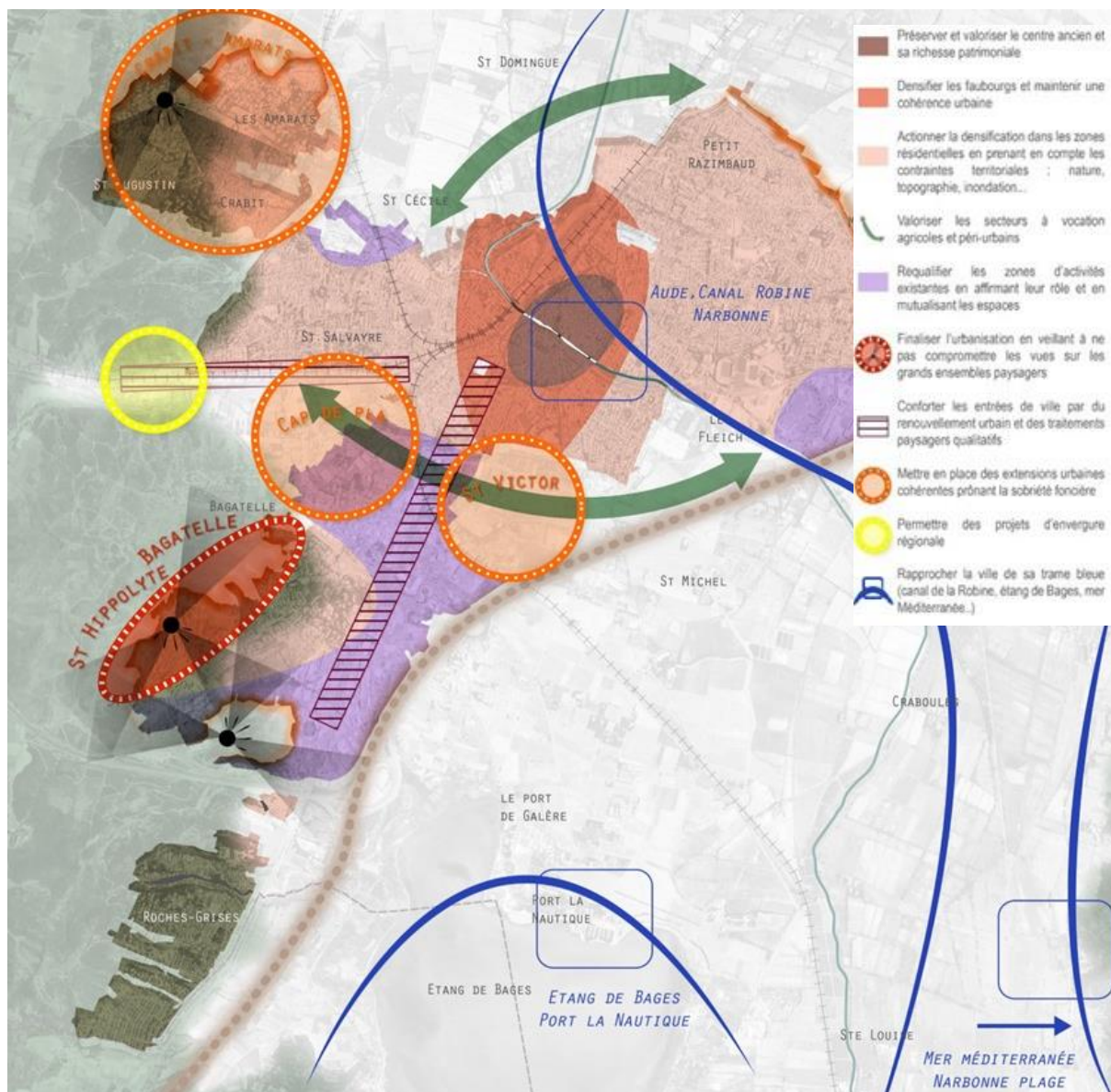
En outre, ces deux secteurs sont soumis à une topographie et des co-visibilités fortes ne permettant pas une nouvelle urbanisation. Par conséquent, ces secteurs sont identifiés comme constructible à très court terme, mais ne font pas l'objet d'un classement en AU. Il s'agit de finaliser l'urbanisation déjà programmée et de traiter les franges urbaines par un classement en zone UC dans les pièces réglementaires.

### Les zones à court/moyen terme

Les secteurs **CRABIT-LES AMARATS, SAINT-GERMAIN-SAINT-VICTOR ET CAP DE PLA** sont classés en zone « 1AU » soit urbanisable à court terme et soumises à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). L'objectif est de « **PERMETTRE DES EXTENSIONS URBAINES COHÉRENTES** » :

- Le secteur Crabit-les Amarats est en pleine mutation depuis les années 2000. Il s'agit de poursuivre l'urbanisation en la stoppant au pied du puech ;
- Le secteur de Cap de Pla est en continuité de la zone d'activité de Plaisance. Il longe la rocade et n'a aucune contrainte naturelle et topographique. Néanmoins, sa programmation prendra en considération le risque inondation ;
- Et le secteur de Saint-Germain – Saint-Victor est identifié dans le SCoT du Grand Narbonne comme secteur stratégique de mutation : « *L'aménagement du secteur Saint-Victor, espace d'interface sud-ouest entre l'entrée du centre-ville de Narbonne et les espaces d'activité périphérique est stratégique pour le territoire et doit permettre de répondre aux objectifs de qualification, d'organisation des liaisons et de rayonnement pour ce secteur vitrine* »

Le secteur du **PÔLE TGV ÉTAIT INITIALEMENT IDENTIFIÉ COMME STRATÉGIQUE** par la réalisation de la future gare TGV. Cependant, les projets sont en pleine évolution et le projet a pris du retard. En outre, ce projet dispose d'une identification comme projets d'envergure nationale ou européenne (PENE). Dans ce contexte, le choix est fait de maintenir **DE L'IDENTIFICATION DANS LE PADD, MAIS DE NE DONNER AUCUNE TRADUCTION DANS LE DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE** du PLU en cours.



## LES PROJECTIONS DE LA CONSOMMATION

	HORS ENVELOPPE URBAINE	AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE			
	EXTENSION URBAINE	DENSIFICATION DE TERRAINS LIBRES		MUTATION DES EMPRISES BÂTIES	
LOGEMENTS		DENTS CREUSES	DIVISION PARCELLAIRE	RENOUVELLEMENT	DÉMOLITION RECONSTRUCTION
	1780 LOGEMENTS	645 LOGEMENTS	220 LOGEMENTS	1 100 LOGEMENTS	/
		865 LOGEMENTS		1 100 LOGEMENTS	
		1965 LOGEMENTS			

## C. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Depuis plus d'une dizaine d'années maintenant, l'élaboration et la révision des différents documents d'urbanisme s'intéressent particulièrement à la consommation foncière. Cette notion désigne le fait d'utiliser des terrains naturels, agricoles et forestiers pour réaliser des constructions.

LA LOI ACCÈS AU LOGEMENT ET UN URBANISME RÉNOVÉ (ALUR) DU 24 MARS 2014 vient notamment renforcer les obligations des documents d'urbanisme et de planification en matière d'analyse de la consommation d'espaces naturels ou agricoles.

Parmi les évolutions apportées par cette loi, les Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT) et Plans Locaux d'Urbanisme doivent désormais intégrer systématiquement une analyse des capacités de densification dans leur rapport de présentation. (Article L. 151-4 du Code de l'Urbanisme).

L'objectif est de renforcer les dispositions réglementaires relatives à la lutte contre l'étalement urbain pour favoriser la densification : **l'optimisation des espaces bâtis devient un préalable obligatoire à toute extension urbaine.** Pour ouvrir à l'urbanisation des zones non équipées, la collectivité doit démontrer que le tissu urbain existant n'offre pas d'autres possibilités pour la construction.

Le paradigme de la planification territoriale s'est donc inversé : il faut bâtir autant sinon plus, mais avec toujours moins de foncier disponible pour éviter autant que possible la disparition de terres agricoles, naturelles ou forestières.

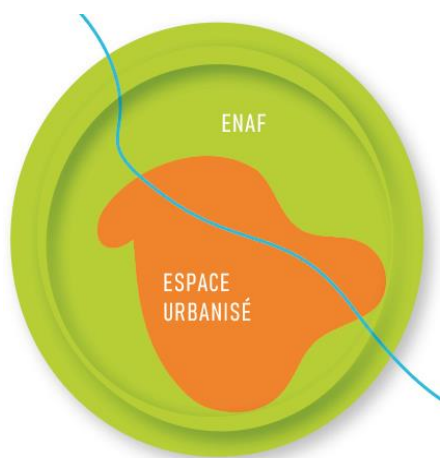
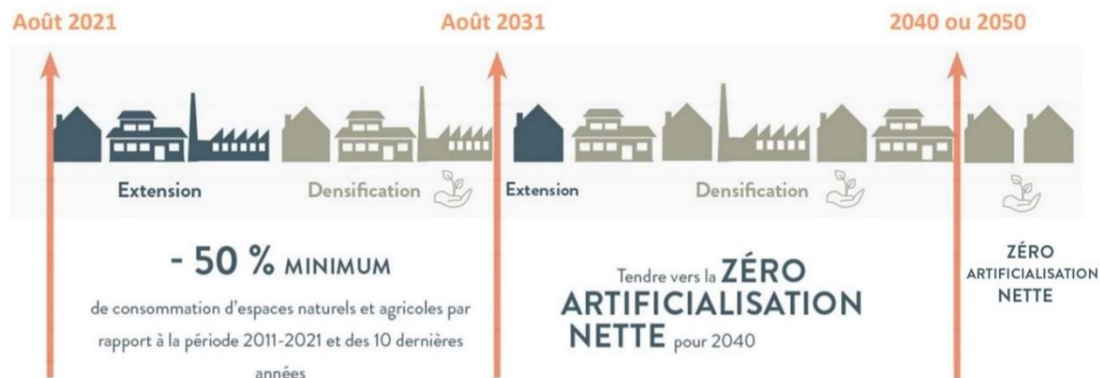
LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE DU 22 AOÛT 2021 traduit une partie des 146 propositions de la Convention citoyenne pour le climat (CCC). Elle vise à réduire massivement nos émissions de gaz à effet de serre, dans un esprit de justice sociale. Elle a pour objectif d'atteindre un Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050 et demande ainsi aux collectivités une réduction de 50 % de la consommation foncière à l'horizon 2030.

L'article 191 de cette dernière exprime que : « Afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme de **l'artificialisation des sols** dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, **la consommation totale d'espaces** observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date. »

Ainsi, dès 2031, cette nouvelle notion va compléter puis remplacer celle de consommation foncière.

Par conséquent, les définitions apportées par le législateur aux notions d'artificialisation, de désartificialisation et d'artificialisation nette impliquent, à terme, LA DISPARITION DES EXTENSIONS DES TISSUS URBAINS AU-DELÀ DES ENVELOPPES URBAINES EXISTANTES.





Dans un objectif de limitation de la consommation d'Espace Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF), il convient de définir les espaces urbanisés dits « enveloppe urbaine » qui seront le point de départ de définition des espaces prioritaires de développement urbain pour préserver le potentiel agricole, forestier du territoire, ainsi que les corridors écologiques.






**L'ENVELOPPE URBAINE** est un périmètre fictif qui traduit l'inscription physique de l'urbanisation au sein d'un territoire. Elle trace un contour autour des espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés et peut inclure des espaces libres enclavés (dent creuse). Elle comprend donc les constructions, les voiries, les parkings, les places publiques, les campings ... Elle ne correspond pas au zonage du PLU, mais bel et bien aux espaces réellement artificialisés de la commune.


Dans ce contexte, le **SCHEMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCOT) DU GRAND NARBONNE** fixe les grandes lignes directrices de réduction de la consommation foncière.

Toutefois, un décalage existe entre la période de référence de la loi Climat (2011-2020) pour laquelle il faut justifier d'une réduction de 50 % de la consommation foncière et la période d'effectivité du SCOT. En outre, plusieurs décrets sont attendus dans le cadre de la loi Climat Résilience ainsi que les propositions régionales venant modifier les objectifs du SRADDET.

En attendant, ce sont les grandes orientations du SCOT qui guidera les objectifs de sobriété foncière du présent PLU. Celui-ci, approuvé le 28 janvier 2021, porte dans son DOO, **A HORIZON 2040** les objectifs suivants :



	CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE	BESOIN EN LOGEMENTS	RENOUVELLEMENT URBAIN	DENSITÉ BRUTE EN EXTENSION	CONSOMMATION FONCIÈRE PRÉVUE
					
ÉCHELLE SCOT	1%	24 050 LOGEMENTS	50% SOIT 11 920 LOGEMENTS	22 LOGS/HA	549 HA
NARBONNE		9000 LOGEMENTS	50% SOIT 4500 LOGEMENTS	27 LOGS/HA	167 HA

	BESOIN POUR LES PARCS D'ACTIVITÉS	BESOIN POUR LES ÉQUIPEMENTS
		
ÉCHELLE SCOT	200 HA	50 HA
NARBONNE	20 HA (PÔLE NARBONNAIS)	

### Conclusion

Narbonne a fixé ses objectifs de réduction de la consommation foncière dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- Conformément à l'article L151-5 du Code de l'urbanisme ;
- En considération du cadre fixé par la loi Climat et Résilience d'août 2021 ;
- En tenant compte des dispositions du ScoT du Grand Narbonne approuvé en janvier 2021 ;
- Au regard des dynamiques économiques et démographiques communales.

Par conséquent, ENTRE 2011 ET 2020, LA CONSOMMATION ENAF (Naturels, Agricoles et Forestiers) est estimée à 139 HA DONNANT LIEU A UNE CONSOMMATION FONCIÈRE CUMULÉE DE 69,5 HA de la période du 1er janv. 2021 au 31 déc. 2030 (10 ans) avec un objectif non réglementaire de réduction de 50% selon le diagnostic artificialisation.

Il est bien rappelé que l'objectif de modération de la consommation foncière est fixé selon les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale du Grand Narbonne, en application des dispositions du Code de l'urbanisme (cf. article L151-4). Ceci est d'autant plus pertinent que les objectifs du SCoT en matière de modération de la consommation de l'espace sont territorialisés (cf. DOO page 75). L'enveloppe du SCoT affectée à Narbonne est de 167 HA POUR LES 20 PROCHAINES ANNÉES, SOIT 83,5 HA ENTRE 2021 ET 2040 ; SOIT UN RYTHME DE 8,35 HA PAR AN POUR L'EXTENSION.

## **Partie 1 : Explication des choix retenus pour le PADD**

---

Au regard des dynamiques économiques et démographiques communales passées et futures, en tenant compte des dispositions législatives et du SCoT, POUR LA PÉRIODE 2024-2034, LE PROJET DE PLU PRÉVOIT UN TOTAL DE 70 HECTARES QUI SE DÉCOMPOSENT AINSI :

- 44 HECTARES POUR L'HABITAT ;
- 22 HECTARES POUR UNE ZONE MIXTE ;
- ET D'ENVIRON 4 HECTARES POUR DES EQUIPEMENTS.

# **PARTIE 2 : EXPLICATION DE LA COHÉRENCE DES OAP ET DU RÈGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD**

## JUSTIFICATION DES PRINCIPES PROGRAMMATIQUES

### AXE 1 : UNE VILLE MÉDITERRANÉENNE QUI S'ADAPTE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE ET AUX ÉVOLUTIONS DE LA SOCIÉTÉ

#### ORIENTATION 1 : S'ADAPTER, AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES, EN LIMITANT LA VULNÉRABILITÉ DES BIENS ET DES PERSONNES

LES ENJEUX DU PADD ISSU DE LA CARTE DE SYNTHÈSE GÉNÉRALE	COHÉRENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD	DISPOSITIONS ÉDICTÉES PAR LE RÈGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD	COMPLÉMENTARITÉ DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES AVEC LES OAP
PENSER L'URBANISATION PAR RAPPORT A LA MONTÉE DES EAUX EN PRÉSERVANT LES ATOUTS TOURISTIQUES DE LA PLAGE MÉDITERRANÉENNE	AUCUNE OAP SECTORIELLE N'EST IDENTIFIÉE sur la station balnéaire de Narbonne Plage pour limiter la vulnérabilité, réduire les risques naturels et concourir à la désimperméabilisation de la station.  En parallèle, L'OAP THÉMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE (TVB) VIENT AFFINER CERTAINES MESURES POUR PRÉSERVER la spécificité littorale (préservation des zones humides avérées, réduction des obstacles...) et limiter la vulnérabilité (maintien de la végétation existante, intégration d'espèces végétales spécifiques ...)	La réglementation retranscrit les dispositions relatives à la loi littoral : une zone NL (ESPACES REMARQUABLES) ET UN SECTEUR NL100 (BANDE DES 100 M) ET DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES pour la coupure urbaine identifiée au SCoT et les espaces proches du rivage. Elle décline pour chaque spécificité les règles permettant la préservation de ces espaces ainsi que leur mise en valeur dans le cadre de la législation en vigueur.  En fonction de la proximité avec la mer et le trait de côte, la réglementation met en place un POURCENTAGE DE PLEINE TERRE DÉGRESSIF (plus fort au plus près du front de mer) pour concourir à une meilleure infiltration des eaux. Un renvoi vers le PPRL et PPRI est également mentionné pour permettre une prise en compte totale des risques.  Elle met également en place un ÉPANNELAGE DES HAUTEURS EN DIRECTION DU MASSIF DE LA CLAPE pour préserver les vues et limiter le risque de ruissellement des eaux (R+1 sur le front de mer et R+2 sur l'arrière-pays).	Le règlement précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation.
ADAPTER LA MORPHOLOGIE URBAINE POUR L'AJUSTER AUX MODES DE VIE MÉDITERRANÉENS ET LUTTER CONTRE LES ÎLOTS DE CHALEUR	Les OAP « sectorielles » fixent des principes de « qualité de l'insertion architecturale, urbaine, environnementale et paysagère ». D'une manière générale, les projets SONT OUVERTS AUX FORMES D'ARCHITECTURE CONTEMPORAINE MOTIVÉES PAR LA RECHERCHE D'UNE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE (recours aux énergies renouvelables, végétalisation/récupération d'eaux pluviales, etc.). Les plans de composition valorisent l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des pièces de vie) et les préconisations architecturales doivent ENCOURAGER LA MISE EN ŒUVRE DE DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE (solaire, photovoltaïque, géothermie).	La construction du règlement graphique (les différentes zones) est fondée sur la TYPO-MORPHOLOGIE URBAINE EXISTANTE DU TISSU afin de définir une réglementation au plus juste. Elle intègre également des outils graphiques tels que les EBC, les alignements significatifs, les arbres remarquables pour préserver les boisements et la nature en ville.  La réglementation intègre un POURCENTAGE D'ESPACE DE PLEINE TERRE à respecter pour maintenir autant que faire se peut les espaces perméables, favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement et limiter les îlots de chaleur.  Les obligations relatives au stationnement imposent également la PLANTATION D'ARBRES POUR LUTTER contre l'augmentation des températures dans les surfaces imperméabilisées.  Enfin, la réglementation prévoit la possibilité de RÉALISER DES TOITURES VÉGÉTALISÉES, LA VALORISATION DES ESSENCES LOCALES ET ADAPTÉES AU CLIMAT POUR AJUSTER LES MORPHOLOGIES URBAINES. Il renvoie ainsi à l'OAP Thématique pour tout projet de plantation.	Le règlement précise également que certains secteurs sont soumis aux orientations d'aménagement et de programmation.  Notamment, le règlement écrit fait un renvoi à l'OAP thématique TVB pour tous les projets de plantation ; celle-ci donnant une série de bonnes pratiques et listant les essences à privilégier sur le territoire narbonnais (document conçu par le CAUE 34).
VALORISER LA DÉSIMPERMÉABILISATION DES SOLS EN PRÉSERVANT LA NATURE ET LE PATRIMOINE VÉGÉTAL METTANT L'ACCENT SUR DES ESPACES PUBLICS DE QUALITÉ POUR FAVORISER LE « VIVRE ENSEMBLE »	L'OAP « thématique » TRAME VERTE ET BLEUE (TVB) diffuse des actions permettant de se diriger vers UNE NOUVELLE MORPHOLOGIE URBAINE part : le renforcement des perméabilités et du végétal, la végétalisation des fonds de parcelles... Pour PLANTER ET MAINTENIR DES ARBRES EN VILLE, RENFORCER LA PLACE DU VÉGÉTAL DANS LES PROJETS, elle donne une liste des essences à privilégier pour faire face aux spécificités et variations climatiques.	Dans une logique d'enrichissement et de préservation de la nature en ville, le PLU met en place plusieurs outils. Il définit une trame de préservation des espaces paysagers, au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, tels que les alignements d'arbres, les arbres remarquables, les espaces boisés les plus remarquables sous la forme d'Espaces Boisés Classés (EBC) au titre du L113-1 du Code de l'Urbanisme et le L121-27 du Code de l'Urbanisme.  La réglementation préserve les arbres dont la circonférence est supérieure à 80 cm pour garantir une nature en ville et permettre une désimperméabilisation en complémentarité avec un POURCENTAGE D'ESPACE DE PLEINE TERRE. Elle demande que les espaces libres fassent l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.	Le règlement précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation.

## Partie 2 : Explication de la cohérence des OAP et du règlement avec les orientations du PADD

	Elle préconise également le développement de continuités au sein des tissus urbains.		
PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ACTUELS ET S'ADAPTER AUX RISQUES DE DEMAIN EN CHOISISSANT DES SECTEURS D'URBANISATION STRATÉGIQUES	<p>Les OAP « sectorielles » instaurées sur les zones futures d'urbanisation portent une attention au risque naturel ou technologique. Elles fixent des principes concourant à la recherche d'une <b>RÉDUCTION DE LA VULNÉRABILITÉ : VÉGÉTALISATION, RÉCUPÉRATION D'EAUX PLUVIALES, PRINCIPE DE TRANSPARENCE...</b> Seule l'OAP Cap de Pla est directement soumise au risque inondation par la présence d'un ruisseau. Ainsi, l'espace concerné par le risque fait l'objet d'un aménagement végétalisé, sans construction, pour laisser libre le champ <b>D'EXPANSION ET PERMETTRE UNE MEILLEURE INFILTRATION DES EAUX.</b></p> <p>Des dispositions communes sont également définies pour prendre en compte le risque feu de forêt : gestion du débroussaillage, respect des distances vis-à-vis des massifs forestiers, ...</p> <p>Les OAP intègrent la gestion des zones humides et les mesures d'évitements qui vont de pair.</p> <p>L'OAP « Crabit les Amarats » se situe en limite du PPRT du site de Malvési. Les futurs habitants ne sont donc pas exposés au risque technologique en lien avec l'activité de ce site.</p> <p>L'OAP « Saint-Germain – Saint-Victor » se situe dans un secteur particulièrement touché par les nuisances sonores. Le projet de requalification urbaine porté par l'OAP prend en compte cet enjeu en adaptant sa programmation (activité le long de l'axe autoroutier, aménagement paysager pour former un écran acoustique, adaptation de la forme de l'habitat, ...).</p> <p>L'OAP <b>TRAME VERTE ET BLEUE (TVB)</b> quant à elle préconise des <b>MESURES DE SENSIBILISATION ET D'INFORMATION AUPRÈS DES HABITANTS</b> afin d'encourager les pratiques de gestion mesurée.</p>	<p>Le zonage s'est construit en <b>ADÉQUATION AVEC LES RISQUES NATURELS.</b></p> <p>Le risque inondation est majoritairement concerné par le zonage UC1. Les dispositions prévues dans cette zone assurent la préservation des biens et des personnes. (Emprise au sol plus faible, espace de pleine terre plus important...)</p> <p>Le <b>RISQUE TECHNOLOGIQUE EST CONCERNE PAR UN ZONAGE UI</b> (industriel) permettant uniquement l'exploitation et le développement de l'usine de Malvési.</p> <p>Dans l'ensemble des zones concernées (U, AU, A et N), le règlement rappelle que les dispositions <b>RÉGLEMENTAIRES DES PPRN DEMEURENT APPLICABLES ET SONT ANNEXES AU PLU.</b> Il s'agit de ne pas amplifier les risques humains et matériels, de ne pas aggraver les inondations en créant de nouvelles situations de risque par une urbanisation (résidentielle ou économique) et des aménagements non compatibles avec le PPRI.</p> <p>De plus, des dispositions réglementaires relatives à l'alimentation en eau, ainsi qu'à la gestion des eaux pluviales sont intégrées.</p> <p>Enfin, le chapitre relatif à la destination et l'usage des constructions dans les différentes zones fixent les types de construction autorisés pour chacune des zones et participent à la prise en compte des risques et nuisances, notamment en veillant à interdire les installations et occupations génératrices de risques ou de nuisance à proximité des logements.</p>	
<b>ORIENTATION 2 : UNE PRISE EN COMPTE DE LA SITUATION LITTORALE</b>			
RESPECTER LA BANDE DE CONSTRUCTIBILITÉ DES 100 M DU RIVAGE	<p>Les OAP « sectorielles » à vocation d'urbanisation future sont hors des zones des protections: elles se <b>SITUENT EN CONTINUITÉ DU TISSU URBAIN EXISTANT ET HORS DES ESPACES PROTÉGÉS.</b></p> <p>L'OAP « thématique » <b>TRAME VERTE ET BLEUE (TVB)</b> vient donner des actions permettant de <b>CONCOURIR A UNE PROTECTION PLUS FORTE</b> : éviter les éléments pouvant faire obstacle aux écoulements et à la bonne fonctionnalité des milieux aquatiques et humides ; conserver</p>	<p>La réglementation reprend l'ensemble des principes induits par la loi Littoral. Elle identifie un <b>SECTEUR NL100 COMPRENANT LA BANDE DES 100 M.</b> Dans ce secteur, sont autorisées uniquement les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau à condition que le site puisse être remis à l'état naturel et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage naturel spécifiques de la plage</p> <p>La réglementation reprend l'ensemble des principes induits par la loi Littoral. Elle identifie sous forme de prescriptions graphiques la coupure urbaine entre Gruissan et Narbonne Plage. Dans celle-ci s'applique les règles édictées par la loi littoral en compatibilité avec le SCoT.</p>	Le règlement précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation.
PRÉSERVER LES COUPURES D'URBANISATION ENTRE LES ENTITÉS URBAINES			

## Partie 2 : Explication de la cohérence des OAP et du règlement avec les orientations du PADD

	ou requalifier des abords végétalisés et naturels dès que cela est possible les abords du canal ; anticiper les bassins de rétentions végétalisés ou des zones de drainage naturelles dans les secteurs identifiés...	En parallèle les autres principes sont aussi identifiés dans le PLU avec les règles qui vont de pair ; tels que les espaces remarquables identifiés par la zone « NL » et les espaces proches du rivage <b>REPRÉSENTES PAR UNE PRESCRIPTION GRAPHIQUE</b> , en compatibilité avec le SCoT.	
METTRE EN APPLICATION LA RÉGLEMENTATION NE PERMETTANT QUE DES EXTENSIONS LIMITÉES EN CONTINUITÉ DE L'AGGLOMÉRATION		La réglementation ne permet <b>AUCUNE EXTENSION DU TISSU URBAIN SUR LA STATION DE NARBONNE PLAGE</b> .	
PRENDRE EN COMPTE LA GESTION DU TRAIT DE CÔTE EN LIEN AVEC LA LOI LITTORAL AU BORD DE LA MER MÉDITERRANÉE		La réglementation identifie l'ensemble des principes de loi littoral par l'utilisation de différents outils : <ul style="list-style-type: none"> <li>Le zonage identifie une zone NL comprenant le secteur « NL100 ». La zone NL <b>CORRESPOND AUX ESPACES NATURELS REMARQUABLES ET LE SECTEUR NL100 INTÈGRE LA BANDE LITTORALE DES 100 M</b>. La zone intègre également la coupure urbaine et des espaces proches du rivage.</li> <li>Des prescriptions graphiques s'ajoutent au zonage. Elles viennent <b>IDENTIFIER PLUS PRÉCISÉMENT LA LIMITE DES ESPACES PROCHE DU RIVAGE ET LA COUPURE D'URBANISATION</b>.</li> </ul> <p>Pour chaque spécificité de la loi littoral, des règles spécifiques sont inscrites dans le règlement écrit. De plus, en fonction de la proximité avec la mer et le trait de côte, la réglementation, mais en place <b>UN POURCENTAGE DE PLEINE TERRE DÉGRESSIF (PLUS FORT EN DIRECTION DU FRONT DE MER) POUR CONCOURIR A UNE INFILTRATION DES EAUX</b>. Un renvoi vers le PPRL et PPRI est également mentionné pour permettre une prise en compte totale des risques.</p>	
PRÉSERVER LE COMPLEXE LAGUNAIRE POUR SA RICHESSE PAYSAGÈRE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE, SUPPORT D'UNE DIVERSITÉ D'HABITAT		Le règlement graphique renforce et protège le <b>COMPLEXE LAGUNAIRE PAR SON IDENTIFICATION EN ESPACE NATUREL REMARQUABLE DÉFINI PAR LA ZONE « NL » (COMPRENANT AUSSI LA BANDE LITTORALE)</b> . Dans la zone NL, ne sont autorisés que les aménagements légers mentionnés à l'article R.121-5 du code de l'urbanisme, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.	
		Enfin, les <b>ESPACES PAYSAGERS PROTÉGÉS – ZONE HUMIDE</b> ; identifiés au règlement graphique viennent préserver les zones humides avérées, en eau alimentant le complexe lagunaire dans lesquels ne sont autorisées que les constructions, ouvrages et travaux à condition qu'ils ne soient pas de nature à porter atteinte à l'intégrité de cette zone humide, tant en termes de préservation des milieux que de fonctionnement hydraulique.	
<b>ORIENTATION 3 : ANTICIPER LES ÉVOLUTIONS DE LA SOCIÉTÉ TOUT EN RENFORÇANT LE STATUT DE VILLE DU « BIEN-VIVRE »</b>			
ACCOMPAGNER LE DYNAMISME DÉMOGRAPHIQUE EN PROPOSANT DES TYPOLOGIES URBAINES VARIÉES POUR TOUS LES PARCOURS RÉSIDENTIELS	La <b>TYPLOGIE DES LOGEMENTS PROGRAMMES EST PRÉCISÉE DANS LES OAP</b> . Elle se définit également en cohérence avec les formes urbaines, tout en participant à la <b>DIVERSIFICATION DE L'OFFRE POUR RÉPONDRE AUX PARCOURS RÉSIDENTIELS</b> .  Elles proposent de formes variées allant de l'individuel pur au logement collectif. Cette déclinaison des typologies s'articule en cohérence avec la densité minimale envisagée sur les secteurs (les OAP ont une densité brute minimum de logements à produire) en référence avec les densités	Le PLU se base sur la <b>MORPHOLOGIE URBAINE POUR PROPOSER DES RÈGLES EN ADÉQUATION</b> et valoriser le renouvellement de certaines formes. Le renforcement de l'armature est assuré par la délimitation : - d'un zonage spécifique au centre-ville ; - un zonage spécifique aux faubourgs aux caractéristiques morphologiques spécifiques (UB) ; - un zonage spécifique aux espaces de périphéries et des points d'articulation (UC, UD et UM).  Les dispositions réglementaires notamment celles concernant les <b>CAPACITÉS D'ÉVOLUTION DES TISSUS URBAINS CONTRIBUENT A UN DÉVELOPPEMENT PRIORISE</b> - Les zones à dominante résidentielle (UB, UC, UD, UM) permettent d'organiser l'offre résidentielle de manière optimale par : - des prescriptions offrant des possibilités constructives plus importantes en termes	Le règlement précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation.



## Partie 2 : Explication de la cohérence des OAP et du règlement avec les orientations du PADD

	résidentielles minimales imposées aux secteurs en extension, en compatibilité avec les prescriptions établies par le SCoT.	de hauteur et de non-limitation du coefficient d'emprise au sol, - des formes urbaines favorisant la compacité et la densité.  Les ZONES D'AMÉNAGEMENT FUTURES SONT CRÉÉES POUR RÉPONDRE AUX BESOINS ACTUELS ET FUTURS DES HABITANTS. La réglementation applicable est en adéquation avec le tissu existant et elles sont soumises aux OAP qui viennent préciser et spatialiser les formes urbaines.	
RÉHABILITER LE PARC EXISTANT AFIN DE CRÉER DES LOGEMENTS ADAPTÉS AUX BESOINS DES MÉNAGES	L'OAP SECTORIELLE « AVENUE DE BORDEAUX » concourt à répondre cet objectif, car elle concerne à la fois : la nécessité de qualifier l'entrée de ville et RENOUVELER LE TISSU, MAIS AUSSI DE FAVORISER LA MISE EN ŒUVRE D'OPÉRATIONS DE REQUALIFICATIONS URBAINES des emprises bâties développant une meilleure mixité urbaine complémentaire au centre-ville et une qualité urbaine et architecturale renforcée. Les actions à mener sont nombreuses et diversifiées, mais sont nécessaires pour limiter les opérations au coup par coup, mais pour réaliser un aménagement d'ensemble cohérent en renouvellement urbain.	La réglementation identifie des SECTEURS DE MUTATIONS PRIORITAIRES (ZONE UM) pour concourir à une réhabilitation plus forte de certains secteurs à enjeux ou vieillissants et la zone UA est régie par le PSMV QUI AXE CES ACTIONS SUR LE RENOUVELLEMENT ET LE DYNAMISME DE SON PARC.	
FAVORISER LA MIXITÉ URBAINE ET FONCTIONNELLE NOTAMMENT DANS LES SECTEURS EXISTANTS DE ZONE D'ACTIVITÉ POUR DONNER LIEU À UNE NOUVELLE URBANITÉ	Les OAP SECTORIELLES SONT PRÉFÉRENTIELLEMENT LOCALISÉES À PROXIMITÉ DES ÉQUIPEMENTS, SERVICES ET COMMERCEs. Elles intègrent donc des dispositions en faveur des modes doux et une mixité urbaine dans les opérations. L'objectif est une proximité entre urbanisme et mobilité. En effet, certaines OAP sont propices à accueillir une DIVERSITÉ D'ACTIVITÉS PAR LEUR POSITIONNEMENT (logements, commerces, activités, équipements) notamment sur Cap de Pla, Saint-Germain – Saint-Victor et Avenue de Bordeaux	Le MAINTIEN DES COMMERCEs ET SERVICEs DE PROXIMITÉ DANS LES ZONES URBAINES A DOMINANTE RÉSIDENTIELLE permet de conforter et de développer l'offre commerciale existante. Par conséquent, la réglementation permet ces destinations sous réserve qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles incompatibles avec la proximité de l'habitat.  À l'inverse, L'HABITAT EN ZONE ÉCONOMIQUE EST PERMIS SOUS CONDITION que sa présence soit nécessaire au fonctionnement (gardiennage, fonction publique, etc.) ou dans les opérations d'aménagement à vocation mixte (avec un maximum de 50% de la surface de plancher créée pour du logement). Enfin, dans la zone UE1 à dominante commerciale, une hauteur en R+3 est prévue pour permettre une mixité au sein des opérations.  Enfin, 50% de la PRODUCTION EN LOGEMENTS DOIT ÊTRE AU SEIN DU TISSU EXISTANT (dent creuse, bimby, OAP Clos de mon rêve, OAP Amarats bas, renouvellement urbain). Cet objectif concourt à réduire les distances et permettre une mixité urbaine. Les 50% EN EXTENSION QUANT A EUX, SONT LOCALISÉES STRATÉGIQUEMENT À PROXIMITÉ DES POLARITÉS URBAINES EXISTANTES.	

## AXE 2 : METTRE L'INNOVATION AU CŒUR DU PROJET DE TERRITOIRE

### ORIENTATION 1 : DÉVELOPPER UNE POLITIQUE DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

LES ENJEUX DU PADD ISSU DE LA CARTE DE SYNTHÈSE GÉNÉRALE	COHÉRENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD	DISPOSITIONS ÉDICTÉES PAR LE RÈGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD	COMPLÉMENTARITÉ DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES AVEC LES OAP
REVENIR A LA VILLE DE PROXIMITÉ, DU VIVRE ENSEMBLE FAVORISANT LA MIXITÉ URBAINE ET LES INTERACTIONS SOCIALES	<p>Les OAP sectorielles concernent les zones futures d'urbanisation. Celles-ci couvrent TROIS GRANDS OBJECTIFS RÉPONDANTS A LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE : INTENSIFICATION, RENOUVELLEMENT, EXTENSION.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les OAP sectorielles « intensification » (Amarats bas et Clos de mon rêve), délimitées dans le tissu vont permettre une densification urbaine dans les dents creuses ;</li> <li>- L'OAP « renouvellement » (Avenue de Bordeaux) couvre un site à faire muter dans le tissu urbain constitué. Elle vient raccourcir les distances et renforcer l'offre économique du centre-ville ;</li> <li>- Les OAP « extension » (Cap de Pla, Crabit – Les Amarats, Saint-Germain – Saint Victor, Saint Felix, Gendarmerie) viennent répondre aux besoins en logements, en équipement et en activités économiques.</li> </ul>	<p>Les zones de « FINALISATION » SONT IDENTIFIÉES EN ZONE UC, car celles-ci sont en cours de construction ou pilotées par des permis d'aménager. Les secteurs à forts enjeux sont classés en UC2 pour limiter les possibilités tandis qu'en UC1, la DENSIFICATION RAISONNÉE est permise (emprise au sol plus forte et pourcentage de pleine terre moins important).</p> <p>Les ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES SONT ASSURÉES DANS L'ENSEMBLE DES ZONES à travers des dispositions réglementaires facilitant l'accueil de commerces et de services et d'équipements sous réserve de ne pas générer de nuisances. Cette offre répond aux attentes de consommation, d'hébergement, de services des touristes et des usagers du territoire.</p> <p>Les SECTEURS D'EXTENSION SONT IDENTIFIÉS (1 AU) À PROXIMITÉ DES POLARITÉS existantes pour raccourcir les distances et favoriser une programmation mixte.</p>	
RÉINVESTIR LE TISSU URBAIN DANS LES SECTEURS STRATÉGIQUES COMME LES ENTRÉES DE VILLE	<p>Plusieurs OAP sectorielles répondent à cet objectif. Dans un premier temps, DEUX OAP SONT SITUÉES EN ENTRÉE DE VILLE : L'OAP Avenue de Bordeaux fixe les orientations concourant à la transformation de l'entrée de ville en boulevard urbain qualitatif et l'OAP Amarats Bas a pour objectif de réaliser une opération d'habitat d'ensemble qui s'insère dans le tissu pavillonnaire existant et qui qualifie l'entrée de ville ouest de Narbonne.</p> <p>En outre, les OAP « INTENSIFICATION » (Amarats bas et Clos de mon rêve), ont vocation à définir une production de logements dans l'enveloppe urbaine. Elles participent aux conditions d'activation des constructions dans les dents creuses au profit de la densification de la ville.</p>	<p>Le dispositif réglementaire prévoit la MISE EN PLACE D'UN ZONAGE UM aux entrées de ville majeures. Il s'agit d'amorcer une réflexion pérenne sur l'implantation des services à proximité des secteurs stratégiques comme les entrées de ville ou la gare.</p> <p>Dans ce contexte, les zones UM prévoient une réglementation plus permise pour valoriser leur position géographique (hauteur de 15m, emprise au sol de 60%). D'autre part une étude sur le potentiel de densification du tissu est réalisée pour développer une politique de mutation raisonnée.</p> <p>Le secteur de la gare, quant à lui, fait l'objet d'un sous-secteur UEf pour permettre la création d'un pôle multimodal.</p>	
PERMETTRE DES EXTENSIONS URBAINES COHÉRENTES NE REMETTANT PAS EN CAUSE LA LISIBILITÉ DES QUARTIERS ET EN ADÉQUATION AVEC LES PROBLÉMATIQUES FUTURES	<p>Les OAP sectorielles préconisent une INSERTION PAYSAGÈRE ET URBAINE POUR TENIR COMPTE DE L'IDENTITÉ DES QUARTIERS. Pour exemple, de nombreuses OAP bénéficient d'un ÉPANNELAGE DES HAUTEURS pour conserver les caractéristiques urbaines et paysagères comme sur l'OAP avenue de Bordeaux : les bâtiments les plus hauts devront s'implanter en accroche de l'échangeur à l'extrême ouest du tissu urbanisé tandis que les bâtiments les plus bas seront en accroche avec la place de Pyrénées.</p>	<p>Le dispositif réglementaire prévoit le développement urbain EN FONCTION DES CONTRAINTES territoriales : relief, réseaux, impact sur l'environnement agricole et naturel. La mise en place de celui-ci s'est construite AUTOUR DES MORPHOLOGIES EXISTANTES ET DES QUARTIERS IDENTITAIRES qui vont de pair pour maintenir la lisibilité des quartiers.</p>	

## Partie 2 : Explication de la cohérence des OAP et du règlement avec les orientations du PADD

	Chaque OAP sectorielle dispose d'un ÉCHÉANCIER PERMETTANT D'ÉCHELONNER LES OPÉRATIONS AU BESOIN notamment pour les équipements et les réseaux publics.		
TRAITER LES LIMITES URBAINES ET DÉVELOPPER LA NATURE EN VILLE	<p>Les OAP sectorielles prévoient les CONDITIONS DE TRAITEMENTS DES INTERFACES AVEC LES ESPACES AGRICOLES OU NATURELS par la mise en place de haie, de préservation de cônes de vue, de recul, etc. Ces dispositifs permettent d'acter l'aménagement des lisières urbaines. Pour exemple, dans les OAP Cap de Pla et Crabit – Les Amarats, venant finaliser l'urbanisation ; des aménagements urbains et paysagers assurent la transition entre urbain et agricole/naturel.</p> <p>L'OAP thématique Trame verte et bleue développe l'action suivante : « <i>Un traitement des franges urbaines pour favoriser la connexion entre tissu urbanisé et tissu agro-naturel</i> ». Il s'agit par exemple de concourir à un prolongement végétal linéaire ou en « pas japonais ».</p>	<p>Le dispositif réglementaire prévoit des plantations d'arbres de haute tige ou un écran de verdure dans les zones A et N pour assurer une meilleure insertion des bâtiments fonctionnels dans le paysage.</p> <p>Il prévoit également que l'ensemble des espaces libres fasse l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale pour favoriser la nature en ville et réduire les îlots de chaleurs. Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.</p> <p>La réglementation impose également que lorsque de nouvelles constructions sont susceptibles de porter atteinte au paysage, des haies d'arbres doivent être plantées pour garantir leur intégration dans l'environnement.</p> <p>Enfin, la nature en ville est permise par l'identification d'EBC, d'arbres remarquables et d'alignements d'arbres au sein du tissu permettant de cristalliser la végétalisation, voir de la créer.</p>	
LIMITER LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES À FORTE VALEUR AGROLOGIQUE ET ENVIRO-PAYSAGÈRE	<p>Les OAP sectorielles COUVRENT L'INTÉGRALITÉ DES ZONES A URBANISER. Elles permettent de réaliser des opérations d'ensemble cohérentes prenant appui sur la morphologie urbaine. Ces dernières sont MAJORITAIREMENT SITUÉES DANS DES SECTEURS EN FRICHE OU EN DENT CREUSE. Elles viennent encadrer la PRODUCTION PAR DES FORMES URBAINES ADAPTÉES A LEUR POSITION GEOGRAPHIQUE ; elles limitent la hauteur des constructions, maintiennent les vues sur le paysage, valorisent la végétation existante et mettent en valeur les mobilités alternatives.</p> <p>L'OAP thématique TRAME VERTE ET BLEUE (TVB) vient également protéger les éléments constitutifs de la trame bleue et verte : les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité et les corridors écologiques permettant de les relier entre eux et, ainsi, à la flore et la faune de circuler.</p>	<p>Dans le PLU en vigueur, les zones agricoles (A) et naturelles (N) représentent 86 % du territoire communal et les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) représentent 14%. DANS LE PLU EN COURS, LES ZONES A ET N REPRÉSENTENT 88% DU TERRITOIRE COMMUNAL ET LES ZONES U ET AU 12%. LA CONSOMMATION FONCIÈRE EST DONC LARGEMENT LIMITÉE. DE PLUS, LES ZONES D'EXTENSION PRÉVUE COUVRENT 70 HA CONTRE 859 HA DANS LE PLU EN VIGUEUR.</p> <p>La ZONE AGRICOLE (A) REPRÉSENTE 27% DU TERRITOIRE. Elle concerne les parcelles repérées au registre parcellaire graphique de 2021 ainsi que les domaines agricoles identifiés. La réglementation assure le maintien et le développement de l'activité agricole.</p> <p>La ZONE NATURELLE (N) REPRÉSENTE 61% DU TERRITOIRE. Elle s'appuie sur les sites classés, les espaces naturels sensibles, les protections littorales, la trame verte et bleue du SCoT, les corridors écologiques, les sites Natura 2000... La zone N comprend plusieurs zonages dont le zonage NL recensant les espaces considérés comme remarquables (réservoirs de biodiversité, espaces naturels remarquables au titre de la loi littoral...) et des secteurs spécifiques à certaines activités (militaires, fermes solaires, plage...). La zone N comprend également les périmètres rapprochés de périmètre de captage, afin d'assurer la protection de la réserve en eau ; les corridors, les forêts, les canaux et ruisseaux...</p> <p>En outre, le PLU a développé d'autres outils en fonction des niveaux de protection : des espaces paysagers protégés pour toutes les zones humides avérées ; un réseau de haies, arbres, alignements avec une graduation en fonction de sa valeur agronomique (espaces boisés classés, espaces boisés classés signifiants, alignements significatifs, arbres remarquables)</p>	
<b>ORIENTATION 2 : REPENSER LA VILLE MÉDITERRANÉENNE DE DEMAIN</b>			
VALORISER L'EXISTANT EN CONTINUANT LES ACTIONS DE RÉHABILITATION ET DE LUTTE CONTRE LA VACANCE	Les OAP sectorielles fixent des orientations sur la « QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAIN, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE ». Dans celle-ci, une attention forte est portée aux formes urbaines existantes et/ou	Le centre-ville a été INSCRIT EN ZONE URBAINE (UA), SUIVANT LES SPÉCIFICITÉS DU PATRIMOINE BÂTI et en adéquation avec une volonté marquée de lutter contre la vacance dans le cadre du PSMV.	Le règlement précise l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation qui renforcent l'offre résidentielle tout en apportant une qualité

## Partie 2 : Explication de la cohérence des OAP et du règlement avec les orientations du PADD

	<p>futures pour garantir la qualité bâtie et son insertion. Pour exemple, l'OAP Cap de Pla préconise que les constructions soient réalisées selon un épannelage dégressif en direction du ruisseau pour préserver une vue sur la cathédrale Saint-Just ; l'OAP avenue de bordeaux prévoit que les bâtiments les plus hauts soient en accroche de l'échangeur tandis que les bâtiments les plus bas sont en accroche du centre ancien.</p>	<p>Le zonage identifie des ZONES UM DONT L'OBJECTIF EST DE FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LA RÉHABILITATION DANS DES SECTEURS STRATÉGIQUES ET/OU EN ENTRÉE DE VILLE : l'avenue de Bordeaux, polarité autour de la gare, route de Perpignan... Ces secteurs permettront de favoriser une densification raisonnée et un renouvellement urbain des logements pour répondre aux parcours résidentiels des habitants existants et futurs.</p>	<p>de vie de proximité. Le règlement écrit indique que les constructions doivent être compatibles avec les objectifs définis dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)</p>
<p>DIVERSIFIER LA PRODUCTION EN LOGEMENTS POUR SATISFAIRE LES NOUVEAUX BESOINS ET RÉPONDRE A L'ENSEMBLE DU PARCOURS RÉSIDENTIEL</p>		<p>Le règlement PERMET DE PROPOSER UNE OFFRE RÉSIDENTIELLE QUI ACCOMPAGNE LE DÉVELOPPEMENT GLOBAL du territoire en renforçant la modernisation du parc. En effet, la RÉGLEMENTATION EST TRIBUTAIRE DU TISSU DANS LEQUEL ELLE S'INSCRIT POUR SATISFAIRE L'ENSEMBLE DES BESOINS ET PRÉSERVER LES IDENTITÉS :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- UB : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la superficie du terrain. De plus, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder deux fois la largeur de la voie (d'alignement à alignement) pour maintenir l'harmonie architecturale existante.</li> <li>- UC et AU : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% ou 30% de la superficie du terrain. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 m ou 7 m.</li> <li>- UD : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% ou NR. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 m ou 21 m.</li> <li>- UM : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60%. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 m</li> </ul>	
<p>DÉVELOPPER DES ACTIONS EN FAVEUR DE LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE DES BÂTIMENTS</p>	<p>Les OAP sectorielles PRÉVOIENT DES MESURES POUR FAVORISER LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE. Pour exemple, l'OAP Cap de Pla préconise « L'implantation des constructions privilégiera une ventilation traversante et des ouvertures suffisantes pour apporter un éclairage naturel et des vues intéressantes. Elle devra également étudier le périmètre d'ombre fictive de son projet afin d'éviter les ombres portées sur les constructions environnantes. »</p> <p>L'OAP Saint-Germain-Saint-Victor préconise : « Ces aménagements paysagers permettront également de conforter les vues sur la cathédrale Saint-Just et de permettre une meilleure régulation thermique des bâtiments : sas d'entrée, balcons, loggias, vérandas, jardins plantés. Ils favoriseront ainsi une climatisation passive. Le POSITIONNEMENT DES CONSTRUCTIONS VEILLERA A TRAVAILLER LE CONFORT CLIMATIQUE PAR PLUSIEURS ASPECTS : Dimensionner les ouvertures pour apporter un éclairage naturel et des vues les plus intéressantes ; optimiser et valoriser les ombres portées ; privilégier la ventilation traversante... » ...</p>	<p>Les dispositions prévues dans le règlement des zones urbaines à travers la maîtrise des emprises au sol et les obligations en matière d'obligation de plantations et de maintien d'espaces de pleine terre assurent la mise en œuvre des objectifs d'amélioration environnementale et paysagère des quartiers (existants et futurs).</p> <p>La RÉGLEMENTATION PRÉVOIT UN RECOURS AUX TECHNOLOGIES ET MATÉRIAUX NÉCESSAIRES A L'UTILISATION OU A LA PRODUCTION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un réusage domestique ...) sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant et de ne pas porter atteinte au caractère patrimonial des lieux avoisinants.</p> <p>En outre, UNE ZONE SPÉCIFIQUE À DESTINATION DES FERMES SOLAIRES EST MISE EN PLACE SUR ENVIRON 190 HA autour de l'usine de Malvési.</p>	
<p>PRÉSERVER L'EAU ET SON IMPORTANCE DANS LE TERRITOIRE (LES COURS D'EAU, LES ZONES HUMIDES, LES ZONES INONDABLES ET LES EAUX DE RUISSELLEMENT)</p>	<p>La mise en œuvre de cette orientation se traduit dans les OAP sectorielles par le paragraphe « desserte des terrains par les voies et les réseaux » qui prévoit UNE GESTION HYDRAULIQUE</p>	<p>Le PLU IDENTIFIE UN ZONAGE SPÉCIFIQUE À DESTINATION DES PORTS (UPQ). Ce zonage permet de maintenir et développer les activités portuaires.</p> <p>De plus, le plan de zonage IDENTIFIE DES ESPACES PAYSAGERS PROTÉGÉS – ZONE HUMIDE pour préserver et interdire les constructions sur ces sites fragiles.</p>	



## Partie 2 : Explication de la cohérence des OAP et du règlement avec les orientations du PADD

<p>METTRE EN EXERGUE LA TRAME BLEUE COMME LIANT DE L'URBANISATION</p>	<p>ET PRÉCAUTIONNEUSE DE LA TRAME BLEUE pour anticiper des zones d'extensions qui n'accroissent pas le risque.</p> <p>Chaque OAP sectorielle S'ÉCHELONNERA POUR PERMETTRE LA RÉALISATION DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS, la desserte par l'ensemble des réseaux secs ou humides publics (assainissement des eaux usées et pluviales), et le raccordement à l'eau potable, en énergie électrique et de communication.</p> <p>Les ZONES HUMIDES SONT RETRANSCRITES DANS LES OAP et font l'objet des mesures suivantes : « Les zones humides potentielles et avérées identifiées dans l'OAP et/ou au règlement graphique devront être préservées. Les aménagements réalisés dans le cadre de l'OAP ne devront pas porter atteinte à celles-ci. »</p> <p>De plus, dans certains secteurs spécifiques, LA TRAME BLEUE EST MISE EN VALEUR. Par exemple, l'OAP Cap de Pla préconise le maintien de la ripisylve le long du Rec de Las Tinos et la création d'une entité paysagère ouverte de part et d'autre de celui-ci ; l'OAP Gendarmerie indique la réalisation d'un aménagement végétal en accompagnement le long du fossé où s'écoule le ruisseau.</p> <p>En outre, L'OAP TRAME VERTE ET BLEUE (TVB) VIENT D'AVANTAGE ASSEOIR CES OBJECTIFS PAR LE CONFORTEMENT DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DANS LES MILIEUX URBAINS avec par exemple le renforcement de la perméabilité des sols densément urbanisés pour limiter les îlots de chaleur et l'écoulement des eaux de surface.</p>	<p>Le zonage NL PREND EN CONSIDÉRATION LES PRESCRIPTIONS DICTÉES PAR LE SCOT et la loi littoral.</p> <p>Des DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES A L'ALIMENTATION EN EAU, ainsi qu'à la gestion des eaux pluviales sont intégrées.</p> <p>La GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU (PRÉSERVATION ET RISQUES) EST TRAITÉE DE PLUSIEURS FAÇONS DANS LE PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les dispositions réglementaires mises en place fixent une part minimale de surfaces de pleine terre afin de prévenir le risque de ruissellement ;</li> <li>- Les zones humides identifiées au document graphique sont protégées, leurs comblement, affouillement ou exhaussement sont interdits ;</li> <li>- Les prescriptions de gestion des eaux pluviales s'appliquent à toute construction, extension, installation, ouvrage ou travaux ayant pour effet la création d'une emprise au sol ou d'une surface imperméabilisée d'au moins 40 m² ;</li> </ul> <p>Le règlement graphique renforce et protège le complexe lagunaire de Bages et la mer Méditerranée par la mise en place d'un zonage NL correspondant aux espaces naturels remarquables. Les constructions n'y sont que faiblement autorisées et régies par la loi littoral.</p>	
<p><b>ORIENTATION 3 : FAVORISER LE PARTAGE DE L'ESPACE À DESTINATION DE TOUS LES MODES DE TRANSPORT</b></p>			
<p>INNOVER DANS LES DÉPLACEMENTS EN AUGMENTANT LA PART DES MODES ACTIFS DANS LES DÉPLACEMENTS QUOTIDIENS</p>	<p>L'ensemble des OAP SECTORIELLES diffusent de grandes ORIENTATIONS SUR LES VOIRIES INTERNES, LES CONNEXIONS EXTERNES PRÉFÉRENTIELLES ET LES LIAISONS PIÉTONNES à créer pour anticiper les besoins en mobilité. Pour exemple, l'OAP Cap de Pla prévoit un espace vert de part et d'autre du ruisseau des Tines et sa ripisylve pouvant être le support de mobilité douce et d'îlot de fraîcheur. Il valorisera ainsi le chemin de l'eau dans l'aménagement des espaces extérieurs.</p> <p>En outre, l'OAP Saint Félix a pour objectif de créer un parking relais sur ce secteur en entrée de ville. Elle concourt A AUGMENTER L'OFFRE EN PARKING RELAIS NOTAMMENT AUX FRANGES URBAINES pour réduire le nombre de véhicules dans le centre urbain. Elle viendra donc dissuader le trafic de « transit local » et de cabotage dans les zones urbaines denses et maintenir une bonne accessibilité routière au territoire.</p>	<p>Le DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE N'A PAS D'IMPACT DIRECT SUR L'ÉVOLUTION DU RÉSEAU viaire, ferré, portuaire et en transports en commun.</p> <p>En revanche, le chapitre relatif à la desserte des constructions permet de PRÉCONISER UNE LARGEUR DE VOIE CONFORTABLE SELON LES QUARTIERS et de valoriser l'usage de mobilité douce.</p> <p>Il prévoit ÉGALEMENT DES EMPLACEMENTS RÉSERVES, dont une part importante va contribuer à renforcer le maillage des liaisons (et particulièrement des liaisons douces), mais aussi un emplacement réservé pour le parking relais sur le secteur de Saint-Félix. L'objectif de ces emplacements réservés est l'optimisation des infrastructures existantes au travers de la modification de la configuration de certains axes ou de leurs échangeurs (ajustement tracé secteur La Licune pour décongestionner l'avenue Anatole France).</p>	

## Partie 2 : Explication de la cohÉrence des OAP et du rÈglement avec les orientations du PADD

PROPOSER DES INFRASTRUCTURES ET UNE OFFRE NOUVELLE PERMETTANT DE VALORISER LA MULTIMODALITÉ ET RÉDUIRE LA PLACE DE L'AUTOMOBILE	<p>Les OAP sectorielles fixent les conditions de mobilités dans les dispositions « Desserte des terrains par les voies et les réseaux ».</p> <p>De plus, l'OAP Avenue de Bordeaux a pour objet de <b>MODIFIER LES CARACTERISTIQUES DE L'AXE POUR UNE MEILLEURE INSERTION DES MODES ALTERNATIFS BUS ET VELOS</b> (nouvelle répartition de l'espace entre les modes. Les actions concernent : la reconquête des espaces publics, la valorisation des porosités végétales et surtout la mise en place d'un profil de voirie assurant une place qualitative pour l'ensemble des modes : les voitures, les mobilités douces sans oublier les besoins en stationnement liés aux activités présentes.</p> <p>L'OAP Crabit – les Amarats, en entrée de ville nord, le long de la route de Marcorignan viendra également <b>ASSEOIR LE MARKETING URBAIN</b>. La départementale sera structurée par une façade urbaine accompagnée d'un traitement paysager dense. Il s'agira de reconfigurer la route de Marcorignan pour redonner des espaces confortables aux modes doux et créer une limite végétalisée entre les îlots d'habitation et la voirie.</p>	<p>Le dispositif réglementaire prévoit l'optimisation du fonctionnement du réseau viaire, ferré et piétonniers pour augmenter la part des modes actifs dans les déplacements quotidiens. Cela se traduit notamment par l'identification de la gare comme point de centralité avec <b>UNE ZONE UM SUR LE SECTEUR ENTREE DE VILLE – GARE</b>, le long de l'avenue Carnot. Il s'agit d'amorcer une réflexion d'ensemble sur un secteur hautement stratégique à proximité de différentes polarités (gare, centre-ville, équipements...). Pour permettre une <b>MUTATION URBAINE ET FONCTIONNELLE AUTOUR DE LA GARE SNCF SUPPORT DE MULTIMODALITÉ</b>, le règlement prévoit des hauteurs et une emprise au sol plus importante (15m et 60% d'emprise au sol).</p>	
REMETTRE EN PLACE UN SYSTÈME PORTUAIRE POUR PERMETTRE UNE MOBILITÉ DOUCE, DÉVELOPPER L'INTERMODALITÉ ET FAVORISER LE COMMERCE	Sans objet	<p>Le PLU identifie un <b>ZONAGE SPÉCIFIQUE À DESTINATION DES PORTS (UPQ)</b>. Ce zonage permet de maintenir et développer les activités portuaires. Les constructions y sont autorisées sous réserve d'être liées au <b>FONCTIONNEMENT DU PORT</b> et les dispositions relatives à la volumétrie ne sont pas réglementées pour <b>PERMETTRE LA MISE D'UN SYSTÈME PORTUAIRE PERFORMANT</b>.</p>	



## AXE 3 : UNE VILLE RAYONNANTE ET DYNAMIQUE, MOTEUR D'UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE FORT

### ORIENTATION 1 : RAYONNER SUR TOUT LE NARBONNAIS ET AU-DELÀ, AVEC DES ÉQUIPEMENTS ET PROJETS STRUCTURANTS

LES ENJEUX DU PADD ISSU DE LA CARTE DE SYNTHÈSE GÉNÉRALE	COHÉRENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD	DISPOSITIONS ÉDICTÉES PAR LE RÈGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD	COMPLÉMENTARITÉ DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES AVEC LES OAP
<p>MUTUALISER LES SERVICES ET ÉQUIPEMENTS POUR FAVORISER LA PROXIMITÉ</p> <p>METTRE EN VALEUR ET EXPLOITER LES ÉQUIPEMENTS EXISTANTS : SALLE ARENA, PALAIS DU TRAVAIL, MUSEES, CANAL DE LA ROBINE, LES PORTS</p>	<p>Les OAP SECTORIELLES sont situées à PROXIMITÉ DES ÉQUIPEMENTS STRUCTURANTS : l'OAP Cap de Pla jouxte la caserne des pompiers, l'OAP Saint Germain – Saint-Victor intègre dans son périmètre la zone UEq et UE le long de la route de Perpignan pour prôner un projet d'ensemble et de mutualisation ; l'OAP Avenue de Bordeaux est à proximité de la gare et du centre-ville...</p> <p>En outre, l'OAP Gendarmerie fixe LE PARTI D'AMÉNAGEMENT DE CE SITE A VOCATION D'ÉQUIPEMENTS. Il s'agit de permettre l'agrandissement de la brigade de gendarmerie et de conforter la polarité de Montplaisir. L'OAP Saint-Félix prévoit la création d'un parking relais dans un secteur stratégique en entrée de ville, à l'interface entre des axes routiers majeurs.</p>	<p>Le dispositif réglementaire inscrit en ZONE URBAINE UEQ tous les équipements majeurs. Il s'agit de permettre leur mise en valeur et d'autoriser leur développement sans augmentation des nuisances. L'objectif est de permettre une exploitation et une optimisation de ces zones.</p>	

### ORIENTATION 2 : RAYONNER PAR DES ZONES D'ACTIVITÉS DYNAMIQUES

CRÉER DES CONDITIONS AU MAINTIEN DU DÉVELOPPEMENT DU SYSTÈME ÉCONOMIQUE NARBONNAIS	<p>En réponse à l'objectif de « Développement commercial dans les centralités existantes » poursuivi par le PADD, PLUSIEURS OAP SECTORIELLES SONT A DOMINANTE MIXTE (Saint-Germain – Saint-Victor, Cap de Pla, Avenue de Bordeaux). Il s'agit d'accompagner les besoins fonciers, actuels et futurs, des entreprises, en complémentarité avec l'offre existante.</p> <p>L'OAP SAINT-GERMAIN – SAINT-VICTOR PRÉVOIT UNE MIXITÉ FONCTIONNELLE POUR PRIVILEGIER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET COMMERCIAL. Il s'agit de mettre en place une composition urbaine mixte et qualitative pour valoriser les différentes façades de la ville et pour hiérarchiser le secteur aujourd'hui mité par des opérations faites au coup par coup.</p>	En cohérence le PADD, les ZONES ÉCONOMIQUES EXISTANTES ET LES ZONES COMMERCIALES FONT L'OBJET D'UN ZONAGE UE. Ce zonage confirme la position de pôle d'emploi et de pôle économique de Narbonne. Le secteur UE1 permet de mettre en exergue la dimension commerciale des zones comme Bonne source.	
PRIVILEGIER LE DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL DANS LES CENTRALITÉS EXISTANTES		La réglementation AUTORISE LES CONSTRUCTIONS A VOCATION DE COMMERCE ET D'ACTIVITÉS DANS LE TISSU et les centralités existantes pour permettre une mixité urbaine sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour l'habitat.	
ENCLENCHER UNE NOUVELLE URBANITÉ DANS LES ZONES D'ACTIVITÉS EXISTANTES		La réglementation autorise la CONSTRUCTION DE LOGEMENTS A CONDITION QUE LA PRESENCE SOIT NECESSAIRE au fonctionnement des équipements (gardiennage, fonction publique, etc.) et pour les opérations d'aménagement à vocation mixte avec un maximum de 50% de la surface de plancher créée pour du logement.	
AMÉLIORER LA QUALITÉ D'AMÉNAGEMENT DES ZONES D'ACTIVITÉS PAR LA CREATION DE NOUVEAUX LIEUX DE PARTAGES ET UNE VÉGÉTALISATION MASSIVE		L'EMPRISE AU SOL EST LIMITÉE A 60% de l'unité foncière pour permettre une densification raisonnée des zones d'activités existantes.	
ASSURER L'ÉQUILIBRE TERRITORIAL DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES PAR		<p>La réglementation impose 20% D'ESPACE DE PLEINE DE TERRE POUR FAVORISER DES LIEUX DE PARTAGE, des lieux de vie et limiter l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Des ALIGNEMENTS SIGNIFICATIFS A PRÉSERVER sont identifiés notamment le long du canal de la Robine, de l'avenue Maître Hubert Mouly, route de perpignan ; pour donner une place plus importante au végétal.</p> <p>Le règlement graphique prévoit une seule zone avec des objectifs affirmés de création d'activités. C'est la zone 1AU Saint-Germain – Saint-Victor située entre la polarité économique de Bonne Source et de Plaisance et le quartier pavillonnaire de la Mayole.</p>	

## Partie 2 : Explication de la cohérence des OAP et du règlement avec les orientations du PADD

DES SECTEURS D'EXTENSIONS STRATÉGIQUES			
ORIENTATION 3 : RAYONNER PAR UNE ACTIVITÉ AGRICOLE EN RENOUVELLEMENT			
PERENNISER LES ESPACES AGRICOLES ET VITICOLES	Les OAP SECTORIELLES PRÉVOIENT LES CONDITIONS DE TRAITEMENTS DES FRANGES URBAINES par la mise en place de haie, de préservation de cônes de vue, de recul plus important, etc. Ces dispositifs permettent d'acter l'importance de l'aménagement des lisières urbaines au sein du territoire.  Elles s'inscrivent en continuité du tissu urbain existant et dans des secteurs à faible valeur agronomique.	Afin de soutenir les activités agricoles, le RÈGLEMENT COMPORTE UN ZONAGE AGRICOLE (A), où les constructions agricoles sont permises sous conditions. Cette zone agricole est construite à partir du registre parcellaire graphique de 2021 recensant les parcelles cultivées et des domaines agricoles. La zone A représente environ 4700 ha soit 27 % DE LA COMMUNE.  Dans la zone A, le règlement permet le développement des constructions et installations destinées à l'exploitation agricole à condition que les constructions soient liées aux activités et aux fonctions de l'exploitation agricole. En outre, les constructions nouvelles sont autorisées sous conditions de bonne insertion paysagère et de complémentarité avec l'activité agricole.	
DÉVELOPPER L'ŒNOTOURISME ET L'AGRITOURISME	L'OAP THÉMATIQUE « TRAME VERTE ET BLEUE » TRADUIT LES OBJECTIFS DE MISE EN VALEUR DES RICHESSES NATURELLES présents sur le territoire (paysages agricoles, forestiers, viticoles, maraîchers, cultures AOC,). Elle conforte la préservation de la mosaïque agricole et son développement dans l'action 3. Elle préconise notamment le développement d'une agriculture raisonnée et le maintien des activités et de la végétation concourant à une bonne gestion agricole.	En zone agricole, le RÈGLEMENT PERMET LE CHANGEMENT DE DESTINATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS à condition qu'il ne compromette ni l'activité agricole existante, ni les capacités d'évolution des exploitations agricoles  situées à proximité.	
ENCOURAGER L'AGRICULTURE BIOLOGIQUE			
ORIENTATION 4 : RAYONNER PAR LA RICHESSE PATRIMONIALE ET PAYSAGÈRE VALORISÉE DANS LE TOURISME			
PRÉSERVER LA RICHESSE PATRIMONIALE ET DÉVELOPPER UN TOURISME MULTI-SITE	Les OAP SECTORIELLES proposent de : <ul style="list-style-type: none"><li>PRÉSERVER ET RENFORCER LES VUES sur le paysage narbonnais (cathédrale, collines de la Narbonnaise)</li><li>LIMITER L'ÉTALEMENT URBAIN en développant la végétation et en traitant les franges urbaines ;</li><li>PRÉVOIR DES LIAISONS EN MOBILITÉ DOUCES pour faciliter les porosités et les connexions entre les centralités existantes et futures ;</li></ul>	Le règlement graphique identifie les ELEMENTS DE PATRIMOINE BÂTI OU PAYSAGER A PROTÉGER au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.  Les dispositions réglementaires visent à CONFORTER LA QUALITÉ ET L'HARMONIE ARCHITECTURALES DES TISSUS BATIS. En particulier, les dispositions s'appliquant aux caractéristiques urbaines, bâties, environnementales et paysagères sont adaptées aux morphologies urbaines et architecturales spécifiques des secteurs bâtis anciens ou présentant un intérêt patrimonial (notamment la volumétrie et l'implantation des constructions).  La réglementation permet également certains CHANGEMENTS DE DESTINATION pouvant concourir à une diversification touristique.	
MAINTENIR LES ACTIONS DE RÉHABILITATION PATRIMONIALE ET DE MISE EN VALEUR POUR GLORIFIER L'HISTOIRE ET LE MODÈLE URBAIN DE NARBONNE	Les OAP sectorielles traduisent les objectifs de « glorification du modèle urbain de Narbonne » en préservant et EN VALORISANT LES VUES SUR LA CATHÉDRALE notamment l'OAP « Cap de Pla » et « Saint-Germain-Saint-Victor ». Elles fixent également des principes qui CONTRIBUENT A LA QUALITÉ DES PAYSAGES URBAINS et à la bonne inscription des architectures nouvelles dans les urbanisations en place.	La CONSTRUCTION DU ZONAGE S'APPUIE SUR LA MORPHOLOGIE URBAINE existante du tissu afin de définir une réglementation au plus juste et maintenir le modèle urbain existant.  La zone UA REPREND STRICTO SENSU LE PERIMÈTRE DU PSMV.  La réglementation identifie les ELEMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE BÂTI OU PAYSAGER A PROTÉGER pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (arbres, éoliennes...) au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Elle fait également état de la servitude non Altius tollendi préservant les cônes de vues sur la basilique Saint-Paul et la cathédrale Saint-Just.	
TENDRE VERS UNE STATION BALNÉAIRE ÉCOLOGIQUE ET VERTUEUSE SERVANT DE MODÈLE	L'OAP TRAME VERTE ET BLEUE (TVB) FIXE DES OBJECTIFS DE PRÉSERVATION ET DE VALORISATION DU LITTORAL. Il s'agit notamment d'orienter le développement de l'activité touristique en privilégiant	La réglementation PRÉVOIT UN ZONAGE UP POUR LA STATION BALNÉAIRE DE NARBONNE PLAGÉ. Cette zone met en adéquation le PLU avec la SPECIFICITE LITTORALE :	

## Partie 2 : Explication de la cohÉrence des OAP et du rÈglement avec les orientations du PADD

MÉDITERRANÉEN ET LUTTANT CONTRE LA SAISONNALITE	des secteurs précis de faibles enjeux environnementaux ou encore de porter une attention pour la préservation du complexe lagunaire, des zones humides, des salins, des garrigues et des milieux dunaires du fait de leur richesse paysagère, faunistique, floristique en tant que support d'une diversité d'habitats.	des secteurs UPq, UP1, UP2, UP3 et UP4 en fonction du tissu urbain de la station et de ces vocations urbaines, un secteur NL et NL100 pour prendre en compte les espaces naturels spécifiques.  De ce fait, la réglementation prévoit une DÉSIMPERMÉABILISATION ET UNE HAUTEUR DEGRESSIVE EN FONCTION DE LA TOPOGRAPHIE ET DU RISQUE présents pour les biens et les personnes. Il s'agit de préserver les espaces naturels sans pour autant les figer.	
---	--	--	--

# PARTIE 3 : EXPLICATION DES CHOIX DE LA DELIMITATION DU ZONAGE

Le plan de zonage a évolué dans le cadre de la révision du PLU. Le nombre des zones, leurs limites, ou encore leurs dénominations ont été revues en s'appuyant d'une part sur la réalité de l'occupation du sol et d'autre part sur les objectifs d'évolution, de préservation, de mise en œuvre de projets, etc., tels que les définissent les orientations du PADD complétées par les OAP.

## L'IDENTIFICATION DES ZONES

### ZONE URBAINE

Les **ZONES URBAINES CONCERNENT LES SECTEURS DEJA URBANISES ET EQUIPES** du territoire et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions qui pourraient être accueillies. Ayant une vocation mixte, les zones urbaines intègrent des constructions aux vocations multiples : habitations, équipements et activités économiques, etc.

La **ZONE UA** correspond au Site Patrimonial Remarquable du centre-ville historique où le Plan Sauvegarde et de Mise en Valeur se substitue au PLU.

La **ZONE UB** correspond aux secteurs de faubourgs aux franges du Site Patrimonial Remarquable, avec un tissu mixte et dense regroupant de nombreuses fonctions urbaines.

La **ZONE UC** correspond aux secteurs d'extension et de développements contemporains à dominante pavillonnaire. Elle est divisée en deux secteurs UC1 et UC2 en fonction des contraintes naturelles et surtout paysagères.

La **ZONE UD** correspond au tissu à dominante collectif. Elle dispose de deux secteurs : UD1 et UD2 qui correspond à la ZAC Les berges de la Robine.

La **ZONE UM** correspond aux secteurs stratégiques de Narbonne à vocation de mutation urbaine et résidentielle notamment en entrée de ville.

La **ZONE UE** correspond aux espaces urbains à vocation d'activités économiques accueillant des constructions à dominante industrielle, artisanale, tertiaire ou commerciale. Un secteur spécifique UE1 existe pour les secteurs économiques à dominante commerciale et un secteur UEa pour les installations relatives à l'aérodrome.

La **ZONE UEQ** correspond aux secteurs à vocation d'équipements publics ou d'intérêt général dont et un secteur spécifique UEf pour le projet de PEM (Pôle d'Equipement Multimodal).

La **ZONE UI** correspond au site de Malvés à au nord du territoire soumise aux risques technologiques.

La **ZONE UP** correspond à la spécificité littorale de Narbonne. Elle comprend les ports (UPq) et des sous-zonage UP1, UP2, UP3 et UP4 en adéquation avec le tissu de la station balnéaire de Narbonne Plage.

## Partie 3 : Explication des choix de la délimitation du zonage

<p>ZONE A URBANISER</p>	<p>Les ZONES A URBANISER CORRESPONDENT AUX PARTIES DU TERRITOIRE AMENEES A CONNAITRE UNE ÉVOLUTION DANS LES ANNÉES A VENIR. Elles correspondent aux secteurs de projet de développement urbain.</p> <p>Les ZONES AU recouvrent des espaces destinés à être urbanisés, où les voies ouvertes au publics et les réseaux d'eau et d'électricité existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.</p> <p>Dans un souci de cohérence avec les tissus urbains qui les entourent, plusieurs types de zones ont été définies : 1AU (évolution des tissus résidentiels) et 1AUeq (évolution des tissus d'équipements publics ou d'intérêt général).</p>
<p>ZONE AGRICOLE</p>	<p>La ZONE A concerne les terrains, équipés ou non, utilisés à des fins agricoles, qui doivent être protégés en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.</p> <p>Il s'agit essentiellement du couloir agricole de Narbonne et le plateau du Quatorze qui peuvent être soumis à des protections environnementales de type ZNIEFF ou Natura 2000.</p>
<p>ZONE NATURELLE</p>	<p>La ZONE N est une zone naturelle de protection. Elle concerne les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Il s'agit des espaces naturels du territoire protégé ou non par les protections environnementales de type sites classés ou inscrits, ZNIEFF, Natura 2000...</p> <p>Elle comprend quatre secteurs : Nm spécifique aux activités militaires, NL recouvrant les espaces remarquables et caractéristiques au titre de la loi Littoral donc un sous-secteur NL100 spécifique à la bande littorale des 100 m et aux plages et le Npv à vocation de fermes solaires.</p>

## LES PRINCIPES DE DELIMITATIONS DES ZONES URBAINES

La délimitation des zones urbaines s'appuie prioritairement sur l'enveloppe urbaine existante pour lutter contre l'étalement urbain. Cependant, tous les secteurs situés au sein de l'enveloppe urbaine ne conduisent pas nécessairement à leur intégration au sein de la zone urbaine.

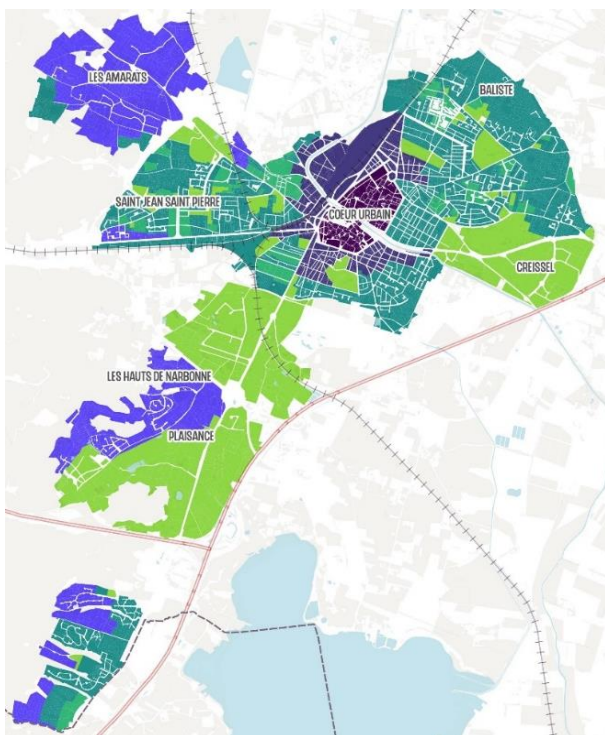
La délimitation repose également sur le croisement de l'analyse des formes et fonctions urbaines et des orientations du PADD. Elle s'appuie aussi sur le PLU en vigueur qui nécessite une adaptation pour donner suite aux évolutions législatives et urbaines.

En résumé, l'analyse se base sur :

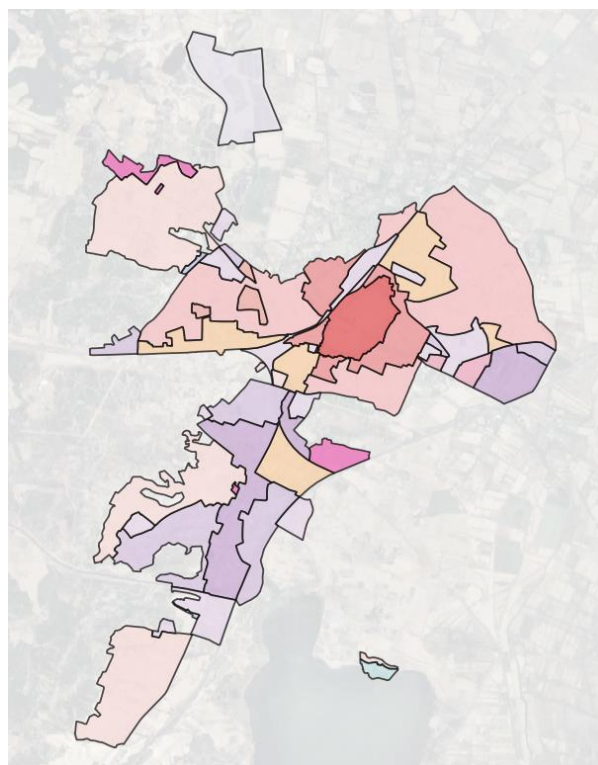
- Le zonage du PLU en vigueur ;
- La typomorphologie et l'année de construction dans le rapport que la construction établit avec le terrain en adéquation avec la volumétrie, l'implantation, l'évolution prévisible, le rapport entre plein et vide, la relation au voisinage, etc. ;
- La vocation et la fonction urbaine : espaces urbains à vocation mixte (habitat, équipements, commerce, activités économiques ...) ou spécifique (zones d'activités) pour mettre en œuvre une réglementation adaptée aux constructions existantes et futures ;
- La prise en compte des éléments de contexte naturel (cours d'eau, boisements, etc...) ou des infrastructures routières comme limite ;
- La prise en compte des opérations d'urbanisme en procédure opérationnelle ;
- La prise en compte du découpage parcellaire lorsque celui-ci reste cohérent avec les autres critères visés ci-dessus ;
- L'accessibilité et desserte par les réseaux d'eau potable et de distribution d'électricité.



## Partie 3 : Explication des choix de la délimitation du zonage



Analyse typologique morphologique du PLU révisé –  
Rapport de présentation – Diagnostic p.106



Plan de zonage du PLU révisé

### Catégories de construction

- Cœur Urbain
- Faubourg
- Individuel diffus
- Individuel continu
- Collectif
- Activité - Equipement

### Zonage

#### Zone urbaine

- UA - PSMV
- UB
- UC1
- UC2
- UD1
- UD2
- UE
- UE1
- UEa
- UEq
- UEf
- UI
- UM
- UPq
- UP1
- UP2
- UP3
- UP4

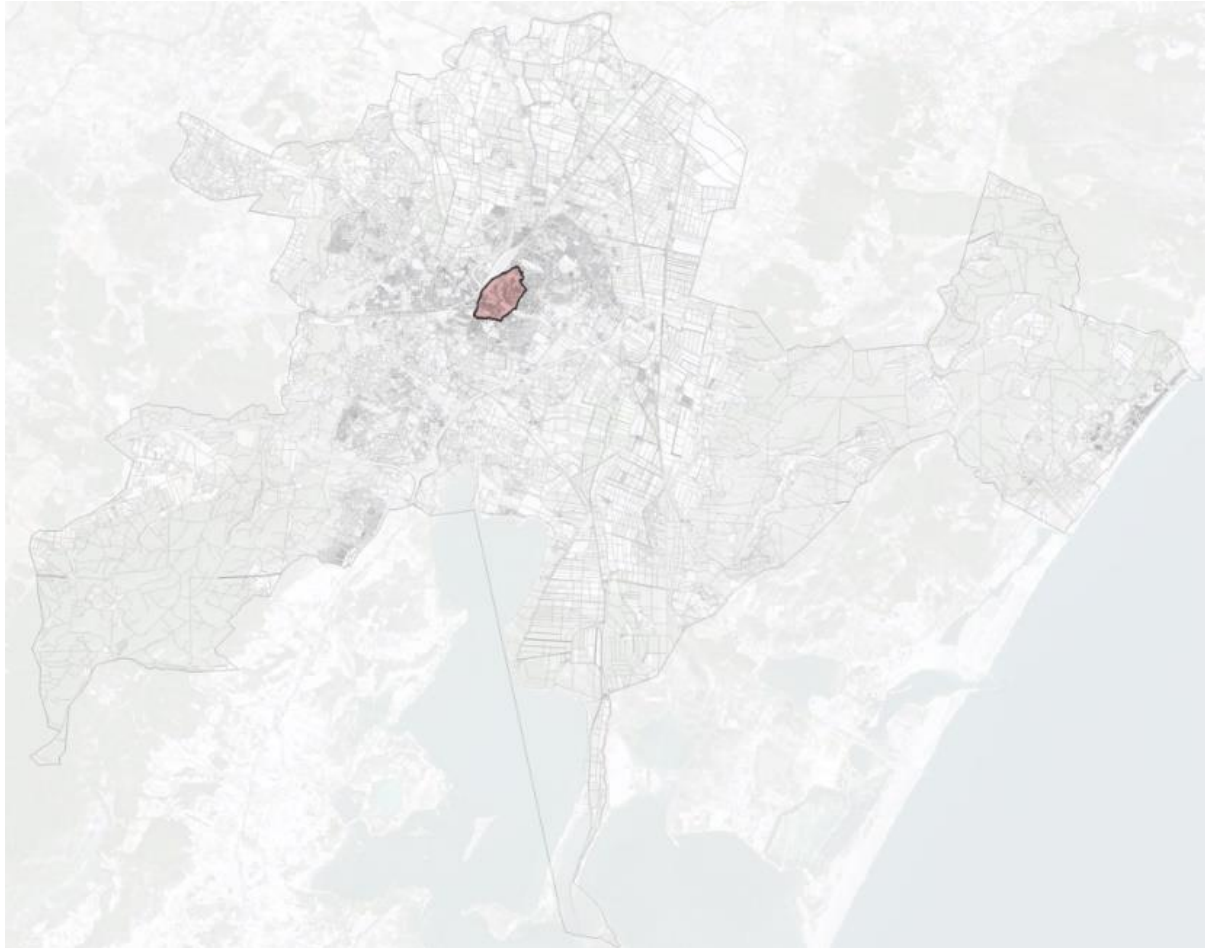
#### Zone à urbaniser

- 1AU
- 1AUEq

## LA CLASSIFICATION DES ZONES URBAINES (U)

### UA

#### SEQUENCE DU TERRITOIRE CONCERNE ET PRINCIPE DE DELIMITATION



La zone UA correspond au Site Patrimonial Remarquable qui dispose sur la totalité de son périmètre, d'un **PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR (PSMV) APPROUVE PAR ARRETE PREFECTORAL EN DATE DU 16 JUILLET 2024**. Sa délimitation reprend les contours du SPR correspondant à **L'INTÉGRALITÉ DU CENTRE HISTORIQUE (QUARTIERS DU BOURG ET DE LA CITE)** sur les rives du canal de la Robine. Elle est la partie vitale de la commune et se caractérise par un tissu urbain dense lié à la première phase historique de développement de la Ville.

La grande majorité des constructions existantes sont anciennes et patrimoniales. Elles sont de gabarits de types R+3 suivant un plan rectiligne, implantées en limite de voie et dégageant parfois des espaces libres en arrière de parcelle.

La zone UA est partiellement **CONCERNÉE PAR LES RISQUES INONDATION** de part et d'autre du canal de la Robine. Les prescriptions des PPRI en vigueur sont à prendre en compte.

### DIFFERENCE NOTABLE AVEC LE PLU EN VIGUEUR

Cette zone est restée la même dans ses limites, mais elle n'est plus réglementée par le PLU. C'est le PSMV qui en se substituant au PLU réglemente désormais cette zone.

### OBJECTIF ATTENDU DE LA ZONE

La zone UA a vocation à soutenir et DÉVELOPPER LES FONCTIONS CENTRALES ET MAINTENIR LE RENOUVELLEMENT URBAIN. Elle répond aux objectifs de PRÉSERVATION DES QUALITÉS ARCHITECTURALES, URBAINES et patrimoniales du centre-ville et de respect avec le PSMV.

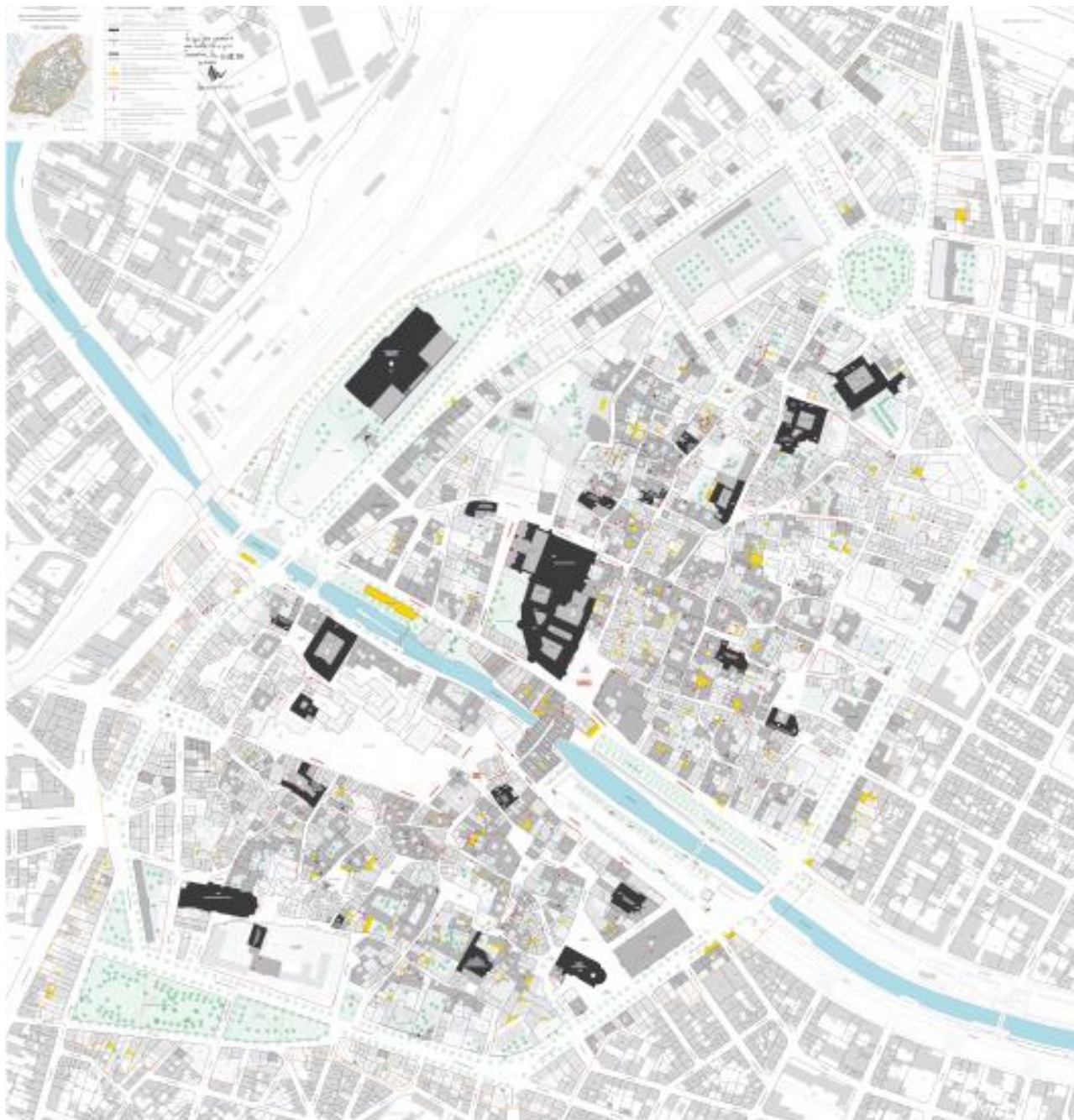
### DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES SPECIFIQUES PERMETTANT DE METTRE EN ŒUVRE LES OBJECTIFS DE LA ZONE

La réglementation renvoie aux règles du PSMV pour en garantir sa compatibilité. En effet, selon l'article L153-1 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité du territoire avec une seule exception pour la partie du territoire couverte par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé. Et l'article L313-1 du code de l'urbanisme précise que le plan de sauvegarde et de mise en valeur tient lieu de plan local d'urbanisme.

Ainsi, toutes les prescriptions instituées dans le PLU pouvant l'être par le PSMV, le règlement du PSMV dispose, en somme, d'un potentiel équivalent à celui du PLU. Cependant, l'objectif du PSMV est avant tout patrimonial permettant de préserver les qualités architecturales, urbaines et patrimoniales du centre-ville.



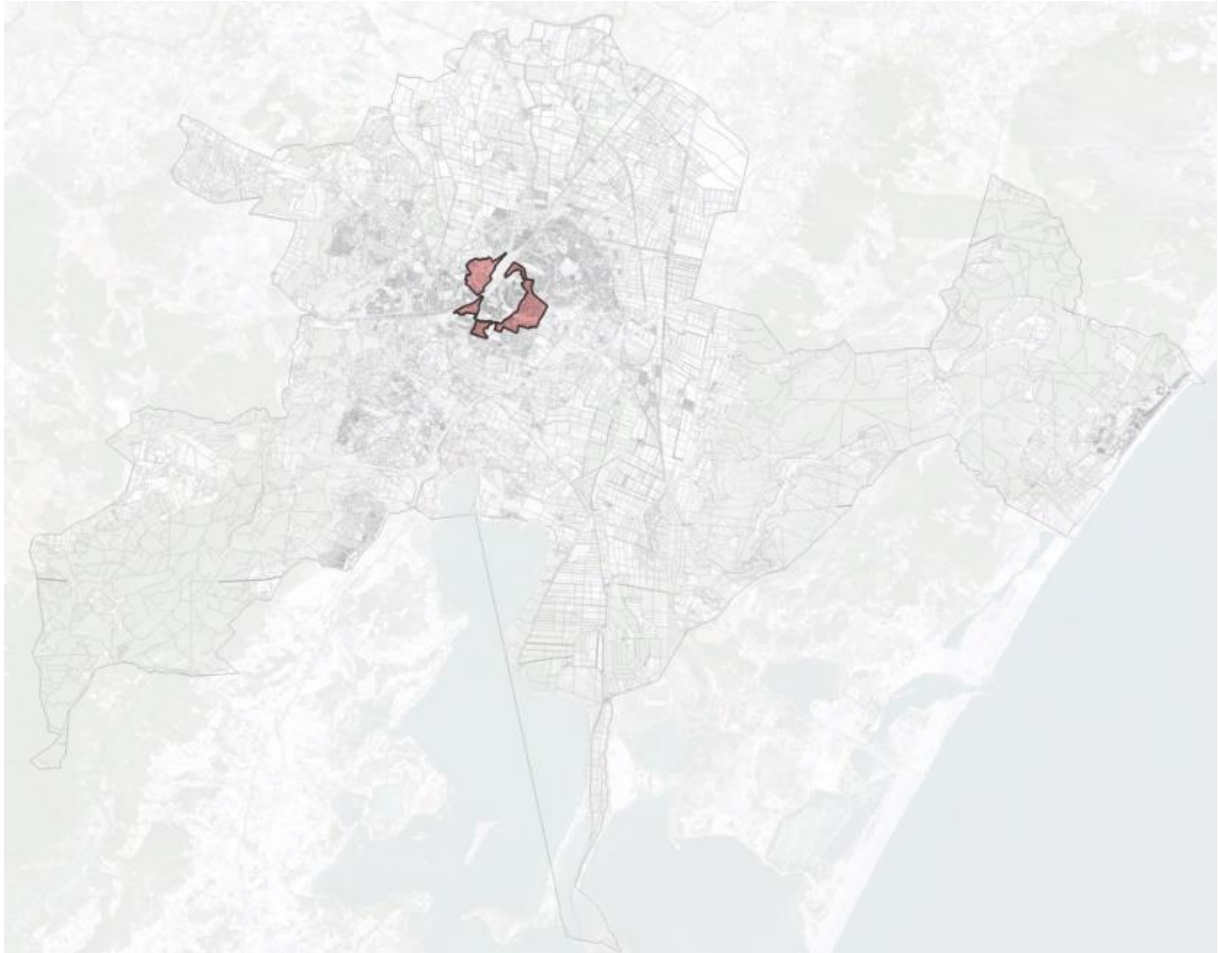
## Partie 3 : Explication des choix de la délimitation du zonage



Plan du PSMV couvrant en totalité l'emprise du SPR

## UB

### SEQUENCE DU TERRITOIRE CONCERNE ET PRINCIPE DE DELIMITATION



La zone UB correspond aux **EXTENSIONS DU CENTRE HISTORIQUE CONSTITUEES EN MAJEURE PARTIE DES FAUBOURGS** au sein desquels se sont développées des activités, des équipements ou de l'habitat. La délimitation de celle-ci est réalisée par rapport à la **MORPHOLOGIE URBAINE**.

Ces constructions de forte densité sont sur un parcellaire en lanière et présentent une continuité du bâti à l'alignement et des dégagements à l'arrière des parcelles. Les constructions existantes sont anciennes. Elles ont **UN GABARIT DE TYPES R+2 SUIVANT UN PLAN RECTILIGNE**.

#### DIFFERENCE NOTABLE AVEC LE PLU EN VIGUEUR

Cette zone reprend les contours de l'ancienne zone UAb, mais s'étend davantage sur le UB1. L'objectif est de prendre en compte le tissu urbain similaire de faubourg notamment les quais et les grands axes découlant des boulevards historiques. Elle permet également de créer une zone distincte du UA, qui est aujourd'hui concernée par le PSMV (anciennement UAa).

#### OBJECTIF ATTENDU DE LA ZONE

La zone UB, comme la zone UA, a vocation à **SOUTENIR ET DÉVELOPPER LES FONCTIONS URBAINES CENTRALES**. Elle accueille des constructions aux vocations multiples à renforcer : habitat, commerces,

## Partie 3 : Explication des choix de la délimitation du zonage

équipements... Située aux marges du SPR, l'objectif est aussi de **MAINTENIR LE CARACTERE ARCHITECTURAL ET PATRIMONIAL DU SECTEUR.**

### DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES SPECIFIQUES PERMETTANT DE METTRE EN ŒUVRE LES OBJECTIFS DE LA ZONE

Afin de favoriser une mixité des fonctions urbaines et le maintien des activités économiques existantes, les constructions à usage artisanal, restauration, hôtellerie, bureaux, centre de congrès, commercial, équipement d'intérêt collectif et services publics sont autorisées sous réserve qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Pour conserver les alignements bâtis atypiques, les nouvelles constructions doivent suivre un principe d'implantation en alignement par rapport aux voies et en ordre continu par rapport aux limites séparatives. Les implantations en retrait ne sont envisagées que pour assurer la continuité avec des bâtiments existants.

Dans une recherche d'harmonie, la hauteur est tributaire de la largeur de la voie. Le long des quais la hauteur est limitée graphiquement à 12m en cohérence avec les tissus urbains existants.

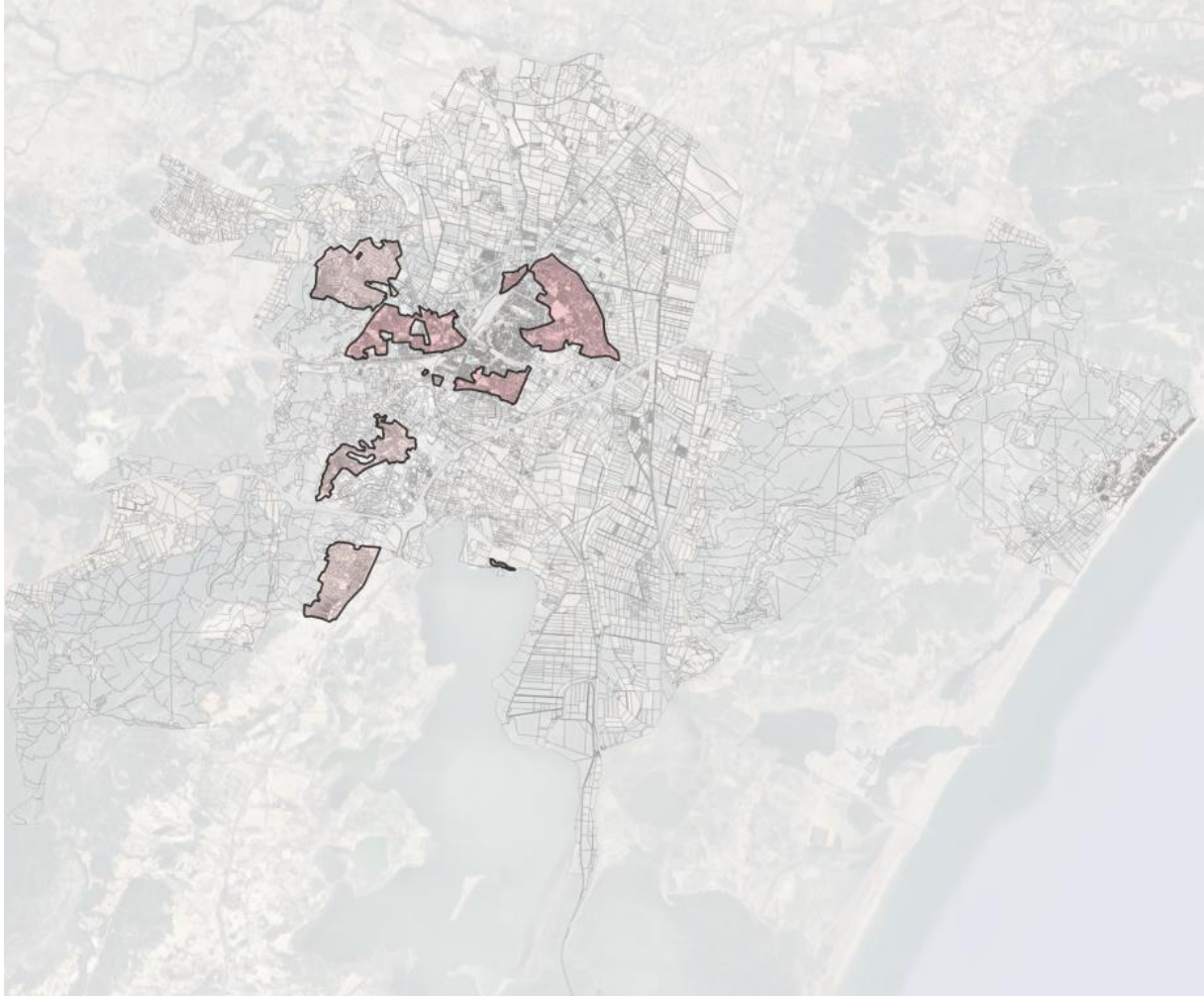
Enfin, l'emprise au sol est estimée à 80% en rapport avec l'existant (petit parcellaire et forte emprise).

Pour le risque inondation, le PLU prévoit la mise en place d'un pourcentage de pleine terre de 10 %. Le PPRI est annexé du présent document. L'objectif est de ne pas retranscrire stricto sensu le contenu en cas d'évolution de celui-ci.



## UC

### SEQUENCE DU TERRITOIRE CONCERNE ET PRINCIPE DE DELIMITATION



La zone UC correspond aux **TISSUS « PERIPHERIQUES RECENTS »** issus des développements urbains successifs réalisés autour de la polarité existante. La zone UC couvre, pour l'essentiel, des tissus à **DOMINANTE RÉSIDENTIELLE PAVILLONNAIRE, BIEN QUE CERTAINS COMMERCES, ÉQUIPEMENTS OU ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES Y SOIENT PRÉSENTS.**

La délimitation de celle-ci est réalisée en fonction de la **MORPHOLOGIE URBAINE ET DES CONTRAINTES URBAINES ET NATURELLES.**

Effectivement, deux typologies se distinguent : un tissu pavillonnaire des années 70 suivant un ordre continu à l'alignement ou en retrait de la voirie avec un parcellaire de taille intermédiaire (Maraussan, La Mayole, l'Egassial, les Hauts de Narbonne, Saint Jean – Saint Pierre, Saint Salvayre) et un tissu pavillonnaire récent (année 2000), plus lâche en retrait de la voirie avec un parcellaire plus important (Crabit – les Amarats, Baliste, Saint-Hippolyte). Les constructions, généralement de type Rdc ou R+1 sont implantées en retrait de l'alignement.

## Partie 3 : Explication des choix de la délimitation du zonage

En outre, la ZONE UC EST SOUMISE A DIVERSES CONTRAINTES LIEES A LA TOPOGRAPHIE, A LA PRESENCE DES RESEAUX ET AUX RISQUES. Par conséquent, deux secteurs sont distingués :

- Un secteur UC1 à proximité du centre-ville soumis au risque inondation sur la partie est et sud de la Ville ;
- Et un secteur UC2 soumis à des enjeux paysagers ou à des problèmes topographiques et de réseaux.

### DIFFERENCE NOTABLE AVEC LE PLU EN VIGUEUR

Cette zone comprend l'ensemble du tissu pavillonnaire de Narbonne. Elle prend en compte les dernières évolutions notamment les anciennes zones AU aujourd'hui construite (anciennement 1AUh, UC, UB1)

### OBJECTIF ATTENDU DE LA ZONE

La zone UC doit permettre l'évolution du bâti existant. Cependant, il s'agit également de ne pas accentuer les risques et la vulnérabilité des biens et des personnes. Dans le secteur UC1, il s'agit de permettre une évolution du tissu pavillonnaire existant et dans le secteur UC2, il s'agit de maintenir le tissu pavillonnaire existant soumis à différentes contraintes ne permettant pas une forte évolution (topographie, paysage, réseaux, risques ...)

Bien qu'à dominante résidentielle, la zone UC vise une mixité de fonctions urbaines, notamment via l'accueil d'activités économiques compatibles avec l'habitat.

### DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES SPECIFIQUES PERMETTANT DE METTRE EN ŒUVRE LES OBJECTIFS DE LA ZONE

Pour garantir l'harmonie urbaine, les nouvelles constructions doivent suivre un principe d'implantation existant ainsi les implantations envisagées seront réalisées à l'alignement ou en retrait de 5 m.

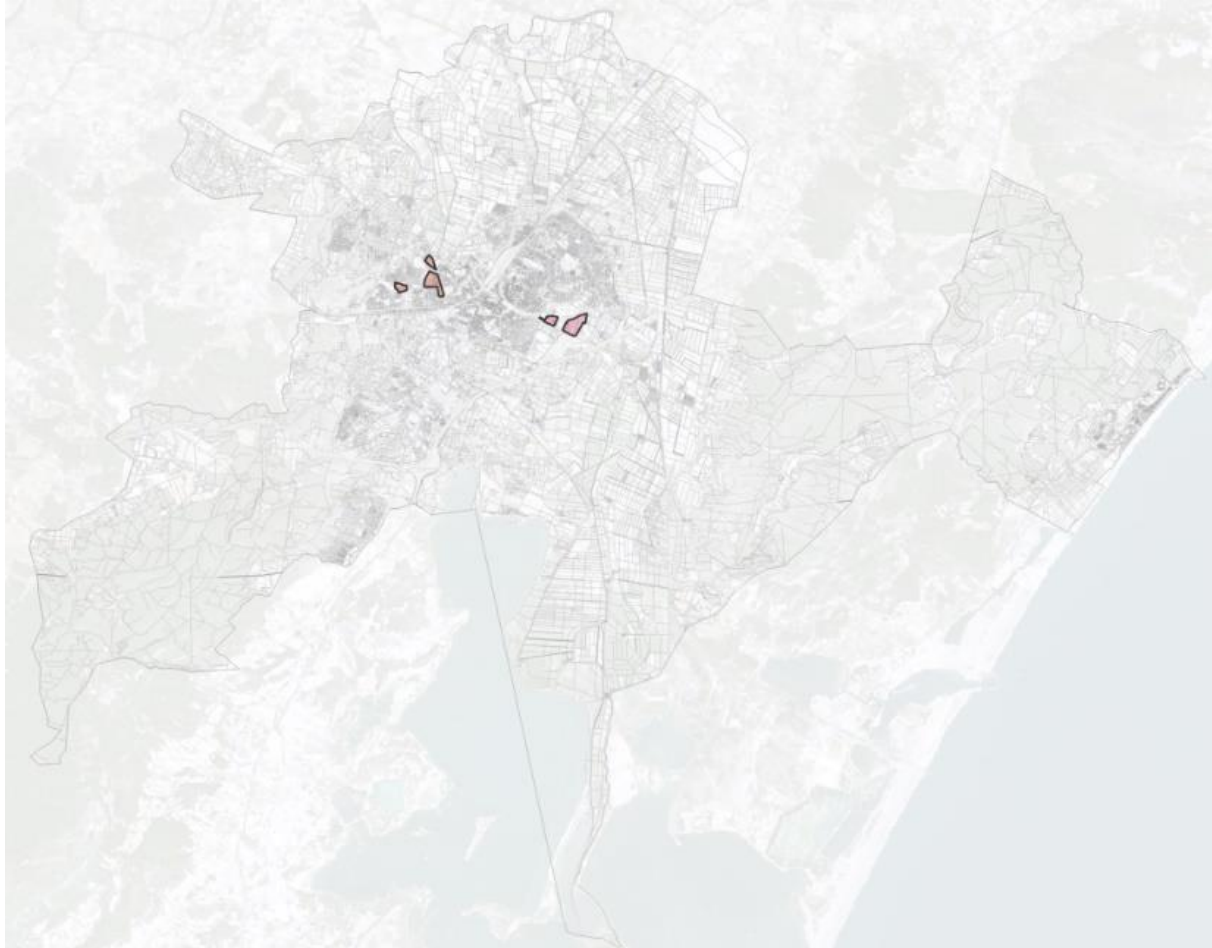
Pour permettre une densification raisonnée et qualitative, la hauteur dans le secteur UC1 est limitée en R+2 tandis que la hauteur dans le secteur UC2 est limitée à R+1, car les contraintes topographiques conduisent à un fort impact sur les paysages. C'est également le cas pour l'emprise au sol plus forte dans le tissu déjà dense du UC1 et moins forte dans le tissu pavillonnaire UC2 pour préserver la végétation.

Afin de prendre en compte le risque inondation, le PLU prévoit la mise en place d'un pourcentage de pleine terre de 20 % en UC1 et 30% en UC2. Vu que le PPRi est annexé au PLU, les prescriptions ne sont pas retranscrites stricto sensu dans le PLU, cela facilite l'articulation et la compréhension des documents.

Pour autoriser une mixité des fonctions urbaines, le maintien des activités économiques existantes est permis sous réserve qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles incompatibles avec la proximité de l'habitat.

### UD

#### SEQUENCE DU TERRITOIRE CONCERNE ET PRINCIPE DE DELIMITATION



La zone UD correspond aux TISSUS « PERIPHERIQUES RECENTS » réalisés autour de la polarité existante ainsi que dans les opérations de renouvellement urbain. À l'inverse, de la zone UC, la zone UD couvre à DOMINANTE RÉSIDENTIELLE COLLECTIVE, BIEN QUE CERTAINS COMMERCEs, ÉQUIPEMENTS OU ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES Y SOIENT PRÉSENTS.

La délimitation de celle-ci est réalisée par rapport à la MORPHOLOGIE URBAINE ET AUX PROJETS COMMUNAUX RÉALISÉS.

On distingue deux secteurs UD, le secteur UD1 correspondant aux collectifs des années 2000 ayant déjà subi une mutation urbaine. Le secteur UD2 correspond au périmètre de la ZAC Les berges de la Robine en cours de réalisation jusqu'en 2034.

#### DIFFERENCE NOTABLE AVEC LE PLU EN VIGUEUR

Cette zone comprend les poches d'habitat collectif afin de simplifier son évolution et sa gestion. Les deux secteurs se distinguent par leur date de création d'une part le secteur UD1 comprenant le tissu collectif en mutation ou ayant muté et le secteur UD2 correspondant à la ZAC Les berges de la Robine en cours de réalisation (anciennement UC, UB1, UB2).

### OBJECTIF ATTENDU DE LA ZONE

La zone UD doit permettre l'évolution du bâti existant et la mutation de celui-ci. Bien qu'à dominante résidentielle, la zone UD souhaite une mixité de fonctions urbaines, notamment via l'accueil d'activités économiques compatibles avec l'habitat pour concourir à une ville de proximité.

Dans le secteur UD1, il s'agit de permettre une évolution et une mixité des fonctions urbaines tandis que dans le secteur UD2, il s'agit de poursuivre l'aménagement du secteur en concordance avec le cahier de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères de la ZAC et des différentes problématiques liées au PPRi.

### DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES SPECIFIQUES PERMETTANT DE METTRE EN ŒUVRE LES OBJECTIFS DE LA ZONE

Afin de favoriser une mixité urbaine, de maintenir les activités économiques existantes et de rapprocher les fonctions urbaines, les constructions à usage de commerces, d'activités de services, de bureau, d'équipement d'intérêt collectif et services publics... sont autorisées si elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles incompatibles avec la proximité de l'habitat.

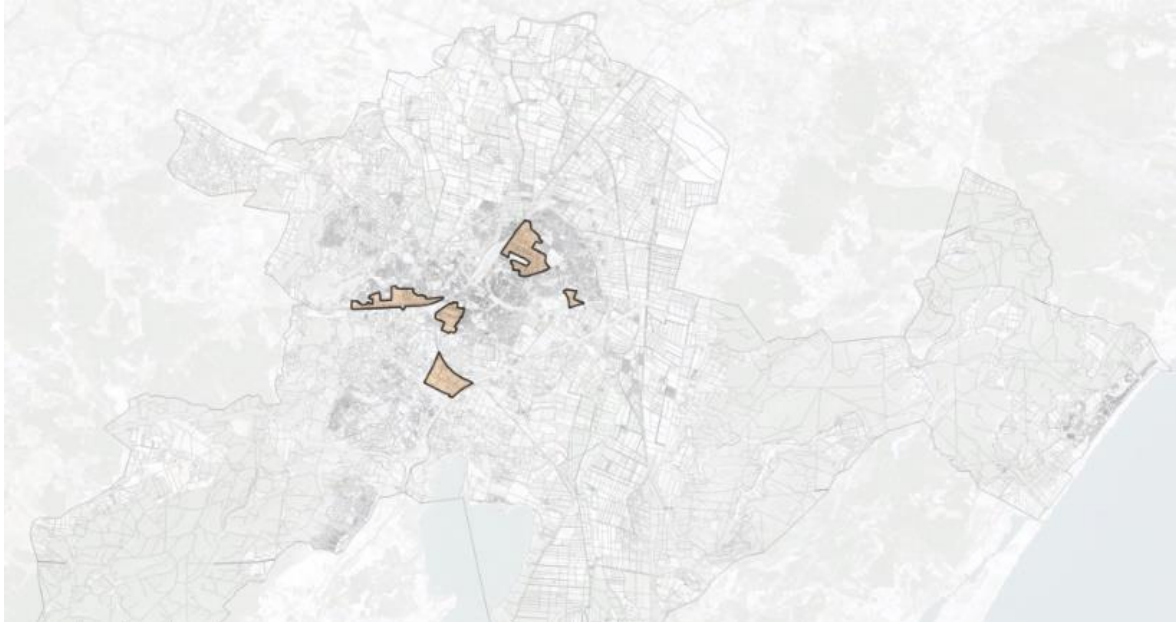
Pour assurer une capacité du tissu à rester vivant et attractif, le règlement ne fixe ni d'emprise au sol maximum ni d'espace minimum de pleine terre dans le secteur UD2 afin que le règlement du PLU reste en adéquation avec le cahier de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères de la ZAC. En revanche, il prévoit un pourcentage de 60 % dans la zone UD1 pour une meilleure infiltration des eaux et limiter les risques.

En outre, en UD1 un pourcentage minimum d'espace verts de pleine terre de 20 % est demandé.

Le PPRi est annexé présent document et les prescriptions sont prises en compte.

## UM

### SEQUENCE DU TERRITOIRE CONCERNE ET PRINCIPE DE DELIMITATION



La zone UM correspond aux secteurs stratégiques **A VOCATION DE MUTATION URBAINE ET RÉSIDENTIELLE EN ENTRÉE DE VILLE.**

La délimitation de celle-ci est réalisée par rapport à la **MORPHOLOGIE URBAINE ET FONCTIONS URBAINES EXISTANTES.**

Elle regroupe ainsi quatre secteurs aux enjeux et objectifs variés. La zone UM abrite des typomorphologies variées à **DOMINANTE RÉSIDENTIELLE AINSI QUE DES COMMERCES, ÉQUIPEMENTS OU ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES PLUS PONCTUELLES.**

#### DIFFERENCE NOTABLE AVEC LE PLU EN VIGUEUR

Cette zone a été créée dans le cadre de la révision du PLU pour permettre la réalisation de projets urbains spécifiques. L'objectif est d'amorcer une réflexion sur le devenir de secteur stratégique en entrée de ville voué à évoluer (anciennement UB1, UC, UE)

#### OBJECTIF ATTENDU DE LA ZONE

La zone UM doit permettre l'évolution morphologique et structurelle des secteurs identifiés. Il s'agit de :

- Conforter la vocation résidentielle mixte dominante de ces secteurs d'entrée de ville,
- Densifier et poursuivre l'urbanisation, là où elle est possible en valorisant les paysages bâtis et la qualité architecturale du bâti ancien existant,
- Intégrer de façon cohérente des opérations d'urbanisation projetées au reste des urbanisations et en lisière d'espaces agricoles et naturels.

Ainsi, en fonction des secteurs les objectifs et les choix sont variés :



## Partie 3 : Explication des choix de la délimitation du zonage

Le secteur « avenue de Bordeaux » marque l'entrée de ville ouest. Il présente un tissu diversifié non homogène. Il est le support d'un trafic dense et parfois congestionné. L'objectif est de traiter qualitativement cette entrée de ville pour donner lieu à un véritable boulevard urbain à proximité du centre-ville.

Le secteur « Gare » marque l'entrée de ville nord par Avenue Carnot et regroupe à la fois les grands ensembles de Razimbaud, le tissu pavillonnaire dense autour du boulevard 1848 et la gare SNCF. L'objectif est d'enclencher une réflexion d'ensemble sur un secteur hautement stratégique à proximité de différentes polarités (gare, centre-ville, équipements...) et de mutation urbaine et fonctionnelle autour de la gare SNCF support de multimodalité.

Le secteur « Bonne source » symbolise l'entrée de ville est. Il est occupé par des hébergements hôteliers peu valorisés. L'objectif est de réfléchir à une refonte stratégique urbaine pour valoriser les activités et l'entrée de ville à proximité de la ZAC Les berges de la Robine et de la polarité d'équipements.

Enfin, le secteur « route de Perpignan » représente l'entrée de ville sud. Ce secteur est composé d'équipements publics et de grands ensembles pouvant être le support d'une mutation à proximité : d'une part du centre-ville et d'autre part du secteur Saint-Germain – Saint-Victor. Il s'agit donc de faire muter globalement sur ce secteur qui fera la jonction entre le centre-ville et la future polarité mixte de Saint-Germain – Saint-Victor.

### DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES SPECIFIQUES PERMETTANT DE METTRE EN ŒUVRE LES OBJECTIFS DE LA ZONE

Pour permettre une évolution structurelle de ces secteurs la réglementation prévoit une bonne cohabitation de fonctions diverses, notamment par l'autorisation sous conditions des commerces, activités de services, équipements d'intérêt collectif et services publics et centre de congrès.

Pour valoriser les entrées de ville et permettre une densification, une hauteur plus importante est permise (15m ou R+4) et une emprise au sol maximum de 60% est mentionnée. Les secteurs identifiés comme mutable lors du temps du PLU notamment l'avenue de Bordeaux fait aussi l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Pour conserver les alignements bâtis atypiques, les nouvelles constructions doivent suivre un principe d'implantation en alignement ou en recul de 5 m par rapport aux voies et en limite ou retrait de 3 m par rapport aux limites séparatives. Il s'agit de conserver un tissu aéré, favoriser les porosités et les retraits végétalisés pour permettre une végétalisation. Dans ce contexte, un pourcentage de minimum 20% de pleine terre est imposé.

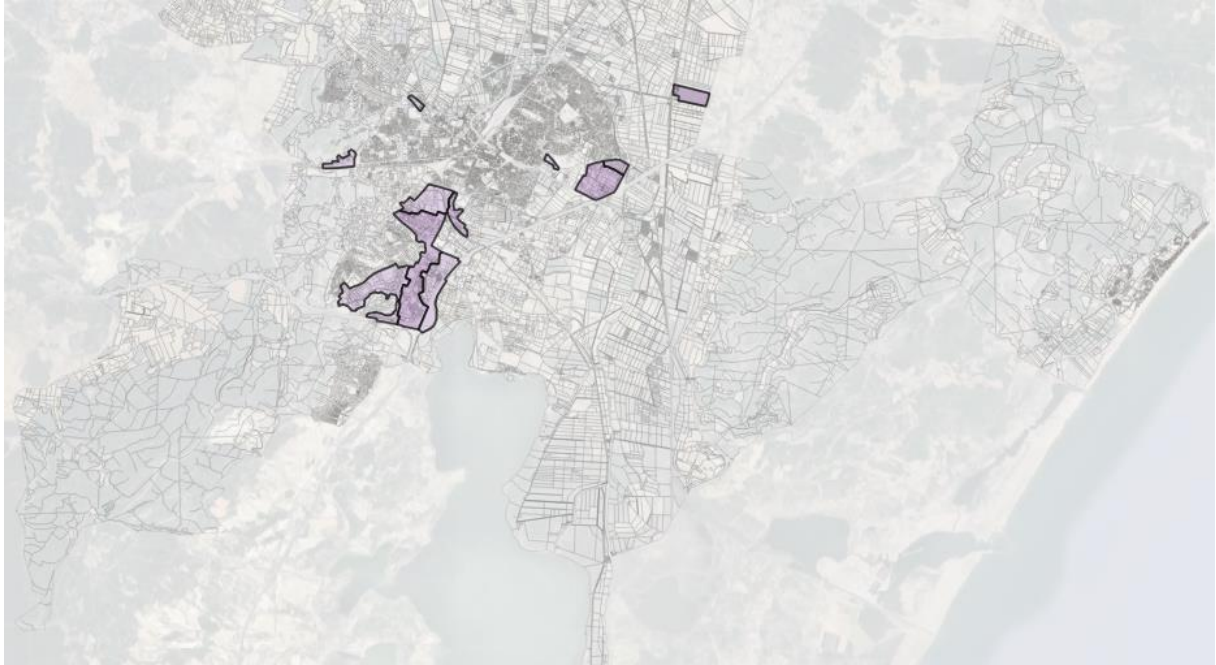
De plus, toutes les parties visibles depuis l'espace extérieur employées pour le traitement des façades et des couvertures devront répondre à un souci de qualité architecturale et être en harmonie avec le caractère des constructions existantes dans l'environnement proche.

Le PPRI est annexé présent document et les prescriptions sont prises en compte.



### UE

#### SEQUENCE DU TERRITOIRE CONCERNE ET PRINCIPE DE DELIMITATION



La zone UE COUVRE DES CONSTRUCTIONS A DOMINANTE INDUSTRIELLE, ARTISANALE, TERTIAIRE OU COMMERCIALE.

Elle couvre principalement les espaces économiques de Plaisance, Croix Sud, la Coupe et Bonne source.

La délimitation de la zone est réalisée par analyse parcellaire en intégrant les secteurs bâtis ou artificialisés associés aux constructions à caractère industriel, commercial, tertiaire ou artisanal.

La zone UE possède un secteur UE1 dont l'activité dominante est à vocation commerciale notamment le long des axes routiers stratégiques et un sous-secteur UEa correspond à l'emprise de l'aérodrome.

#### DIFFERENCE NOTABLE AVEC LE PLU EN VIGUEUR

Cette zone est restée sensiblement la même dans ses limites, sous un nouveau nom. En revanche, les multiples sous-secteurs ont été supprimés pour ne former qu'une seule et même zone comprenant un unique secteur se déclinant par sa vocation tournée vers l'activité commerciale (anciennement UY).

#### OBJECTIF ATTENDU DE LA ZONE

L'objectif majeur est D'ASSURER LE DÉVELOPPEMENT, L'ÉVOLUTION des activités présentes. Il s'agit notamment d'amorcer une réflexion sur LE RENOUVELLEMENT DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES par une végétalisation plus forte et une mixité urbaine raisonnée. La zone vise également une optimisation des espaces artificialisés à vocation économique en résonance à l'objectif général de minimisation des besoins fonciers pour le développement urbain.

## Partie 3 : Explication des choix de la délimitation du zonage

---

### DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES SPECIFIQUES PERMETTANT DE METTRE EN ŒUVRE LES OBJECTIFS DE LA ZONE

Afin d'assurer l'évolution et le maintien des activités, la **ZONE UE AUTORISE LA CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS A VOCATION ÉCONOMIQUE** : artisanat, commerce de détail, restauration, bureau ainsi que des activités complémentaires tels que les hébergements touristiques, les équipements ... et ce, pour amorcer une réflexion stratégique sur la mixité urbaine. Les habitations ne peuvent être autorisées que pour les raisons particulières liées au gardiennage d'activités ou dans le cas d'opération mixte avec une proportion de 50%.

La zone UE concerne le plus souvent des espaces situés en périphérie des espaces urbains mixtes. Afin de faciliter l'insertion paysagère de ces ensembles bâtis, les constructions sont obligatoirement implantées en recul des voies ou emprises publiques (de 5 mètres minimum) et une attention particulière devra être portée aux traitements des façades. En outre, des dispositions en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère sont prévues pour favoriser l'insertion des futures constructions. Dans ce contexte, la hauteur est limitée à 15m dans la zone UE et à 12m dans la zone UE1.

Enfin, pour permettre une végétalisation plus forte et permettre une désimperméabilisation, les constructions devront respecter une emprise au sol limitée à 60 % ou 20 % de pleine terre selon les secteurs.

## UEQ

### SEQUENCE DU TERRITOIRE CONCERNE ET PRINCIPE DE DELIMITATION



La zone UEq correspond EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS MAJEURS. Elle comprend notamment l'emprise ferroviaire dont le PEM en UEf, le secteur du parc des sports (de l'université au nord jusqu'au théâtre au sud-ouest), le secteur Montplaisir, la zone RTE de la Livière (station d'accueil électrique des futures éoliennes en mer), l'espace liberté...

La délimitation de la zone est réalisée par lecture PARCELLAIRE DES ÉQUIPEMENTS MAJEURS SITUÉS AUX EXTREMITES DU TISSU : un établissement scolaire au cœur d'un quartier résidentiel ne fera pas nécessairement l'objet d'un zonage UEq.

### DIFFERENCE NOTABLE AVEC LE PLU EN VIGUEUR

Cette zone est restée sensiblement la même, sous un nouveau nom. Elle reprend les principaux équipements communaux (anciennement UE)

### OBJECTIF ATTENDU DE LA ZONE

L'objectif majeur est D'ASSURER LE DÉVELOPPEMENT, L'ÉVOLUTION ET LE RENOUVELLEMENT DES ÉQUIPEMENTS présents dans la zone.

### DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES SPECIFIQUES PERMETTANT DE METTRE EN ŒUVRE LES OBJECTIFS DE LA ZONE

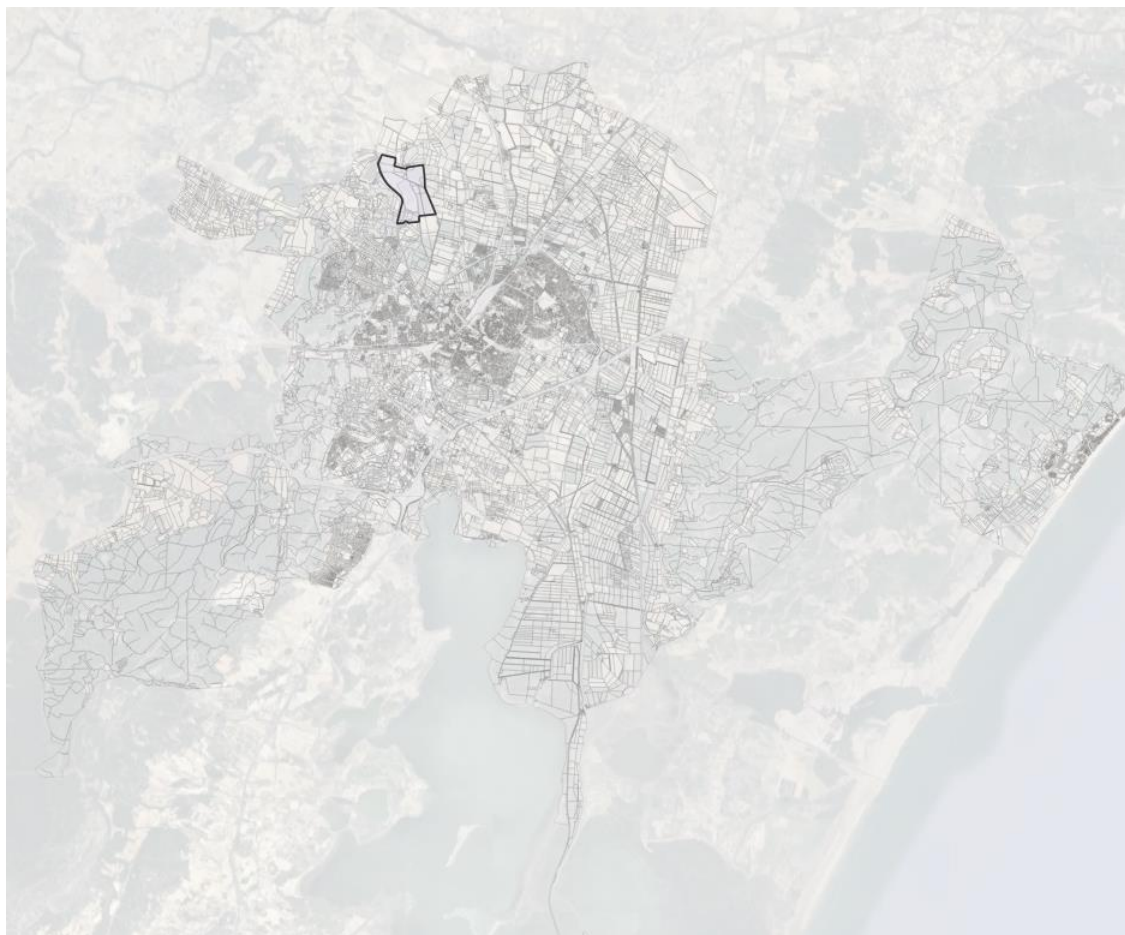
Afin de préserver les polarités existantes et de concourir à une mixité, la ZONE UEQ AUTORISE LA CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS A VOCATION ÉCONOMIQUE ET D'ACTIVITÉS : cinéma, hébergement touristique, salles de spectacles, salles d'art, équipements sportifs, lieux de cultes, centre de congrès ...

Les habitations ne peuvent être autorisées que pour les raisons particulières liées au gardiennage d'activités.

Par ailleurs, la hauteur maximale (15 mètres à l'égout) ainsi que l'emprise au sol non réglementée garantissent L'OPTIMISATION DES ZONES POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DES ACTIVITÉS.

## UI

### SEQUENCE DU TERRITOIRE CONCERNE ET PRINCIPE DE DELIMITATION



La zone UI correspond à la zone INDUSTRIELLE DE MALVESI. CETTE DERNIERE EST SOUMISE AU RISQUE TECHNOLOGIQUE.

La délimitation s'appuie sur l'emprise de foncière de l'usine.

#### DIFFERENCE NOTABLE AVEC LE PLU EN VIGUEUR

Cette zone est réduite par rapport à la zone industrielle du PLU en vigueur (anciennement 1AUz) pour correspondre à l'emprise de l'activité de l'usine Orano Malvesi.

La totalité de cette zone est dans le périmètre du PPRT d'Orano (ex Comurhex).

#### OBJECTIF ATTENDU DE LA ZONE

L'objectif est de MAINTENIR CES ACTIVITÉS, D'AMELIORER L'INTEGRATION PAYSAGÈRE DES INSTALLATIONS ET LA SECURITE DU SITE et limiter la vulnérabilité des biens et des personnes aux risques technologiques.

## Partie 3 : Explication des choix de la délimitation du zonage

---

### DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES SPECIFIQUES PERMETTANT DE METTRE EN ŒUVRE LES OBJECTIFS DE LA ZONE

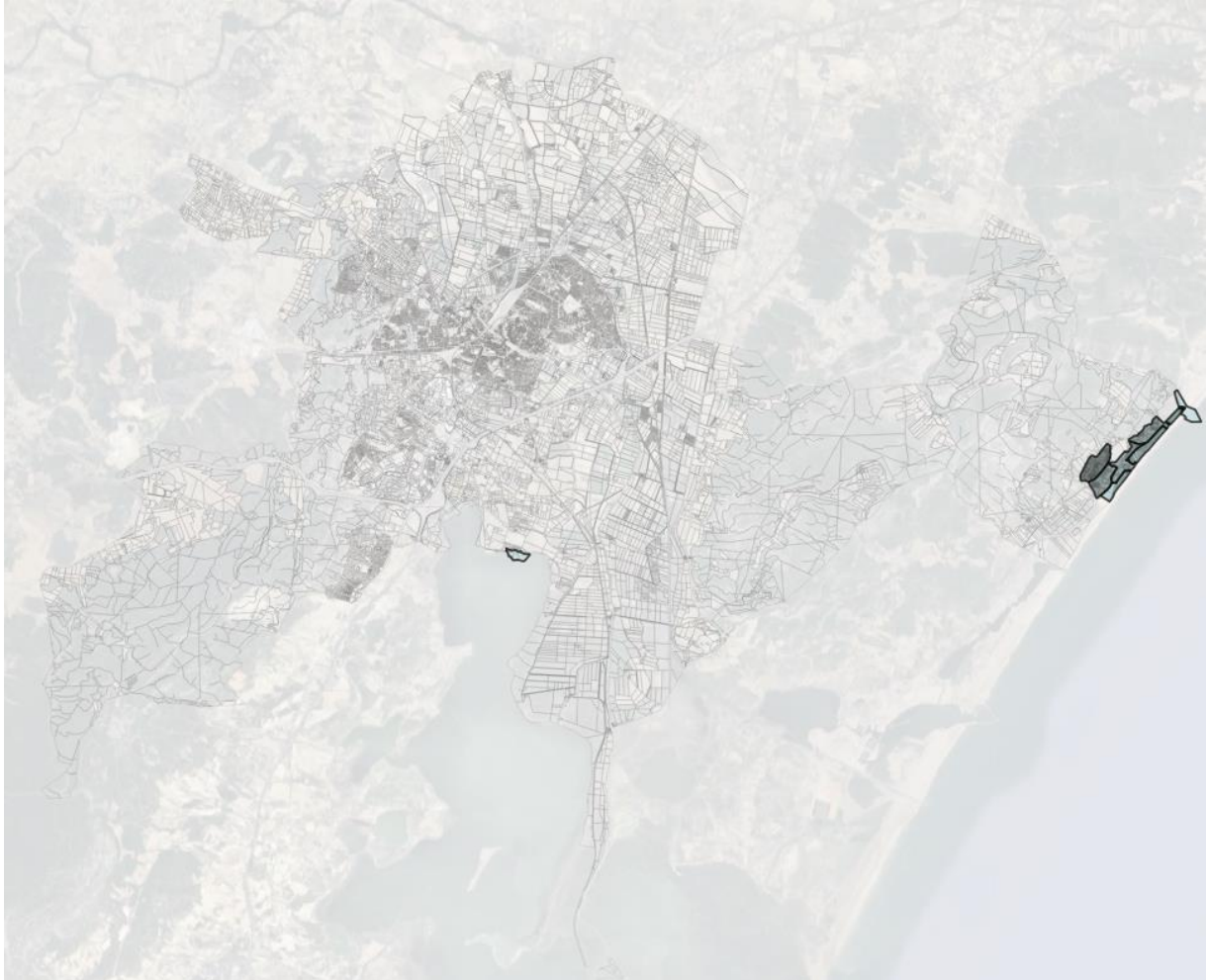
Pour maintenir l'activité et préserver les habitants des risques, la zone UI ne permet que les constructions à vocation d'industrie, d'entrepôt et de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Il s'agit donc de limiter l'usage du secteur à une vocation uniquement industrielle. Les secteurs environnants soumis aux risques industriels sont classés en zone naturelle spécifique (Npv) pour la production de panneaux photovoltaïques.



## UP

### SEQUENCE DU TERRITOIRE CONCERNE ET PRINCIPE DE DELIMITATION



La zone UP correspond à la **SPECIFICITE LITTORALE DE NARBONNE**. Elle comprend les ports (UPq) et des quatre secteurs UP1, UP2, UP3 et UP4 en adéquation avec le tissu de la station balnéaire de Narbonne Plage.

La délimitation est réalisée en fonction de la **MORPHOLOGIE URBAINE ET AUX ACTIVITÉS URBAINES PRESENTES**, adaptée pour permettre notamment la prise en compte d'un épannelage en adéquation avec la topographie et le grand paysage.

- Le secteur UPq délimite les ports,
- Le secteur UP1 délimite le front de mer de Narbonne Plage,
- Le secteur UP2 correspond à la polarité économique et commerciale de Narbonne plage,
- Le secteur UP3 correspond à la deuxième ligne urbaine des constructions à dominante résidentielle,
- Et enfin le secteur UP4 correspond au secteur résidentiel des Foulquines avec de forts enjeux paysagers.

### DIFFERENCE NOTABLE AVEC LE PLU EN VIGUEUR

Cette zone constitue le tissu de la station balnéaire de Narbonne plage. Il a été adapté à la topographie et au grand paysage. Les secteurs s'appuient également sur la morphologie urbaine existante (anciennement UCp, UCp1, UCp2)

### OBJECTIF ATTENDU DE LA ZONE

La zone UP doit permettre l'évolution marginale du bâti existant sans pour autant accentuer les risques et la vulnérabilité des biens et des personnes.

Bien qu'à dominante résidentielle, la zone UP vise une mixité de fonctions urbaines permettant de conforter la polarité de la station balnéaire et limiter la saisonnalité.

Enfin, il s'agit de préserver les qualités urbaines et paysagères que présente la station balnéaire atypique – située dans un couloir entre la mer Méditerranée et le Massif de la Clape.

### DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES SPECIFIQUES PERMETTANT DE METTRE EN ŒUVRE LES OBJECTIFS DE LA ZONE

Afin de limiter la vulnérabilité des biens et des personnes, un gradient d'emprise au sol maximum et de pourcentage minimum de pleine terre est instauré. Plus la proximité avec la mer est importante, plus le pourcentage d'espace de pleine terre est fort et l'emprise au sol est faible (40% sur le front de mer contre 30% sur la polarité commerciale et l'arrière-station en pourcentage minimum d'espace de pleine de terre). Les PPRn sont intégrés en annexe du présent document pour prise en compte. Il s'agit de ne pas retranscrire stricto sensu le contenu en cas d'évolution de celui-ci.

Pour favoriser la mixité urbaine, la réglementation prévoit une bonne cohabitation de fonctions diverses, notamment par l'autorisation sous conditions des commerces, activités de services, équipements d'intérêt collectif et services publics et centre de congrès.

Enfin, dans une recherche d'harmonie et d'intégration urbaine et paysagère, un épannelage des hauteurs est mis en place. La hauteur est limitée à R+1 sur le front de mer et le secteur des Foulquines et est limitée R+2 à l'arrière-station.

Le cœur de la station marquée par de grands bâtiments qui structurent l'espace public et notamment, le boulevard de la Méditerranée qui vient d'être requalifiée, bénéficie d'un règlement approprié pour conforter sa vocation de centralité urbaine, les bâtiments peuvent faire 15 m de hauteur.

Le secteur des Foulquines bénéficiant d'un cadre boisé fort bénéficie également des mêmes règles urbaines que le front de mer. L'objectif est de préserver le cadre paysager et boisé Ainsi, la hauteur est limitée à R+1 et l'emprise au sol à 30%.

## LA CLASSIFICATION DES ZONES A URBANISER (AU)

### 1AU

#### SEQUENCE DU TERRITOIRE CONCERNE ET PRINCIPE DE DELIMITATION



La zone 1AU CONCERNE LES SECTEURS DESTINES A RECEVOIR DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS.

Ce sont les secteurs de développement urbain dans lesquels certains équipements et desserte par les réseaux ne sont pas toujours existants et doivent être réalisés.

Leur délimitation s'est appuyée sur les projets communaux et les contraintes urbaines et naturelles de la commune.

Le PLU DELIMITE 7 SECTEURS EN ZONE AU :

- Un secteur pour du développement urbain à vocation mixte ;
- Deux secteurs de densification ;
- Deux secteurs de développement urbain à dominante résidentielle ;
- Et deux secteurs à vocation d'équipement public.

## Partie 3 : Explication des choix de la délimitation du zonage

### DIFFERENCE NOTABLE AVEC LE PLU EN VIGUEUR

Cette zone a institué en accord avec le potentiel constructible prévu pour les 10 prochaines années. Elle prend en compte les grandes contraintes territoriales et les secteurs identifiés comme stratégique (anciennement 1AU, 1AUy et A).

### OBJECTIF ATTENDU DE LA ZONE

L'objectif est de FAVORISER UNE URBANISATION HARMONIEUSE, ORGANISEE et permettant une utilisation optimisée de l'espace.

Pour les secteurs 1AUEq, l'objectif est de permettre l'installation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

### DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES SPECIFIQUES PERMETTANT DE METTRE EN ŒUVRE LES OBJECTIFS DE LA ZONE

Les secteurs concernés par les zones AU font l'objet D'OAP QUI DEFINISSENT LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT en tenant compte des spécificités de chaque site.

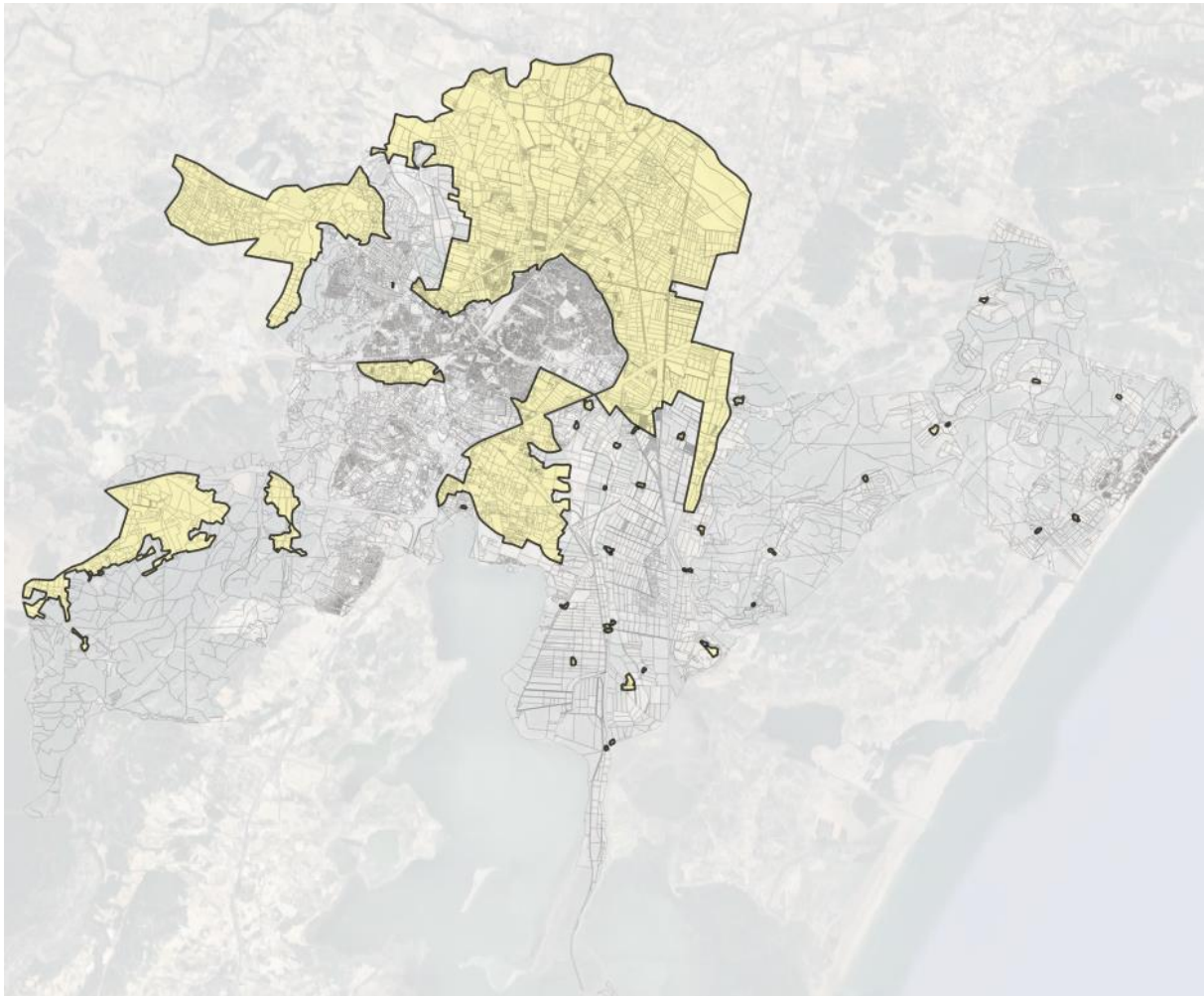
Les DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES S'INSPIRENT DES PRINCIPES DEVELOPPES DANS LES ZONES U. Elles cherchent à garantir l'insertion harmonieuse des futures constructions dans les tissus urbains existants, en reprenant les règles de gabarit des zones U (recul de 5m par rapport aux voies et emprises publiques, hauteur limitée à 12 m et emprise au sol à 40%).

Selon leur localisation, on distingue LES ZONES AU DES ZONES AUEQ, EN CONTINUITÉ D'ESPACES D'ACTIVITÉS EXISTANTES OU DANS DES SECTEURS STRATÉGIQUES : un secteur jouxtant la gendarmerie existante pour permettre son extension ; et un secteur en entrée de ville, à la jonction entre l'avenue Anatole France et la rocade pour permettre l'implantation d'un parking relais.

## LA CLASSIFICATION DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES (À ET N)

### A

#### SEQUENCE DU TERRITOIRE CONCERNE ET PRINCIPE DE DELIMITATION



Tenant compte du **FORT CARACTERE AGRICOLE** de la commune et des objectifs de valorisation de ces espaces, la zone A concerne **27% DU TERRITOIRE**.

Sa délimitation est réalisée à partir du **REGISTRE PARCELLAIRE GRAPHIQUE DE 2021** dans lequel toutes les parcelles recensées en agricole sont listées. En réalisant une bande tampon de 15 m autour de ces parcelles, il apparaît alors de grosses entités agricoles qui composent le territoire. Celle-ci prend également en compte l'identification des parcelles classées en AOC et en AOP.

#### DIFFERENCE NOTABLE AVEC LE PLU EN VIGUEUR

La zone A agricole reste globalement inchangée entre l'actuel PLU et le PLU révisé. Elle est uniquement réduite pour prendre en compte les sites classés notamment du canal du midi classé en N (anciennement A).



## Partie 3 : Explication des choix de la délimitation du zonage

### OBJECTIF ATTENDU DE LA ZONE

La zone A vise à PRÉSERVER LE POTENTIEL ÉCONOMIQUE DES TERRES AGRICOLES ET A ASSURER LES CAPACITÉS DE DÉVELOPPEMENT DES BÂTIMENTS NÉCESSAIRES aux activités agricoles. L'objectif est aussi de préserver la mosaïque agricole et paysagère qui va de pair.

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES SPECIFIQUES PERMETTANT DE METTRE EN ŒUVRE LES OBJECTIFS DE LA ZONE.

Dans la zone A, afin de préserver le potentiel agricole et permettre le développement de l'activité, les constructions autorisées sont particulièrement limitées. Les CONSTRUCTIONS AGRICOLES SONT AUTORISEES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS CONTRIBUANT A UNE DIVERSIFICATION DES ACTIVITÉS AGRICOLES : constructions permettant la transformation et le conditionnement des produits, hébergements touristiques, constructions permettant la vente... Ces constructions favorables à la diversification agricole sont néanmoins conditionnées : elles doivent avoir pour support l'exploitation, complémentaire à l'activité et/ou être dans le prolongement de l'acte de production et ne pas représenter l'activité principale.

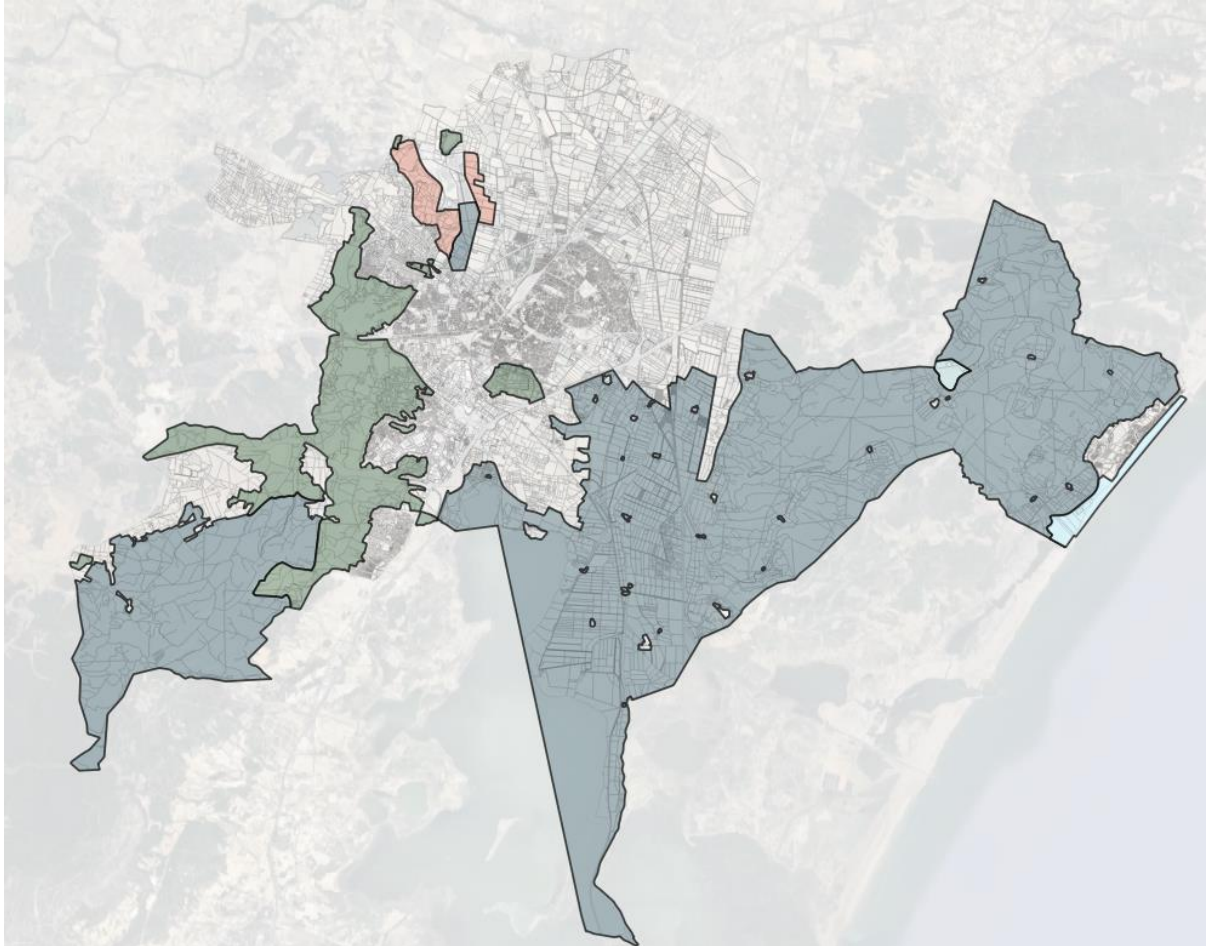
La RÉALISATION D'EXTENSIONS ET D'ANNEXES AUX CONSTRUCTIONS D'HABITATIONS EXISTANTES EST PERMISE SOUS RESERVE de ne pas excéder 30 % de la surface de plancher existante. Les nouvelles constructions résidentielles sont autorisées sous condition d'être strictement liée à l'exploitation agricole (logement accessoire).

Afin de permettre l'implantation des bâtiments agricoles, les DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES PRÉVOIENT DE NE PAS RÉGLEMENTER la hauteur pour ces constructions.

De plus, pour ASSURER LE MAINTIEN ET LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE RURAL, le PLU mobilise les dispositions prévues par l'article L.151-11 permettant le CHANGEMENT DE DESTINATION des bâtiments situés en zone agricole. Enfin, il est demandé que des PLANTATIONS D'ARBRES DE HAUTE TIGE ou un écran de verdure soit créé pour assurer une meilleure insertion des bâtiments fonctionnels dans le paysage.

N

SEQUENCE DU TERRITOIRE CONCERNE ET PRINCIPE DE DELIMITATION



La zone N correspond aux secteurs à protéger en raison de la qualité environnementale ou paysagère des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Elle concerne **PLUS DE LA MOITIE DU TERRITOIRE COMMUNAL (60,6%) SUITE A UNE GRANDE RICHESSE NATURELLE ET PAYSAGÈRE** avec notamment : le complexe lagunaire, les massifs de Fontfroide et de la Clape, les zones humides avérées, les espaces remarquables du littoral ...

Sa délimitation est réalisée par différence entre les parcelles agricoles puis consolidée avec les **DIFFERENTES PROTECTIONS** tels que : les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), les espaces boisés, les espaces naturels sensibles (ENS), les sites inscrits ou classés, les zones humides avérées, et les continuités écologiques...

Ainsi la zone Naturelle est subdivisée en quatre sous-secteurs :

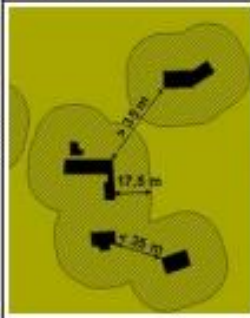



- Le secteur NL correspond aux différentes protections environnementales (Les paysages du canal du midi, le massif de la Clape, l'étang de Bages...) et aux spécificités de la loi littoral (espaces remarquables, espace proche du rivage, coupure d'urbanisation...)

La qualification d'espaces remarquables ne devant s'appliquer qu'aux espaces naturels les plus remarquables, les zones urbanisées ou altérées par l'activité humaines ne peuvent pas être qualifiées d'espaces remarquables et caractéristiques au titre de la loi littoral. C'est pourquoi sont exclus de la zone

## Partie 3 : Explication des choix de la délimitation du zonage

NL les secteurs où sont situés les domaines agricoles. Pour ce faire, a été utilisé la méthode définie par le CEREMA se basant sur deux critères cumulatifs :

- **Le critère quantitatif** qui fixe le nombre de construction dans un ensemble bâti à partir duquel ces constructions sont exclues (5) dans le but de valoriser l'intégration des fermes et de leurs dépendances dans les sites naturels.
- **Le critère de distance** avec un seuil à 35 mètres entre deux constructions qui permet de différencier un ensemble de bâti constitué d'un habitat dispersé.

bâti espacés entre eux d'une distance d'au moins 35 mètres = tampon de 17,5 mètres autour de chaque bâti	création des différents ensembles bâtis espacés entre eux d'une distance d'au moins 35 mètres	recensement des ensembles bâtis comportant 5 constructions au moins	exclusion des pastilles comportant au moins 5 constructions de la zone étudiée
			

- le secteur NL comprend également un sous-secteur NL100 correspond aux plages et à la bande littorale des 100m.
- Le secteur Npv représentant les fermes solaires existantes et futures ;
- Le secteur Nm délimitant le secteur utilisé pour les activités militaires.

### DIFFERENCE NOTABLE AVEC LE PLU EN VIGUEUR

La zone naturelle reste globalement inchangée entre l'actuel PLU et le PLU révisé. Elle est simplifiée pour ne bénéficier que de trois secteurs : deux relatifs à la loi littoral et aux sites classés, un pour permettre l'exploitation des fermes solaires et un pour l'activité militaire (anciennement NS, N2, N3, N4, Aer)

### OBJECTIF ATTENDU DE LA ZONE

Le principal objectif de la zone N est la **PROTECTION DE LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE** des secteurs concernés, de respecter les protections environnementales existantes (réservoirs, corridors, ZNIEFF, sites classés, Loi littoral ...) et de maintenir les ressources naturelles du territoire.

Cet objectif est décliné au regard de **VOCATION SPECIFIQUE DU TERRITOIRE** qui accueillent des fonctions récréatives ou des équipements d'intérêt collectif. Dans ces cas, l'objectif de la zone est de permettre l'évolution maîtrisée des activités existantes sans remettre en cause le caractère naturel de la zone et la qualité des milieux et des paysages.

### DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES SPECIFIQUES PERMETTANT DE METTRE EN ŒUVRE LES OBJECTIFS DE LA ZONE

Le PLU ne permet aucune nouvelle construction en zone N pour préserver les sites et limiter le mitage. Les dispositions réglementaires du PLU prévoient que la zone N ne peut **RECEVOIR DES AMÉNAGEMENTS, INSTALLATIONS VOIRE CONSTRUCTIONS QUE DANS UN CADRE EXCEPTIONNEL** dérogeant au principe dominant d'inconstructibilité de la zone. La réalisation d'extensions et d'annexes aux constructions

## Partie 3 : Explication des choix de la délimitation du zonage

---

d'habitations existantes sont strictement liées aux exploitations agricoles ou naturelles et sous réserve de conditions cumulatives (pas de création nouvelle, 30 % de l'emprise au sol existante).

En lien avec la préservation des fonctions écologiques et des paysages, le PLU identifie des ESPACES BOISES CLASSES ET DES ESPACES BOISES CLASSES SIGNIFICATIFS AU TITRE DE LOI LITTORAL correspondant aux grandes masses forestières existantes sur le territoire (massif de la Clape, massif de Fontfroide, colline de la Narbonnaise).

Tout CHANGEMENT DE DESTINATION SOUHAITE DES BÂTIMENTS IDENTIFIES, visant une activité autre que l'agriculture, reste sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole. Chaque demande sera soumise à l'avis conforme de la « Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ».

Pour permettre les VOCATIONS SPECIFIQUES DES SECTEURS, LES CONSTRUCTIONS SONT SOUMISES A DES CONDITIONS STRICTES LIMITEES à la fonctionnalité des activités :

- Gardiennage, fonction publique, etc., pour les activités militaires du secteur Nm,
- Aménagements légers, permettant un retour à l'état naturel des sites dans le secteur NL,
- Production d'énergie solaire dans le secteur Npv.

## LA SUPERFICIE DES ZONES

ZONE	SUPERFICIE EN HECTARE	SUPERFICIE TOTALE PAR ZONE	SUPERFICIE %
UA	73,7	2 066	11,8%
UB	107,9		
UC1	429,8		
UC2	426,2		
UD1	17,3		
UD2	16,7		
UE	202,6		
UE1	170,4		
UEa	20		
UEq	179,4		
UEf	2,5		
UI	98,9		
UM	182,1		
UPq	20,6		
UP1	31,7		
UP2	20,6		
UP3	39,5		
UP4	26,4		
1AU	66,6	70,3	0,4%
1AUEq	3,6		
<b>TOTAL DES ZONES URBAINES ET D'URBANISATION FUTURE</b>		<b>2 136,3</b>	<b>12,2%</b>
A	4735	4 735	27,1%
N	1544,8	10 608,5	60,7%
NL100	113		
NL	8732,6		
Nm	31,1		
Npv	187,2		
<b>TOTAL DE LA ZONE AGRICOLE ET DES ZONES NATURELLES</b>		<b>15 349</b>	<b>87,8%</b>



## JUSTIFICATION DES CHOIX PAR RAPPORT AU PLU EN VIGUEUR

Les éléments saillants du changement entre le PLU actuel et le PLU révisé :

- Prise en compte des évolutions urbaines depuis l'approbation en 2006 comme la construction sur Crabit ou St Hippolyte, le renouvellement urbain sous forme de collectif dans le secteur Anatole France ;
- Simplification de la réglementation induite par la loi littoral : plus de sous-secteur « p », mais un secteur NL comprenant la coupure d'urbanisation, les espaces naturels remarquables, les espaces proches du rivage et la bande des 100 m (sous-secteur NL100) ainsi que cinq secteurs pour la station balnéaire : UPq, UP1, UP2, UP3 et UP4.
- Simplification de la réglementation de la zone N par l'intégration des sites classés hors paysages du canal du midi dans la zone NL car contribuant aux espaces naturels remarquables ;

ZONES DU PLU ACTUEL	ZONES DU PLU EN COURS DE REVISION	ÉVOLUTIONS MAJEURES DU ZONAGE ENTRE LE PLU EN VIGUEUR ET LE PLU REVISE
UA	UA ET UB	Cette zone a évolué pour donner suite à l'approbation du PSMV. Ainsi, l'ancienne zone UAa devient UA et est régie par le PSMV révisé tandis que la zone UAb bascule en UB pour permettre de prendre en compte le tissu patrimonial de faubourg.
UB	UB, UC, UD	La zone UB évolue afin de ne prendre en compte que la première couronne autour du PSMV. Elle comprend tout le faubourg dont le caractère patrimonial est fort.
UC	UC, UP	Ces deux zones ont été fusionnées, agrandies et les multiples sous-secteurs ont été supprimés pour ne former qu'une seule et même zone. Elle prend en compte l'ensemble du tissu à dominante résidentielle – type pavillonnaire.
UD	UC, UD	
UY	UE	La zone UY a peu évolué dans ses limites. Elle a été reprise et ajustée à la marge, sous la dénomination UE. Les multiples sous-secteurs ont été supprimés pour ne former qu'une seule et même zone avec un unique secteur UE1 dont sa vocation est commerciale.
UE	UEQ	La zone UE a peu évolué dans ses limites. Elle a été reprise et ajustée à la marge pour prendre en compte les dernières évolutions du tissu, sous la dénomination UEq et la création d'un sous-secteur UEf pour le futur PEM.
UPP	UPQ	Cette zone a simplement été renommée.
1AUH	UC	Cette zone a été urbanisée et n'a plus lieu d'être dans le nouveau PLU. Ces nouveaux quartiers sont classés en UC dans le PLU révisé.
1AUY	1AU, UEQ	UE, Cette zone est actualisée en fonction des constructions et de l'urbanisation. Les secteurs construits sont classés en UE ou UEq, tandis que les secteurs non urbanisés à ce jour sont maintenus en 1AU.

## Partie 3 : Explication des choix de la délimitation du zonage

1AUZ	UI, NPV	Cette zone a évolué afin de prendre en compte l'existant : d'une part l'usine de Malvési soumise au PPRT classé en Ui et d'autre part les fermes solaires existantes classées en Npv.
2AU	A	Ces zones sont supprimées, car le projet territorial a évolué selon les objectifs du ZAN.
2AUH	N	Cette zone est supprimée, car les contraintes environnementales sont trop importantes : futur barrage, forte topographie, servitude de forage...
2AUY	N	Cette zone est supprimée, car elle est en discontinuité du tissu urbain existant et le projet initialement prévu de gare TGV n'est pas suffisamment avancé pour créer un zonage dans le PLU.
A	A, NL	La zone A agricole a peu évolué entre le PLU actuel et le PLU révisé. Les domaines agricoles classés en Ac sont maintenus et ajustés selon la méthode du CEREMA et le secteur Aer est actualisé par rapport aux fermes solaires et prend la nouvelle appellation « Npv ».
NS	N, NL	A l'échelle globale de la zone N, cette zone a été agrandie. En revanche, les multiples sous-secteurs ont été supprimés pour ne former qu'une zone NL.
N2	N, NL, NL100	Cette zone a été maintenue, sous un nouveau nom. Elle relève de la loi littoral et se présente aujourd'hui sous forme de NL – espace proche du rivage, coupure d'urbanisation, espace naturel remarquable afin de simplifier davantage. Elle intègre également un sous-secteur NL100 correspond aux plages et la bande littorale.
N3	NL, NL100	Cette zone anciennement à vocation touristique a été supprimée pour prendre en compte les évolutions législatives notamment de la loi littoral et concourir à une limitation du mitage urbaine.
N4	NM	Cette zone reste inchangée entre l'actuel PLU et le PLU révisé. Elle a simplement été renommée.

## TABLEAU D'ÉVOLUTION DES SURFACES

PLU REVISE				PLU EN VIGUEUR									
ZONE	SUPERFICIE HECTARE	EN	SUPERFICIE TOTALE PAR ZONE	SUPERFICIE %	ZONE	SUPERFICIE EN HECTARE	SUPERFICIE TOTALE PAR ZONE	SUPERFICIE %					
UA	73,7		2066	11,8%	UAa	73,7	1612,6	9,2%					
UB	107,9				UAb	95,8							
UC1	429,8				UB1	199,5							
UC2	426,2				UB2	17,5							
UD1	17,3				UBp	8,2							
UD2	16,7				UC	399,2							
UE	202,6				UCa	23,2							
UE1	170,4				UCp	66,9							
UEa	20												
UEq	179,4				UCp1	25,0							
UEf	2,5												
UI	98,9				UCp2	20,2							
UM	182,1				UD	110,7							
UPq	20,6				UD1	15,6							
UP1	31,7				UD2	32,8							
UP2	20,6				UDp	5,1							
UP3	39,5				UE	70,1							
UP4	26,4				UE1	37,2							
					UEp	15,0			853,0	4,9%			
					UPp	13,7							
					UY	303,9							
					UYBa	21,9							
					UYBb1	11,9							
					UYBb2	1,2							
					UYBb3	13,4							
					UYBb4	1,2							
					UYBb5	3,2							
					UYc	26,5							
1AU	66,6	70,3	0,4%	1AUh	12,9								
1AUEq	3,6			1AUh1	119,9								
					1AUh2			115,2					
					1AUh3			26,7					
					1AUh4			22,7					
					1AUh5			7,3					
					1AUhp			3,4					
					1AUy			68,4					
					1AUya			21,3					
					1AUyl			28,4					
					1AUz			216,8					
					2AU			110,9					
					2AUh			93,7					
					2AUy			5,3					
					TOTAL DES ZONES URBAINES ET D'URBANISATION FUTURE						2465,6	14,1%	
A	4735	4735	27,1%	A	5475,3	6676,6	38,2%						
				Ac	42,3								
				Aer	32,3								
				Ah	11,5								
				Ap	1115,3								
N	1544,8	10608,5	60,7%	N2	1750,4	8318,3	47,6%						
NL100	113			N2-100	114,4								
NL	8732,6			N2a	1,5								
Nm	31,1			N2p	133,9								
Npv	187,2			N3	329,4								
					N3p			16,4					
					N3tc			11,9					
					N3tc-100			3,2					
					N3tcp			28,8					
					N4			31,6					
					NS			1276,9					
					NSc			4620,0					
TOTAL DE LA ZONE AGRICOLE ET DES ZONES NATURELLES			15349	87,8%			14994,9	85,9%					

## JUSTIFICATION DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU REGELEMENT

### BATIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

Le PLU définit des bâtiments susceptibles de changer de destination au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'Urbanisme. Le repérage de ces bâtiments réalisé sur la base de la connaissance des acteurs locaux, repose en outre sur une série de critères (non exclusivement cumulables) :

- Critères de proximité des activités agricoles existantes : le bâtiment identifié ne doit pas entraver le bon fonctionnement des activités agricoles existantes
- Critères de qualité patrimoniale : le bâtiment doit, dans la majorité des cas, être marqué par des éléments typiques de l'architecture régionale.

### LES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATIS A PROTEGER

Le PLU définit des éléments de patrimoine bâti ou archéologique à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Ces éléments regroupent les éléments déjà définis dans le PLU précédent, complété par les éléments identifiés par les acteurs locaux (commune de Narbonne et partenaires institutionnels) et peuvent concerner éoliennes, moulins à vent, clavares, etc. Ce patrimoine dit vernaculaire vient compléter les éléments de patrimoine déjà protégés par ailleurs (Monuments Historiques, monuments inscrits au sein du PSMV, etc.).

### LES ELEMENTS DE PATRIMOINE NATUREL A PROTEGER – ARBRES REMARQUABLES

Le PLU identifie des arbres remarquables à protéger au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme. Ceux-ci identifiés par les acteurs locaux au document graphique sont préservés via une disposition dans le règlement écrit visant à assurer leur pérennité.

### LES LINEAIRES ET ALIGNEMENTS D'ARBRES SIGNIFICATIFS

Le PLU identifie des éléments de paysages linéaires à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Cette trame correspond à la fois aux grands alignements d'arbres accompagnant les voies structurantes ainsi que la trame « bocagère » présente au sein de la trame agricole. Cette dernière est à préserver à triple titre :

- Sa rareté, du fait d'un remembrement ancien et actif au sein du grand narbonnais ;
- Son caractère marqueur de paysage ;
- Ses qualités biologiques.

Le règlement écrit vise la protection de ceux-ci et fixe les conditions limitatives de destruction ou adaptation.

### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le PLU définit des linéaires de hauteur maximale fixe, tel que prévu à l'article R151-39 du Code de l'Urbanisme. Deux secteurs ont fait l'objet de ce classement :

- Les quais le long du Canal de La Robine ;
- Avenue de Toulouse.

Ces hauteurs maximales, permettent de garantir une homogénéité des façades ainsi que du vélum observable depuis les quais. Cette homogénéité, participe de la mise en scène de l'architecture observable sur ce secteur.

### LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Ils regroupent les EBC du document d'urbanisme en vigueur (ajustés, ponctuellement, pour tenir compte des évolutions de terrain, et, notamment de la suppression de boisements) et des EBC nouvellement identifiés. Ont été croisés pour ce repérage les réservoirs de biodiversité du SCoT, la végétation de la BD Topo (IGN). Des ajustements ont été réalisés par la suite avec la connaissance des acteurs locaux (essence des boisements, rôle joué dans le paysage, âge du boisement). Par ailleurs, des EBC ont également été identifiés pour création afin de reconstituer une trame, assurer la création d'un masque végétal, etc.

Les espaces boisés soumis au régime forestier ou couverts par un plan de gestion n'ont pas été identifiés au titre des EBC.

### LES ZONES HUMIDES

Le PLU identifie des zones humides au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Le périmètre des zones humides identifiés aux documents graphiques sont ceux issus du travail d'identification réalisé :

- dans le cadre de l'élaboration du SCoT du Grand Narbonne repris dans le DOO ;
- des travaux d'identification menés par le SMMAR (dans leur version de janvier 2024) ;
- ainsi que sur des observations complémentaires réalisées dans le cadre de l'évaluation environnementale.

Conformément au SCoT et à la réglementation en vigueur, les espaces identifiés sont rendus inconstructibles par une disposition inscrite au règlement écrit.

### LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le PLU identifie les secteurs couverts par une OAP conformément aux articles L151-6 et 151-7 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de rappeler au pétitionnaire la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur certains secteurs de la commune, pour une meilleure lisibilité et appréhension du document.

Ces OAP sont définies soit :

- sur les secteurs identifiés comme A Urbaniser ;
- sur les secteurs Urbanisés (U°) mais dont le développement apparaît comme stratégique pour la collectivité.



### LES EMPLACEMENTS RESERVES (ER)

Le PLU identifie des Emplacements Réservés (ER) au titre de l'article L151-38 du Code de l'urbanisme. Ces éléments reprennent les ER pré-existant dont il apparaît nécessaire de les maintenir. Sont supprimés les ER déjà réalisés ou la nécessité n'est plus avérée. En outre, la commune a défini un certain nombre d'ER supplémentaires nécessaire à la mise en œuvre de leur projet de territoire.

## ZOOM SUR LA MISE EN ŒUVRE ET MODALITES D'APPLICATION DE LA LOI LITTORAL

### Principes généraux de la loi littoral

Le PLU doit être conforme aux dispositions de la loi Littoral. Votée le 3 janvier 1986, la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite "Loi Littoral" vise à **CONCILIER PRÉSERVATION ET DÉVELOPPEMENT DU LITTORAL**. La loi littoral induit cinq grandes notions :

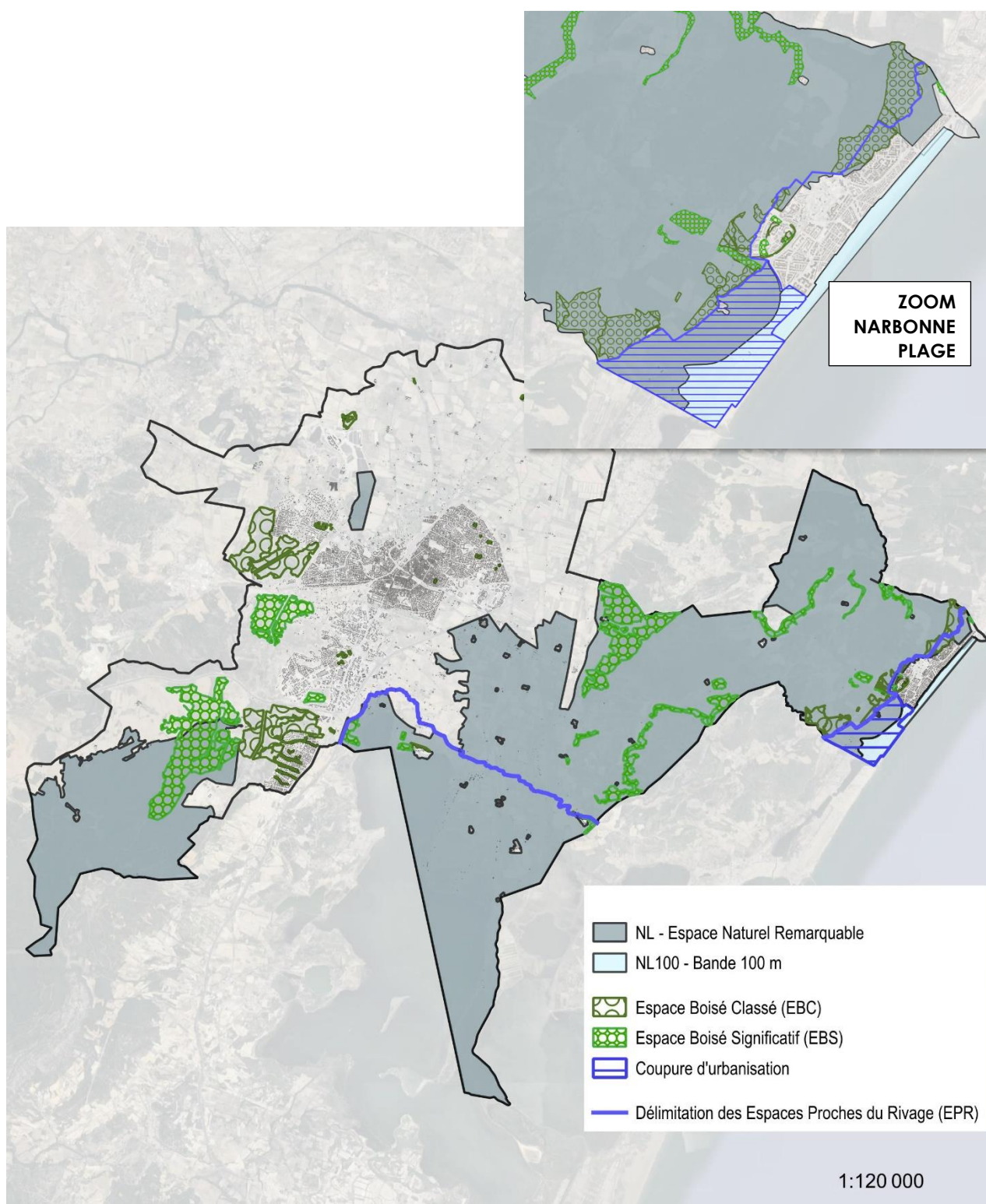
- La **bande littorale ou bande des 100 mètres** qui vise à protéger le trait de côte et les plages. Ces secteurs sont fragiles d'un point de vue environnemental. Ainsi, c'est le principe de préservation stricte qui prime en dehors des espaces urbanisés ;
- Les **espaces remarquables et caractéristiques du littoral** représentent les espaces terrestres et marins, les sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.
- Les **coupures d'urbanisation** permettent de séparer les différentes parties urbanisées pour empêcher une urbanisation linéaire. Elles permettent de créer des espaces de respiration paysagère et écologique ;
- Le principe d'extension de l'**urbanisation en continuité avec les agglomérations et les villages existants** ;
- Les **espaces proches du rivage** limitent fortement l'urbanisation et les destinations des constructions autorisées afin d'orienter le développement urbain en situation rétro-littorale ;

Ainsi dans le PLU de Narbonne, ces notions sont traduites de la façon suivante :

Espace naturel remarquable (ENR)	Espace proche du rivage (EPR)	Bande littorale	Coupure d'urbanisation	Espace Boisé significatif (EBS)
Zonage	Prescription graphique	Zonage	Prescription graphique	Prescription graphique

Le SCoT permet d'identifier des secteurs dans lesquels, il appartient aux PLU des communes de délimiter précisément : - les espaces proches du rivage, - les coupures d'urbanisation et - les espaces naturels remarquables.

## Partie 3 : Explication des choix de la délimitation du zonage



## Partie 3 : Explication des choix de la délimitation du zonage

### Principe 1 : La préservation des Espaces Naturels littoraux Remarquables (ENR)

Ils sont définis par l'article L121-23 du code de l'urbanisme. La qualification d'espace littoral remarquable exige qu'ils doivent :

- Constituer un site ou paysage remarquable ou caractéristique du **patrimoine naturel et culturel du littoral**,
- Être nécessaire au maintien des équilibres biologiques,
- Présenter un intérêt écologique ;
- Figurer parmi les espaces listés au R. 121-4 du Code de l'urbanisme qui comporte des milieux sensibles (marais, dunes, zones humides, abords de falaises...), mais aussi des espaces faisant l'objet d'une protection réglementaire (site Natura 2000, site inscrit...).

Leurs périmètres sont prédéfinis à l'échelle du SCoT puis personnalisée à l'échelle du PLU.

#### Compatibilité avec le SCoT

Le SCoT localise à son échelle, les **ESPACES NATURELS REMARQUABLES (ENR)** que les PLU délimiteront à leur échelle dans le cadre des objectifs suivants. Il prescrit que « Les espaces remarquables sont protégés et seuls peuvent y être réalisés des aménagements légers dont la liste limitative et les caractéristiques sont définies par décret en Conseil d'État, lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site ».

La traduction des espaces remarquables par le PLU est plutôt représentative de ce qu'a dessiné le SCoT. Le PLU vient affiner et ajuster les grands tracés du SCoT en ajustement aux parcelles et la photo-interprétation du territoire.

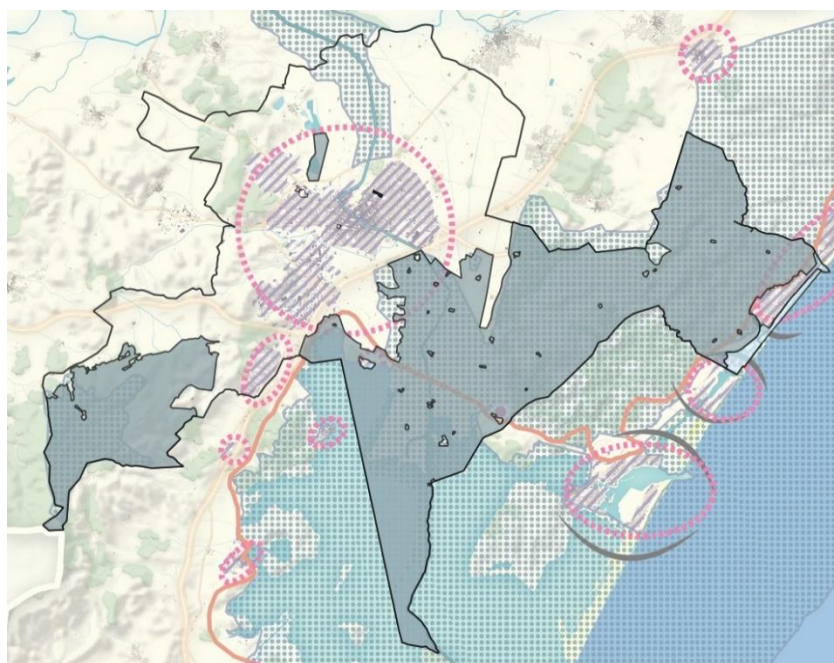


Figure 2 : Compatibilité du zonage avec la carte littorale intégrée au SCoT (Atlas cartographique DOO p.6)

## Partie 3 : Explication des choix de la délimitation du zonage

Au sein du PLU, le diagnostic et l'État initial de l'Environnement du PLU et du SCoT avaient permis d'identifier précisément les espaces avec un intérêt écologique majeur. Les secteurs naturels à forts enjeux étant déjà cartographiés dans le cadre du SCoT, le PLU s'est appuyé sur ces entités.

Ces espaces remarquables sont cartographiés avec précision dans le cadre du SCoT puisqu'ils constituent des secteurs sensibles à préserver impérativement dans le cadre des documents d'urbanisme de rang inférieur, à savoir le PLU. Les espaces concernés par Natura 2000, les ZNIEFF de type I ou encore les arrêtés de biotope ont été systématiquement reportés en Espaces Remarquables. Ils sont repérés sur le plan de zonage du PLU sous forme d'une trame réglementaire. Ils comprennent :

- Le site classé du MASSIF DE LA CLAPE ET DU MASSIF DE FONTFROIDE, identifiés comme espaces de biodiversité prioritaires dans l'État Initial de l'Environnement ;
- le site classé du COMPLEXE LAGUNAIRE DE L'ETANG DE BAGES, ET DU MARAIS DE LIVIERE,
- les zones humides avérées, lagunes et plans d'eau composante majeure de la trame bleue dans l'État Initial de l'Environnement ;

Les espaces naturels remarquables sont identifiés au règlement graphique du PLU par le zonage unique **naturel** « NL ». En effet, « la qualification d'espace remarquable ne devant s'appliquer **qu'aux espaces naturels les plus remarquables**, les zones urbanisées ou altérées par l'activité humaine ne peuvent être qualifiées d'espaces remarquables et caractéristiques au titre de l'article L. 121-23 (CE, 29 juin 1998, n° 160256). » De fait, aucun espace agricole n'est considéré au titre du code comme tel, le zonage N a été prédominant et préféré pour mieux protéger ces espaces.

Le règlement autorise uniquement l'extension mesurée des constructions à vocation d'habitation existante nécessaire à l'exploitation agricole sous réserve de l'article R121-5 du code de l'urbanisme ainsi que les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics tels que définis par le Conseil d'État.



### Principe 2 : La bande littorale de 100 m

L'article L.121-16 à L.121-19 du code de l'Urbanisme indique que « en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ». En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans cette bande.

#### Compatibilité avec le SCoT

Le SCoT ne fait pas apparaître la bande des 100 m. Cependant, il indique la règle suivante : « *Dans toutes les communes littorales, la réalisation d'aménagements ou de construction dans la bande des 100 m n'est possible qu'au sein de l'espace urbanisé. En dehors de l'espace urbanisé, Il est interdit de construire toute construction nouvelle dans la bande des 100 m, sauf les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, dans les conditions définies par la loi.* »

**Dans les pièces graphiques réglementaires** La bande des 100 m n'est pas reportée dans les prescriptions, car celle-ci est évolutive en raison de l'évolution du trait de côte. Néanmoins, un sous-secteur spécifique NL100 lui est affectée.

**Dans le règlement écrit :** Le règlement reprend les possibilités réglementaires définies par l'article L. 121-17 du Code de l'urbanisme dans le zonage concerné. Il s'agit d'autoriser les constructions uniquement les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau **à condition que le site puisse être remis à l'état naturel.**

## Partie 3 : Explication des choix de la délimitation du zonage

### Principe 3 : L'identification des espaces naturels présentant le caractère de « coupures d'urbanisation »

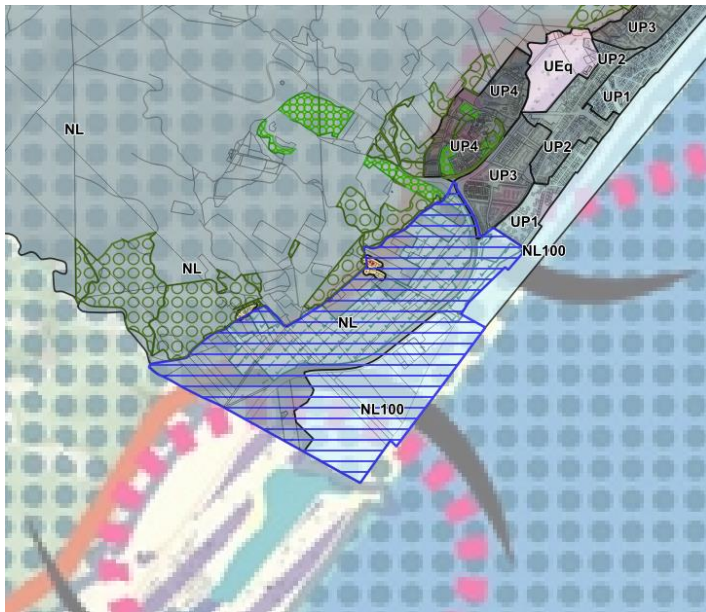
D'après l'article L. 121-22 du Code de l'urbanisme, le PLU doit prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une « coupure d'urbanisation ».

#### Compatibilité avec le SCoT

Le SCoT localise à son échelle, les coupures d'urbanisation au sens de la Loi littoral. Il définit que : « les coupures d'urbanisation ne peuvent recevoir d'urbanisation. Seuls peuvent être admis des constructions ou aménagements ne compromettant pas le caractère naturel de la coupure d'urbanisation :

- Equipements légers de sport et de loisirs,
- Equipements liés à la gestion de l'espace (exploitation des voiries existantes ainsi que leur évolution et réaménagement dès lors qu'ils sont permis par ailleurs par les dispositions et règlements applicables, équipements de sécurité civile, etc.),
- Réfection, mise aux normes et extension mesurée des bâtiments existants,

Le PLU reprend la coupure d'urbanisation identifiée par le SCoT.



#### Sur les pièces graphiques réglementaires :

La coupure d'urbanisation est représentée par une prescription graphique sur le plan de zonage permettant de répondre aux objectifs de préservation et de maintien du caractère de coupure d'urbanisation.

Elle correspond à une zone NL et NL100, car dans certains cas elle se superpose à des espaces proches du rivage, ou la bande des 100m, ou à des espaces remarquables. De fait, ce sera la règle la plus contraignante qui s'applique. Source illustration : Compatibilité du zonage avec la carte littorale intégrée au SCoT (Atlas cartographique DOO p.6

Dans le règlement écrit : La mention a été précisée dans le corps du texte réglementaire afin de limiter l'urbanisation.

Les règles permettent uniquement les constructions ou aménagements ne compromettant pas le caractère naturel de la coupure d'urbanisation : les équipements légers de sports et de loisirs sans possibilité d'imperméabiliser les sols, les équipements liés à la gestion de l'espace (exploitation des voiries existantes ainsi que leur évolution et réaménagement dès lors qu'ils sont permis par ailleurs par les dispositions et règlements applicables, équipements de sécurité civile, etc.), les installations liées aux lots de concessions de plage et démontables et la réfection, mise aux normes des bâtiments existants.

### Principe 4 : le classement des Espaces Boisés Significatifs (EBS)

Dans les communes soumises à la loi Littoral, l'article L.121-27 précise que les PLU doivent classer en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la Commission nationale des sites et des paysages.

#### Justification des choix

Compte tenu du nombre important d'espaces boisés sur la FAÇADE LITTORALE ET D'UN RELIEF FORT, LIÉ À LA PRÉSENCE DU MASSIF DE LA CLAPE, UNE GRANDE PARTIE DES BOISEMENTS, HAIES, ALIGNEMENTS EXISTANTS PRÉSENTS MÉRITERAIENT D'ÊTRE PRÉSERVÉS. Pour autant, le zonage NL ainsi que les autres outils peuvent permettre cette préservation.

Afin de déterminer l'ensemble des espaces boisés le plus significatifs, un repérage des boisements a été réalisé sur l'ensemble du territoire communal.

Les espaces boisés ont été repérés à partir l'Ocsol de 2023, comparés avec les images aériennes. Et des visites de site ont permis de déterminer quels étaient les boisements qui devaient faire l'objet d'un classement dans le PLU.

Les CRITÈRES RETENUS POUR L'IDENTIFICATION DES ESPACES BOISÉS SIGNIFICATIFS se déclinent de la manière suivante :

- L'importance quantitative (nombre d'arbres, boisement total ou partiel) et qualitative du boisement (espèces, hauteur des sujets, forme du boisement et état sanitaire), qu'il soit public ou privé ;
- L'intérêt écologique : importance du boisement pour le maintien d'un écosystème ou d'un habitat spécifique. L'intérêt écologique des boisements est analysé au travers la trame verte et bleue du PLU et leur identification au sein des espaces protégés : zone Natura 2000, ZNIEFF de type 1, site RAMSAR.
- L'intérêt paysager : boisement vierge de toute construction présentant une entité paysagère structurante ou ayant un rôle d'accroche visuelle, d'écran de l'urbanisation ou encore de souligner un élément fort du paysage comme des parois rocheuses.
- Le lien visuel qu'entretient le boisement avec les étangs et la mer.

Au regard de ces différents critères, il apparaît que les EBC les plus significatifs sur la commune doivent répondre à une qualité et une densité des boisements.

En effet, les autres ensembles boisés ne peuvent être considérés comme significatifs pour les raisons suivantes :

- Les délaissés sont beaucoup trop isolés et peu qualitatifs (ayant subi des agressions liées à la proximité de l'espace urbanisé : impacts liés à la construction, défrichements...) et ne peuvent être considérés, au regard des autres boisements, comme étant les plus significatifs,
- Les boisements qui correspondent à des jardins ne sont pas considérés comme significatifs,
- Les ripisylves liées aux canaux ne sont pas considérées comme significatives, car leur épaisseur est réduite et leur quantité très importante au sein de la plaine agricole,
- Leur positionnement sur le littoral et leur lien paysager avec celui-ci. En effet la commune de Narbonne est très étendue et le paysage changeant. Certains secteurs sont déconnectés du littoral et les boisements ne peuvent pas être considérés comme significatifs au titre de la loi littoral.

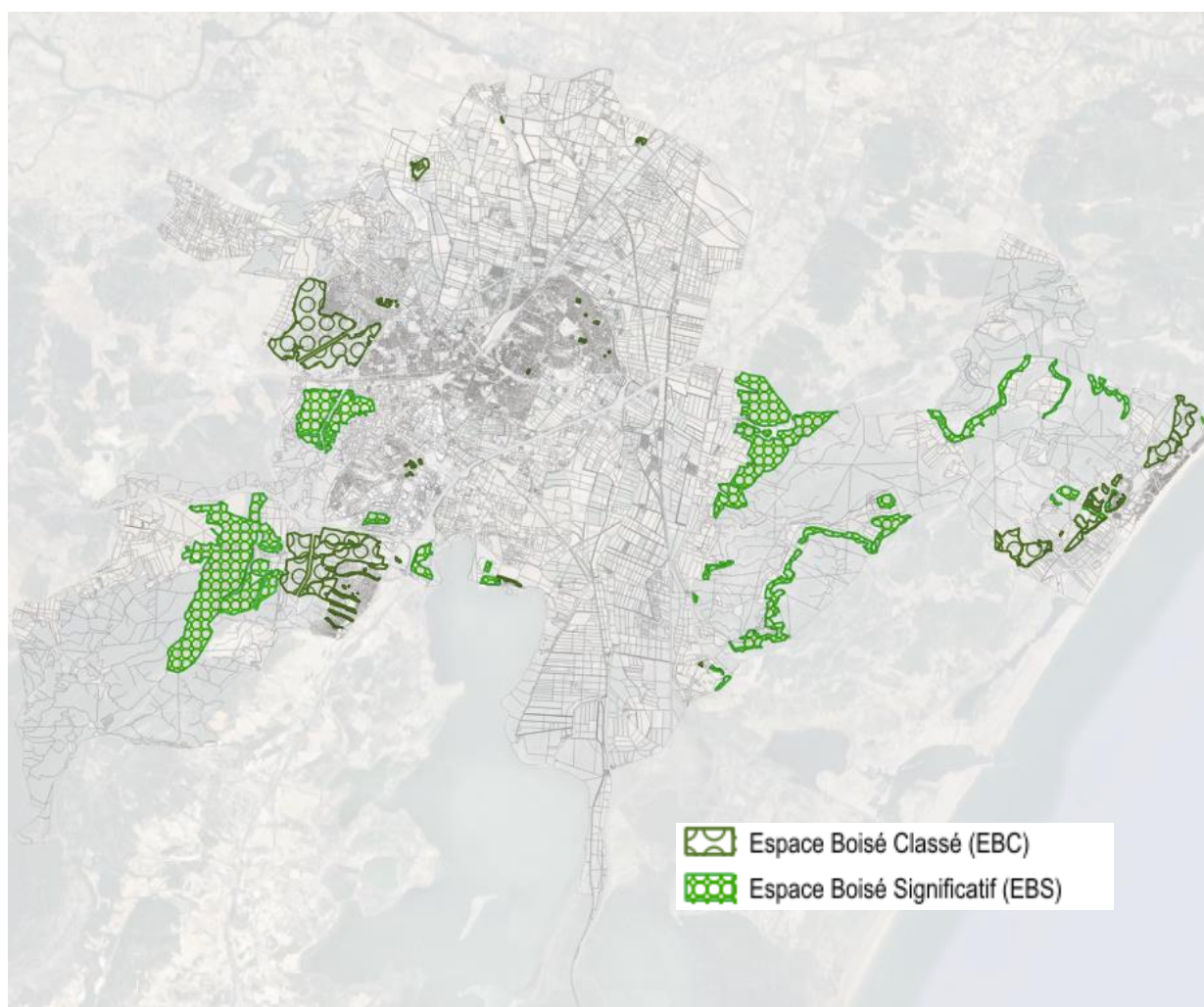
De nombreux « espaces boisés classés » ont été créés par rapport au PLU en vigueur qui n'en a recensés aucun de « significatifs », soit un gain considérable de protections, assorties de projets de plantation le cas échéant pour les nouveaux EBC à créer.

## Partie 3 : Explication des choix de la délimitation du zonage

Dans la mesure où le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs, après avis de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites, ce travail d'inventaire et de justifications a été présenté à la CDNPS.

Ainsi, les boisements classés sont regroupés en 5 secteurs :

1. Les boisements des coteaux du massif de la Clape côté mer,
2. Les boisements appuyant les crêtes rocheuses du massif de la Clape
3. Les boisements des coteaux du massif de la Clape côté plaine agricole
4. Les boisements en lien avec l'étang de Bages,
5. Les boisements des coteaux du massif de Fontfroide



## Partie 3 : Explication des choix de la délimitation du zonage

Le PLU révisé recense donc :

TOTAL EBC/EBS PLU EN VIGUEUR	783 HA
TOTAL EBC/EBS AU PLU REVISE	1332HA

EBC AU PLU EN VIGUEUR	783 HA
EBC AU PLU REVISE	496 HA
EBC SIGNIFICATIF AU PLU EN VIGUEUR	0 HA
EBC SIGNIFICATIF AU PLU REVISE	836 HA



## Partie 3 : Explication des choix de la délimitation du zonage

### Principe 5 : Le développement justifié au regard de la capacité d'accueil des territoires

Dans les communes soumises à la loi Littoral, l'urbanisation future tient compte de la capacité d'accueil des communes. L'analyse de la capacité d'accueil consiste à s'assurer que le projet de développement du territoire, notamment en matière d'accueil de population, d'équipements et d'activités nouvelles, n'est pas susceptible de porter atteinte aux milieux naturels littoraux présentant une sensibilité environnementale et paysagère renforcée.

Il ne s'agit donc pas seulement de respecter les principes de la loi littoral mais de prévoir un projet développement urbain raisonné et maîtrisé permettant ainsi d'assurer les conditions de l'équilibre entre les usages multiples des espaces littoraux.

CETTE CAPACITÉ D'ACCUEIL S'APPUIE SUR LA PROTECTION DES ESPACES NÉCESSAIRES AUX MAINTIENS DES ACTIVITÉS EXISTANTES ET A LA PROTECTION DES BIENS ET DES PERSONNES VIS-À-VIS DES RISQUES. (ARTICLE L121-21 DU CODE DE L'URBANISME).

Dans les espaces urbanisés, les mesures relatives à la capacité d'accueil n'empêchent pas les travaux sur l'existant (extension, renouvellement, réhabilitation...).

Le PLU de Narbonne définit dans son projet de territoire et dans son PADD, une volonté d'adaptation au changement climatique, mais de ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes en « **pensant l'urbanisation par rapport à la montée des eaux en préservant les atouts touristiques de la plage méditerranéenne** » (p.8 du PADD).

#### Encadrer la croissance démographique et urbaine

Le scénario démographique retenu Narbonne prend en compte le SCoT du Grand Narbonne approuvé en 2021. Ainsi, le projet de PLU propose un développement démographique modéré en cohérence avec les objectifs du SCOT du Grand Narbonne, à savoir +1,03% par an. L'objectif est d'atteindre environ 63 000 habitants en 2034 ce qui nécessite une production de 3 800 logements supplémentaires.

Cet objectif chiffré prend en compte le point mort qui intègre une baisse de la taille moyenne des ménages passant de 2,1 à 1,94 en raison du vieillissement de la population sur le territoire, compensé par l'arrivée de nouvelles populations plus jeunes actifs, en couple ou bien des familles.

#### Les secteurs d'extension et les objectifs de densification dans le tissu

Afin de répondre à ce besoin en logements sans entraîner une consommation excessive d'espaces agricoles et naturels, les opportunités de densification du tissu urbain existant ont été étudiées et mobilisées autant que possible dans le cadre du projet de PLU. Dans ce contexte, la CONSOMMATION FONCIÈRE ESTIMÉE EST DE 71 HA ENTRE 2024 ET 2034 DONT UNE répartition entre production de logements en intensification et en extension est de 50 %.

Les secteurs d'extension se limitent à 66 hectares environ pour la vocation d'habitat et, à 5 hectares pour les équipements et les activités de loisir.

Les densités de logements appliqués aux secteurs d'extension sont conformes à celles définies dans le SCoT, soit une densité moyenne de 27 logements/ha.

### Localisation des secteurs d'extension

Les secteurs d'extension retenus ont été délimités en continuité immédiate du tissu urbain. Ils ont également été délimités au regard de leur degré de vulnérabilité aux risques naturels et technologiques et notamment au risque d'inondation. Les secteurs concernés par un risque naturel font l'objet d'orientations d'aménagement visant à assurer la résilience du projet d'aménagement à réaliser et aucun secteur d'urbanisation future n'est identifié à Narbonne Plage. Les secteurs d'extension se situent uniquement à Narbonne ville. Le PLU définit un zonage « UP » pour l'ensemble de la station avec des sous-secteurs relatifs à la morphologie urbaine.

### La protection des espaces

Les espaces protégés, classés, inscrits ou inventoriés font l'objet d'un classement en zone agricole ou naturel.

Les Espaces Naturels Remarquables au titre de la loi littoral font l'objet d'un zonage spécifique NL (dont NL100) au sein duquel seuls sont autorisés les aménagements légers conformément aux dispositions de l'article L121-23 du Code de l'Urbanisme. Ils intègrent les dispositions nécessaires à la préservation des espaces et milieux, à la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes et à la maîtrise de la fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Les conditions de la fréquentation des espaces naturels remarquables du territoire sont strictement encadrées par le règlement de la zone NL.

S'agissant de la fréquentation touristique, la commune n'envisage ni la création de nouveaux campings ni d'aménagement significatif conduisant à augmenter la fréquentation des espaces naturels littoraux.

Les campings actuels sont classés pour beaucoup en zone NL et aucun nouveau projet n'est identifié.

Protection des espaces nécessaires aux activités agricoles, pastorales et maritime

Le PLU assure la pérennisation des espaces nécessaires aux activités agricoles et maritimes à travers plusieurs classements dont la zone A – regroupant l'ensemble du couloir agricole et des domaines et un sous-secteur NL100 pour les activités nécessitant la proximité avec la mer – plages et leurs concessions...

## Partie 3 : Explication des choix de la délimitation du zonage

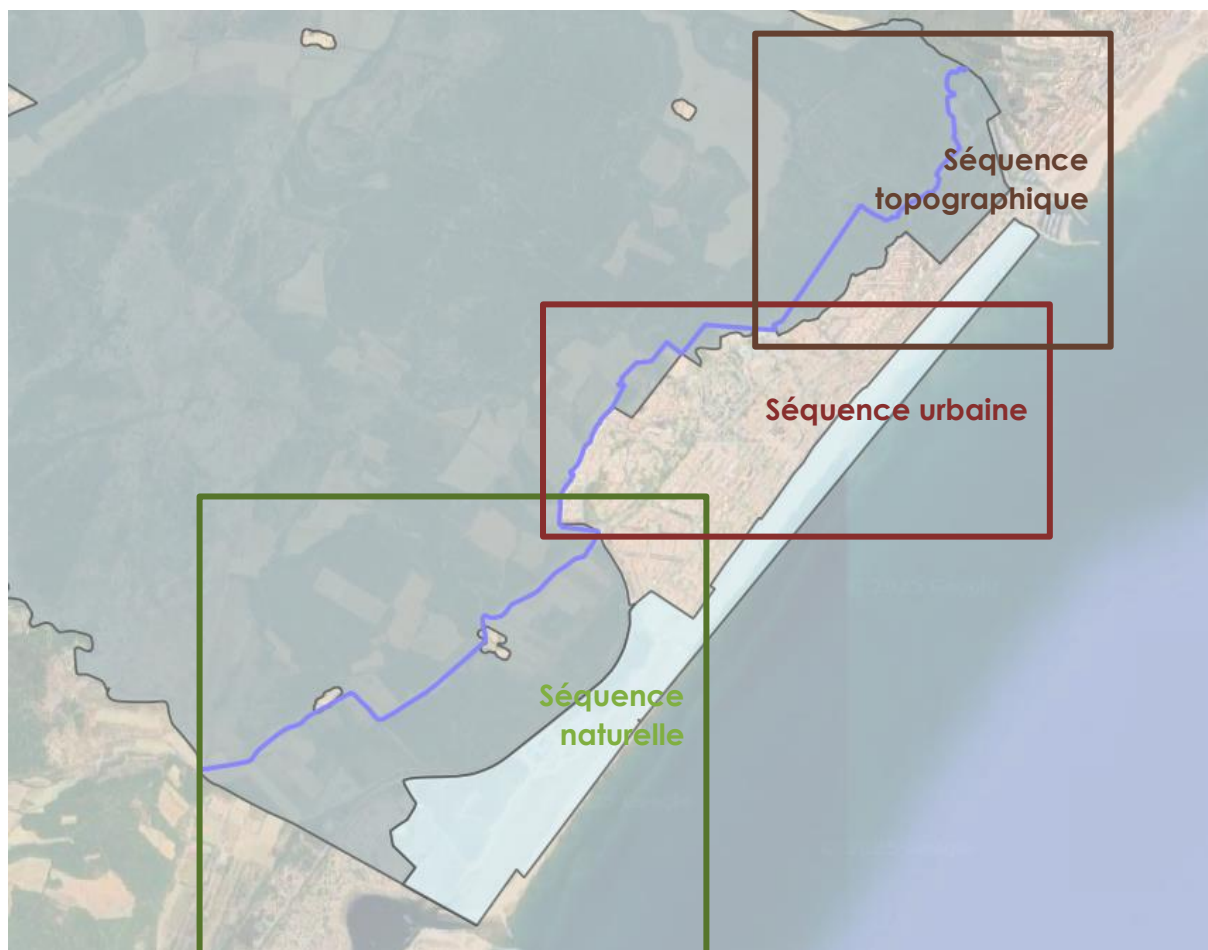
### Principe 6 : L'extension limitée dans les Espaces Proches du Rivage (EPR)

L'article L. 121-13 du Code de l'urbanisme précise que l'EXTENSION LIMITÉE DE L'URBANISATION DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE EST JUSTIFIÉE ET MOTIVÉE dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés « à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ». Cette règle concerne les extensions d'urbanisation : toute forme d'urbanisation (habitat, activité économique, installation de type éolienne, parc de stationnement, camping...) réalisée en dehors d'un espace déjà urbanisé.

#### Définition de la limite des EPR

La délimitation des Espaces Proche du rivage du PLU de Narbonne s'appuie sur la définition du SCoT affiné en fonction des spécificités territoriales de Narbonne. Ainsi, le tracé s'appuie sur plusieurs séquences :

- La séquence naturelle
- La séquence urbaine
- Et la séquence topographique.

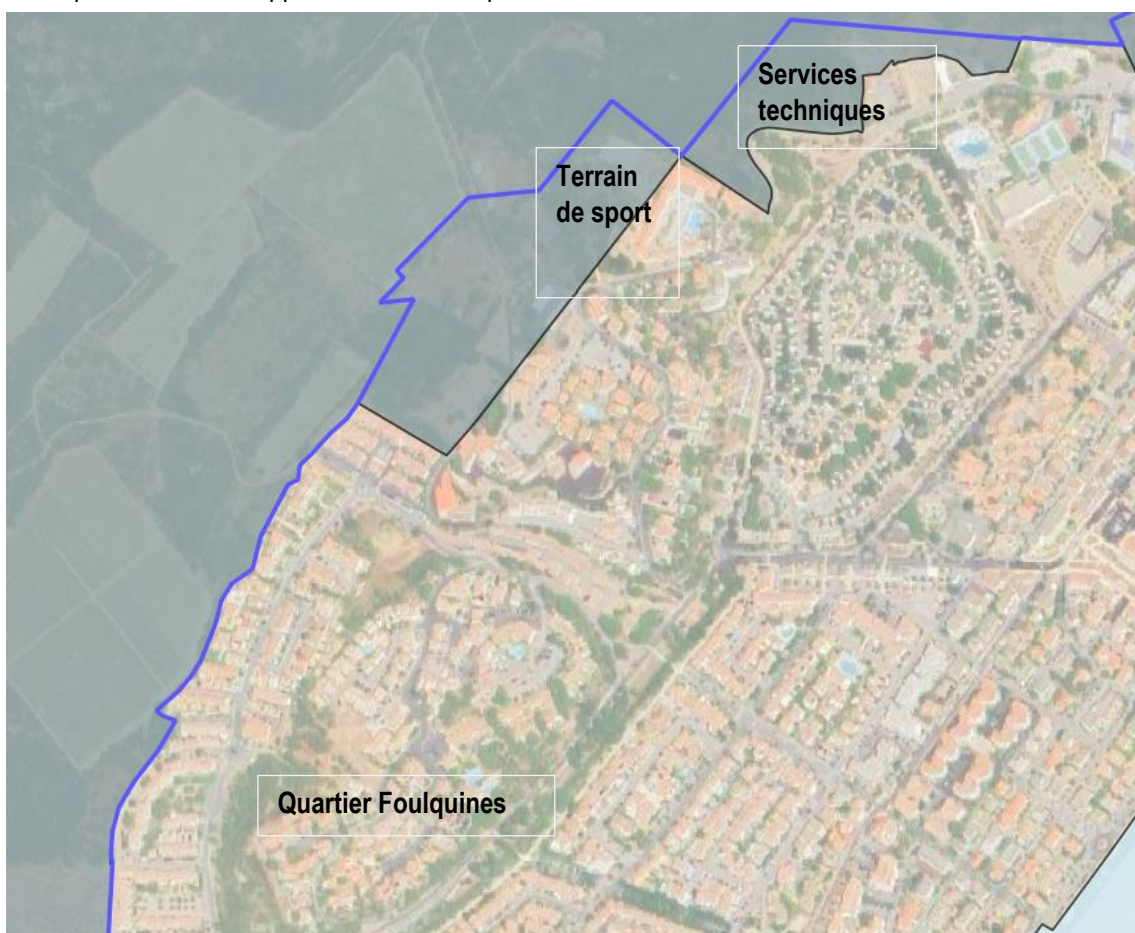


**La séquence naturelle** définit le tracé de l'espace proche du rivage en fonction de la végétation qui y figure. Elle identifie le changement de végétation entre des parcelles agricoles et des parcelles boisées venant coupée peu à peu la vue sur le littoral. Cette limite est dessinée le long du chemin rural de la Rouquette marquant d'une part les parcelles agricoles du domaine agricole et les premiers bois format les coteaux du Massif de la Clape.

## Partie 3 : Explication des choix de la délimitation du zonage



La séquence urbaine s'appuie sur les limites parcellaires de la fin de l'urbanisation :



Enfin la séquence topographique s'appuie largement sur le relief et la visibilité. Elle prend en compte la ligne de crête affinée aux limites parcellaires.





Ainsi, dans les espaces compris entre la limite définie précédemment et les eaux sont considérés comme les EPR.

#### Compatibilité avec le SCoT

Le SCoT définit les critères permettant de justifier et motiver l'urbanisation limitée des espaces proches du rivage. Le SCoT localise à son échelle les espaces proches du rivage dans lesquels : « l'extension doit être limitée conformément aux objectifs de la loi littoral :

- L'extension doit s'inscrire dans les mêmes morphologies que l'espace auxquelles elles sont rattachées pour ne pas créer de ruptures significatives de hauteur ou de densité.
- Si elles sont réalisées en extension, les extensions doivent être proportionnellement subsidiaires au secteur déjà urbanisé dans l'espace proche. » (p.69 du DOO)

La traduction des espaces suit très précisément les espaces qui avaient été considérés comme tels par le SCoT et les a modifiés à la marge pour les adapter à l'échelle et à la parcelle.

**AUCUN AUTRE SECTEUR D'EXTENSION N'EST PRÉSENT AU SEIN DES ESPACES PROCHES DU RIVAGE**



## Partie 3 : Explication des choix de la délimitation du zonage

### EN ZONE AGRICOLE ET NATURELLE

Au titre de la prise en compte des dispositions de la Loi Littoral, le PLU a déterminé la limite des EPR (cf paragraphe ci-dessus justifiant le tracé). Ce tracé est répertorié dans la zone dite « NL ». Ce zonage très prescriptif limite toute construction nouvelle et n'autorise que certains aménagements en application des articles L121-23 et 24 du Code de l'Urbanisme. De plus, les EPR comprennent également une partie de la coupure d'urbanisation, des espaces naturels remarquables et la bande littorale des 100m. Ainsi, conformément à l'article L121-10, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines. En espaces naturels remarquables, seuls les aménagements légers énumérés à l'article R121-5 pourront y être autorisés. Dans le cas de superposition d'espaces relatifs à la loi littoral, ce sera la règle la plus contraignante qui devra être appliquée.

### DANS LES ZONES DEJA URBANISEES

La notion d'extension de l'urbanisation limitée, justifiée et motivée, implique également de limiter la hauteur et l'emprise au sol des extensions des constructions existantes, constituant une forme d'urbanisation nouvelle, au sein des espaces situés dans les Espaces Proches du Rivage.

Dans ces espaces « déjà urbanisés », le PLU, à travers son règlement, permet une densification douce et mesurée dans le respect des gabarits existants. Ces espaces sont classés en UP, UP1, UP2 et UP3 selon leurs pertinences de la densification ou des hauteurs acceptables dans de tels contextes.

Les hauteurs des nouvelles constructions sont limitées de manière à assurer une harmonie avec les constructions existantes. la hauteur à R+1 n'étant pas forcément inadaptée dans un contexte de co-visibilité surtout avec la présence du massif de la Clape, la solution d'un règlement autorisant un épannelage adapté est privilégié.

Des règles d'implantation des constructions par rapport à l'alignement et aux limites séparatives sont également déclinées.

Un pourcentage dégressif de pleine terre a été créé de manière à limiter l'urbanisation dans les espaces proches.

### Principe 7 : L'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants

Conformément à l'article L. 121-8 du Code l'urbanisme et en dehors des activités pouvant explicitement y déroger (activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau, activités agricoles incompatibles avec le voisinage de zones habitées...), dans les communes littorales, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser « en continuité avec les agglomérations et villages existants ».

Instauré pour lutter contre le mitage et gérer l'espace de manière économe, ce principe permet de maintenir un tissu urbain continu. Il initie alors une meilleure utilisation de l'espace avec des formes urbaines plus appropriées, prenant davantage en compte les risques. Il contribue également à l'amélioration du paysage urbain et de la préservation des espaces encore naturels, principaux facteurs d'attractivité du littoral.

#### Compatibilité avec le SCoT

Le SCoT identifie les agglomérations et villages d'une part et les secteurs déjà urbanisés pouvant accepter de nouvelles constructions en dents creuses d'autre part. Ainsi, les communes et communes déléguées soumises à la loi littoral présentent plusieurs entités bâti réparties selon leur caractéristiques et les critères du SCoT : les agglomérations et villages, les secteurs déjà urbanisés et les hameaux nouveaux intégrés.

### LES ESPACES AGGLOMERES

## Partie 3 : Explication des choix de la délimitation du zonage

L'intégralité de ces entités bâties est classée en zone urbaine en fonction de la nature des constructions présentes. Narbonne définit deux grandes entités urbaines :

Narbonne et la station balnéaire de Narbonne :

- UA, UB, UC, UD, UM, UE, UEq, UI, 1AU, 1AUEq pour Narbonne ;
- UP1, UP2, UP3, UP4, UPq et UEq pour Narbonne plage.

La définition de ces espaces s'est appuyée sur la réalisation d'une enveloppe urbaine au plus près de la réalité ainsi que sur la définition des villes et agglomérations représentées au SCoT.

Dans ces espaces déjà urbanisés, le PLU, à travers son règlement, permet une densification graduée en fonction du contexte urbain, des capacités à accueillir de nouvelles constructions et la pertinence de la densification acceptable.

### LES AUTRES ESPACES CLASSES EN AGRICOLE OU NATUREL (A, N)

Pour les écarts et les autres espaces très peu denses, c'est-à-dire que leur densité n'est pas suffisante pour y permettre de nouvelles densifications, ou non bâties, ou mitées (espaces bâtis diffus ou espaces agricoles) ou encore en discontinuité du tissu existant sont classés en A ou N (N, NL, NL100, Nm, NPv).

Certains ouvrages d'art, cours d'eau, pont, passages inférieurs, ronds-points, échangeurs sont constitutifs d'urbanisation et font le lien entre des zones suffisamment urbanisées et denses en constructions (habitations, équipements ou activités économiques), mais d'autres peuvent faire l'objet de coupure d'urbanisation selon l'emplacement de ces derniers. Ces éléments font l'objet d'analyse pour permettre de réaliser un zonage adapté avec d'une part les secteurs urbanisés sont classés en zone urbaine (U), alors que ceux trop diffus sont classés en agricole ou naturel (A ou N).

## Partie 3 : Explication des choix de la délimitation du zonage

---