

# **Ville de NARBONNE**

## **SERVICES TECHNIQUES**

---

JAL/CS

**P L U**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**2<sup>ème</sup> MODIFICATION DU PLU**

**1 – RAPPORT DE PRESENTATION**

*≈NARBONNE, fevrier 2010≈*

## S O M M A I R E

<b>I – <u>PRESENTATION : PROCEDURE ET OBJET</u> :.....</b>	<b>page 3</b>
I-1 – EVOLUTION DU DOCUMENT D’URBANISME.....	page 3
I-2 – LA PROCEDURE DE MODIFICATION .....	page 3
I-3 – L’OBJET DE LA MODIFICATION .....	page 4
<b>II – <u>INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L’ENVIRONNEMENT</u></b>	
<b><u>ET L’ATTENUATION DE SES IMPACTS</u> .....</b>	<b>page 4</b>
<b>III – <u>EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES</u> :.....</b>	<b>page 4</b>
<b>III-1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT</b>	
<b>AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :.....</b>	<b>page 4</b>
III-1-1 – MOTIVATION DES CHANGEMENTS.....	page 4
III-1-2 – EVOLUTIONS APORTEES AU REGLEMENT .....	page 5
III-1-3 – EVOLUTIONS APORTEES AUX PLANS .....	page 7
<b>III-2 – SUPPRESSION DES EMPLACEMENTS RESERVES N° 29 ET 34</b>	
<b>ET MODIFICATION N° 10 .....</b>	<b>page 7</b>
III-2-1 – MOTIVATION DE LA SUPPRESSION.....	page 7
III-2-2 – EVOLUTIONS APORTEES AUX PLANS DE ZONAGE.....	page 8
III-2-3 – EVOLUTIONS APORTEES A LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	page 8
<b>III-3 – COMPLEMENTS AU REGLEMENT .....</b>	<b>page 8</b>
ZONE UY.....	page 8
ZONE UB .....	page 8
ZONE NS .....	page 9
<b>III-4 – RECTIFICATION DE LA LIMITE DE LA ZONE UAb.....</b>	<b>page 9</b>

## **I – PRESENTATION : PROCEDURE ET OBJET :**

### **I-1 – EVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME**

Le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Narbonne a été approuvé le 12 juillet 2006. et modifié par délibération du 25 octobre 2006.

Les grandes orientations et les grands objectifs du document d'urbanisme de la Ville de Narbonne sont désormais fixés pour plusieurs années, à travers notamment le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.).

Ceci étant, il s'est avéré nécessaire, tout en respectant l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, de faire évoluer ponctuellement certains éléments du P.L.U et de procéder aux ajustements nécessaires d'un document toujours perfectible.

Aussi, en date du 18 décembre 2008, le Conseil Municipal a approuvé une première modification du Plan local d'urbanisme qui porte sur des adaptations mineures notamment sur les points suivants :

- ✚ l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,
- ✚ la suppression des emplacements réservés n° 29 et 34 et la modification du n° 10,
- ✚ des compléments ponctuels au règlement des zones UY, UB et NS,
- ✚ la rectification très ponctuelle de la limite entre les zones UAb et UC (rues de l'Alcazar, Yvan Pélissier, Guiraud Riquier et de Gleizes).

En outre, le PLU doit également s'adapter aux transformations de la ville, de ses quartiers et répondre aux besoins d'urbanisation autant que possible, dans les taches urbaines existantes, soit en tirant parti du foncier disponible, soit en augmentant les possibilités de construire attachées aux terrains urbains. Le grenelle de l'environnement confirme cet objectif de modération de la consommation de l'espace qui devient, une des missions majeures assignées au PLU.

Le PLU nécessite aujourd'hui une deuxième modification du PLU dans le secteur de carbit et des précision de règlement dans les zones dans le secteur de crabit tendant à une légère densification du secteur et permettant de répondre à une grande partie des résidents qui ont manifesté leurs souhaits de voir évoluer le zonage dans ce quartier.

La présente modification ne remet pas en cause les objectifs généraux du PLU, qui sont définis dans son Projet d'aménagement et de développement durable (PADD), ni le cadre général des moyens mis en oeuvre pour les atteindre.

Cette modification vise les documents suivants :

**peretr** de remettre en cause ses objectifs généraux, qui sont définis dans son Projet d'aménagement et de développement durable (PADD), ni le cadre général des moyens mis en oeuvre pour les atteindre.

Cette modification

La présente modification porte sur les points suivants

- la modification de zonage du secteur de Crabit dans lequel l'évolution de ce quartier a conduit à une grande partie des résidents à manifester leurs souhaits de voir évoluer le zonage du PLU
- précisions sur la réglementation de la zone UA
- P2RE

## **I-2 – LA PROCEDURE DE MODIFICATION**

L'article L 123 -13 du Code de l'Urbanisme stipule :

« Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L 123-1,
- b) ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- c) ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L 121-4.

Dans les autres cas que ceux visés aux a, b et c, le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une révision selon les modalités définies aux articles L 123-6 à L 123-12.

La procédure de modification engagée ne concerne que des adaptations ayant peu d'incidences et ne touchant pas, en tout état de cause, l'équilibre général du PLU et rentrant dans le cadre des a b c de l'article L 123-13.

## **I-3 – L'OBJET DE LA MODIFICATION**

La modification n°2 du PLU portera sur les points suivants :

### **modification de zonage du secteur de Crabit :**

- Création de sous secteur afin de permettre la réalisation de
- Ajustement de certaines marges de recul
- Modification du cos
- modification de zonage : UC

### **modification du stationnement dans le secteur UAb (article UA 12) et UBp de narbonne Plage,**

## **II – INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET L'ATTENUATION DE SES IMPACTS**

Les divers points concernés par la présente procédure de modification n'ont pas d'incidence sur l'environnement.

Il s'agit de modifications réglementaires (reculs et compléments ponctuels aux règlements des zones UY, UB et NS) de la suppression de deux emplacements réservés actuellement en zone IAUh1 et d'une modification de délimitation de zonage de deux zones qui, aujourd'hui, partage une parcelle.

Il n'y a pas d'ouverture d'urbanisation ou de changement concernant des zones agricoles ou naturelles plus sensibles d'un point de vue environnemental.

## **III – EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES :**

### **III-1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

#### **III-1-1 – MOTIVATION DES CHANGEMENTS**

Les changements répondent à deux motivations.

▲ Dans certaines zones le PLU impose des reculs par rapport à la nature administrative des routes : autoroutes, rocadés, routes nationales et routes départementales.

Les routes nationales sont pratiquement toutes devenues routes départementales.

Il y a donc confusion entre la règle et la réalité et parfois inadaptation des reculs imposés.

Il faut donc recalculer les dénominations par rapport à la réalité.

▲ De plus , le PLU impose des reculs de 100 m par rapport aux autoroutes et 75 m par rapport à des routes nationales ou rocadés dans des zones urbanisées au sens de l'article L 111-1-4 du Code de L'Urbanisme, ce qui crée des contraintes inadaptées, par exemple, lors d'extensions de bâtiments ou sur les rares parcelles non encore urbanisées qui se voient imposer des reculs créant des décalages ne reposant sur aucune raison objective par rapport au bâti existant qui a été réalisé par rapport aux règles du POS qui imposaient des reculs plus faibles.

Les zones concernées par l'adaptation des reculs sont :

#### **› La zone Uy**

\* Pour ce qui touche aux zones d'activités de Plaisance de la Coupe et Croix Sud

\* Et la zone UY, au giratoire de la RD 6009 et de la RD 607.

▸ **La zone UC :**

\* Dans le secteur de Saint-Jean – Saint-Pierre, le long de la RD 6009, entre l'échangeur de la Route de Carcassonne et la zone IAUh1 de Crabit,

\* Le long de l'emplacement réservé pour la Rocade Nord Est.

### III-1-2 – EVOLUTIONS APPORTEES AU REGLEMENT

#### III-1-2-1 – LES DENOMINATIONS

Le règlement va être modifié pour tenir compte du changement de dénomination de certaines artères.

En effet, les routes nationales sont devenues soit départementales (RD 6009 – Rocade : de l'échangeur Sud de l'autoroute au Giratoire Rte de Coursan), soit communales (trèfle de l'Echangeur Sud de l'Autoroute au giratoire de la Route de Coursan).

Ces modifications seront portées sur l'ensemble des zones indiquant spécifiquement des reculs par rapport à des routes nationales ou rocadés.

#### III-1-2-2 – LES RECULS

##### **zone Uy :**

Il est proposé de revenir, pour la zone Uy, dans ses parties déjà urbanisées, au recul imposé par le POS, c'est-à-dire à 50 m par rapport à l'axe des autoroutes et 35 m par rapport à l'axe des routes nationales (devenues RD ou communales).

##### **Dans la zone Uy, les reculs spécifiques seront donc :**

-  50 m par rapport à l'axe de l'autoroute.

Les zones concernées sont Croix Sud, la partie de la zone Uy sur le Quatorze et la Coupe.

-  35 m par rapport à l'axe de la RD 6009 entre le Pont de l'autoroute (limite Sud de la zone Uy) et le Chemin des Fours à Chaux (limite de la zone IAUy),
-  35 m de l'axe de la route communale(Route de Perpignan) entre le trèfle accès Sud de l'autoroute et le Pont SNCF (avant le Giratoire de la Liberté),
-  75 m par rapport à l'axe de la RD 6009 dans la partie de la zone Uy localisée au niveau du giratoire formé par la RD 6009 et la RD 607.

### zone UC :

- La zone UC, le long de la RD 6009 (Rocade Nord-Ouest) dans sa partie comprise entre l'échangeur, formé par la Route de Carcassonne et la RD 6009, et la limite Sud de la zone IAUh1 de Crabit, s'est urbanisée pour l'essentiel avant la réalisation de la Rocade.

Les reculs constatés sont en moyenne d'une trentaine de mètres.

Le PLU n'a pas tenu compte que cette zone était déjà urbanisée et impose le recul de 75 m de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

Il convient de tenir compte de l'urbanisation effective et de retenir un recul adapté.

### Le recul spécifique pour cette portion de la RD 6009 est :

 **40 m** par rapport à l'axe de la RD 6009.

- Par ailleurs, la zone UC dans sa partie à l'Ouest de l'agglomération est bordée par l'emplacement réservé pour la future Rocade Nord Est qui sera une Route Départementale.

Cette zone dans cette partie est déjà urbanisée.

Elle l'a été sous le régime de la réglementation de la ZAC de Gazagnepas et du POS.

Le PLU ne prévoit pas de recul spécifique par rapport à la limite de l'emplacement réservé. Il convient de le fixer.

Le recul des constructions dans la zone UC le long de la future rocade Nord est fixé à **20 m** par rapport à la limite de l'emplacement réservé n° 1 : « Création Rocade Nord Est ».

Pour l'ensemble des autres zones du PLU, les reculs actuels sont conservés.

### III-1-3 – EVOLUTIONS APORTEES AUX PLANS

Sur les plans du PLU ne figurent pas les reculs spécifiques.

Il n'y aura donc pas de modification des plans du PLU.

Toutefois, à titre indicatif, un plan est annexé au présent rapport de présentation pour illustrer les nouveaux reculs spécifiques prévus par le PLU pour les zones UY et UC.

### III-2 – SUPPRESSION DES EMPLACEMENTS RESERVES N° 29 ET 34 ET MODIFICATION ..... DU N° 10

#### III-2-1 – MOTIVATIONS DE LA SUPPRESSION

Le PLU de NARBONNE comprend les emplacements réservés n° 29 et 34 respectivement destinés à l'aménagement d'un parking de stockage et à l'aménagement d'espaces verts publics et jeux.

**Le premier emplacement réservé** est prévu pour le stationnement des véhicules des personnes accédant à la ville par cette entrée pour ensuite utiliser les transports en commun pour se rendre au centre ville ou dans d'autres quartiers de la ville situés à l'Est.

Cet emplacement réservé de 1,6 ha, est peu adapté et pertinent. En effet, il est surdimensionné pour le projet envisagé et, de plus, sa localisation amènerait un flux de véhicules à utiliser la voie d'accès aux lotissements environnants ce qui aurait été à l'origine de nuisances.

Par ailleurs, un projet de ce type (parking relais avec une navette) pour une ville de l'importance de NARBONNE est assez difficile à mettre en œuvre. En effet, il est à craindre que la fréquentation ne soit pas suffisante pour que ce dispositif présente de l'intérêt.

Aussi, il a été décidé de supprimer cet emplacement réservé.

Toutefois, le propriétaire concerné cèdera à la Ville un terrain adapté, pour une réalisation de ce type, mais plus adéquate aux besoins, si elle devait être réalisée.

- De l'autre côté de la rocade, est prévu **l'emplacement réservé n° 34** destiné à l'aménagement d'espaces verts publics et jeux de 1,5 ha.

A proximité de cet espace, la ville a déjà réalisé une aire de jeux aménagée répondant aux besoins du secteur.

Aussi, il semble plus opportun, compte-tenu des difficultés à dégager du terrain à bâtir sur NARBONNE, de supprimer cet emplacement réservé et de le réaffecter à la construction.

- Enfin, **l'emplacement réservé n° 10** qui se confondait avec le n° 29 prévoit un départ de voie parallèle à la Rocade (RD 6009). Ce début d'artère ne présente plus d'intérêt dans la mesure où la voie de liaison vers le Giratoire de la Campana est incluse dans la voirie du lotissement limitrophe.

Il convient de supprimer ce départ de voirie.

La réduction de l'emplacement réservé n° 10 est de 1.750 m<sup>2</sup>.

### III-2-2 – EVOLUTIONS APPORTEES AUX PLANS DE ZONAGE

Les deux emplacements réservés n° 29 et 34 seront supprimés sur les plans de zonage.

L'emplacement réservé n° 10 sera réduit de 1.750 m<sup>2</sup>.

### III-2-3 – EVOLUTIONS APPORTEES A LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Sur la liste des emplacements réservés les emplacements 29 et 34 seront supprimés.

## III-3 – COMPLEMENTS AU REGLEMENT

- **ZONE UY**

Le caractère du secteur est défini ainsi :

« Il s'agit d'une zone à vocation : artisanat, commerces, hébergement hôtelier, hébergement collectif spécialisé, dépôts, entrepôts. Certains secteurs peuvent faire l'objet de prescriptions particulières dans le cadre des Plans de Prévention des Risques Inondations du Rec de Veyret et des Basses Plaines de l'Aude ».

Il n'est pas expressément précisé que les bureaux soient admis sur la zone.

Cette absence de précision a été l'origine d'un contentieux sur un permis de construire déposé dans cette zone.

Aussi, il convient pour éviter à l'avenir des difficultés, de bien préciser que des bureaux sont admis dans la zone UY.

En effet, elle correspond aux zones d'activités.

Il existe déjà des bureaux sur ces zones, à titre d'exemple, Buro Sud à Croix Sud.

La seule modification portée au règlement de la zone UY sera l'ajout du mot « **bureaux** » dans le paragraphe caractère de la zone.

#### • ZONE UB

De façon habituelle, l'article 10, hauteur des constructions dans les zones urbaines denses prévoit la possibilité pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies d'inégale largeur, que la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite soit de la même hauteur que celle longeant la voie la plus large.

Cette règle est effectivement importante pour avoir des projets s'inscrivant de façon plus harmonieuse dans le bâti environnant.

L'article UA-10 prévoit cette possibilité mais l'article UB 10 ne l'a pas repris, ce qui rend difficile l'élaboration de projets satisfaisants dans ce type de configuration.

Cette précision réglementaire sera ajoutée à l'article UB 10 – hauteur des constructions.

#### ZONE NS

Il s'agit d'une zone de protection des Sites Naturels, sites classés et espaces remarquables au sens de la Loi Littoral.

Elle comprend un secteur NSc qui correspond aux sites de La Clape et de Fontfroide.

L'article L. 146-6 du Code de l'Urbanisme stipule notamment que « Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral... » et dans son deuxième alinéa que « des aménagements légers peuvent y être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public. Un décret définit la nature et les modalités de réalisation de ces aménagements »

L'article R 146-2 (Décret n° 2004-310, 29 Mars 2004 , art 2) pris en application de l'article L 146-6, précise les types d'aménagements légers, et notamment, à l'alinéa e),

« Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti »

**Compte tenu de l'existence de certains éléments de « patrimoines bâtis », il paraît nécessaire de le préciser dans l'article NS2, précisant les « Occupations ou Utilisations du sol admises sous conditions ».**

#### **III-4 – RECTIFICATION DE LA LIMITE DE LA ZONE UAb**

La limite des zones UAb et UC, à l'angle des rues de l'Alcazar et Yvan Pélissier partage en son milieu la parcelle AT n°224.

Ainsi, cette parcelle se trouve soumise à deux réglementations : celle de la zone UAb et de la zone UC.

Cette situation est tout à fait incohérente puisqu'elle impose à tout projet sur ce terrain des réglementations relativement diverses avec notamment des hauteurs maximales différentes (18 m et 9 m), COS...

Aussi, il est nécessaire de modifier la limite de la zone UAb.

Par ailleurs, cette limite du PLU divise l'îlot bâti : rue Yvan Pélissier, rue Guiraud Riquier, rue de Gleizes et rue de l'Alcazar, sans raison, dans la mesure où le bâti est de même nature.

Le POS intégrait cet îlot dans une même zone UB1.

Aussi, il est opportun de revenir à cette logique et de classer l'îlot dans son ensemble dans la même zone, celle retenue étant la zone UAb.

Le plan de zonage sera modifié en conséquence.

***PJ : plan reculs spécifiques du PLU  
(zone UY, UC)***