



La Commune

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME SALSES-LE-CHÂTEAU

RÉUNION PUBLIQUE



Mots d'introduction

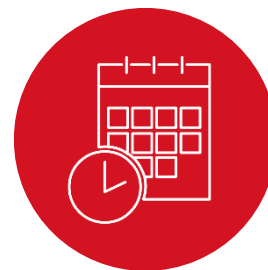
M. Lopez, maire de Salses-le-Château

SOMMAIRE



1

Quelques repères



3

Les prochaines étapes



2

Les outils
réglementaires
mobilisés pour mettre
en œuvre le PADD



7

Quelques repères

1 | RAPPELS SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Un document au cœur de votre quotidien

LE PLU APPORTERA DES RÉPONSES À DES QUESTIONS TRÈS CONCRÈTES :

Où et comment pourra-t-on construire demain ?

Quels seront les espaces de développement et ceux, a contrario, qui seront préservés ?

Comment intégrer les défis du changement climatique dans les nouveaux aménagements?

7 | OÙ EN SOMMES-NOUS ?

Une démarche de projet, à construire étape par étape



7 | L'ÉTAPE DE LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Des dispositions fondées sur les orientations du projet

Un projet de territoire

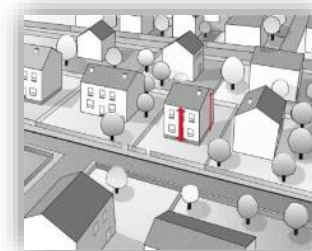
Le PLU formalise un projet de territoire transversal et global (démographie, habitat, équipements, économie, paysage) pour un horizon 10/15 ans

Un outil réglementaire

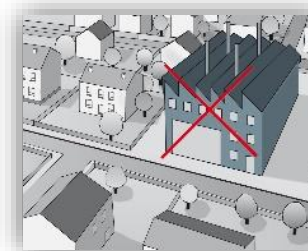
Un document unique réglementant le droit des sols de chaque parcelle, publique ou privée, qui remplacera l'ensemble des documents d'urbanisme communaux (PLU, cartes communales...)

Il répond aux questions suivantes :

- **Où construire ?**
- **Que construire ?**
- **Dans quelles conditions ?**
- **Quels sont les sites protégés ?**



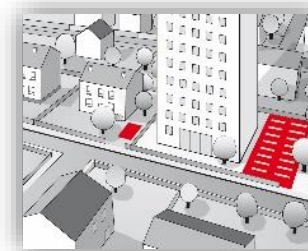
Quelle hauteur maximale ?



Quelle destination est autorisée ?



Quel % minimum d'espaces verts ?



Combien de places de stationnement exigées ?

7 | DU PADD AU RÈGLEMENT

Le point de départ : le projet politique exposé dans le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**

1 – Organiser le développement communal en tenant compte de la place de Salses-le-Château dans le territoire de la Région et du SCoT

2 – Garantir l'attractivité de la commune

3 – Limiter la vulnérabilité de la commune et poursuivre la transition énergétique

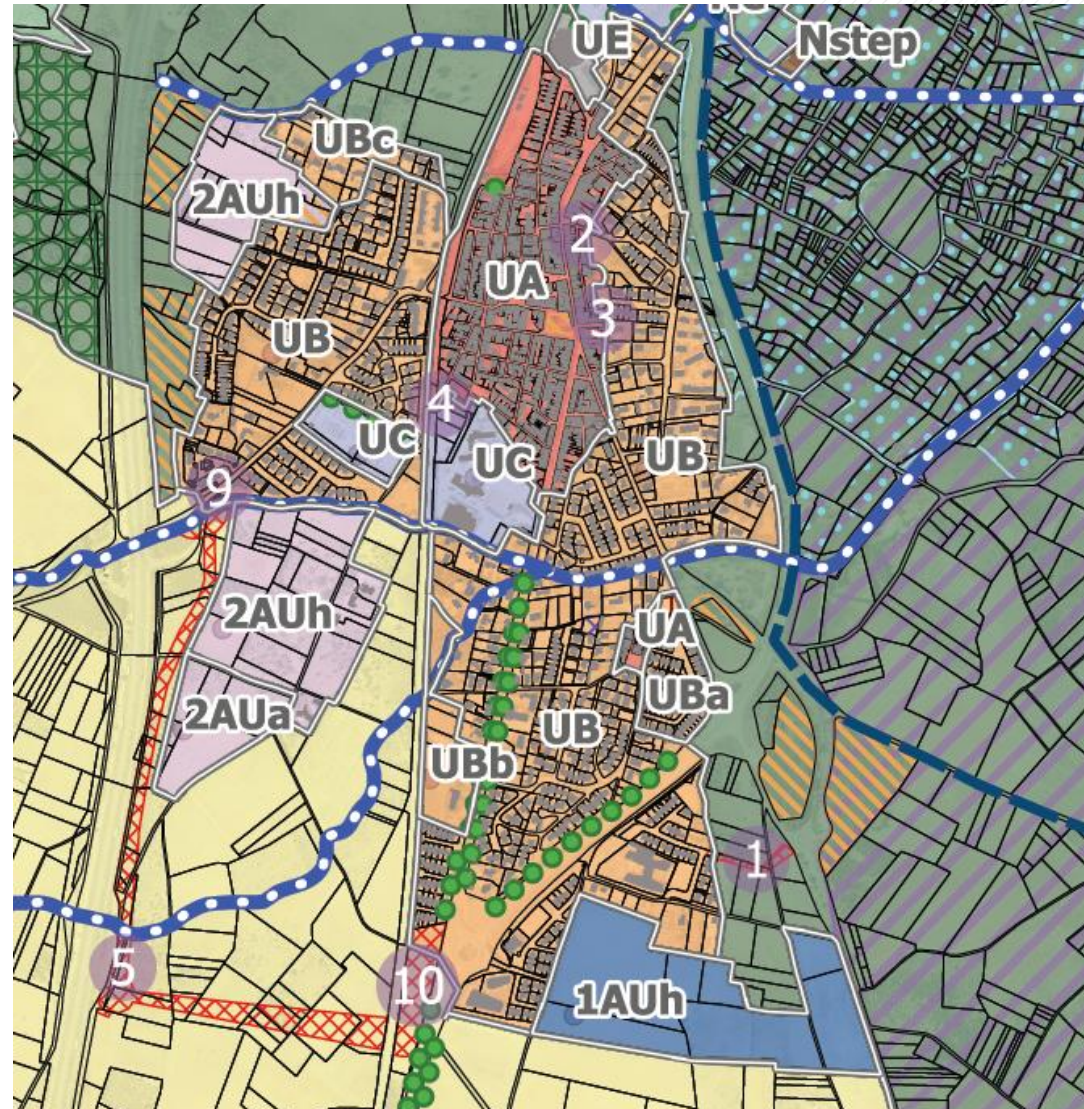
7 | UNE TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE VIA DIFFÉRENTS ÉLÉMENTS

Les orientations générales et les objectifs chiffrés du PADD



LE RÉGLEMENT GRAPHIQUE

⇒ Un découpage des communes en **plusieurs zones** : urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles



7 | UNE TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE VIA DIFFÉRENTS ÉLÉMENTS

Les orientations générales et les objectifs chiffrés du PADD



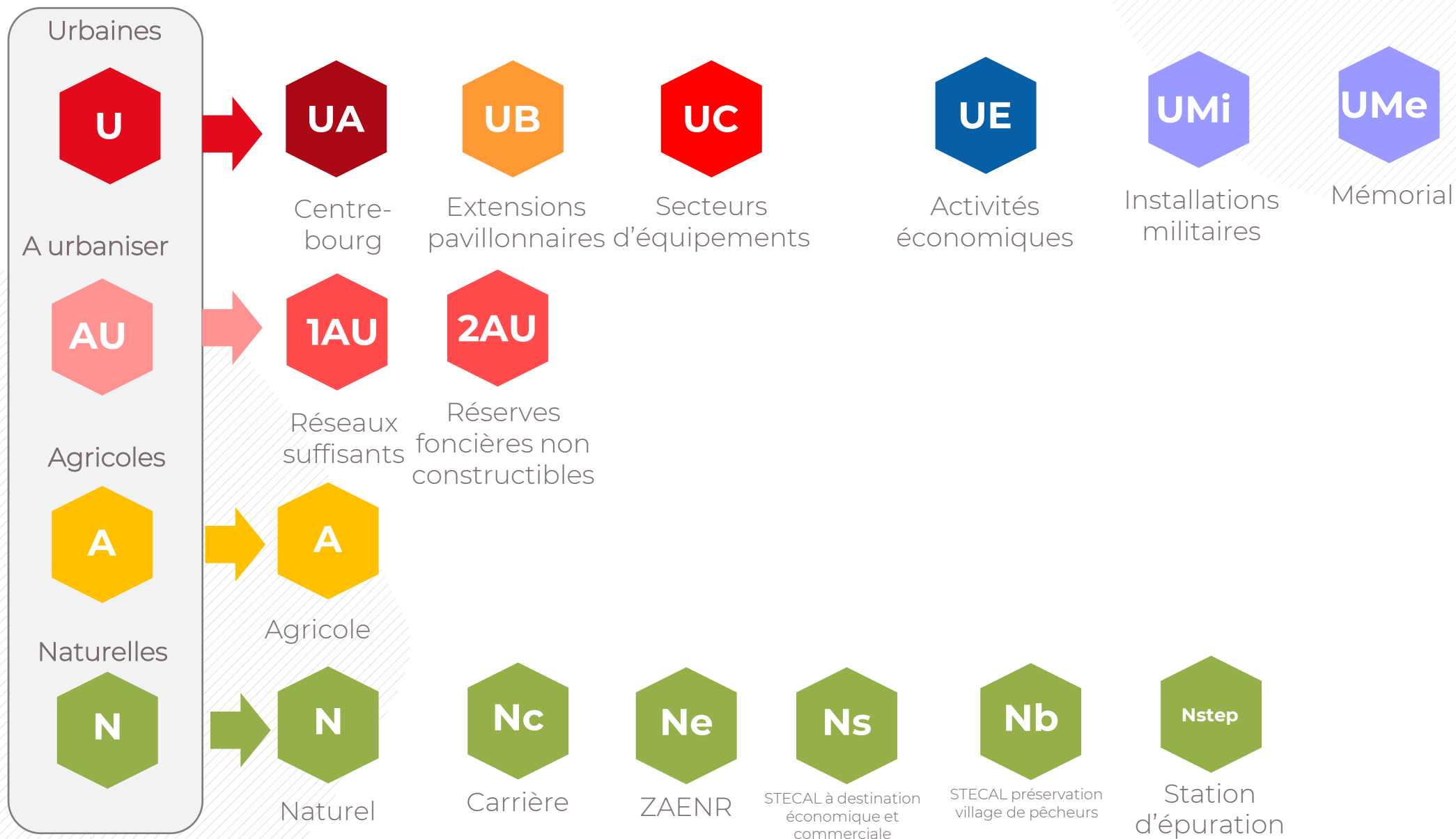
LE RÉGLEMENT GRAPHIQUE

- ⇒ Un découpage des communes en **plusieurs zones** : *urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles*
- ⇒ Des **inscriptions graphiques** qui se superposent au zonage et viennent protéger, cibler, identifier... certains éléments



Linéaires de haies, arbres remarquables, emplacements réservés, etc.

7 | NOMENCLATURE DES ZONES



7 | LES INSCRIPTIONS GRAPHIQUES


Prescriptions littorales

 Bande des 100 mètres

 Espaces proches du rivage

Prescriptions linéaires

 Élément de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19

 Corridors aquatiques à préserver au titre de l'article L.151-23

Prescriptions surfaciques

 Emplacements réservés

 Secteur devant accueillir 25% de logements locatifs sociaux au titre de l'article L123-1-5-16° du CU

 Zones humides à protéger au titre de l'article L.151-23 du CU

 Espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du CU

 Espaces à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU

 Espaces remarquables du littoral au titre de l'article L.121-23 du CU

7 | UNE TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE VIA DIFFÉRENTS ÉLÉMENTS

Les orientations générales et les objectifs chiffrés du PADD



LE RÉGLEMENT GRAPHIQUE

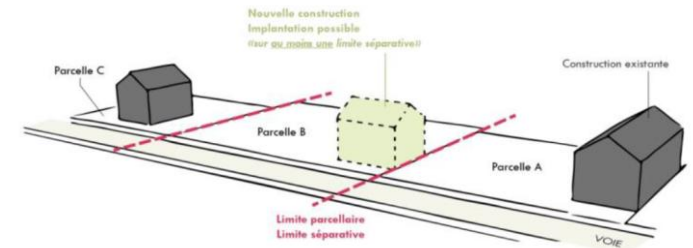
⇒ Un découpage des communes en **plusieurs zones** : *urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles*



LE RÉGLEMENT ECRIT

⇒ Des règles associées à chaque type de zones, et répertoriées dans plusieurs articles :

- *Que construire (« destinations ») ?*
- *Quelle implantation par rapport aux voies et emprises publiques, et limites séparatives ?*
- *Quelle emprise au sol et hauteur ?*
- *Quel aspect des constructions ?*
- *Quel traitement environnemental et paysager ?*



- ✓ Constructions autorisées
- ✓* Constructions admises sous conditions spécifiques à la sous-destination
- ⊘ Constructions interdites

DESTINATION	N	Nb	Nc	Ne
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE				
Exploitation agricole	⊘	⊘	⊘	⊘
Exploitation forestière	✓	⊘	⊘	⊘
HABITATION				
Logement	✓*	✓*	✓*	⊘
Hébergement	✓*	✓*	✓*	⊘

7 | LE RÈGLEMENT ÉCRIT

Composition du règlement



1- DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
2. Mixité fonctionnelle et sociale



2- QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3. Volumétrie et implantation des constructions
4. Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale
5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
6. Stationnement



3- ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

7. Desserte par les voies publiques ou privées
8. Desserte par les réseaux



1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

AU-DELÀ DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, CERTAINS USAGES DES SOLS PEUVENT ÊTRE RÉGLEMENTÉS :

- Exhaussements et affouillements de sol
- Installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité ou la salubrité publique,
- Les campings, stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, garage collectif de caravanes,
- Les dépôts de véhicules à l'air libre,
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre
- Les carrières
- Autre ...

7 | UNE TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE VIA DIFFÉRENTS ÉLÉMENTS

Les orientations générales et les objectifs chiffrés du PADD



LE REGLEMENT GRAPHIQUE

- ⇒ Un découpage des communes en **plusieurs zones** : *urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles*
- ⇒ Des **inscriptions graphiques** qui se superposent au zonage et viennent protéger, cibler, identifier... certains éléments



LE REGLEMENT ECRIT

- ⇒ Des règles associées à chaque type de zones, et répertoriées dans plusieurs articles :
 - *Que construire (« destinations ») ?*
 - *Quelle implantation par rapport aux voies et emprises publiques, et limites séparatives ?*
 - *Quelle emprise au sol et hauteur ?*
 - *Quel aspect des constructions ?*
 - *Quel traitement environnemental et paysager ?*



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- ⇒ Des principes d'aménagement pour des sites stratégiques et secteurs de développement (zones à urbaniser) :
 - *Programmation ;*
 - *Liaisons douces et accès ;*
 - *Gestion des eaux ;*
 - *Qualité urbaine, paysagère et environnementale ...*
- ⇒ Une **compatibilité** des opérations avec ces principes

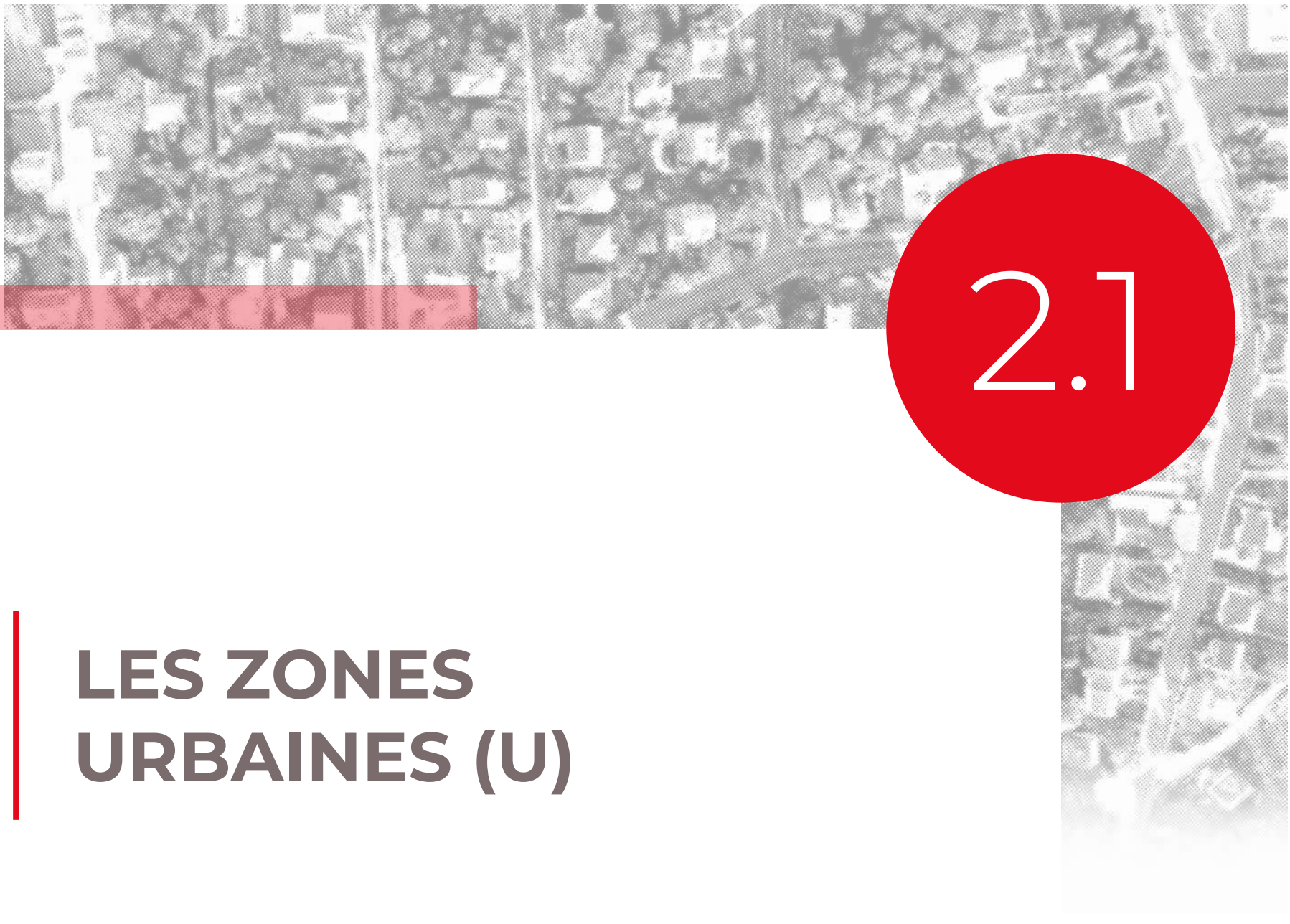


Temps d'échange n°1

Avez-vous des questions ?

02

**LES PRINCIPES
REGLEMENTAIRES ZONE
PAR ZONE**



2.1

**LES ZONES
URBAINES (U)**

**OBJECTIFS POURSUIVIS :**

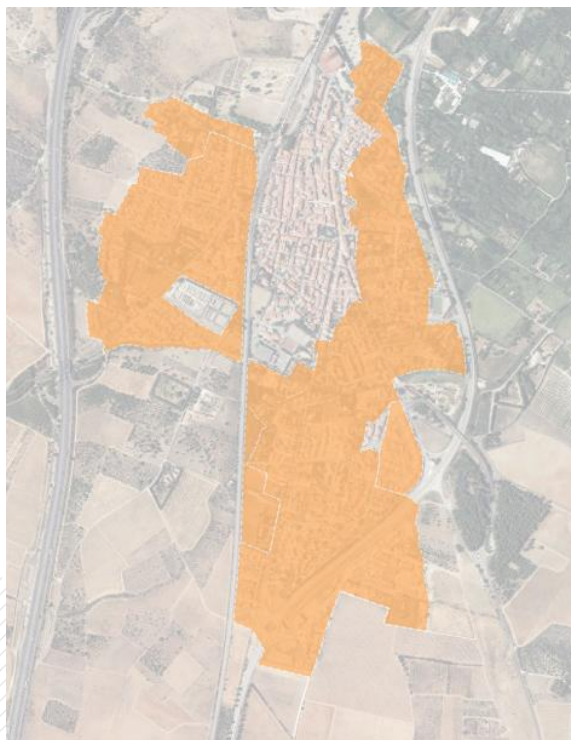
Préserver les formes bâties existantes

Permettre une densification douce, en tenant compte des formes urbaines existantes

Permettre l'installation de commerces et services de proximité

PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

ZONE / secteur	Implantations par rapport aux voies	Implantations limites séparatives	Emprise au sol	Hauteur
UA Centre-bourg	Alignement à la voirie	Sur la limite ou un recul de trois mètres minimums	Non réglementé	12 m

**OBJECTIFS POURSUIVIS :**

Préserver les formes bâties existantes

Permettre l'évolution des constructions existantes

Permettre l'installation de commerces et services de proximité

PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

ZONE / secteur	Implantations par rapport aux voies	Implantations limites séparatives	Emprise au sol	Hauteur
UB	Alignement voirie ou moins de 4m de recul	Sur la limite ou un recul de 4 mètres minimums	Non réglementé	6 à 9 m

**OBJECTIFS POURSUIVIS :**

Maintenir et accueillir des équipements à rayonnement communal et intercommunal

PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

ZONE / secteur	Implantations par rapport aux voies	Implantations limites séparatives	Emprise au sol	Hauteur
Uc	Alignement voirie ou moins de 10 m de recul	Sur la limite ou un recul de trois mètres minimums	Non réglementé	12 m

**OBJECTIFS POURSUIVIS :**

Permettre le développement des entreprises présentes sur le site

PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

ZONE / secteur	Implantations par rapport aux voies	Implantations limites séparatives	Emprise au sol	Hauteur
Ue	Alignement voirie ou moins de 5 m de recul	Sur la limite ou un recul de 5 mètres minimums	Non réglementé	12 m

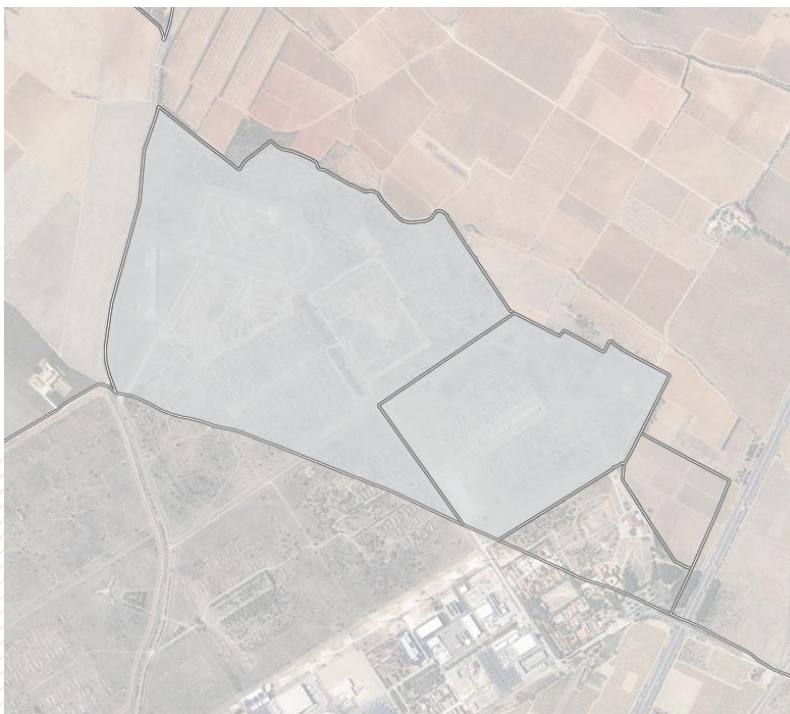
2.1

PRINCIPES DE RÈGLEMENT

Volumétrie et implantation des constructions



ZONE UME ET UMI ZONE MILITAIRE ET MÉMORIAL



OBJECTIFS POURSUIVIS :

Préserver le site et ses équipements, en permettre le développement si besoin

PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

ZONE / secteur	Implantations par rapport aux voies	Implantations limites séparatives	Emprise au sol	Hauteur
UMe et UMi	Non réglementé	Non réglementé	10% de la surface de l'ilot en UMe	Non réglementé

An aerial photograph of a city grid, showing streets and buildings. A red circle is overlaid on the right side of the image, containing the number 2.2 in white. A red horizontal bar is also visible on the left side of the image.

2.2



**LES ZONES A
URBANISER (AU)**



1 ZONE DE LA TEULÈRE

2 ZONE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

3 OAP DE VALORISATION DU VILLAGE DE PÊCHEURS

CHIFFRES-CLÉS

19,2

Hectares de secteurs de projet à destination d'habitat et d'économie

Environ 220

Logements à produire

1. Teulère

CONTEXTE

Il s'agit d'un secteur bénéficiant d'un périmètre de ZAC, en continuité de l'urbanisation existante

PROGRAMMATION & MIXITÉ URBAINE

- Superficie = 10,5 hectares dont 2 ha d'espaces verts
- Densité minimale : 26 logements par hectare
- 25% de LLS
- Opération d'ensemble obligatoire
- Zone ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLU

QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

- Habitat pavillonnaire individuel et groupé

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

- Une frange paysagère sera créée au sud de la parcelle pour assurer l'intégration de l'opération
- Les principes d'aménagement doivent prendre en compte le risque inondation et mettre en œuvre la séquence éviter-réduire-compenser

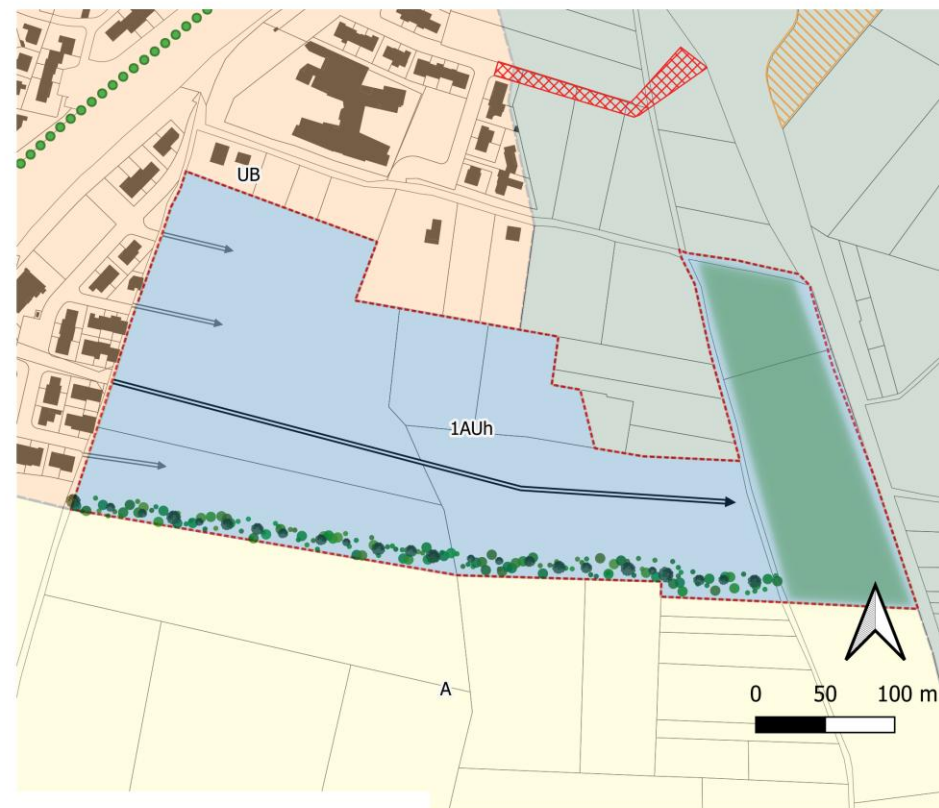
MOBILITÉS & STATIONNEMENT

- Aménager les axes de manière à sécuriser les déplacements
- Intégrer des voies piétonnes et cyclables
- Aménager des espaces afin de regrouper les stationnements et limiter le stationnement sur voirie

RÉSEAUX

- Raccordement à l'assainissement collectif obligatoire

Secteur de la Teulère



- ▭ Périmètre de l'OAP
- ↔ Voie de desserte principale
- ⇨ Voies de desserte secondaire
- 🌳 Frange paysagère à créer
- 🌿 Espace public à dominante végétale

2. Zone économique

CONTEXTE

Il s'agit d'une extension de la zone d'activité existante

PROGRAMMATION & MIXITÉ URBAINE

- Superficie = 8,5 ha

QUALITÉ ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

- Les nouvelles constructions devront s'intégrer au sein du site existant

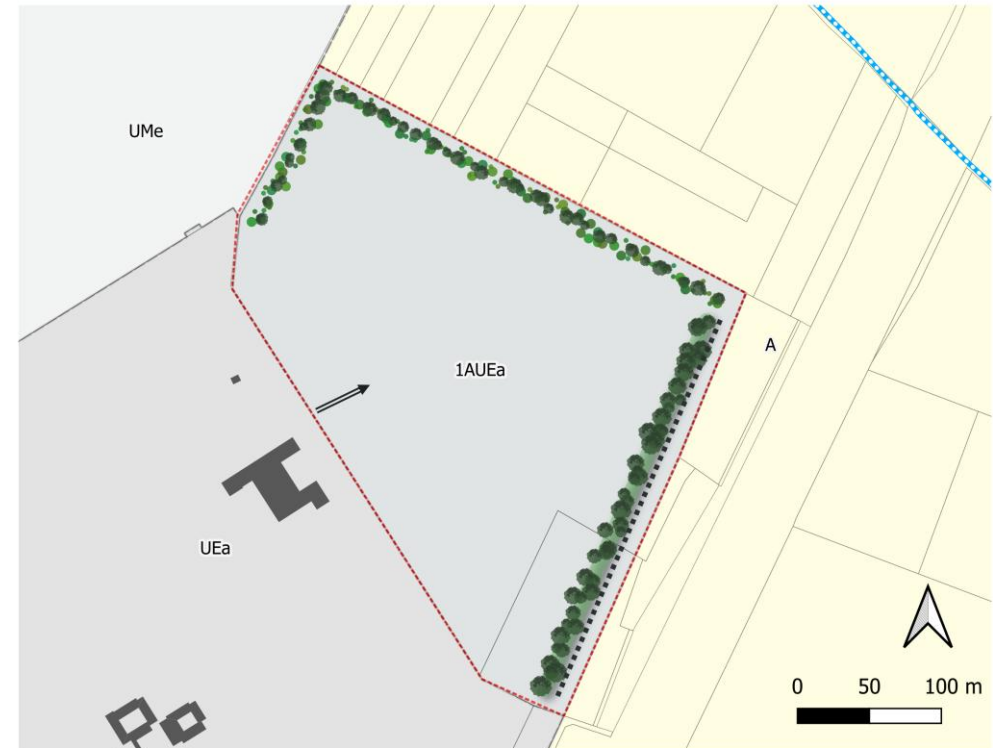
QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES

- Une frange paysagère sera créée aux abords de la parcelle pour assurer son intégration paysagère
- Une frange naturelle sera préservée en bordure d'autoroute

MOBILITÉS & STATIONNEMENT

- Aménager les axes de manière à sécuriser les déplacements
- Intégrer des voies piétonnes et cyclables
- Aménager des espaces afin de regrouper les stationnements et limiter le stationnement sur voirie

Secteur de développement économique



- ▭ Périmètre de l'OAP
- ↔ Voie de desserte principale
- ⋯ Recul de 100 mètres de l'axe autoroutier
- ⬢ Haie paysagère à créer
- ⋯ Frange naturelle paysagère



2.3

**LA ZONE
AGRICOLE (A)**

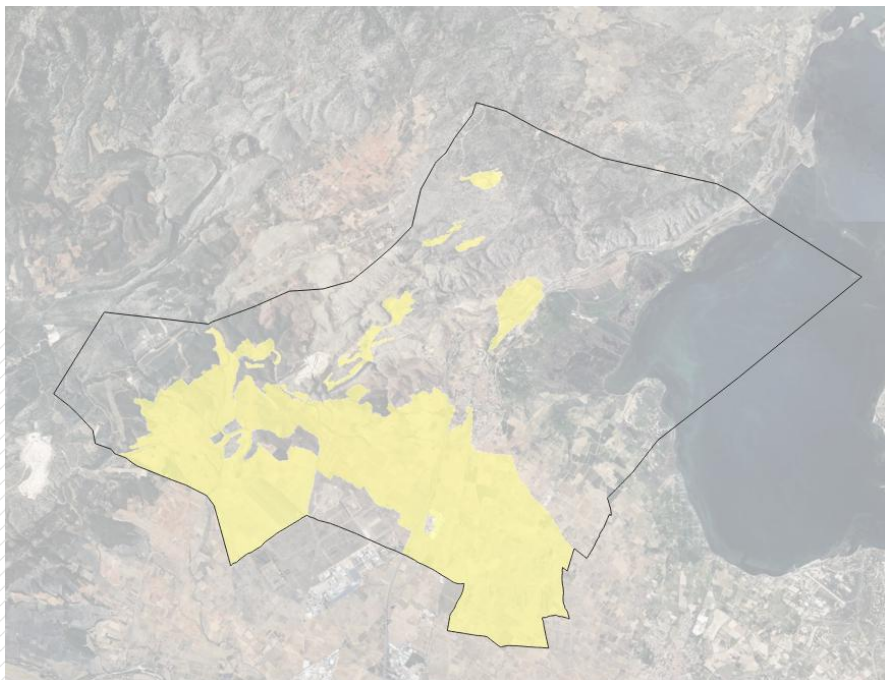
Rappels réglementaires

CE QUI EST ADMIS EN ZONES A ET N

Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière [...] et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

Dans les zones agricoles ou forestières : **constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production**

Autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. »

**OBJECTIFS POURSUIVIS :**

Assurer la pérennité des exploitations agricoles et leurs conditions de développement

Contenir les risques de conflits entre les activités agricoles et le voisinage

Assurer l'insertion paysagère des constructions et installations

Eviter le mitage de l'espace agricole

PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

ZONE / secteur	Destinations admises ou admises sous condition	Emprise au sol	Hauteur
A	Logements, hébergements, équipements d'intérêt collectifs et des services publics	Non réglementé	8 mètres pour les logements 10 mètres pour les bâtiments d'activité agricole



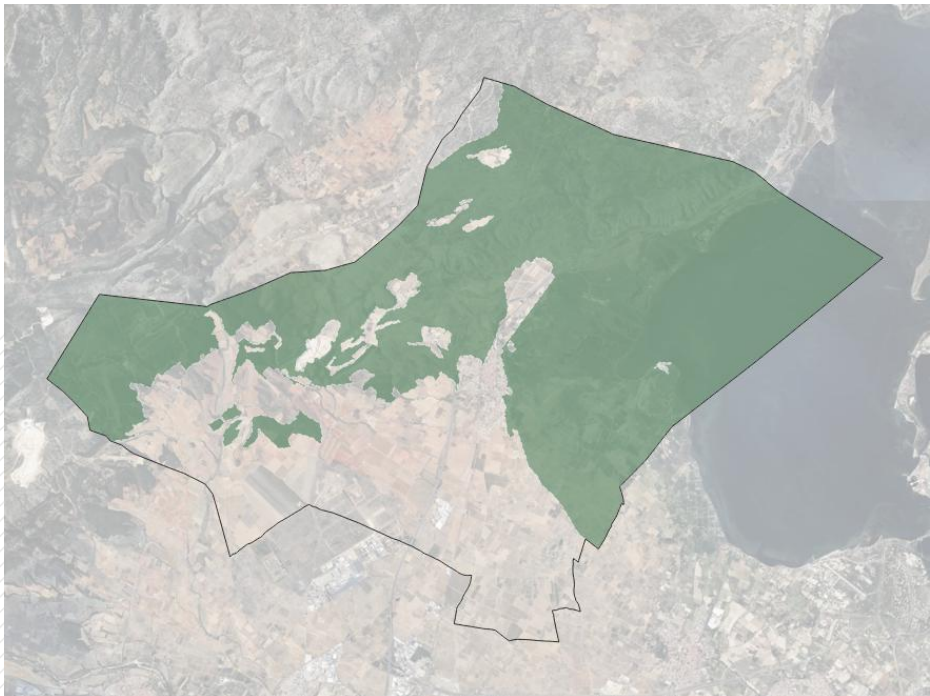
2.4



**LES ZONES
NATURELLES (N)**

2.4

PRINCIPES DE RÈGLEMENT



OBJECTIFS POURSUIVIS :

Préservation des espaces naturels

ZONE N NATURELLE

PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

ZONE / secteur	Destinations admises ou admises sous condition	Emprise au sol	Hauteur
N	Logements et équipements collectifs sous conditions	Non règlementé	6 mètres



OBJECTIFS POURSUIVIS :

Préservation de l'activité d'extraction de matériaux déjà présente sur le site

ZONE NC CARRIÈRE

PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

ZONE / secteur	Destinations admises ou admises sous condition	Emprise au sol	Hauteur
Nc	Exploitation de la carrière	Non réglementé	Non réglementé

2.4

PRINCIPES DE RÈGLEMENT



OBJECTIFS POURSUIVIS :

Zones d'accélération d'énergies renouvelables identifiées par la commune

ZONE NE ZAENR

PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

ZONE / secteur	Destinations admises ou admises sous condition	Emprise au sol	Hauteur
Ne	Développement des énergies renouvelables	Non règlementé	Non règlementé

2.4

PRINCIPES DE RÈGLEMENT



ZONE NB VILLAGE DE PÊCHEURS



OBJECTIFS POURSUIVIS :

Protection et valorisation du village de pêcheurs

PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

ZONE / secteur	Destinations admises ou admises sous condition	Emprise au sol	Hauteur
Nb	Aucune nouvelle construction n'est admise	Non règlementé	Non règlementé



STECAL OU PAS STECAL ?

- Possibilité de créer des STECAL **secteurs de taille et de capacité d'accueil limités** pour
 - Des constructions
 - Des aires d'accueil des gens du voyage
 - Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- **Hauteur et emprise au sol à préciser**
- **Conditions de raccordements aux réseaux publics à fixer**
- **Avis** de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (**CDPENAF**)
- **Caractère exceptionnel**

2.4

PRINCIPES DE RÈGLEMENT



ZONE NS PÔLE ÉCONOMIQUE



OBJECTIFS POURSUIVIS :

Préservation du pôle économique et d'équipements existant

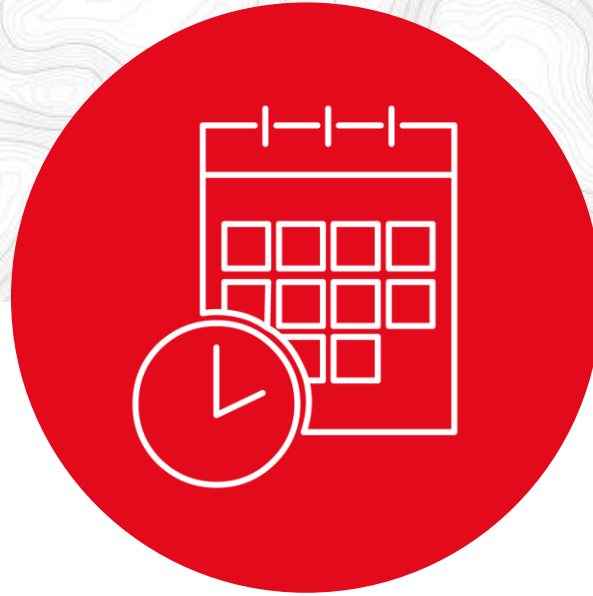
PRINCIPES REGLEMENTAIRES :

ZONE / secteur	Destinations admises ou admises sous condition	Emprise au sol	Hauteur
Nb	Extension de 30% des bâtiments existants	Non réglementé	Non réglementé



Temps d'échange n°2

Avez-vous des questions ?



3

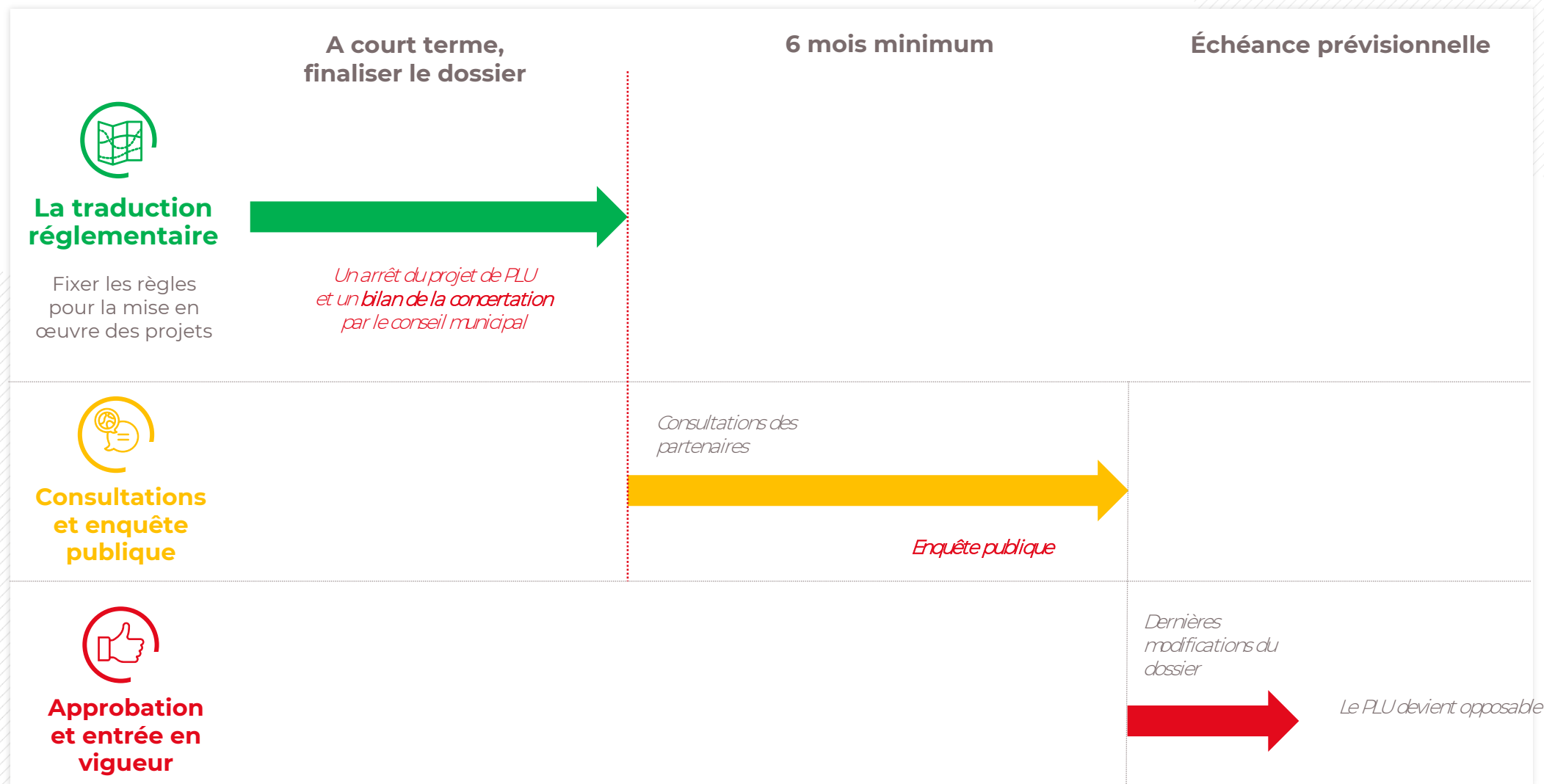
Les prochaines étapes

3 | LES PROCHAINES ÉTAPES

Le calendrier prévisionnel



PROCHAINES ÉTAPES :
LE BILAN DE LA CONCERTATION
ET L'ENQUÊTE PUBLIQUE



Merci pour votre participation

