

COMMUNE DE SAINTE-VALIERE



# 1ère MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## NOTICE EXPLICATIVE

MAITRE  
D'OUVRAGE :  
STE VALIERE

STE VALIERE LE :

SIGNATURE :

| Date(s)   | Nature des modifications | Dessiné | Vérfié | Ind |
|-----------|--------------------------|---------|--------|-----|
| Déc. 2021 | CREATION                 | CB      | AF/JA  | a   |
| JUIN 2022 | APPROBATION JUIN 2022    | CB      | AF/JA  | b   |
|           |                          |         |        |     |
|           |                          |         |        |     |
|           |                          |         |        |     |
|           |                          |         |        |     |

1



BZ-09102

GAXIEU

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



# ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE

---

Département de l'Aude - Commune de Sainte Valière

1<sup>ère</sup> Modification du PLU

Notice explicative

| Version | Date          | Objet    | Rédaction | Validation |
|---------|---------------|----------|-----------|------------|
| 1       | Novembre 2021 | Création | JA        | AFT        |
|         |               |          |           |            |
|         |               |          |           |            |



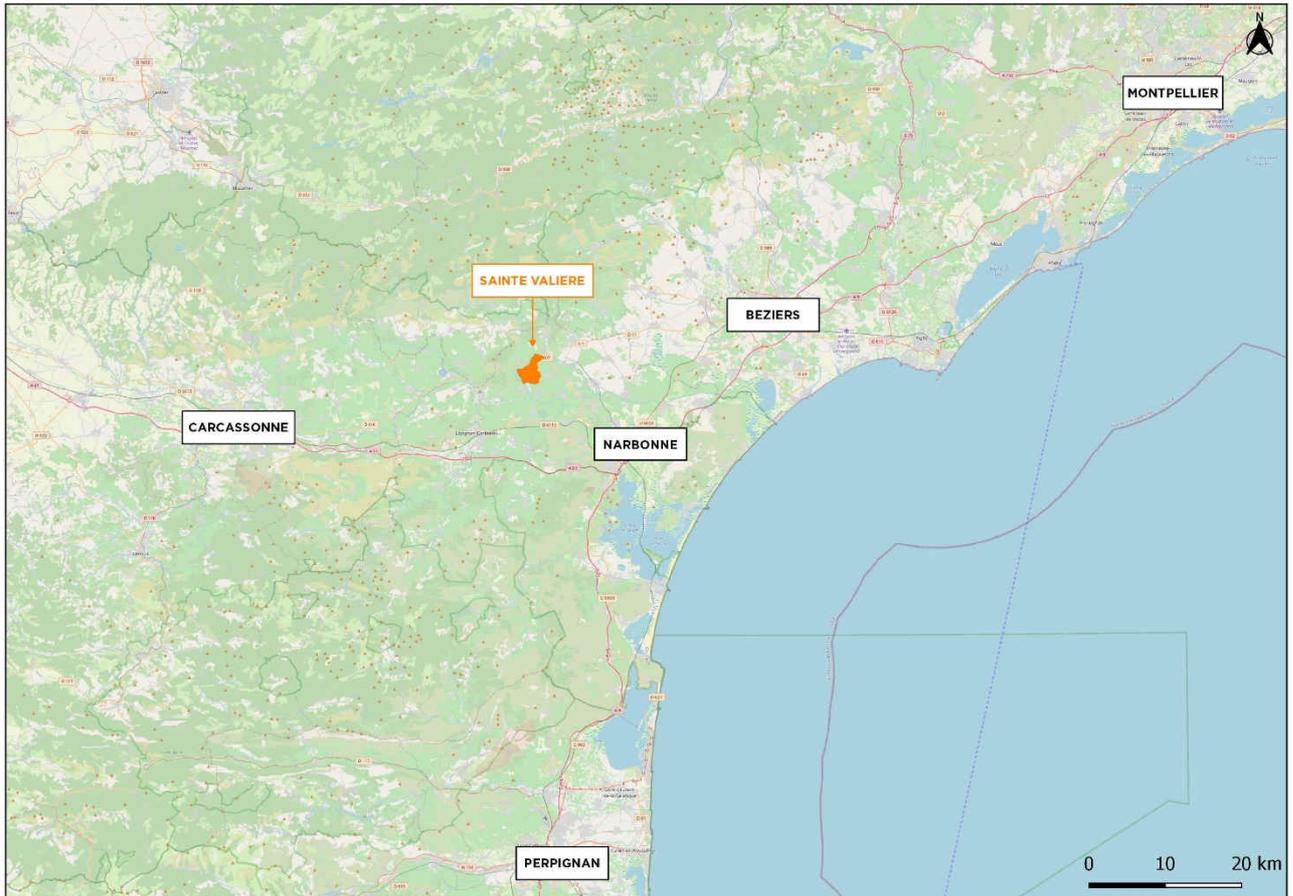
# TABLE DES MATIERES

|  |    |
|--|----|
| PREAMBULE .....  | 2  |
| 1. MODIFICATION DE L'OAP DE LA ZONE AUA.....                   | 5  |
| 1.1. Localisation du secteur d'études.....                     | 5  |
| 1.2. Contexte et justifications des adaptations projetées..... | 6  |
| 1.2.1. Contexte .....  | 6  |
| 1.2.2. Justifications au regard du SCOT de la Narbonnaise..... | 6  |
| 1.2.3. Justifications au regard du PLH de la Narbonnaise ..... | 10 |
| 1.2.4. Justifications au regard du PADD du PLU.....            | 10 |
| 1.3. Les pièces du PLU à modifier .....                        | 14 |
| 1.3.1. L'OAP du secteur « Las Galinieros ».....                | 14 |
| 2. TOILETTAGE DU REGLEMENT ECRIT .....                         | 22 |
| 2.1. Contexte et justifications des adaptations projetées..... | 22 |
| 3. ACTUALISATION DES EMPLACEMENTS RESERVES .....               | 23 |
| 3.1. Justifications des adaptations projetées .....            | 23 |
| 3.2. Adaptation des emplacements réservés.....                 | 24 |
| 3.2.1. Sur le plan de zonage du PLU .....                      | 24 |
| 3.2.2. Sur la liste des emplacements réservés .....            | 26 |
| 4. LES EFFETS DE LA MODIFICATION DU PLU .....                  | 27 |
| 4.1. Evolution des superficies des zones du PLU .....          | 27 |
| 4.2. Sur l'Environnement.....                                  | 27 |
| 4.3. Sur la composante patrimoniale .....                      | 30 |

# PREAMBULE

## X Localisation géographique de la commune de Sainte Valière

La commune de Sainte Valière située dans le Département de l'Aude se situe à près de 28 km de la ville de Narbonne.



## X Situation administrative de la commune de Sainte Valière

### ➤ Appartenance à la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne

Le territoire communal appartient à la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne qui regroupe 37 communes soit près de 130 000 habitants.

### ➤ Appartenance au périmètre du SCOT de la Narbonnaise

Le SCOT de la Narbonnaise s'applique sur le territoire de la Communauté d'agglomération du Grand Narbonne. Le SCOT a été approuvé par délibération du conseil communautaire le 28 janvier 2021.



La présente modification du PLU devra être compatible avec le SCOT approuvé le 28 janvier 2021.



## X Historique du document d'urbanisme communal

La commune est dotée d'un PLU, approuvé par délibération du conseil municipal, en date du 27 mai 2015.

A noter que la procédure de modification du PLU n°1 a été prescrite par arrêté municipal du 25 novembre 2020.

## X Contexte de la 1<sup>ère</sup> modification du PLU et objectifs poursuivis

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

- Modifier l'OAP de la zone AUa de sorte à prévoir un phasage d'aménagement de la zone et s'assurer de la faisabilité opérationnelle des principes d'aménagement déterminés ;
- Toiletter le règlement écrit du PLU afin de remédier aux formulations occasionnant des difficultés d'interprétation pour le service instructeur des autorisations d'urbanisme ;
- Actualiser les emplacements réservés prévus dans le PLU approuvé en 2015 ;

## X Cadre réglementaire : choix de la procédure d'adaptation du PLU

Au titre de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification de droit commun peut être utilisée sous réserve que la modification envisagée :

- Ne porte pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables PADD ;
- Ne réduise 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 ;
- Ne comporte pas de graves risques de nuisance ;

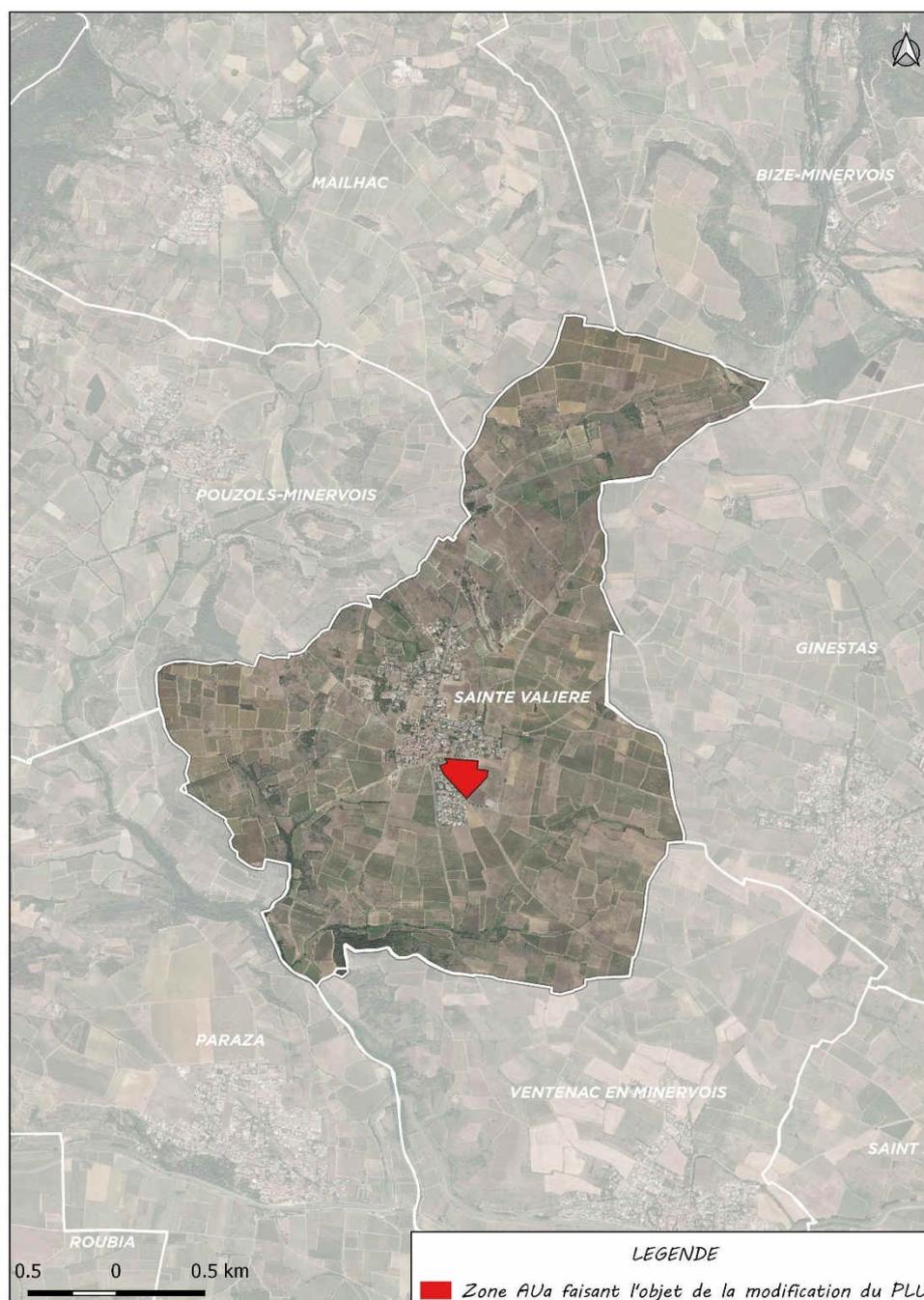
Au regard des objectifs poursuivis d'adaptation du PLU, la procédure de modification de droit commun est la procédure qu'il convient de mobiliser.



# 1. MODIFICATION DE L'OAP DE LA ZONE AUA

## 1.1. Localisation du secteur d'études

La modification du PLU porte sur la zone AUa située sur le secteur de « las Galinieros » identifié sur la cartographie ci-dessous.





## 1.2. Contexte et justifications des adaptations projetées

### 1.2.1. Contexte

Lors de l'approbation du PLU en 2015, la Commune de Sainte Valière a prévu trois zones futures d'urbanisation d'une superficie totale de 6.95 hectares pour accueillir le développement communal sur les 15 prochaines années :

- La zone AUa à vocation d'habitat : 5.16 hectares
- La zone AUb à vocation d'habitat : 0.87 hectares
- La zone AUe à vocation économique : 0.92 hectares

Depuis 2015, aucune de ces trois zones n'a fait l'objet d'un aménagement et le développement communal s'est uniquement fait par le réinvestissement et le comblement de la trame urbaine existante.

L'aménagement des zones futures d'urbanisation s'est heurté aux duretés foncières faisant échec à la poursuite de toute opération d'ensemble.

La Municipalité, souhaite se saisir de cette problématique en agissant sur le phasage des zones AU et notamment sur la zone AUA relative au secteur de « las Galinieros ».

Il s'agira donc de modifier l'OAP existante pour ce secteur en introduisant 5 phases d'aménagement. Ce phasage permettra également de rendre l'aménagement de la zone plus opérationnel.

### 1.2.2. Justifications au regard du SCOT de la Narbonnaise

La révision générale du SCOT de la Narbonnaise a été approuvée le 28 janvier 2021 soit postérieurement à l'approbation du PLU de Sainte Valière.

La modification du PLU devra prendre en compte les nouvelles orientations du document supra communal affichées dans le DOO du SCOT et notamment l'axe 3 en lien avec la préoccupation d'un aménagement autrement.

L'axe 3 concerné par l'objet principal de la modification du PLU consistant à la modifier le phasage de la AUa secteur « las Galinieros » se décompose en plusieurs orientations :

- **Organiser le développement en prenant en compte la capacité d'accueil pour un redéploiement maîtrisé et une gestion optimisée des pressions littorales**

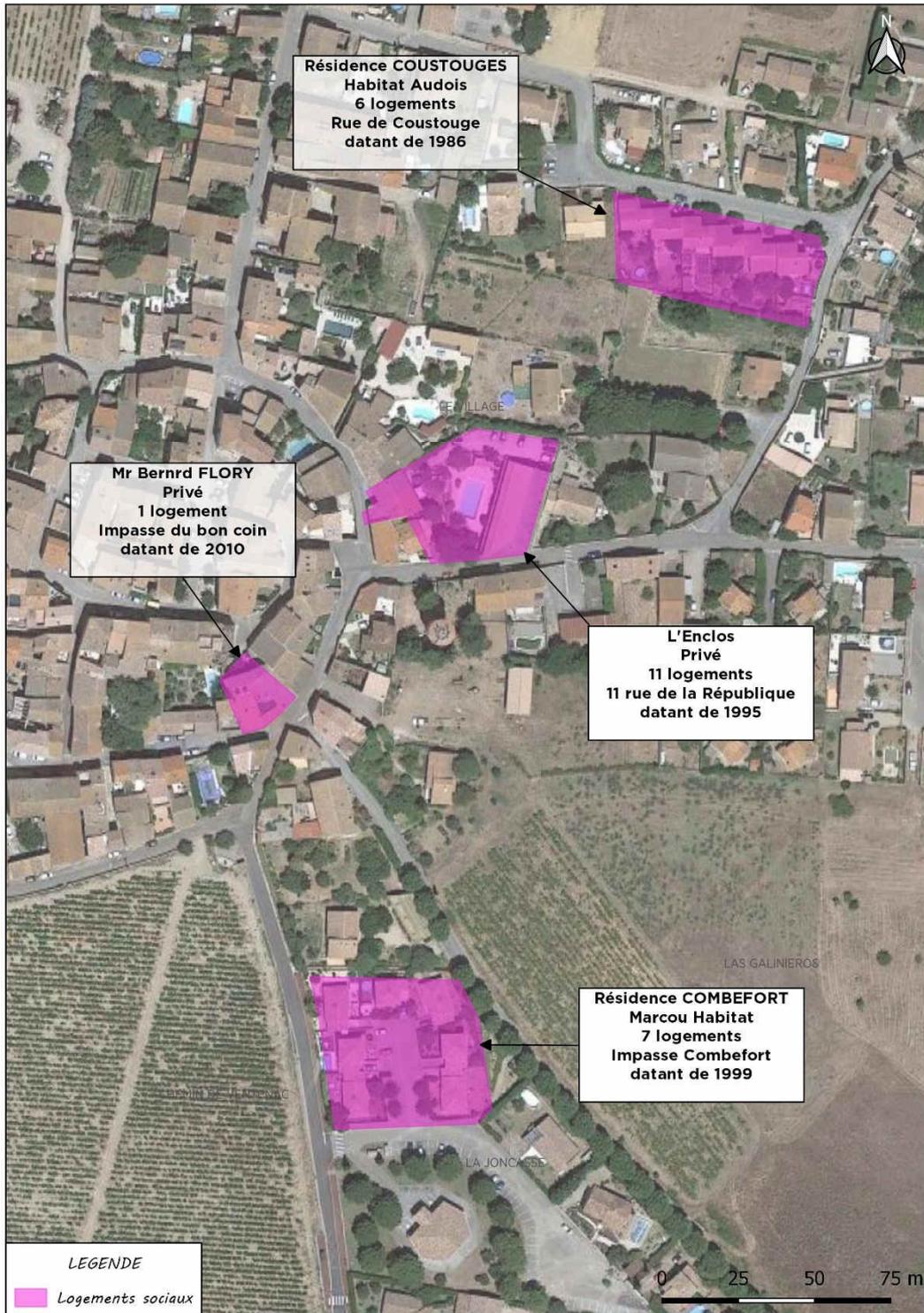
La commune de Sainte Valière fait partie des espaces de développement du Minervois pour lesquels une maîtrise de l'urbanisation est nécessaire afin de limiter la périurbanisation.

- 
- ⇒ La modification du PLU porte sur une zone de développement déjà prévue lors de l'élaboration du PLU et il ne s'agira pas de venir augmenter sa superficie.

Par ailleurs le DOO du SCOT met en place une stratégie visant à conserver une mixité dans l'offre de logements. Ainsi, même les communes non soumises à la loi SRU devront faciliter l'accès au logement par le renforcement de l'offre de logement social pour tendre vers 20% de logements sociaux dans la production des résidences principales sur le territoire tant au travers de la construction neuve que via la réhabilitation du parc existant. Cet objectif sera différencié en fonction du niveau de logement social de la commune ou du quartier pour une mixité équilibrée sur le territoire.

- ⇒ Lors de l'approbation du PLU de Sainte Valière en 2015, le SCOT en vigueur n'affichait pas ces objectifs pour les communes non soumises à la loi SRU. De fait, les zones futures d'urbanisation prévues en extension n'intègrent pas cette prescription.
- ⇒ Dans le cadre de la présente modification, il s'agira de procéder à la mise en compatibilité des orientations d'aménagement prévues pour le secteur de las Galinieros en imposant la réalisation de 20 % de logements sociaux par opération au sein de l'emprise de l'OAP.
- ⇒ A noter qu'à l'heure actuelle, la commune comptabilise 25 logements sociaux dont le détail est présenté sur la cartographie ci-après.

Illustration des logements sociaux présents sur la commune





➤ **Organiser l'espace pour composer avec les spécificités du territoire narbonnais**

Afin de limiter la consommation d'espace à vocation résidentielle le DOO du SCOT est venu déterminer les densités moyennes brutes pour les nouvelles opérations en extension. Pour Sainte Valière, la moyenne est de 16 logements par hectare.

⇒ Dans le cadre de la modification de l'OAP du secteur las Galinieros au sein de la zone AUa du PLU, il s'agira de retranscrire les objectifs attendus affichés dans le DDO en termes de densité moyenne.

➤ **Proposer des aménagements de qualité et innovants, socles d'attractivité**

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

- De la sobriété énergétique ;
- De l'intégration paysagère, architecturale et urbaine des nouveaux logements ;
- D'une approche bioclimatique ;
- De modes d'aménagement plus denses sans créer des conflits d'usage ;
- Des modes de circulation douces et des liaisons inter quartiers ;
- De la recherche d'une performance hydro-économique des nouvelles constructions ;
- De l'intégration de la nature et de la biodiversité urbaine pour améliorer le bien-être des habitants et s'adapter au changement climatique ;

⇒ Ces préoccupations seront traduites dans l'OAP du secteur de las Galinieros.

➤ **Intégrer la gestion des risques et des ressources en amont du développement**

Le DOO du SCOT affiche la volonté :

- D'organiser la prévention et la gestion des feux de forêts ;
- D'intégrer la gestion des risques inondations en amont du développement ;
- De prendre en compte tous les autres risques naturels et technologiques ;
- D'accompagner le développement d'une culture du risque et de l'adaptation au changement climatique ;
- De gérer durablement la ressource en eau.

⇒ Tous ces objectifs ne sont pas nouveaux et prévalaient déjà lors de l'élaboration du PLU de Sainte Valière en 2015. Ainsi, les partis d'aménagement affichés dans le PLU et les zones futures d'urbanisation considèrent déjà les risques naturels, la limitation de l'imperméabilisation des sols (le règlement de la zone AUa impose en ce sens un pourcentage de réalisation d'espaces verts).

⇒ Par ailleurs, la question de la rétention est prise en compte dans le cadre de l'adaptation des principes d'aménagement du secteur de « las Galinieros » avec la création d'un bassin de rétention permettant de réguler les eaux du secteur.

### 1.2.3. Justifications au regard du PLH de la Narbonnaise

Par délibération du 4 juillet 2017, le conseil communautaire du Grand Narbonne a procédé à l'approbation du 2<sup>ème</sup> Programme Local de l'Habitat pour la période 2015-2021.

Le programme d'actions du PLH, affiche pour la commune de Sainte Valière des objectifs de production de logements locatifs sociaux, soit un minimum de 8 logements sociaux à produire sur la période 2015-2021 ou 20 % de la production neuve

La modification de l'OAP de la zone AUa secteur de las Galineros sera l'occasion de traduire les objectifs du PLH également affichés dans le SCOT de la Narbonnaise approuvé le 28 janvier 2021.

### 1.2.4. Justifications au regard du PADD du PLU

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

- Le territoire de demain recentré sur sa forme urbaine existante
- Agir sur le cadre de vie des habitants par le biais d'une meilleure fonctionnalité
- Un village en symbiose avec son environnement local

#### X Zoom sur l'axe n°1 du PADD

Dans le cadre de l'axe n°1, le PADD du PLU de Sainte Valière affiche :

- Un taux d'évolution démographique de 1.3 % d'ici 2030 soit près de 200 nouveaux habitants potentiels ;
- Un besoin de 101 logements ;
- Une densité de 15 logements à l'hectare ;
- Une ouverture à l'urbanisation de 6.7 hectares.

La modification du PLU n'aura pas pour objet de revenir sur les objectifs chiffrés de modération et de consommation de l'espace affiché dans le PADD du PLU.

Néanmoins, il convient de préciser que le PADD du PLU approuvé en 2015 a été élaboré dans le cadre d'un rapport de compatibilité avec le SCOT de la Narbonnaise alors en vigueur à cette date.

La modification du PLU sera l'occasion de se mettre en compatibilité avec les objectifs du SCOT approuvé en janvier 2021.



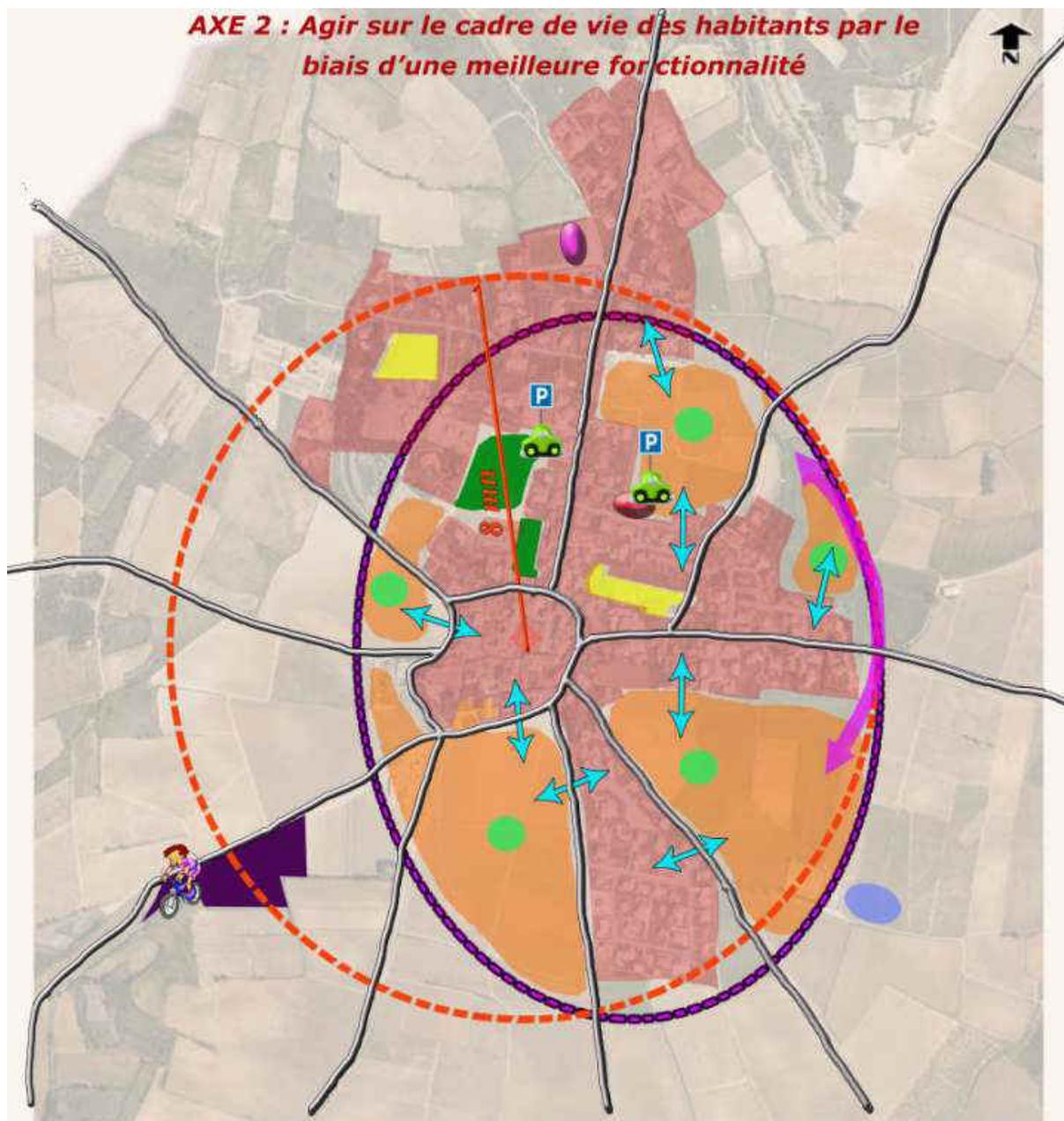
**X Zoom sur l'axe n°2 du PADD**

L'extrait cartographique de l'axe 2 du PADD ci-dessous illustre les grandes orientations avec lesquelles la modification du PLU devra être compatible.

La modification de l'OAP relative à l'aménagement du secteur « LAS GALINIEROS » se fera sans remise en cause des orientations du PADD dans la mesure où la création d'un lieu de vie, la création de stationnements, de connexions inter quartiers de même que les conditions favorables à la réalisation de la voie de contournement seront maintenues dans le schéma d'OAP tel que modifié.

Pour précision, le PADD du PLU affiche la création d'une voie de contournement à l'Est du village afin de désengorger le centre ancien et de relier les futures extensions plus facilement. A travers la modification du PLU, il ne s'agira pas de revenir sur la nécessité de créer cette voie de contournement mais uniquement d'en revoir l'emprise.

**AXE 2 : Agir sur le cadre de vie des habitants par le biais d'une meilleure fonctionnalité**



LEGENDE

- |  |   |
|--|---|
| Zone urbanisée   | Lieux de vie projetés   |
| Voie de contournement projetée                         | Ecole + extension projetée                                    |
| Equipements de loisirs                                 | Stationnements projetés                                       |
| Jardins potagers et Vélocross projetés                 | Extension cimetière   |
| Possibilités d'ouverture à l'urbanisation              | Déplacements piétons sur un rayon de 500 mètres (8 mn à pied) |
| Connexions inter-quartiers projetées                   | Principe de densification                                     |
| Zones d'extension difficilement urbanisables - Jardins |   |
| Réinvestissement prioritaire des dents creuses         |   |



X Zoom sur l'axe n°3 du PADD

Cet axe du PADD met notamment l'accent sur un traitement judicieux des franges urbaines pour une typicité préservée. Ainsi les nouveaux quartiers en interface avec la zone agricole devront considérer les franges urbaines en respectant les prescriptions énoncées dans les Orientations d'Aménagement et le règlement.

Le traitement des franges urbaines prévu lors de l'élaboration du PLU en 2015 dans le cadre des OAP sera maintenu. Les adaptations de l'OAP relative à la zone AUA du PLU ne seront pas de nature à supprimer les traitements paysagers initialement prévus.

## 1.3. Les pièces du PLU à modifier

### 1.3.1. L'OAP du secteur « Las Galinieros »

#### 1.3.1.1. L'OAP avant modification du PLU

Les enjeux et objectifs de l'OAP du secteur « Las Galinieros » déterminés lors de l'élaboration du PLU de 2015 sont repris de façon synthétique dans le tableau ci-après.

|   |  |
|---|--|
| Périmètre de l'OAP                      | 3.60 hectares  |
| Vocation actuelle de la zone            | Friches  |
| Vocation actuelle de la zone            | Zone résidentielle d'habitat   |
| Forme de l'aménagement                  | Opération d'aménagement d'ensemble   |
| Ouverture à l'urbanisation conditionnée | Aménagement de la zone après réalisation de la voie structurante   |
| Densité                                 | 17 log/hectare   |
| Hauteur max constructions               | R+1  |
| Connections inter quartiers             | Relier le lotissement Combefort et l'espace de loisirs au sud de la commune avec le lotissement La Galinière |
| Mise en place de lieux de vie           |  |
| Traitement frange urbaine               | Création d'une haie végétale pour adoucir la transition avec le milieu agricole                              |
| Mise en place voie structurante         | Création de la 2 <sup>ème</sup> partie de la future voie de contournement                                    |
| Création de cheminements doux           | Relier le lotissement Combefort et l'espace de loisirs au sud de la commune avec le lotissement La Galinière |
| Création de parkings                    |  |
| Traitement des eaux pluviales           | Système de rétention implantés dans la zone  |

Extrait du schéma de l'OAP en vigueur



### 1.3.1.2. L'OAP après modification du PLU

Les adaptations projetées de l'OAP du secteur de « Las Galinieros » poursuivent plusieurs objectifs. Il s'agira notamment de :

- Prévoir un aménagement en cinq phases sous forme de plusieurs opérations d'ensemble ;
- Anticiper la réalisation des équipements publics en prévoyant un périmètre de PUP en application de l'article L.332-11-3 du code de l'urbanisme correspondant à l'emprise totale de l'OAP. Le Conseil municipal a pris une délibération en date 8 décembre 2021 afin d'instaurer cette zone de PUP global sur la zone de Las Galinieros. A travers la présente modification cette délibération est annexée au PLU.
- Traduire les nouveaux objectifs affichés dans le SCOT de la Narbonnaise approuvé en janvier 2021 ;
- Traiter la question de la gestion de eaux pluviales à une échelle dépassant le seul aménagement du secteur de « las Galinieros » ;
- Prévoir le traitement des espaces verts ;
- Modifier l'emprise de la voie structurante liant la route de Ginestas au secteur de las Galinieros ;

#### **X Les principes d'aménagement**

A l'interface avec le milieu agricole, l'aménagement du secteur devra garantir :

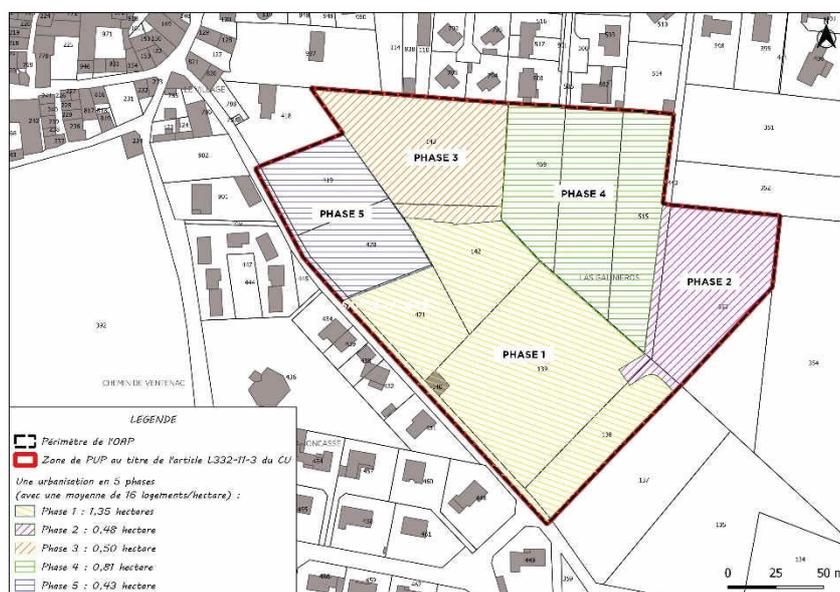
- une densité moyenne minimale de 16 logements par hectare ;
- la vocation d'habitat avec une offre de 20% de logements sociaux par opération ;
- la création de connexions inter-quartiers et de cheminements doux ;
- la mise en place d'un lieu de vie par la création d'un espace public (place, aire de jeux, espace vert...) afin de favoriser les échanges et les liens intergénérationnels ;
- le traitement de la frange urbaine et l'interface avec le monde agricole ;
- la réalisation d'espaces verts représentant au moins 10 % de l'emprise de l'OAP ;
- une gestion des eaux pluviales adaptée ;
- la mise en place une voie structurante reliant la Route de Narbonne à la sortie de ce secteur, permettant de créer la deuxième partie de la future voie de contournement du village.

## X Un aménagement prévu en cinq phases

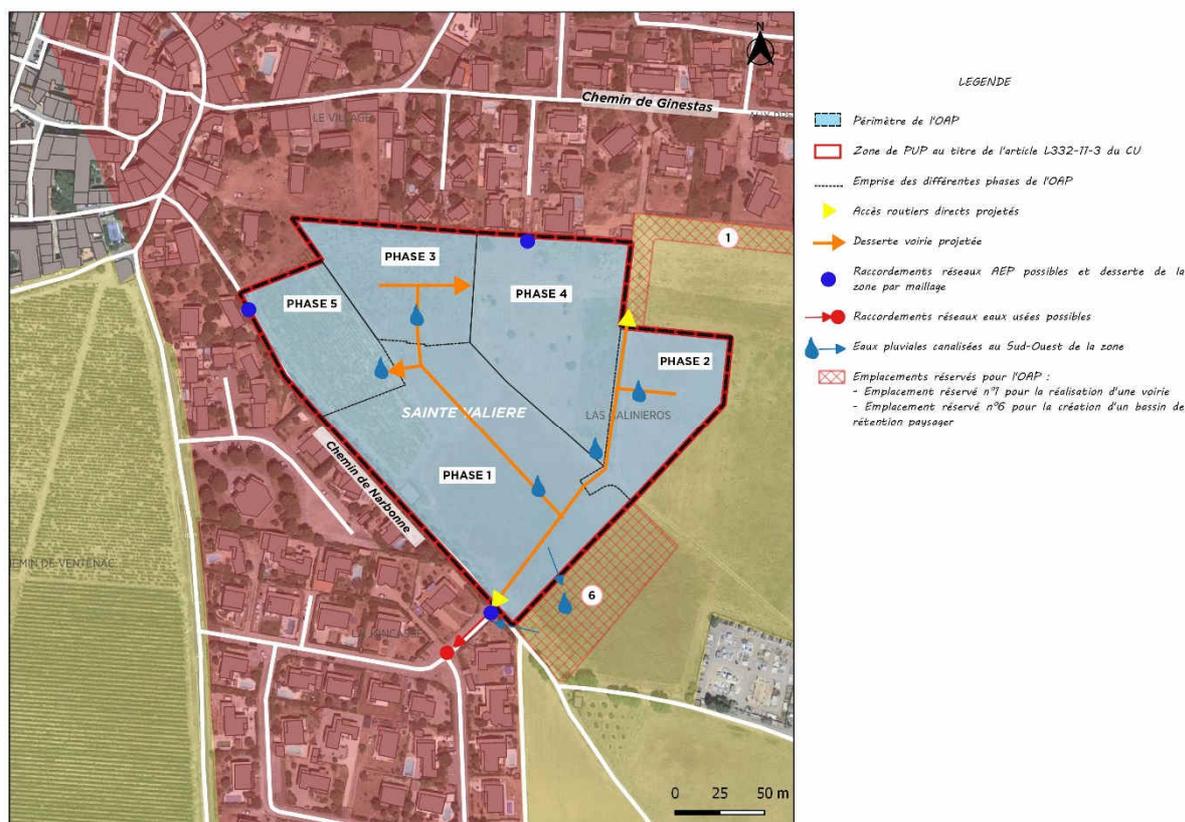
Depuis 2015, date d'approbation du PLU, l'aménagement de la zone AUa située à l'est de la commune a été mis en échec par des difficultés foncières.

La commune en imposant un phasage de l'aménagement de la zone entend agir en faveur d'une meilleure faisabilité et améliorer le caractère opérationnel des aménagements projetés.

Ainsi, l'aménagement se fera en cinq phases successives dans le cadre de plusieurs opérations d'ensemble.



La détermination des différentes phases repose sur une analyse des réseaux existants ainsi que sur les conditions de desserte comme illustré dans le schéma ci-dessous.





En lien avec un aménagement prévu en plusieurs phases, la commune de Saint Valière a souhaité anticiper la participation des futurs porteurs de projet au pré financement des équipements publics en délimitant un périmètre de PUP. Ce dernier étant en cours de montage, une mise à jour des annexes du PLU interviendra rapidement par arrêté municipal afin de traduire le périmètre de PUP conformément à l'article L332-11-3 du code de l'urbanisme.

### **X Une gestion des eaux pluviales**

En situation actuelle, le secteur d'études présente deux bassins versants vers le Nord et vers le Sud-Ouest de la zone. Les eaux pluviales sont évacuées gravitairement, une partie directement sur le chemin de Narbonne (au sud-Ouest) et une autre partie sur le chemin de Ginestas (au nord).

En cas de fortes précipitations, ces chemins entourés d'habitations résidentielles, sont vite saturés du fait d'un dimensionnement du réseau d'assainissement inadapté.

Dans le cadre de la réflexion sur l'aménagement du quartier « Las Galinières », la gestion globale du ruissellement sera revue de sorte à ce que les eaux pluviales soient acheminées uniquement vers le sud de la zone. Un bassin de rétention suffisamment dimensionné réceptionnera ces eaux pluviales qui seront ensuite évacuées de façon régulée vers un exutoire (fossé sur le chemin de Narbonne).

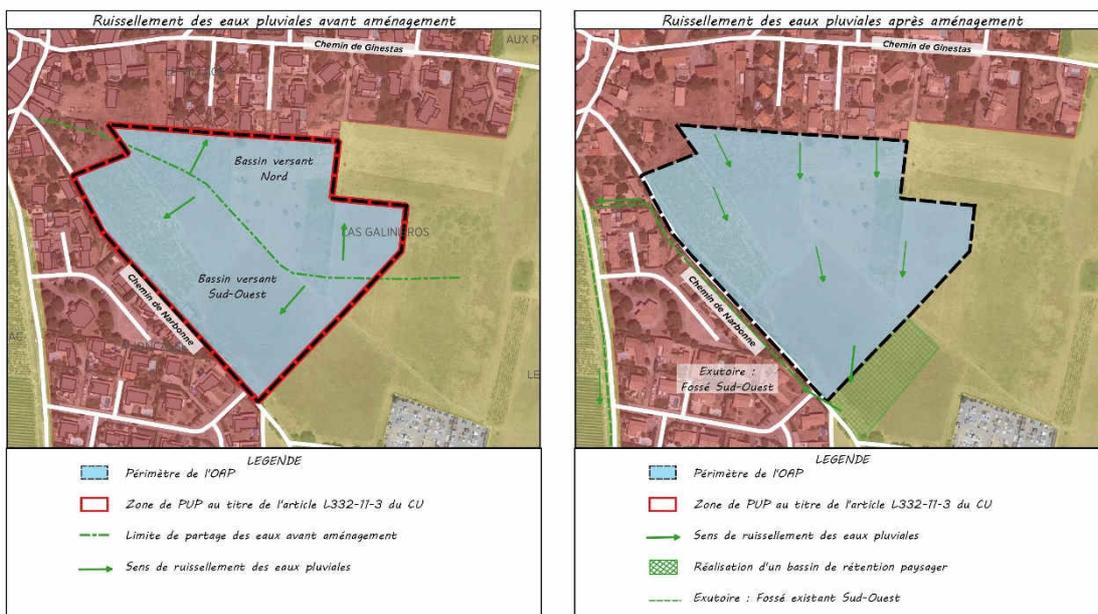
De cette façon, seront annulés les rejets d'eaux pluviales sur le chemin de Ginestas (exutoire Nord) régulièrement saturé.

Par ailleurs, le bassin de rétention (au sud de la zone) permettra de garantir une réduction très sensible des débits à l'exutoire Sud-Ouest (fossé) sur le Chemin de Narbonne.

In fine, la stratégie de gestion des eaux pluviales permettra de compenser l'imperméabilisation liée à l'aménagement du quartier de Las Galinieros avec un dimensionnement sur la base d'un ratio de volume de 90 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisés. La rétention des eaux pluviales des aires aménagées sera mutualisée avec la rétention de régulation dédiée au quartier de la Galinieros.

La rétention paysagère présentera les caractéristiques ci-après :

- Emprise du bassin : 4065 m<sup>2</sup>
- Surface de fond de bassin : 1527m<sup>2</sup>
- Talus 4/1 et talus 3/2
- Hauteur de stockage : 1.25m
- PHE : 84.25m Ngf
- Volume utile : 2000m<sup>3</sup>



Cartographie illustrant la gestion du ruissellement

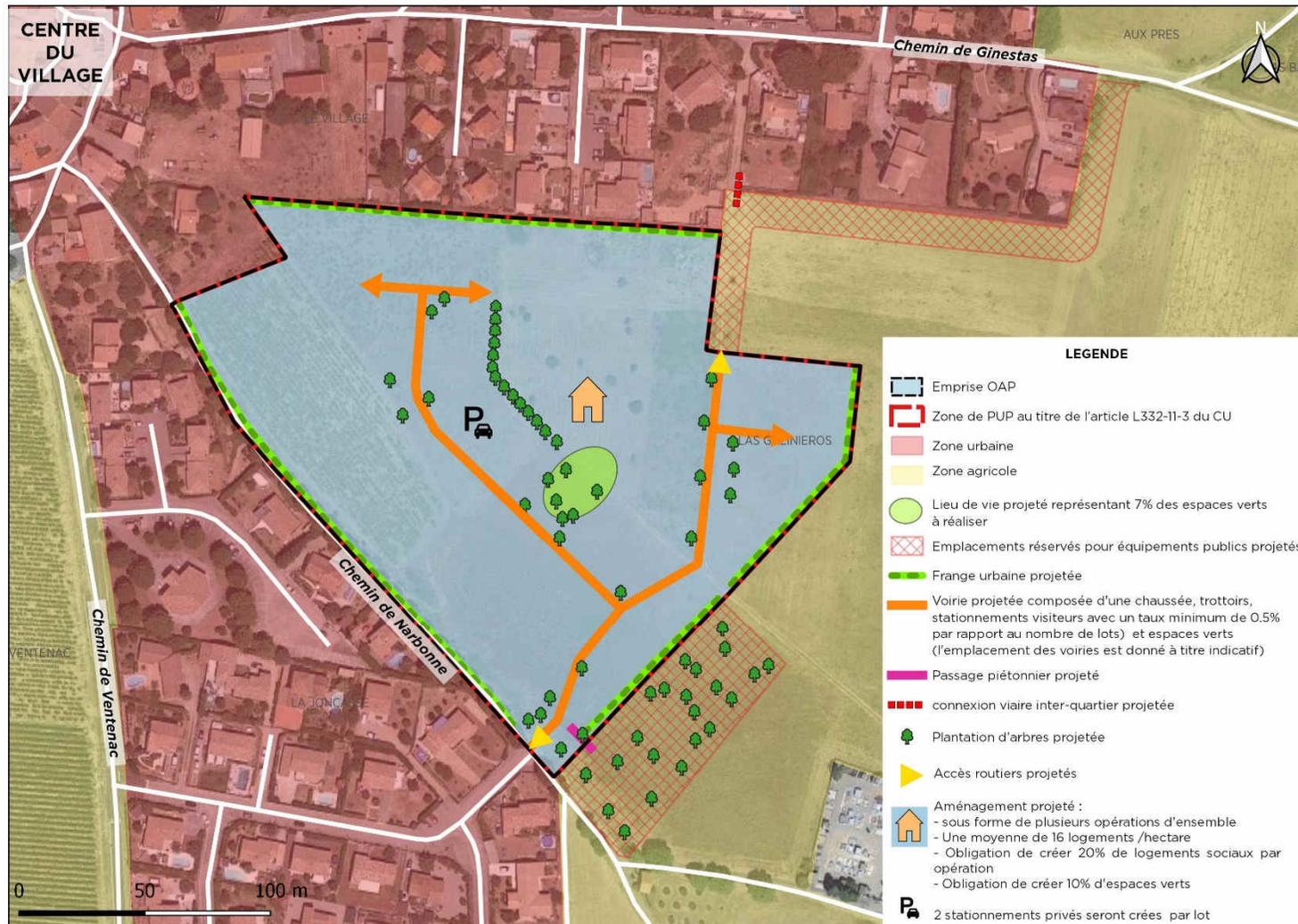
### X Le traitement des espaces verts au sein du périmètre de l'OAP

L'aménagement du secteur devra s'accompagner d'un traitement paysager avec l'implantation d'espaces verts à plusieurs niveaux :

- L'interface avec la zone agricole et la zone déjà urbanisée est traitée par l'obligation de réaliser une frange végétale ;
- Les voiries de desserte à l'intérieur de la zone seront accompagnées de plantations d'arbres ;
- Le lieu de vie projeté qui pourra être réalisé pour partie dans le cadre de la phase 1 et l'autre partie dans la phase 4 devra comporter 7 % d'espaces verts d'un seul tenant aménagé, planté et accessible ;
- Le bassin de rétention sera accompagné d'un traitement paysager avec plantation d'arbres ;

Ainsi l'ensemble de ces espaces verts réalisés à l'échelle du périmètre global de l'OAP sera comptabilisé pour atteindre les objectifs fixés dans le règlement du PLU de la zone AU soit un total de 10% de l'emprise du secteur de « las Galieros ».

## Schéma de l'OAP secteur « Las Galineros » Zone AUa du PLU





### 1.3.1.3. Les Annexes du PLU

Dans le cadre de la réflexion sur les futurs partis d'aménagement du secteur « Las Galinieros », la Commune a souhaité instituer un périmètre de PUP en application de l'article L.332-11-3 du code de l'urbanisme sur l'emprise totale de l'OAP.

Le Conseil municipal a pris une délibération en date 8 décembre 2021 afin d'instaurer cette zone de PUP global sur la zone de Las Galinieros.

A travers la présente modification cette délibération est annexée au PLU.

## 2. TOILETTAGE DU REGLEMENT ECRIT

### 2.1. Contexte et justifications des adaptations projetées

Depuis l'approbation du PLU en 2015, la mise en application du règlement écrit a révélé certaines problématiques lors de l'instruction des autorisations d'occupation des sols.

Ainsi, le toilettage du règlement sera notamment l'occasion de :

- > **Modifier le règlement de la zone UB et plus précisément :**
  - > Le caractère de la zone UB qui mentionne l'existence d'un sous-secteur UBc lié à la cave coopérative, alors même que cette délimitation n'apparaît pas sur le plan de zonage du PLU. Il s'agira donc de supprimer cette mention.
  - > Modifier l'article 1 du règlement de la zone sur les autorisations et occupations des sols interdites. Il s'agira de simplifier la formulation « d'opération groupées à usage d'activité » par « les constructions à usage d'activité ».
  - > Modifier l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions sur les interventions sur le bâti ancien existant ;
- > **Modifier le règlement de la zone UE et plus précisément :**
  - > Le caractère de la zone indiquant qu'il s'agit d'une zone réservée aux équipements publics et sportifs en visant notamment l'aire de jeux au sud du village. Cette dernière n'étant pas localisée au sud du village il s'agira de corriger cette inexactitude.
- > **Modifier le règlement de la zone A et plus précisément :**
  - > L'article 2 relatif aux occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières afin de préciser que les équipements d'intérêt collectif autorisés visent également les systèmes de gestion des eaux pluviales à condition de régler des problèmes de rétention et non liés exclusivement à une nouvelle opération d'aménagement.
- > **Modifier le règlement de la zone UCb et plus précisément :**
  - > L'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ainsi que l'article 7 sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives afin de réduire le recul des constructions en passant de 5 mètres à 3 mètres.
- > **Uniformiser les règles d'implantation des piscines dans toutes les zones du PLU**

Pour davantage de lisibilité toutes les modifications sont directement apportées dans la pièce « règlement », ~~les éléments à supprimer en rouge barré~~ et ceux ajoutés en surlignage jaune.

## 3. ACTUALISATION DES EMPLACEMENTS RESERVES

### 3.1. Justifications des adaptations projetées

La présente modification du PLU est l'occasion d'adapter les emplacements réservés initialement prévus. En effet, depuis l'approbation du PLU en 2015, plusieurs ont déjà été réalisés.

#### > L'emplacement réservé n° 1 prévu pour « Aménagement de voirie »

L'emprise de cet emplacement réservé est à modifier dans le cadre de la réflexion globale sur le remaniement de l'OAP secteur de las Galinieros.

La superficie initiale de l'ER n°1 de 2610 m<sup>2</sup> sera désormais de 3340 m<sup>2</sup>.

#### > L'emplacement réservé n°2 prévu pour l'extension de l'école et l'aménagement de parkings

Cet emplacement réservé est à supprimer dans la mesure où la Commune a procédé à l'acquisition des terrains concernés par l'ER.

#### > L'emplacement réservé n°3 prévu pour l'extension du cimetière

Cet emplacement réservé est à supprimer dans la mesure où la Commune a finalement procédé à l'acquisition des terrains nécessaires à côté de l'actuel cimetière.

#### > L'emplacement réservé n° 4 prévu pour une zone de protection de forage

Cet emplacement réservé est à supprimer, cette protection a été mise en œuvre.

#### > L'emplacement réservé n° 5 prévu pour de l'aménagement de voirie

Cet emplacement réservé est à maintenir.

#### > L'emplacement réservé n° 6 prévu pour la création d'un bassin de rétention

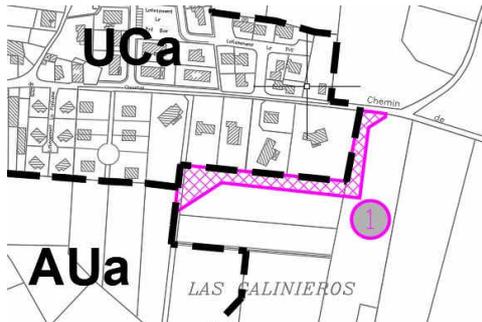
Cet emplacement réservé non prévu lors de l'élaboration du PLU en 2015 est à ajouter dans le cadre de la modification. Ce dernier permettra la gestion des eaux pluviales du secteur de las Galinieros et également permettra de résoudre les problématiques liées au dimensionnement insuffisant du réseau d'assainissement qui entraîne la saturation des chemins de Narbonne et de Ginestas en cas de fortes précipitations.

## 3.2. Adaptation des emplacements réservés

### 3.2.1. Sur le plan de zonage du PLU

#### X Extrait du plan de zonage avant /après modification du PLU

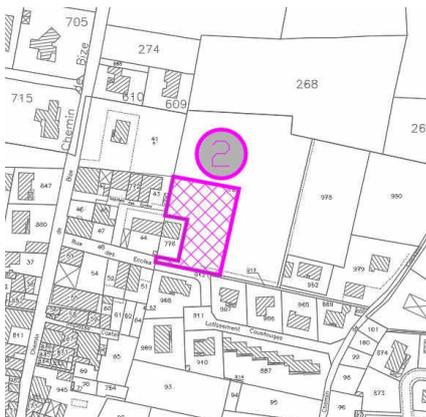
ER n°1 : Avant Modification



ER n°1 : Après Modification



ER n°2 : Avant Modification



ER n°2 : Suppression Après Modification



ER n°3 : Avant Modification



ER n°3 : Suppression Après Modification



ER n°4 :

Avant



### 3.2.2. Sur la liste des emplacements réservés

#### X Liste des ER AVANT Modification du PLU

| Numéro des Emplacements Réservés | DEFINITION DES OPERATIONS                       | BENEFICIAIRES | SUPERFICIE en m <sup>2</sup> |
|----------------------------------|---|---------------|------------------------------|
| 1                                | Aménagement de Voirie                           | COMMUNE       | 2 610                        |
| 2                                | Extension de l'école et aménagement de parkings | COMMUNE       | 1 983                        |
| 3                                | Extension du cimetière                          | COMMUNE       | 4 363                        |
| 4                                | Zone de Protection du forage                    | COMMUNE       | 5 284                        |
| 5                                | Aménagement de voirie                           | COMMUNE       | 162                          |

#### X Liste des ER APRES Modification du PLU

| Numéro des Emplacements Réservés | DEFINITION DES OPERATIONS         | BENEFICIAIRES | SUPERFICIE en m <sup>2</sup> |
|----------------------------------|-----------------------------------|---------------|------------------------------|
| 1                                | Aménagement de Voirie             | COMMUNE       | 3340                         |
| 5                                | Aménagement de voirie             | COMMUNE       | 162                          |
| 6                                | Création d'un bassin de rétention | COMMUNE       | 3878                         |

## 4. LES EFFETS DE LA MODIFICATION DU PLU

### 4.1. Evolution des superficies des zones du PLU

#### X Superficies des zones avant/après modification du PLU

La présente modification du PLU n'entraîne aucune évolution des superficies des zones du PLU par rapport à celles du PLU approuvé en 2015.

### 4.2. Sur l'Environnement

Au titre de l'article L.104-2 du Code de l'Urbanisme, « font l'objet d'une évaluation environnementale les plans locaux d'urbanisme susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement compte tenu de la superficie du territoire auxquels ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ».

Depuis le décret du 16 octobre 2021, la question de l'évaluation environnementale dans le cadre des procédures d'adaptation des PLU est prévue par l'article R. 104-12 du Code de l'Urbanisme.

En application de l'article R.104-12 alinéa 3 du code de l'urbanisme, la présente modification du PLU est soumise à une demande d'examen au cas par cas qui sera jointe en annexe du dossier de modification du PLU.

#### A RETENIR :

Le territoire communal ne renferme aucun site NATURA 2000.

Seules les protections issues du SRCE au titre des trames vertes et bleues sont présentes sur la commune

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

Il convient de souligner que le PLU de Sainte Valière approuvé en 2015 a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas au titre de laquelle la DREAL dans son avis a estimé qu'une évaluation environnementale n'était pas requise.

Au regard des objectifs poursuivis par la présente modification, il ne s'agira pas de créer de nouvelles incidences par rapport à l'analyse faite lors de l'approbation du PLU en 2015.

## Illustration des Trames vertes et bleues

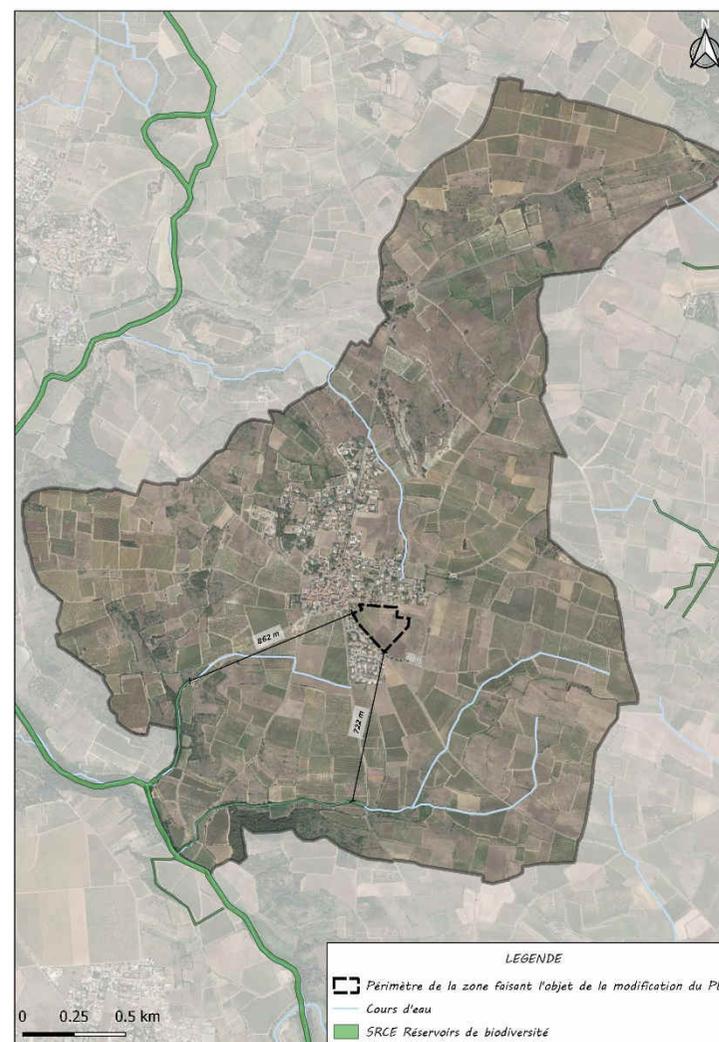
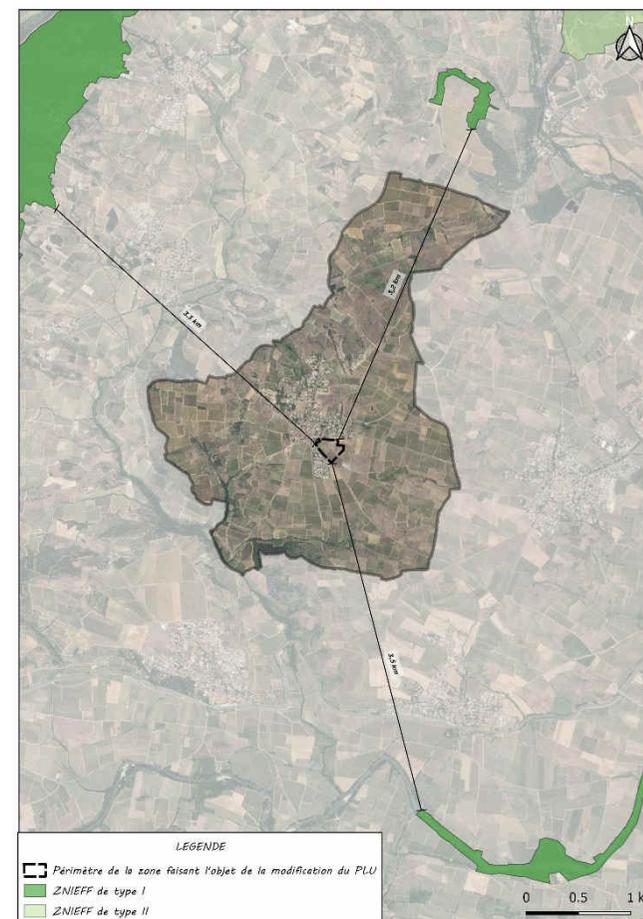
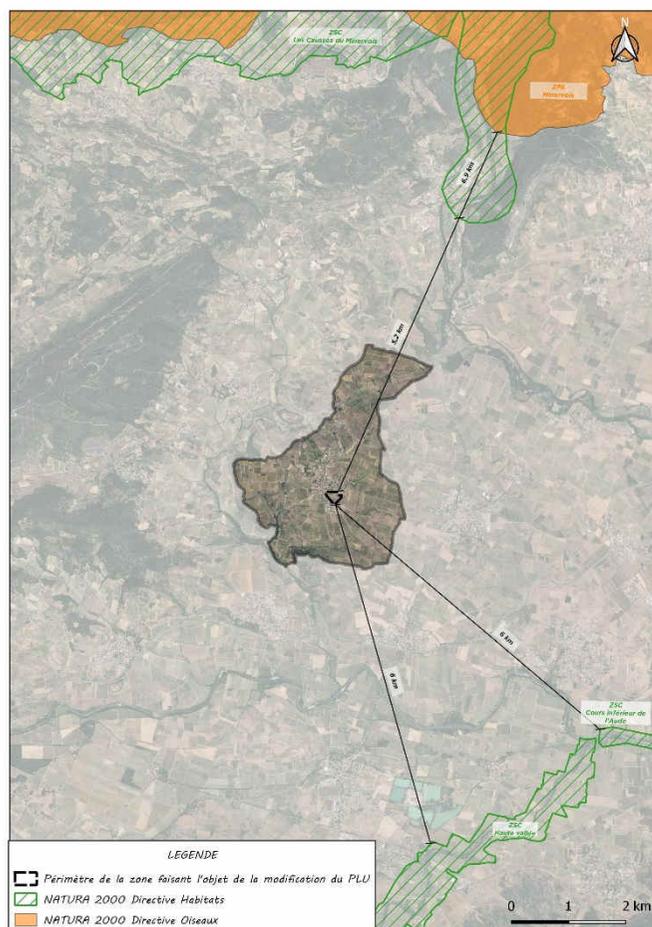
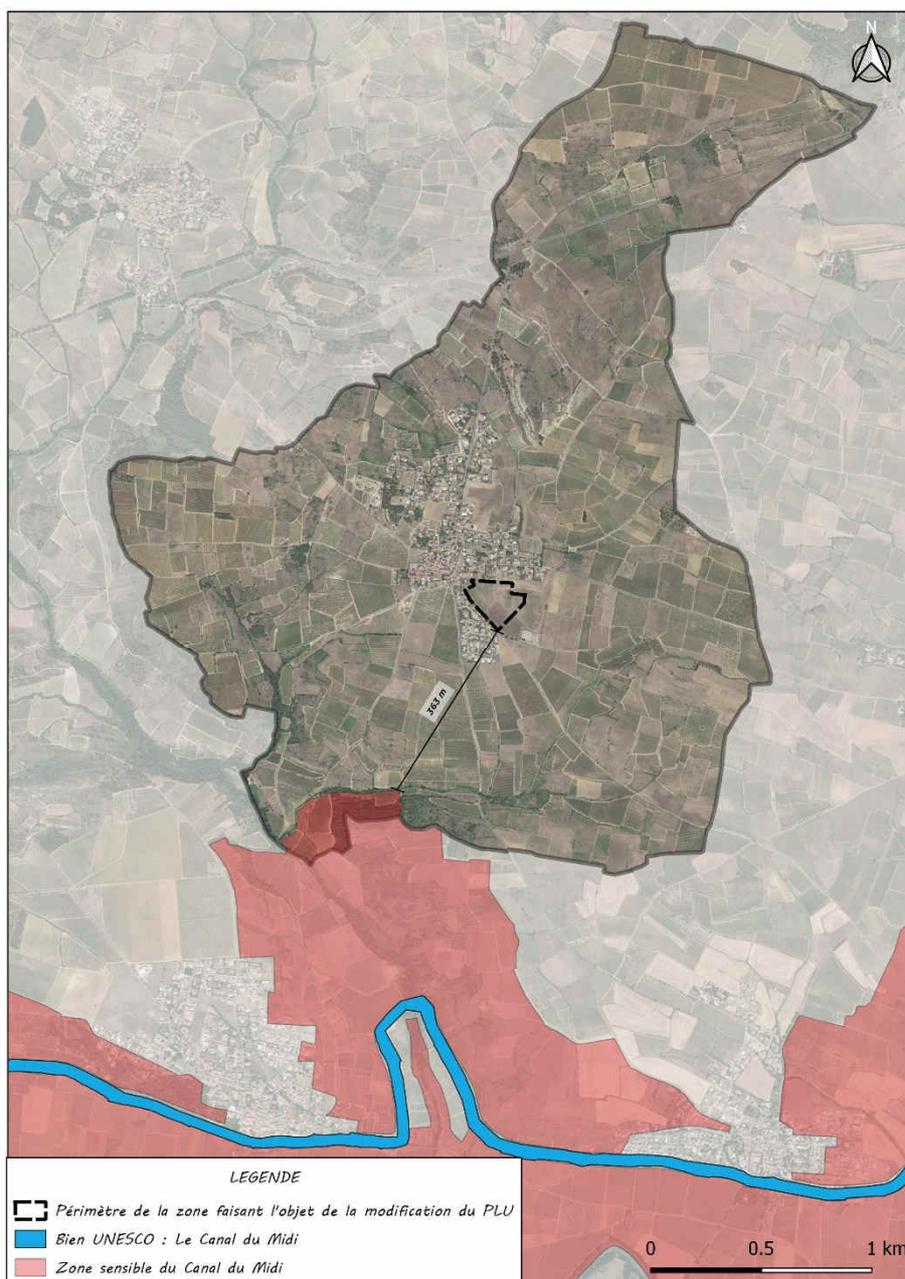


Illustration des sites NATURA 2000, des ZICO et ZNIEFF, en dehors du territoire communal



### 4.3. Sur la composante patrimoniale

D'après la base de données Picto Occitanie et l'Atlas du Patrimoine, le territoire communal est concerné par la zone sensible du Canal du Midi. Toutefois, le secteur concerné par la modification du PLU est en dehors du périmètre de protection de la zone sensible.



La modification du PLU n'entraînera aucune incidence sur la composante patrimoniale à protéger.