

CONTRÔLE DE LEGALITE

23 MAI 2013

DDE 11 - PREFET

# Commune d'Argens Minervoises

(Aude)

## Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) 2<sup>ème</sup> modification

# Rapport de présentation

2 <sup>o</sup> modification	16-02-2012	19-11-2012	31-01-2013	06-05-2013	<b>1</b>
1 <sup>ère</sup> modification	28-08-2008	-	06-10-2008	17-02-2009	
Elaboration PLU	30-10-2001	29-05-2006	10-04-2007	03-09-2007	
Procédure	Prescription	Délibération arrêtant le projet	publication	Approbation	

**brigitte Villaeys**  
paysages et urbanisme

Place Pierre Passet  
Domaine de la Petite Motte  
34 280 La Grande Motte  
tél : 04 67 56 77 77 - 06 07 54 78 73  
mail : brigitte.villaeys@sfr.fr

**Plan Local d'Urbanisme  
de la Commune d'Argens Minervois (Aude)**

**Deuxième Modification**

***Rapport de présentation***

**Table des matières**

<b>1. Contexte réglementaire de la modification du plan local d'urbanisme (PLU)</b>	<b>2</b>
<b>2. Historique et évolution du document d'urbanisme</b>	<b>2</b>
<b>3. Les objectifs assignés à la modification du plan local d'urbanisme</b>	<b>3</b>
3.1. Préciser les schémas d'orientations et de programmation de deux secteurs 2AU : les clauses et fontaine fraîche	4
3.2. Adapter le règlement des zones 2AU	9
3.3. Instaurer les emplacements réservés nécessaires aux projets	10
<b>4. L'intérêt de la modification.</b>	<b>10</b>
<b>5. Sur la régularisation du document d'urbanisme au regard du PADD</b>	<b>10</b>
<b>6. Synthèse des documents modifiés :</b>	<b>11</b>

Une première modification a été approuvée le 17 février 2009. Elle avait pour objet la création d'une zone d'activité artisanale, sur la zone 2AU du PLU.

### **3. Les objectifs assignés à la modification du plan local d'urbanisme**

Les objectifs poursuivis dans le projet de 2ème modification du PLU visent à adapter le Plan Local d'Urbanisme approuvé en vue de le rendre plus opérationnel tout en restant conforme aux objectifs assignés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ( PADD ).

Les objectifs de la modification sont conformes au principe d'utilisation économe de l'espace, dans le respect des nouvelles dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du, 13 décembre 2000 et notamment les articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme : principe d'équilibre, principe de diversité des formes urbaines et mixité sociale, principe de respect de l'environnement (utilisation économe de l'espace...).

Afin d'atteindre ces objectifs, la commune d'Argens-Minervois a prescrit une modification de son PLU le 16 février 2012.

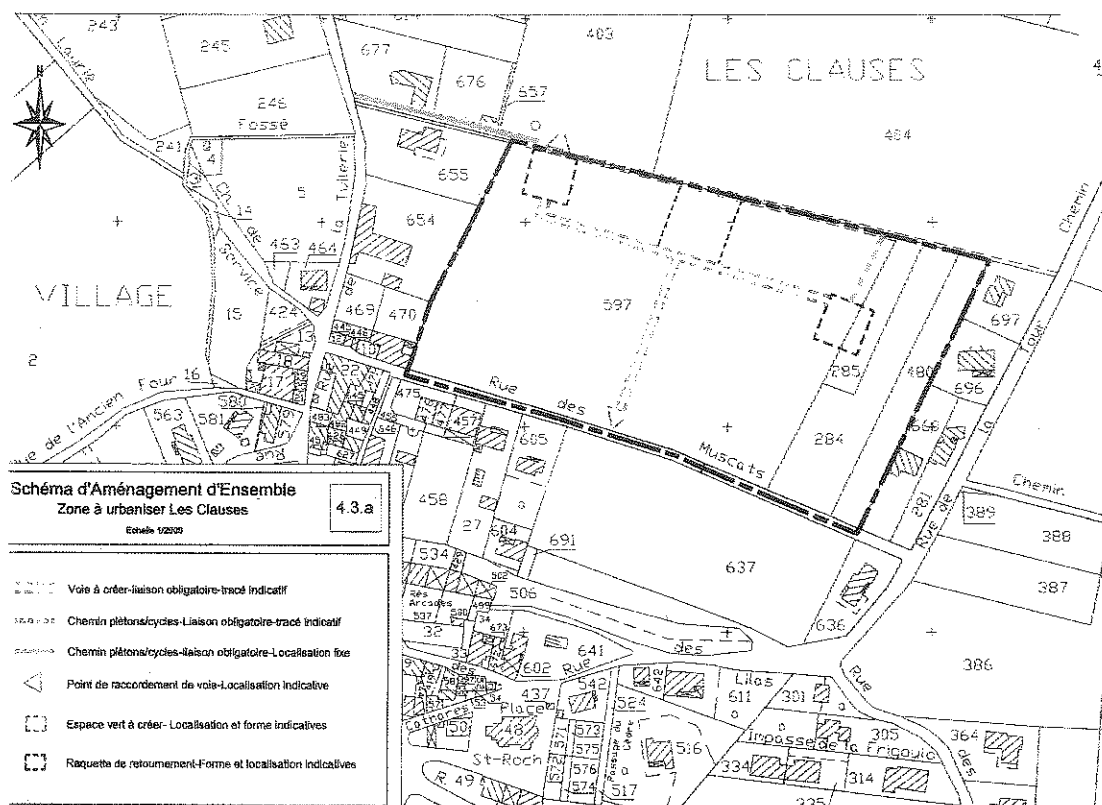
L'objectif de la modification porte sur plusieurs points s'inscrivant dans le respect des principes généraux de la loi SRU :

- 1- Reprise et approfondissement des plans d'ensemble des zones 2AU "les Clauses" et "la fontaine fraîche";
- 2- Mise en place d'emplacements réservés qui pourraient s'avérer nécessaires suite aux adaptations de ces deux secteurs;
- 3- Ajustement du règlement des zones 2AU, notamment l'article 1 "occupations et utilisations du sol interdites".

Ces modifications sont comprises dans la zone tampon du canal du midi, site classé, inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO.

A ce titre, l'avis du pôle canal a été sollicité. Un premier avis a été donné en date du 17 avril 2012. Les compléments demandés ont été apportés et un deuxième avis, favorable, du pôle canal a été formulé en date du 9 octobre. Les deux avis sont annexés au présent document.

Cet avis ne présage pas de l'accord des futures demandes au titre des droits des sols (permis d'aménager, permis de construire), mais confirme la commune dans ses choix urbains.



Extrait Orientations d'Aménagement et de programmation- les clauses

Depuis l'approbation du PLU en 2007, les propriétaires des différents secteurs AU n'ont que très peu sollicité la commune et ont peu avancé sur le projet urbain de leur zone. Seul le secteur des clauses a vu naître un projet urbain, initialement sur la seule parcelle 597. Suite aux discussions avec la commune qui les a incités à une réflexion sur l'ensemble de la zone, le projet est actuellement porté sur l'ensemble du secteur. Il y a donc lieu, aujourd'hui, de donner les conditions de cette ouverture à l'urbanisation.

L'objectif est de permettre l'urbanisation de cette zone, en tenant compte des attentes des propriétaires et du porteur de projet (aménageur), mais en conservant la maîtrise de l'intérêt collectif. En effet, le risque d'une initiative totalement privée, était d'aboutir à un plan d'ensemble qui soit la somme d'intérêts individuels, sans prise en compte de l'intérêt collectif.

Par la maîtrise de ces plans d'ensemble, la commune a pu garantir l'intérêt public du projet.

Mais parallèlement, l'accord des propriétaires, par la voix de l'aménageur, était nécessaire à une concrétisation prochaine de ce plan d'ensemble et pour appropriation des attentes de la collectivité.

La commune a donc optée pour une étude partenariale entre l'équipe municipale, le bureau d'études et l'aménageur.

Cette voirie de 9m de largeur comprendra au minimum : 1,5m de trottoir, 5m de chaussée (double-sens), 2,5m de stationnement latéral (avec en alternance des arbres d'alignement).

Ce secteur devra proposer une diversité d'habitat répondant aux attentes de tous (voir aussi les attendus du PADD).

Les circulations piétonnes seront réalisées dans le cadre des opérations d'aménagement.

Le traitement des eaux de pluies se fera sous forme d'infiltration dans le sol, le plus en amont possible : le principe des noues paysagères sera utilisé (pouvant être aussi le support aux liaisons piétonnes) et les lieux d'infiltration seront démultipliés pour éviter les bassins de rétention de grande profondeur (qui de ce fait doivent être clôturés). Les traitements des eaux de pluie doivent être pensés comme des espaces publics à part entière.

Tous les espaces verts doivent être accessibles et ouverts au public.

Le long de la rue des Muscats, un aménagement paysager de qualité sera traité comme zone tampon et support de liaisons piétonnes. Si des accès individuels s'avèrent nécessaires depuis la rue des Muscats pour desservir les lots à l'arrière de cette bande verte, un maximum de trois entrées sera accepté, pour ne pas pénaliser la continuité de la bande piétonne.

Le long de la pénétrante principale (voirie principale Est), un espace vert conséquent sera aménagé pour préserver les percées visuelles vers le grand paysage à l'arrière du site. Cet axe sera aussi l'accès privilégié en cas d'extension urbaine plus au Nord. Comme ailleurs, ces aménagements paysagers pourront servir à la rétention des eaux pluviales, et ne seront en aucun cas clôturés, mais partout accessibles. Aucun accès véhicules ne doit venir couper cet espace vert dont la continuité et la cohérence sont primordiales pour la qualité de vie du quartier.

### **3.1.2.2. La fontaine fraîche**

Au cours des études, il a été envisagé deux variantes de composition urbaine qui, chacune, prend un positionnement marqué sur le site :

- variante 1 : utilisation de la partie haute du site, au coeur de tous les équipements publics pour la création de l'espace public central du village.
- variante 2 : prolongement du front bâti en partie basse du village (dans le prolongement du bâti existant au début de la rue de l'école) et positionnement des espaces publics en partie basse du site.

Les deux variantes proposent la création d'une nouvelle voie de desserte, qui partage le site en deux, et permet de résoudre le trafic vers les quartiers bas du village et limiter l'encombrement sur le carrefour actuel.

En outre, les deux variantes intègrent la nécessité d'un emplacement pour une future extension du cimetière.

### **3.2. Adapter le règlement des zones 2AU**

Outre la question du COS de 0, le règlement est à ajuster aux projets urbains. En effet, l'approfondissement des réflexions a permis de mettre à jour une erreur manifeste sur les articles 1 et 2 des zones 2AU, car le cumul de ces deux articles aboutissait à la seule construction «d'ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif». Aussi, une refonte du règlement s'est avérée nécessaire pour tenir compte des nouvelles orientations législatives liées aux lois Grenelle.

### **4. L'intérêt de la modification.**

Les différentes adaptations mineures du PLU se justifient par une mise en adéquation aux projets aujourd'hui affinés et dont les besoins et les contraintes sont clarifiés.

La modification n'est donc que le prolongement du PLU et aucunement une remise en cause des éléments attendus.

### **5. Sur la régularisation du document d'urbanisme au regard du PADD**

Le PLU après modification reste conforme aux orientations du PADD.

Cette modification contribue aux objectifs du PADD qui sont :

- maîtriser le rythme de la construction
- favoriser une diversification sociale et d'âges de l'accès au logement
- organiser le développement villageois
- préserver et mettre en valeur les paysages villageois
- préserver et mettre en valeur les paysages naturels
- préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti
- assurer la sécurité des déplacements
- créer un équipement sportif
- créer une zone d'activités artisanales.

Cette modification n'a pas pour conséquence une remise en cause de l'économie générale du PADD. Elle ne fait qu'ajuster des points précis du document de planification qui se sont avérés, à l'usage, ou par des faits nouveaux, inadaptés aux objectifs du PLU.

La régularisation du document d'urbanisme au regard des objectifs poursuivis par le PADD passe par les transformations apportées tant au niveau du zonage qu'au niveau de la précision du règlement.

# Annexes

1er avis du pôle canal - 17 avril 2012

PREFECTURE DE L'AUDE

DIRECTION REGIONALE  
DE L'ENVIRONNEMENT,  
DE L'AMENAGEMENT et  
DU LOGEMENT

DIRECTION DEPARTEMENTALE  
DES TERRITOIRES ET DE LA MER

SERVICE DEPARTEMENTAL DE  
L'ARCHITECTURE ET DU  
PATRIMOINE

POLE DE COMPETENCE CANAL DU MIDI

L'avis du pôle de compétence "Canal du Midi" n'entraîne pas obligatoirement l'acceptation ou le refus de la demande de permis de construire (ou autre demande d'autorisation administrative concernée). Il constitue un résumé de l'expertise conjointe des services de l'état produite à la seule attention du service chargé de l'instruction.

Cette expertise vise exclusivement à s'assurer du nécessaire équilibre entre protection et aménagement afin de permettre la mise en valeur du Canal du Midi, patrimoine mondial de l'humanité, tant pour le site classé qui le constitue que pour ses abords délimités par la zone tampon. L'avis s'appuie et précise les orientations fixées par la charte d'insertion architecturale urbaine et paysagère des services de l'état.

REUNION DU 17 AVRIL 2012

Narbonne, le 20 avril 2012  
réf : UPPP/12045

Avant-projet d'aménagement du secteur de la fontaine fraîche

Commune d'Argens-Minervois

La commune d'Argens-Minervois a sollicité l'avis du Pôle Canal pour l'avant-projet d'aménagement public au centre du village (secteur de la fontaine fraîche) élaboré par Mme Brigitte Villaeys, bureau d'études Paysages et Urbanisme.

La qualité du site nécessite une approche plus globale du projet englobant la chapelle, le cimetière, les espaces publics et les programmes d'urbanisation même s'ils ne sont pas immédiats. Le Service Régional de l'Archéologie sera consulté.

Cette nouvelle étude globale d'aménagement, plus étoffée, pourra alors être présentée à une prochaine réunion du Pôle.

Le chef du Pôle,

  
Jean-Luc DAIRIEN

COPIES : Préfecture - DREAL - SDAP - CAUE - VNF- MAJSP

Nota bene : Dans les abords MH, l'avis conforme de l'ABF est requis et doit être distingué de l'avis du pôle qui n'intègre que l'avis simple du SDAP. Dans le site classé (DPP) l'avis du pôle ne présume pas de ceux exprimés par l'architecte des Bâtiments de France, la DREAL et la CDSPP, indispensables pour obtenir l'autorisation ministérielle ; il peut cependant être exprimé par le rapporteur aux membres de la commission

REÇU le 10 MAI 2012

# SOMMAIRE

<b>CHAPITRE 1.....</b>	<b>5</b>
<b>LE CONTEXTE ACTUEL.....</b>	<b>5</b>
<b>PRESENTATION ET ANALYSE.....</b>	<b>5</b>
<b>1 - ARGENS-minervois dans son environnement large.....</b>	<b>6</b>
<b>2 – diagnostic paysager.....</b>	<b>7</b>
2.1 - <i>Le paysage des terrasses</i> .....	7
2.2 - <i>Les collines</i> .....	9
<b>3 - Paysages et image – L'identité d'ARGENS-MINERVOIS .....</b>	<b>10</b>
3.1 - <i>La silhouette du bourg ancien, élément premier de l'image</i> .....	10
3.2 - <i>Le Canal du Midi</i> .....	11
3.3 - <i>Le petit patrimoine</i> .....	13
<b>4 - Les types d'occupation du sol.....</b>	<b>14</b>
<b>5 - Les formes agglomérées.....</b>	<b>16</b>
5.1 - <i>Le noyau castral</i> .....	16
5.2 - <i>Le village ancien</i> .....	16
5.3 - <i>Les lotissements</i> .....	17
5.4 - <i>Les constructions diffuses</i> .....	17
<b>6 - La santé publique.....</b>	<b>17</b>
6.1 - <i>La qualité des eaux</i> .....	17
6.2 - <i>Les risques naturels</i> .....	18
6.3 - <i>Les nuisances sonores</i> .....	18
<b>7 - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE .....</b>	<b>19</b>
7.1 - <i>Population</i> .....	19
7.2 - <i>Le logement</i> .....	20
7.3 - <i>La population active</i> .....	21
7.4 - <i>L'agriculture</i> .....	21
<b>8 - Les équipements.....</b>	<b>22</b>
8.1 - <i>Les équipements publics, les commerces et les services</i> .....	22
8.2 - <i>Les effectifs scolaires</i> .....	23
8.3 - <i>La défense incendie</i> .....	23
8.4 - <i>L'assainissement collectif</i> .....	23
<b>9 - LES CONTRAINTES ET LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.....</b>	<b>24</b>
9.1 - <i>Les servitudes d'utilité publique</i> .....	24
9.2 - <i>Les sites archéologiques</i> .....	24
<b>CHAPITRE 2 :.....</b>	<b>26</b>
<b>LE PLU.....</b>	<b>26</b>
<b>CONTENU ET MISE EN œuvre.....</b>	<b>26</b>
<b>1 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE.....</b>	<b>27</b>

<b>2 - Les motifs de la delimitation des zones et des changements apportés.....</b>	<b>31</b>
2.1 - La zone UA.....	31
2.2 - La zone UB.....	31
2.3 - La zone UC.....	32
2.4 - La zone UE.....	32
2.5 - La zone IAU.....	32
2.6 - La zone 2AU.....	32
2.7 - La zone A.....	33
2.8 - La zone N.....	33
<b>3 - Les motifs des règles et changements apportés au règlement .....</b>	<b>34</b>
3.1 - Les changements concernant plusieurs zones .....	34
3.2 - La zone UA.....	35
3.3 - La zone UB.....	37
3.4 - La zone UC.....	40
3.5 - La zone UE.....	41
3.6 - La zone IAU.....	42
3.7 - La zone 2AU.....	45
3.8 - La zone A (agricole).....	48
3.9 - Les zones N (naturelles).....	49
<b>4 - les motifs des emplacements réservés .....</b>	<b>50</b>
<b>5 - la superficie des zones.....</b>	<b>51</b>
<b>6 - Extensions agglomérées et réseaux.....</b>	<b>51</b>
<b>CHAPITRE 3.....</b>	<b>53</b>
<b>Les incidences des orientations générales du P.L.U. ....</b>	<b>53</b>
<b>sur l'environnement.....</b>	<b>53</b>
<b>La prise en compte de sa préservation.....</b>	<b>53</b>
<b>et de sa mise en valeur.....</b>	<b>53</b>
<b>1 - Les milieux naturels.....</b>	<b>54</b>
1.1 La qualité des eaux.....	54
1.2 - Les espaces de nature.....	55
Le lac des Aiguilles.....	55
<b>2 - Les espaces agricoles.....</b>	<b>55</b>
<b>3- Le patrimoine.....</b>	<b>55</b>
3.1 - Le patrimoine bâti.....	55
3.2 - Le Canal du Midi .....	56
<b>4 - Le bruit.....</b>	<b>56</b>
<b>5 - la qualité de l'Air.....</b>	<b>56</b>
<b>ANNEXE.....</b>	<b>57</b>
<b>L'ANALYSE URBAINE ET PAYSAGERE.....</b>	<b>59</b>
LA FORME URBAINE DU VILLAGE.....	59
LE TERRITOIRE AUTOUR DE LA VIGNE.....	60
<b>LE PROJET URBAIN.....</b>	<b>61</b>
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.....	61

<i>LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT</i> .....	63
<i>LE PROGRAMME D'AMENAGEMENT</i> .....	65
<b>ANNEXE</b> .....	<b>53</b>

## PREAMBULE

ARGENS-MINERVOIS est dotée d'un P.O.S. approuvé par délibération du Conseil Municipal le 2 mai 91 et modifié le 7 avril 92. Puis une mise à jour a été effectuée en août 1995.

Le Conseil Municipal a prescrit, dans le cadre de la loi SRU, la première révision du POS par délibération en date du 30 octobre 2001.

Par délibération du 28 mars 2007, le conseil municipal a approuvé les conclusions du rapport du commissaire-enquêteur. Cette décision entérine les observations suivantes du rapport du commissaire-enquêteur :

*"Toutefois, la commune doit prendre en compte les observations développées dans la présente enquête publique et notamment intégrer en totalité dans le P.L.U. les parcelles n° 27, 262, 267, 323, 372 373 et prendre acte des observations du représentant de l'Etat."*

RAPPEL :

### ARTICLE L110 DU CODE DE L'URBANISME :

*" Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection de milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace."*

### ARTICLE L 121-10 DU CODE DE L'URBANISME

*"Les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant, d'une part, de limiter l'utilisation de l'espace, de maîtriser les besoins de déplacements, préserver les activités agricoles, de protéger les espaces forestiers, les sites et les paysages naturels ou urbains, de prévenir les risques naturels prévisibles et les risques technologiques ainsi que les pollutions et nuisances de toute nature et, d'autre part, de prévoir suffisamment d'espaces constructibles pour les activités économiques et d'intérêt général, ainsi que pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat".*

*Les dispositions du présent article valent loi d'aménagement et d'urbanisme au sens de l'article L111-1-1 du présent code".*

---

<sup>1</sup> Ajouté suite à la consultation des personnes publiques

## **CHAPITRE 1**

### **LE CONTEXTE ACTUEL**

#### **PRESENTATION ET ANALYSE**

## **1 - ARGENS-MINERVOIS DANS SON ENVIRONNEMENT LARGE**

Le positionnement géographique de la commune et du bourg d'ARGENS-MINERVOIS constitue un élément déterminant de leur histoire, de leur configuration, de leurs potentialités et des modalités de leur aménagement.

L'Aude d'une part, les communes du Minervois d'autre part, ont façonné le paysage. L'Aude traverse l'étroit couloir de Lengoust creusé dans une avancée sur la plaine des collines du Minervois, puis la plaine s'élargit vers le narbonnais. ARGENS-MINERVOIS se situe en rive gauche du fleuve qui s'écarte légèrement du système collinaire par trois terrasses étroites. La plaine devient plus large sur la rive droite.

ARGENS-MINERVOIS est à environ 4 kms au Nord de Lézignan, ville-centre d'une région caractérisée par un grand nombre d'agglomérations de petites tailles, très rapprochées les unes des autres, et en situation intermédiaire entre Narbonne et Carcassonne.

ARGENS-MINERVOIS adhère à la communauté de communes de la région lézignanaise qui comprend les communes suivantes :

- ARGENS-MINERVOIS
- BOUTENAC
- CAMPLONG
- CANET D'AUDE
- CASTELNAU D'AUDE
- CONILHAC CORBIÈRES
- CRUSCADES
- ESCALES
- FABREZAN
- FERRALS LES CORBIÈRES
- FONTCOUVERTE
- LÉZIGNAN CORBIÈRES
- LUC SUR ORBIEU
- MONTBRUN
- MONTSERRET
- ORNAISONS
- ROUBIA
- ST ANDRÉ DE ROQUELONGUE
- TOUROUZELLE

Au contact des Corbières, ARGENS-MINERVOIS prend acte de son appartenance économique et fonctionnelle à l'aire lézignanaise. Curieusement, elle est, avec ROUBIA, la seule commune de rive gauche à le faire.

## 2 – DIAGNOSTIC PAYSAGER

Le site naturel a été largement façonné par l'Aude qui marque la limite administrative Sud de la commune et celle séparant le pays des Corbières de celui du Minervois.

Si le paysage des terrasses, très viticoles, ressemble beaucoup à celui de la plaine de rive droite de l'Aude, il en va différemment des collines du Minervois.

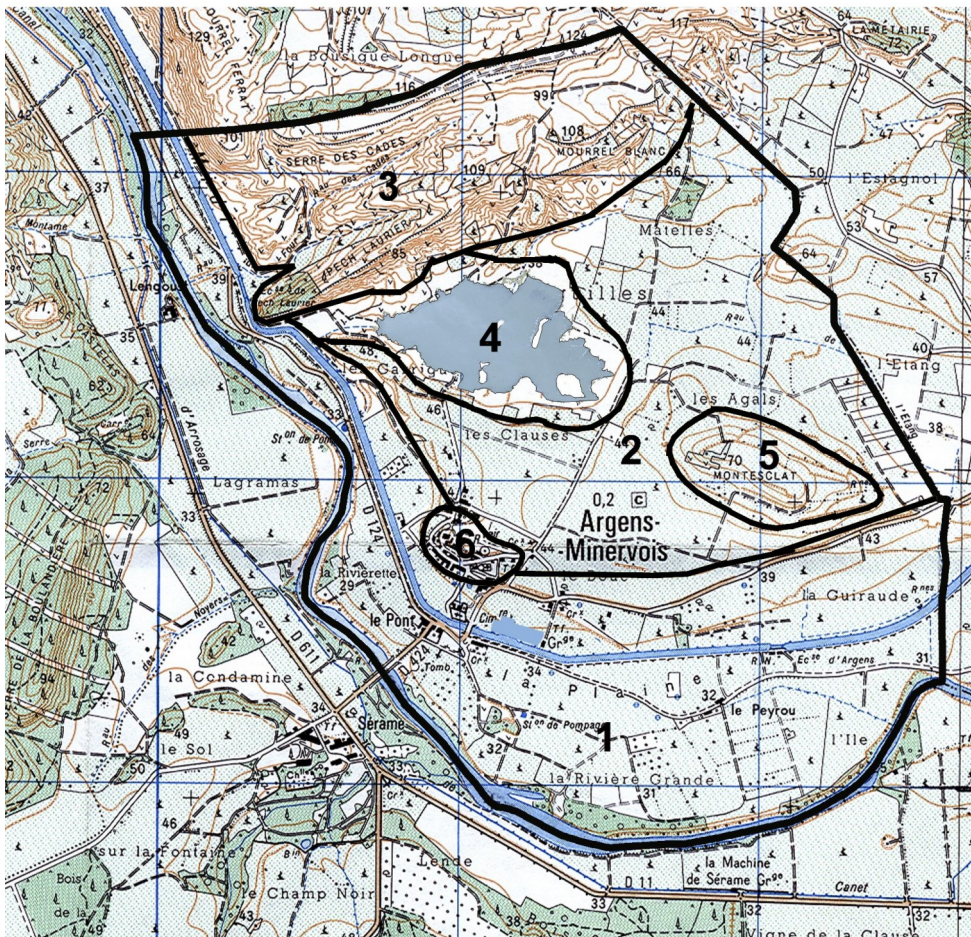
Dans ce paysage élargi de la plaine, les lignes dominantes du paysages sont orientées sensiblement est-ouest : les grandes infrastructures (RN, RD 11, RD 124), le fleuve, le Canal du Midi. Et cette direction est par endroits (PARAZA, Ventenac-Minervois) appuyée par les talus du système collinaire.

Le paysage du territoire communal présente un système collinaire, au nord ouest, dans lequel l'Aude a creusé un étroit passage. Puis le fleuve évolue dans une plaine plus large.

Il est possible de déterminer 4 grandes unités de paysage et 2 sous-unités.

### Les unités de paysages

- |                              |                     |                       |
|------------------------------|---------------------|-----------------------|
| 1 basse et moyenne terrasses | 3 collines          | 5 pech de Montesclats |
| 2 haute terrasse             | 4 lac des aiguilles | 6 colline du village  |



### 2.1 - Le paysage des terrasses :

Il comprend :

- la basse terrasse correspond au lit majeur de la rivière
- la terrasse moyenne accueille le canal du midi et la RD 124
- la haute terrasse dans laquelle se sont modelées les collines du Pech de Montesclat et

celle abritant le village ainsi que la dépression des Aiguilles.

- La basse et la moyenne terrasse

- Le goulet de Pech Laurié à l'ouest est un étroit passage creusé dans le système de collines, un peu plus large en rive droite. Sur la commune, il est occupé par l'Aude, la RD 125 et le Canal du Midi, parfois séparés par une étroite bande. Les vues sont conduites vers l'est ou l'ouest. Le marquage du paysage est dominé par les plantations de la ripisylve de l'Aude d'une part, les alignements de platanes du canal (par endroits sur talus) d'autre part.

- A partir de la Rivierette, le Canal du Midi prend ses distances par rapport à l'Aude, dégageant un espace s'ouvrant davantage encore vers l'ouest. Cet entre-deux est partagé à part sensiblement égale entre la basse et la moyenne terrasse. Le talus de terrasse est de faible importance, néanmoins perceptible.

C'est dans cette unité paysagère que se situent les deux éléments les plus marquants : l'Aude et sa ripisylve d'une part, le Canal du Midi d'autre part. Ils ne participent pas de la même manière à la confection et à la richesse du paysage. Le caractère très ordonné et très homogène des plantations du canal et leur localisation dans la traversée de la commune lui confèrent, sans doute aucun, un rôle essentiel, d'autant plus important qu'il est lié à son plan d'eau et ses ouvrages, qu'il est utilisable et utilisé, qu'il est étroitement lié à l'image de l'agglomération.

- + Entre Aude et canal du midi

L'Aude constitue un élément fort de ce paysage, notamment par sa ripisylve. Celle-ci fait l'objet d'une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Z.N.I.E.F.F.). « La végétation riveraine est bien développée. La ripisylve peut atteindre plusieurs dizaines de mètres de large. Elle est composée de plantes cherchant la fraîcheur et l'humidité : arbres tels que les peupliers (*Populus* sp), les saules (*Salix* sp), les frênes (*Fraxinus angustifolia* subsp *oxycarpa*) et les aulnes (*Alnus glutinosa*), lianes telles que la Clématite (*Clematis* sp), la Bryonia dioïca) et le chevreuille (*Lonicera* sp) ainsi que des cannes de provence (*Arundo donax*). » Atlas du patrimoine naturel du Languedoc-Roussillon.

- + Entre le canal du midi et la RD 124

Cette partie de la terrasse moyenne est relativement étroite. On y trouve le port et une partie de la zone d'urbanisation récente, à l'ouest. La partie est, au lieu dit « la Guirauda », est occupée par les vignobles. Le système paysager est caractérisé par des lignes de paysages rapprochées orientées est-ouest.

Il s'agit d'un site relativement plat en quasi-totalité occupé par la vigne. C'est un paysage très ouvert. De cette terrasse, la vue s'étend aussi bien sur la plaine de l'Aude que sur les collines.

- La haute terrasse

Faisant suite à un talus d'une dizaine de mètres (altitude moyenne d'environ 44 m contre une trentaine de mètres pour les précédentes terrasses) et dont la pente s'adoucit vers l'est, elle est également en grande partie occupée par les vignes. Le relief, qui présente de grandes étendues plates ou faiblement inclinées, est marqué par la présence du promontoire du Pech de Montesclat et la colline du village, ainsi que par la dépression des Aiguilles.

- + Le Pech de Montesclat

Il s'agit d'un promontoire de faible importance, disposant de plantations arbustives en haies qui donnent une impression de boisement. Culminant à 70 mètres, il se marque le paysage de cette partie du territoire communal.

- + La dépression des Aiguilles

Elle est adossée à la colline qui en cet endroit de contact offre des pentes fortes. La dé-

pression s'ouvre sur le canal du midi par une étroite bande. Elle est occupée par un plan d'eau artificiel qui crée une importante surface plane, aquatique, à peine marquée de quelques îlots, de couleur distincte de son environnement.

Le plan d'eau dispose du décor des collines de garrigues et de boisements qui le dominent. Il souffre d'un défaut de mise en valeur de ses abords et de prise en compte de son environnement immédiat.

## 2.2 - Les collines

### + Les collines du nord

Elles viennent fermer le paysage des terrasses, tel un cirque. La vigne y est peu présente, laissant la place à la garrigue et aux plantations à dominante de conifères. Elles constituent un milieu sensible à l'incendie.

Il convient de signaler la présence du bois communal de Pech Laurié relevant du régime forestier.

### + La colline du village

Elle évoque davantage un piton qu'une colline. C'est l'élément naturel le plus remarquable, renforcé par l'implantation du château et du village qui viennent accentuer et enrichir grandement la silhouette.

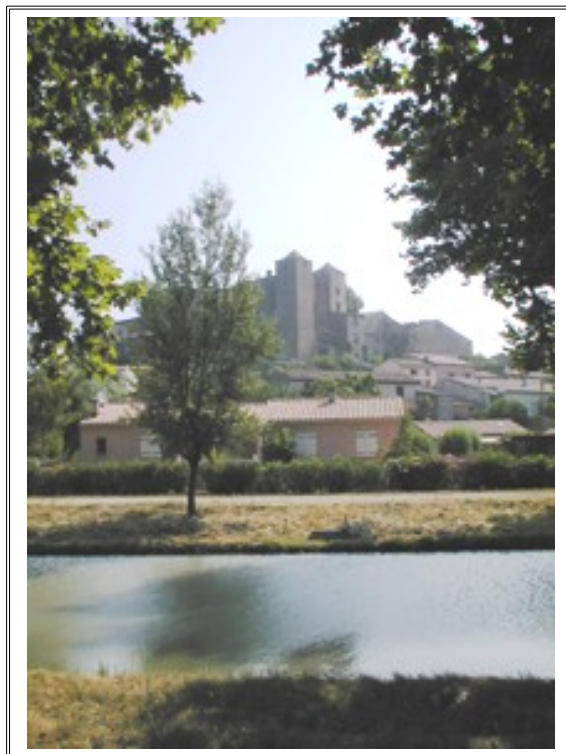
## **3 - PAYSAGES ET IMAGE – L'IDENTITÉ D'ARGENS-MINERVOIS**

Par delà les grandes unités de paysages qui constituent le cadre général de la commune, les interventions humaines localisées ont pu, au cours des âges, modifier plus ou moins profondément certaines parties du territoire. C'est ce "mariage" entre le support "naturel" et ces diverses interventions qui fondent plus particulièrement l'identification communale.

### 3.1 - La silhouette du bourg ancien, élément premier de l'image.

La silhouette de la partie collinaire du bourg, vue du sud ou du nord, constitue le facteur déterminant de l'image d'ARGENS-MINERVOIS. A ce titre, le site présente une sensibilité particulière.

La présence du Canal du Midi apporte un plus à ce paysage.



La première opération de lotissement, sise entre la mairie et le canal, s'intègre correctement au site du bourg et du canal. Cette intégration peut être imputée à la hauteur des constructions, leur traitement, leur hauteur, la taille (petite) des terrains, le traitement végétal de la limite entre canal et parties privatives et l'implication communale dans son entretien.



Les points de vue depuis le nord se révèlent souvent plus fragiles notamment en raison de l'absence de prise en compte du site dans la conception et la réalisation des opérations (fermeture des vues par les constructions et clôtures, couleurs intempestives, implantations malencontreuses...)

### 3.2 - Le Canal du Midi

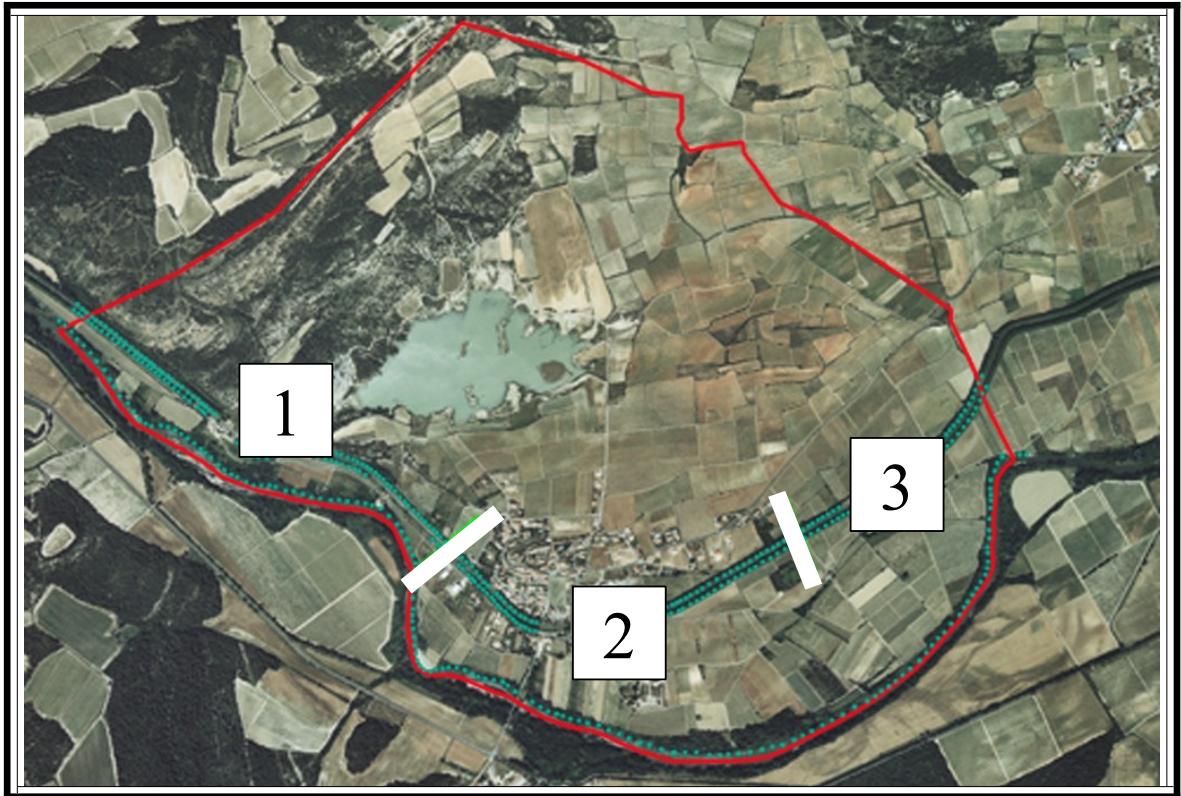
Le Canal du Midi est inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, en raison de « l'association de l'innovation technologique au grand souci esthétique sur le plan architectural et sur le plan des paysages créés » (comité du patrimoine mondial d'août 1996). Cette inscription ne crée pas en elle-même de protection administrative particulière.

Le canal est classé parmi les sites de caractère pittoresque, historique et scientifique par arrêté du Ministre de l'environnement du 4 avril 1997, au titre de la loi du 2 mai 1930.

Faisant notamment référence à l'échec de l'implantation d'un hôtel-restaurant, les protections sont localement ressenties comme une gêne et un handicap.

Sur le territoire communal, si l'ouvrage présente un caractère très homogène, l'association de ses abords immédiats au-delà du domaine public fluvial et de son environnement plus lointain définit différentes séquences de paysage et enjeux. 3 séquences sont déterminées.

- *Les séquences paysagères du canal du midi*



### *Séquence 1 : séquence naturelle ouest*

Le canal entre dans le goulet de Pech Laurié après un parcours de plaine. Il est en surplomb de la RD 124.

Cette séquence constitue un étroit couloir dominé au nord par les collines. L'alignement d'arbres est ici majeur. L'écluse et le local de l'éclusier de Pech Laurié sont un point remarquable de cette séquence. Plus à l'est, la diminution de l'impact du relief en rive nord du canal permet à la vue, depuis le chemin de halage, de pénétrer plus profondément au nord.

### *Séquence 2 : séquence agglomérée*

L'Aude amorce son écartement du canal. La rive sud du canal présente un caractère très différent de la rive nord.

+ La construction en **rive sud** est marquée par sa linéarité et son caractère pavillonnaire dominant. Les efforts de traitement paysager de la façade de la zone artisanale (2 implantations) atténuent, sans le supprimer, l'impact des clôtures et utilisations des terrains en façade.

Sur cette séquence, 2 points sont plus remarquables :

- le noyau bâti du bout de l'ancien pont : il s'agit d'une construction continue, plus ancienne, implantée à l'alignement ;
- le nouveau pont.

C'est aussi sur cette séquence que la silhouette du bourg ancien est le plus vue. Le passage du pont offre une vue à la fois sur le bourg ancien et sur la perspective du canal.

Passé le carrefour du pont, allée des rosiers, le paysage des abords est plus dégradé, en raison d'un défaut ou d'une insuffisance d'entretien, y compris de certaines parties du domaine public fluvial, de certaines utilisations malencontreuses de l'espace compris entre la chaussée et les platanes, des clôtures des constructions, par trop minérales et de la publicité.

+ **En rive nord**, la plus bâtie, le scénario est différent. A l'ouest du pont, l'urbanisation récente "colle" à l'emprise du canal, sans accès privatif. L'ancien talus est traité en promenade agrémentée de plantations de décoration séparant espace public et espace privé. Une "buvette" est implantée au pied de l'ancien pont en continuité du cimetière. Ce site est aussi un lieu de halte temporaire des bateaux. La rue de la fontaine fraîche relie cette rive du canal au noyau villageois.

Depuis le pont, se dévoile une des plus belles vues sur le château et le vieux bourg. Le port est également aperçu.

A l'est du pont, c'est bien le port qui constitue l'élément marquant, par son caractère et son large espace ouvert. Le bâtiment technique constitue un volume important. Une aire de stationnement et de garage de bateaux se situe à l'est du secteur. Un terrain de tennis sépare le port de la RD.

Depuis la zone portuaire, des vues intéressantes sur le bourg ancien méritent attention.

Il existe un unique accès automobile à la zone du port. Les liaisons piétonnes et cyclistes avec le bourg sont faciles. Par le nord, elles nécessitent l'utilisation ou la traversée de la RD 124. Par le sud, un passage sous le pont permet une liaison avec la rue de la fontaine fraîche.

Un projet de création d'un hôtel dans l'aire du port et en liaison avec celui-ci a fait l'objet d'un permis de construire.

### Séquence 3 : Séquence viticole

Se poursuit jusqu'à ROUBIA, une séquence marquée par la forte présence de la vigne sur les deux rives du canal. Les paysages sont très ouverts.

- Les usages du canal : ils sont uniquement touristiques. Le port constitue une halte aménagée de grande capacité. Il est aussi le support d'une activité, le louage de bateaux.

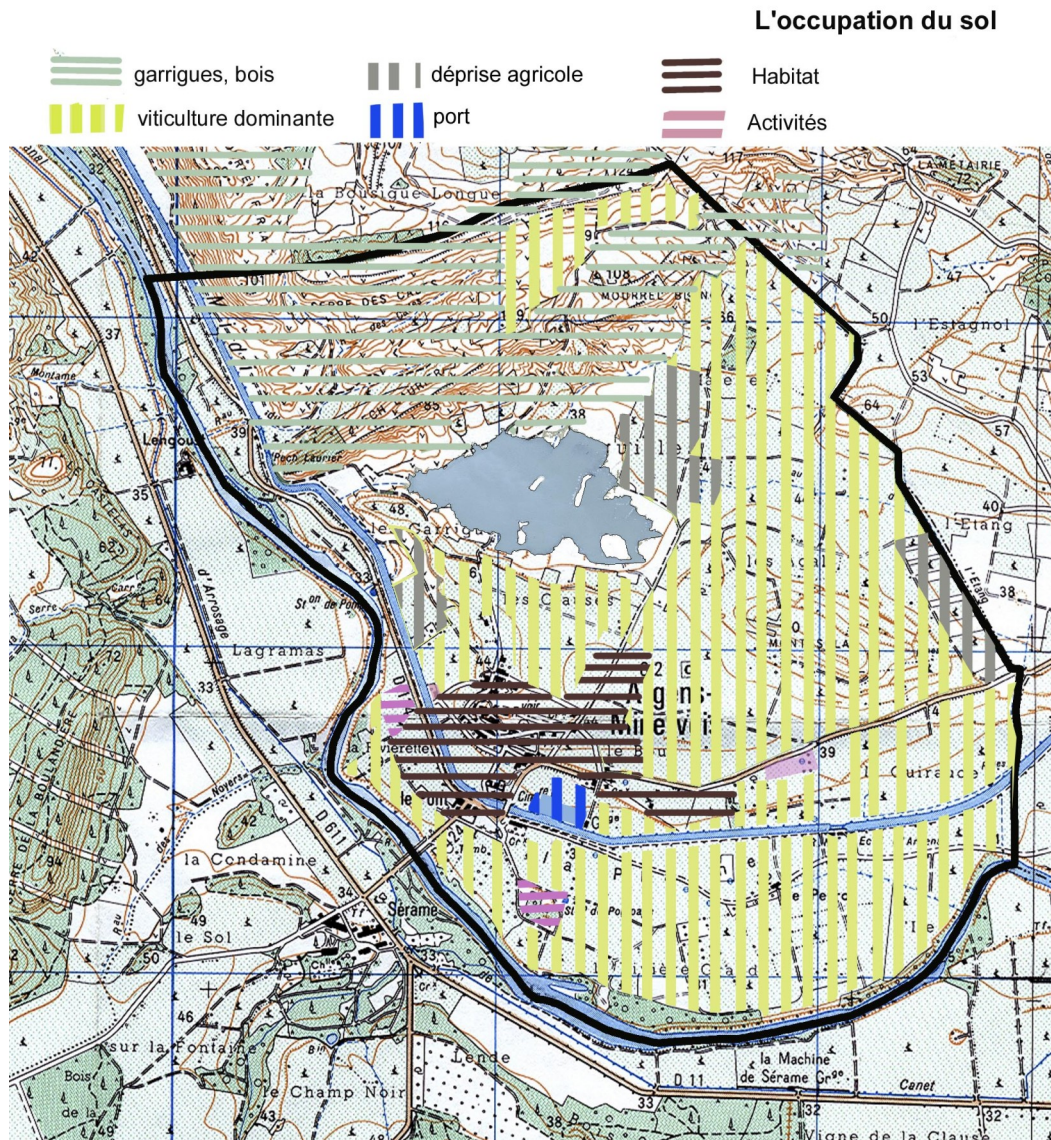
Le chemin de halage en rive sud est aménagé en piste cyclable.

### 3.3 - Le petit patrimoine

Demeurent présents sur le pourtour de l'agglomération quelques éléments bâtis, témoins d'une époque et d'un mode culturel de la vigne. Ces témoins sont constitués de la station de pompage en bordure du canal, de la tour réservoir en bordure de la rue de la tour et de morceaux de mur-canalet. Il est intéressant de conserver et restaurer ces éléments.

## 4 - LES TYPES D'OCCUPATION DU SOL

Le territoire communal fait place à divers types d'occupation du sol bien distincts :



### L'agglomération

Dans un premier temps agglomérée sur les flancs de la colline, la logique du regroupement a été rompue. Les extensions récentes dans un premier temps (Lotissement Paul Riquet) contenues se sont ensuite étalées le long des principaux axes de circulation : au nord la rue de la Tour ; à l'est et à l'ouest le long de la RD 124, au sud-est, le long du chemin longeant le canal. Les formes urbaines ont également évolué, notamment sous l'influence du relief, moins contraignant que dans la partie centrale et des modalités de fabrication du terrain à bâtir. On est passé du lotissement aux détachements isolés pour revenir tout récemment au lotissement.

Ces formes urbaines seront analysées plus loin.

## **Le port**

C'est un secteur qui n'a pas achevé son évolution. Il joue et continuera de jouer un rôle important dans le développement aggloméré, paysager et économique de la commune. Il présente des sensibilités paysagères particulières : nature des constructions, relations avec son environnement immédiat et le bourg, transparence des circulations, accessibilité...

## **La zone d'activités**

La zone artisanale « *les rives de l'Aude* » est implantée sur la rive gauche du fleuve. Elle accueille deux établissements artisanaux et dispose d'un espace libre. Elle est partiellement inondable.

Au lieu-dit "la plaine", en rive gauche de l'Aude, un site également en zone inondable accueille les ateliers municipaux, la station d'épuration et un hangar agricole.

## **Le territoire viticole**

C'est l'élément majoritaire du paysage. Il s'agit d'espaces très ouverts et très structurés. Ce paysage est également caractérisé par l'absence de bâtiments d'exploitation. La vue pénètre très profondément ces espaces et ne se trouve arrêtée que par un alignement d'arbres ou un relief ou une frange bâtie.

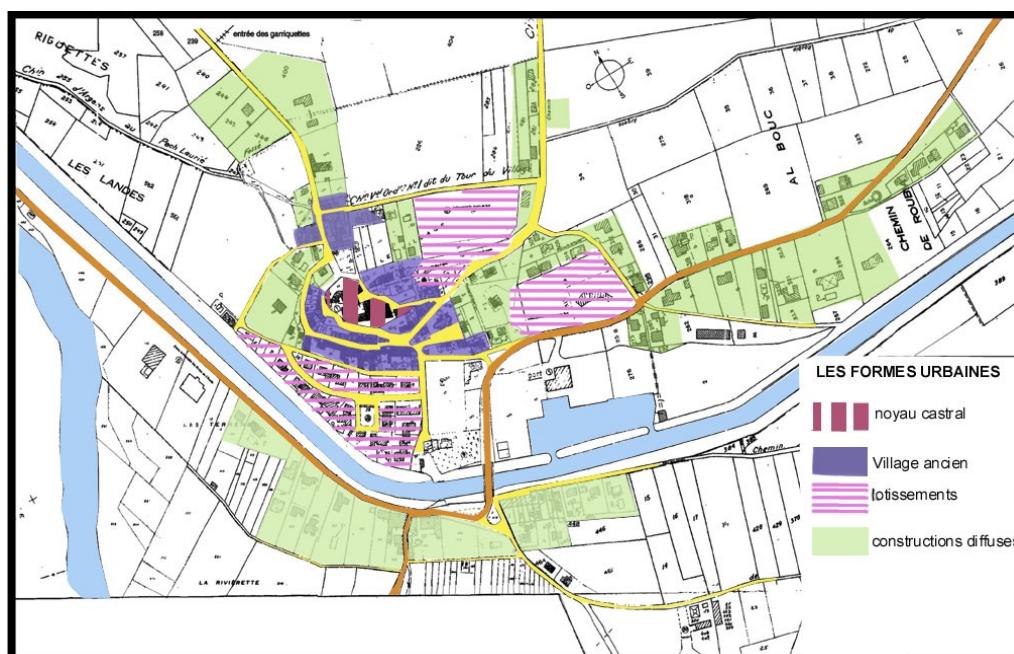
Suite à la cessation d'activité des nombreux exploitants viticoles (12 déclarés au RGA en 2000 contre 23 en 1988), on semble assister à **une déprise sur certains sites**. Aujourd'hui ces sites sont encore dispersés et de superficie limitée.

## **La garrigue et les bois**

La partie collinaire du territoire communal, au nord, est le domaine de la garrigue et des plantations de pins. Hormis le bois communal, ces plantations sont en général assez disséminées, mais suffisamment denses cependant pour donner un effet de boisement.

Le bois communal couvre environ 38 hectares..

## 5 - LES FORMES AGGLOMEREES



L'analyse des formes urbaines fait apparaître quatre principaux ensembles relativement homogènes.

- le noyau castral
- le village ancien
- les lotissements
- les constructions diffuses

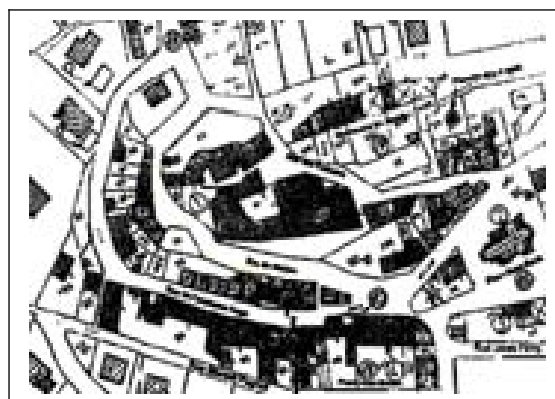
### 5.1 - Le noyau castral

Le sommet du piton est occupé par un château installé et ses dépendances. Cet ensemble participe de manière essentielle à la silhouette et à l'image d'ARGENS-MINERVOIS. Il comporte des parties de bâtiments en mauvais état, menaçant ruine par endroits, présentant un risque de péril en d'autres. Cette évolution est préoccupante car elle est de nature à dégrader l'un des caractères du village.

### 5.2 - Le village ancien

Le bourg ancien d'ARGENS-MINERVOIS s'est installé sur les pentes de la colline. Les constructions sont implantées le plus souvent en ordre continu et à l'alignement. Les maisons sont hautes et peu larges. L'ensemble forme un bourg aggloméré dense.

Une relative concentration d'équipements (mairie, école, église) est constatée dans ce noyau.



*La partie ancienne du village et le noyau castral*

### 5.3 - Les lotissements

Ils se sont étendus autour du village ancien,

d'abord au Sud, entre le canal et le village, puis vers l'Est et le Nord.

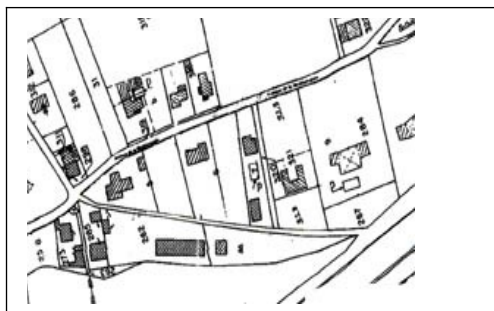
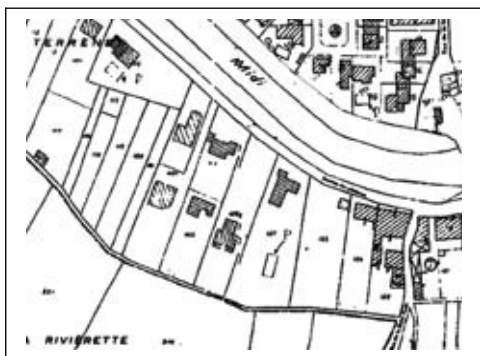
Les formes urbaines sont typiques de ces opérations : constructions en recul de la rue et des limites séparatives, à rez-de-chaussée ou sur deux niveaux; les clôtures sont le plus souvent végétales, mais apparaissent des murs plus hauts.

*Le lotissement Paul Riquet*

## 5.4 - Les constructions diffuses

Elles s'étendent dans la continuité des lotissements, le long des principaux axes. On en trouve également sur la rive sud du canal du midi.

Les constructions sont le plus souvent de plein pied et implantées sur de grandes parcelles



## **6 - LA SANTÉ PUBLIQUE**

### 6.1 - La qualité des eaux

La commune est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) du bassin Rhone-Méditerranée-Corse adopté et approuvé le 20 décembre 1996, dont les 10 orientations fondamentales sont : :

- Poursuivre toujours et encore la lutte contre la pollution ;
- Garantir une qualité d'eau à la hauteur des exigences des usagers ;
- Réaffirmer l'importance stratégique et la fragilité des eaux souterraines ;
- Mieux gérer avant d'investir ;
- Respecter le fonctionnement naturel des milieux ;
- Restaurer ou préserver les milieux aquatiques remarquables ;
- Restaurer d'urgence les milieux aquatiques particulièrement dégradés ;
- S'investir plus efficacement dans la gestion des risques ;
- Penser la gestion de l'eau en terme d'aménagement du territoire ;
- Renforcer la gestion locale et concertée.

#### • Les rivières et ruisseaux :

La qualité physicochimique des eaux de l'Aude à Argens-Minervois a été étudiée en 2000 par l'Agence de l'eau Rhône-Méditerranée-Corse.

Des relevés effectués au niveau de l'Ecluse de Pech Laurié a permis de déterminer la qualité des eaux superficielles : « très bonne » au vu des quantités observées d'azote et de phosphore, « bonne » pour les particules en suspension, « moyenne » pour les nitrates.

- L'eau potable :

L'alimentation en eau potable de la commune est assurée par en régie à partir d'un puits situé sur la commune de ROUBIA.

- Les eaux usées : (source : Schéma Communal d'Assainissement, A.Z.U.R. Environnement, 2004)

La commune d'Argens Minervois est desservie par un réseau de collecte des eaux usées aboutissant à la station d'épuration réalisée en 1975.

D'une capacité de l'ordre 400 équivalents habitants, elle est située au sud du village, dans la zone inondable.

Est envisagée la création en 2 tranches d'une nouvelle station d'épuration d'une capacité de traitement de 750 équivalents habitants.

## 6.2 - Les risques naturels

- Risque de feu de forêts

Avec un secteur au Nord de la commune où s'étendent la garrigue et des bois, la commune d'Argens-Minervois est soumise au risque incendie. La superficie totale recouverte par la forêt communale est de 38 hectares.

- Risque d'inondation :

La commune est soumise au risque inondation, du fait des crues de l'Aude, pour lequel l'état de catastrophe naturelle a été reconnu à plusieurs reprises. Cependant, la zone inondable n'affecte pas le village, mais seulement une dizaine de constructions situées entre le lit de l'Aude et le canal.

Il convient de souligner qu'un plan de surfaces submersibles (PSS) valant Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi) est applicable aux parties concernées du territoire communal. Conformément à l'article R 111-2 du code de l'urbanisme, toute demande d'application du droit des sols est traitée au cas par cas. A compter du 1<sup>er</sup> octobre 2007, cet article du code de l'urbanisme perd son caractère d'ordre public. Le règlement du P.L.U. jouera pleinement.<sup>2</sup>

## 6.3 - Les nuisances sonores

- Les activités industrielles ou artisanales sources de nuisances sonores :

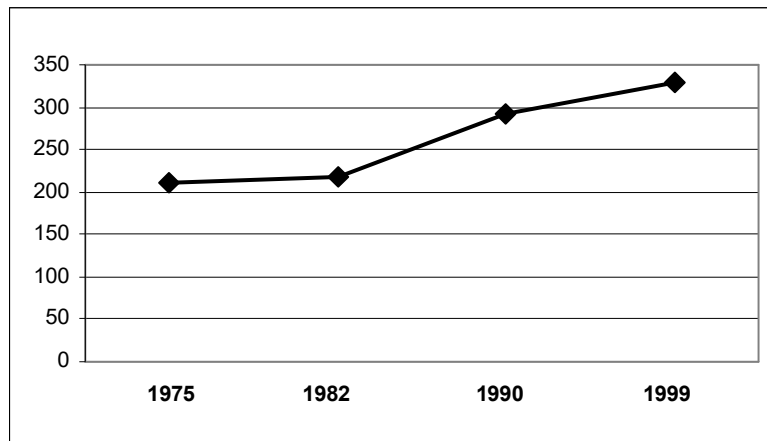
Aucun problème particulier n'est signalé.

---

<sup>2</sup> Ajouté suite à la consultation des personnes publiques

## 7 - ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

### 7.1. - Population

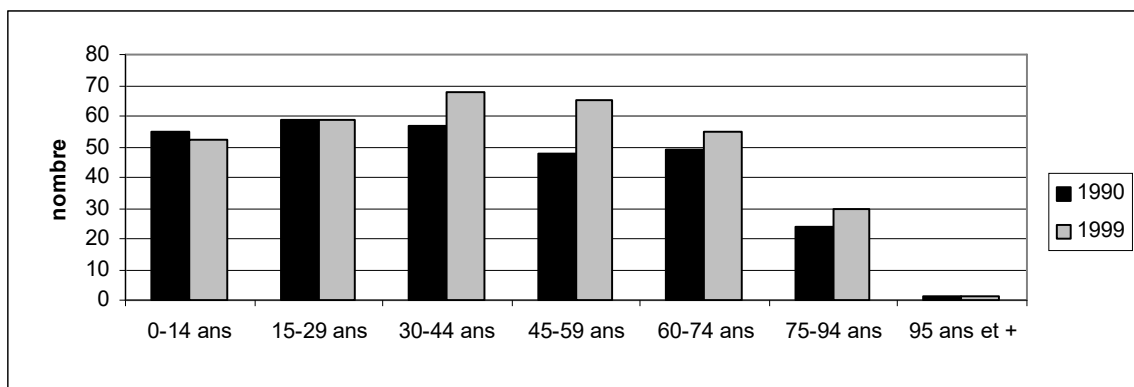


Source : INSEE

Il est remarquable de constater que la croissance a été continue entre 1982 et 1999 (+33.9%). Cependant la dernière période intercensitaire a connu un léger ralentissement du rythme de la croissance. Ce rythme a certainement retrouvé une accélération avec les dernières opérations d'urbanisme.

C'est l'excédent migratoire qui a alimenté cette croissance en quasi totalité depuis 1975.

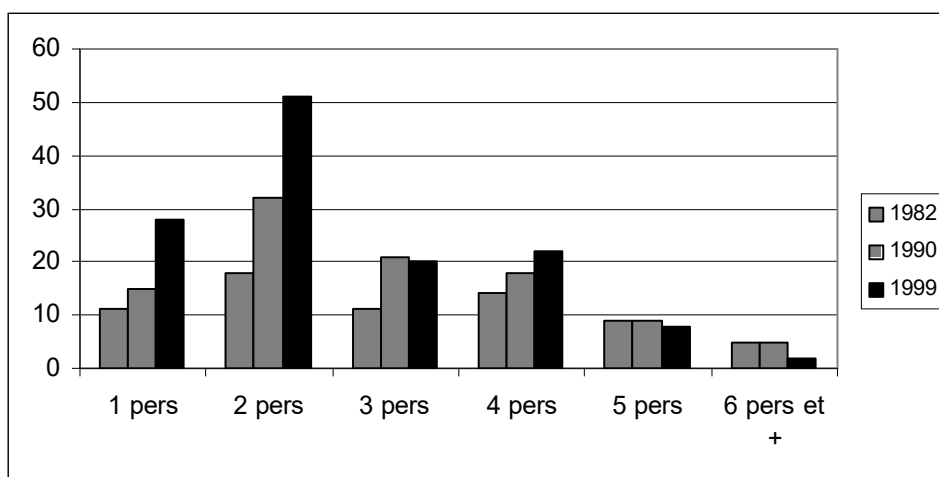
#### La structure par âge



Source : INSEE

On assiste à un vieillissement de la population. Il semble que les dernières opérations de construction dans les deux lotissements autorisés confirment cette tendance.

## La composition des ménages : évolution de 1982 à 1999

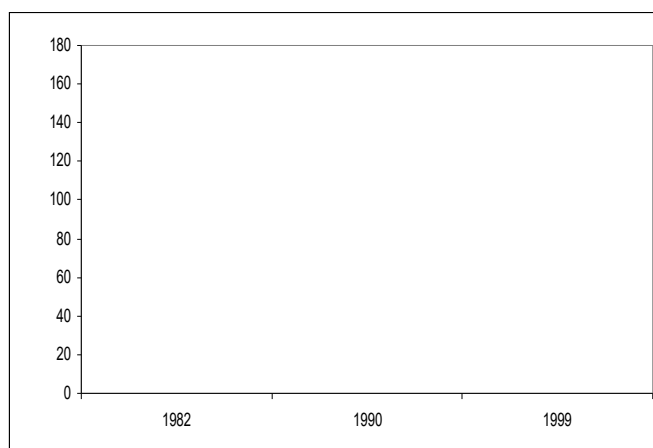


Source : INSEE

En 1999, 60% des ménages sont composés d'une ou deux personnes. Ils étaient 42% en 1982. Dans une situation où la construction neuve est en totalité de l'accession à la propriété, où l'évolution démographique est alimentée par l'immigration, il y a bien là confirmation du vieillissement de la population.

## 7.2 - Le logement

### L'évolution du nombre de logements



source : INSEE

Le nombre de logements a augmenté sur l'ensemble de la période 1975 à 1999. D'abord lente entre 1975 et 1982 (+8 %), l'augmentation a été rapide entre 1982 et 1999 (+35%) et s'est maintenue autour de +15 % entre 1990 et 1999. Depuis 1975 l'augmentation du parc de logement est de 69 %. En 1999, le parc de résidences secondaires est devenu plus important, essentiellement par utilisation du parc vacant.

## Le statut d'occupation en 1999 : un parc de propriétaires

	Nombre	Part
Propriétaires	94	71,80%
Locataires	23	17,60%
Logé gratuit	14	10,70
Total	131	100

Source : INSEE

Le parc locatif est faible. La commune conduit depuis longtemps une politique de création d'un parc de logements à loyer maîtrisé. Elle dispose de 3 logements de ce type et entreprend la réalisation de 2 nouveaux logements. Mais cette production, qui rencontre les limites des finances communales, est nettement insuffisante pour pallier au déficit en la matière.

### 7.3 - La population active

La population active de 1982 à 1999 :

	1982	1990	1999			
<b>Population active totale</b>	74	115	123			
	<b>Nb</b>	<b>%</b>	<b>Nb</b>	<b>%</b>	<b>Nb</b>	<b>%</b>
<b>Actifs ayant un emploi</b>	60	81%	96	83%	100	81%
<b>Sans emploi</b>	14	19%	19	17%	23	19%
<b>Actifs ayant un emploi dans la commune</b>	31	52%	43	45%	38	38%

Source : INSEE

La population active augmente depuis 1982. L'augmentation fût forte entre 1982 et 1990, période durant laquelle le taux de chômage a baissé. Cependant, en 1999, avec 19 % de chômeurs, la commune a un taux de chômage légèrement supérieur à celui du département (18%)

C'est Lézignan qui est la source principale d'emplois. On peut cependant remarquer que le nombre d'actifs travaillant sur la commune avait augmenté entre 1990 et 1982 et qu'il est, en 1999, toujours supérieur à celui de 1982.

### 7.4 - L'agriculture

L'activité agricole concerne 267 des 459 hectares que comporte la commune.

#### Les structures d'exploitation

La commune compte 12 exploitants agricoles au RGA de 2000, ce qui correspond à environ la moitié de l'ensembles des exploitants qui exerçaient en 1979 et en 1988.

Ce déclin massif a cependant peu influencé la superficie moyenne des exploitations. En effet, l'augmentation de la superficie moyenne d'un hectare entre 1988 et 2000 avait déjà été constatée pour la période 1979 – 1988, alors qu'aucune cessation n'avait été enregistrée.

r

L'évolution du nombre et de la taille des exploitation agricoles de 1979 à 2000 :

	1979	1988	2000
Nombre d'exploitations	23	23	12
Superficie moyenne	6	7	8

Source : RGA 2000

## Les productions

La vigne occupe 93% de la SAU en 2000. Pays du Minervois, le domaine d'Appellation d'Origine Contrôlée concerne environ le quart des superficies. Il convient de remarquer qu'en 1979 l'AOC concernait plus de la moitié du vignoble.

*L'évolution de la répartition des productions agricoles :*

	Superficies		
	1979	1988	2000
Terres labourables	9	7	8
Vignes	135	148	91
<i>dont AOC</i>	79	40	26
Total	145	156	100

Source : RGA 2000

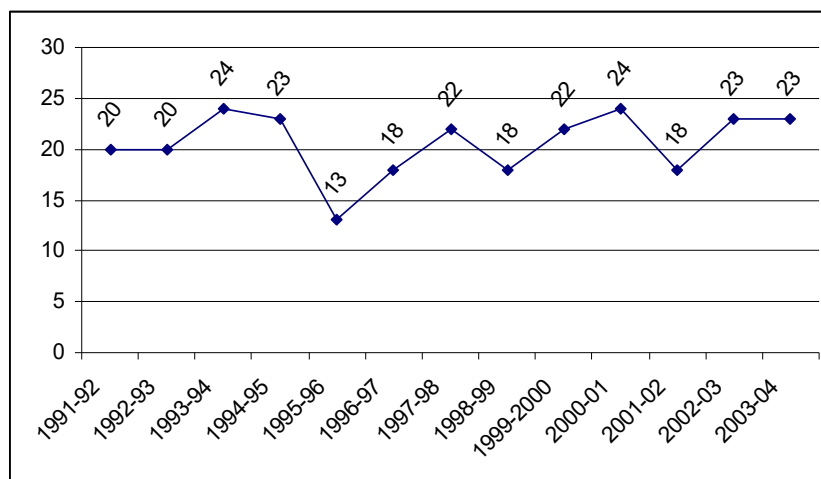
## 8 - LES ÉQUIPEMENTS

### 8.1 - Les équipements publics, les commerces et les services

- Mairie
- Salle polyvalente
- Tennis
- Jeux de boules
- Epicerie
- Café
- Ecole
- Port Occitanie
- Guinguette saisonnière au bord du canal

## 8.2 - Les effectifs scolaires

Evolution des effectifs scolaires de 1991 à 2003.



Source : SIVOS

La commune d'ARGENS-MINERVOIS fait partie d'un regroupement pédagogique avec les communes de PARAZA et ROUBIA. ARGENS assure les cours moyens (CM1 et CM2), PARAZA, les Cours Élémentaires (CE1 et CE2) et ROUBIA, les Maternelles. Les effectifs des Cours Moyens se sont maintenus aux environs de 20 élèves, avec une baisse importante pour l'année 1995-96 où l'on ne comptait que 13 élèves.

### 8.3 – La défense incendie.<sup>3</sup>

Il convient de souligner que la défense incendie présente en certains endroits de l'agglomération des insuffisances dues plus spécifiquement à une insuffisance de pression.

### 8.4 – L'assainissement collectif.<sup>4</sup>

Le village est desservi par un réseau de collecte des eaux usées aboutissant à la station d'épuration située au sud du village (lieu-dit « La plaine ») à proximité de l'Aude. Le réseau est géré par la commune.

Le système d'assainissement de collecte et de traitement des eaux usées est constitué des éléments suivants :

- Un réseau séparatif de collecte des effluents, en partie gravitaire, d'un linéaire total de 6000m,
- Une station d'épuration réalisée en 1975, d'une capacité de 400 équivalents habitants et équipée d'un traitement de type filtre bactérien,
- Un poste de refoulement

Selon le schéma communal d'assainissement en 2004, la population de pointe raccordée à l'assainissement collectif est égale à 410 équivalents/habitants (330 EH pour la population sédentaire + 80 EH pour la population saisonnière).

La station traite un volume annuel de 24 000 m<sup>3</sup>. Les traitements appliqués à l'eau sont de types boues activées avec aération prolongée auxquels s'ajoutent des prétraitements physiques.

Cette station produit 95 m<sup>3</sup> de boues par an qui sont traitées par déshydratation naturelle et réutilisées par la commune.

<sup>3</sup> Ajouté suite à la consultation des personnes publiques

<sup>4</sup> Ajouté suite à la consultation des personnes publiques

Après aménagement de la station d'épuration, la capacité résiduelle est estimée à une cinquantaine d'équivalents habitant. Elle présente cependant une surcharge hydraulique chronique. La limitation de cette capacité de traitement constitue une contrainte majeure à un développement aggloméré conséquent.

## **9 - LES CONTRAINTES ET LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

### 9.1 - Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont répertoriées dans les "annexes servitudes (pièce n°5.2) du P.L.U.

Le territoire communal est grevé par les servitudes d'utilité publique suivantes :

- Les sites inscrits ou classés au titre des Monuments Historique
  - Le village, inscription par arrêté préfectoral du 6 février 1943
  - Château, inscription par arrêté préfectoral du 13 avril 1948
  - Croix, inscription par arrêté préfectoral du 27 avril 1948
  - Eglise Saint-Genès (Notre dame de l'Assomption), inscription par arrêté préfectoral du 27 avril 1948
- Zone spéciale de dégagement sur parcours faisceau hertzien 200 m de large, PT2, n°110 428 03
- Servitude de protection des sites et monuments naturels, AC 2
- Servitude en zones inondables, EL 2,
- Servitude de marche pied, EL 3

### 9.2 - Les sites archéologiques

La protection des sites archéologiques n'est pas une servitude d'utilité publique, mais les contraintes sont du même ordre. Le Service Régional de l'Archéologie indique la présence de 3 sites archéologiques sur le territoire communal :

- 1 : n° 11 013 001 : village ancien médiéval
- 2 : n° 11 013 002 : ancienne église médiévale et cimetière
- 3 : n° 11 013 003 : Serre des Cades

Il est précisé que, conformément à l'article R 111.3.2 du Code de l'Urbanisme, toute opération, tous travaux ou installations soumis à autorisation de lotir, permis de construire ou de démolir, à l'autorisation des installations et travaux divers et pouvant compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges archéologiques devront faire l'objet d'un avis préalable du Préfet.

Par ailleurs, toute découverte archéologique doit être signalée dans les meilleurs délais au

Service Régional de l'Archéologie, et toute destruction, dégradation ou mutilation d'un terrain renfermant des vestiges archéologiques est passible des peines prévues par la loi du 15/07/1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillances (article 257 du code pénal)

- Les textes régissant le patrimoine archéologique figurent au livre V du code du patrimoine créé par ordonnance n° 2004-178 du 20 février 2004.

## **CHAPITRE 2 :**

### **LE PLU**

### **CONTENU ET MISE EN ŒUVRE**

## **1 - L'EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

### ***- Maîtriser le rythme de la construction neuve***

Cet objectif puise ses fondements à 3 sources

+ le type de société locale souhaitée. La commune juge que l'évolution des genres de vie du village est encore profondément imprégnée de ruralité. Elle entend assurer une adaptation lente de celle-ci et éviter d'être un lointain faubourg de LEZIGNAN. La réussite de cet objectif passe notamment par la maîtrise du développement démographique alimenté essentiellement par l'immigration citadine.

+ la capacité de la station d'épuration est aujourd'hui limitée. Il conviendra d'en assurer l'adaptation à l'objectif quantitatif de population.

+ la capacité financière de la commune pour assurer les divers services et équipements.

Ces aspects qualitatifs et quantitatifs sont étroitement imbriqués. L'ouverture progressive des zones à urbaniser est l'outil principal de cette maîtrise;

### ***- Favoriser une diversification sociale et d'âges de l'accès au logement***

La réhabilitation de son parc par la commune est actuellement achevée. La poursuite de cet effort en matière de logements à loyer maîtrisé pour les populations à plus faibles ressources et notamment les jeunes ménages passe par la mise en œuvre de nouveaux outils. Le P.L.U. est l'occasion d'une part de prévoir un site susceptible de recevoir ce type d'habitat, d'autre part de mettre en œuvre une stratégie de négociation avec les divers aménageurs pour l'intégration éventuelle de logements à loyers maîtrisés dans leurs programmes.

### ***- Organiser le développement aggloméré***

#### **- Renforcer le centralité villageoise**

Les modes de vie, la faveur de la maison individuelle qui en est la marque la plus évidente ne doivent pas entraîner le village dans un étalement désorganisateur. Le village ancien, son petit noyau d'équipements collectifs sont l'un des éléments de la mémoire locale mais aussi le lieu privilégié des repères de la vie rurale. Ces éléments doivent pouvoir continuer de jouer ce rôle. Et tous les éléments qui permettront leur maintien et leur confortation doivent être mis en œuvre. C'est notamment le cas du site compris entre la rue J. Ferry et le presbytère dont la situation et les caractéristiques en font un secteur stratégique.

#### **- Préparer et maîtriser le développement des quartiers**

Le village devra rester compact et éviter la poursuite de l'éirement le long des voies. Ce principe participe de l'objectif de sauvegarde et de développement de la vie villageoise. Par ailleurs, il faut prévoir dès à présent la manière dont les divers quartiers vont pouvoir s'organiser pour un développement aggloméré cohérent et respectueux des divers objectifs.

Cette préparation d'un développement organisé passe par l'utilisation des divers outils, notamment réglementaires; qu'offre le P.L.U. Il ne s'agit pas de figer dès à présent, par un plan de masse ou une division parcellaire, l'organisation de ces quartiers mais d'inscrire les

éléments structurants. Restant entendu que la forme urbaine dominante est celle des maisons unifamiliale d'un étage sur rez-de-chaussée au maximum.

Les sites des Clauses au nord, d'Al Bouc à l'est et de la rue de l'ancien four à l'ouest sont retenus pour servir à ce développement.

L'ouverture à l'urbanisation de ces sites se fera progressivement. La capacité de la station d'épuration d'une part, celle du réseau électrique d'autre part, sont les facteurs les plus contraignants. La levée de ces insuffisances constitue un préalable à cette ouverture à la construction.

Il faudra attendre que soient clairement définis et les projets techniques et leur financement pour envisager la définition d'un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des divers sites. Il ne serait pas raisonnable d'avancer dès à présent un tel échancier. Le dispositif retenu autorise la mise en œuvre des diverses réflexions préalables aux décisions.<sup>5</sup>

#### **- Achever l'aménagement du port**

Cet équipement essentiel de la commune doit pouvoir être achevé et participer à l'image et au fonctionnement du village. Si le projet d'hôtel-restaurant n'a pas pour l'instant enregistré de réalisation, il doit conserver cette faculté. Il convient de compléter les éléments de l'intégration au village. A ce titre, l'aménagement du site entre la rue J. Ferry et le presbytère apparaît comme le corollaire de cet aménagement élargi.

### ***Préserver et mettre en valeur les paysages villageois***

#### **- Préserver la silhouette du village et les vues sur cette silhouette**

La silhouette villageoise est l'élément essentiel du patrimoine local et de son image. La préservation des vues de différents points du territoire communal apparaît essentielle. Ce souci devra être pris en compte dans la manière dont vont être organisés et urbanisés certains sites.

#### **- Préserver le caractère du village**

Le village et ses abords font l'objet d'une protection au titre de l'article 4 de la loi du 2 mai 1930. Ses dispositions concernant les sites dits inscrits sont introduites au code de l'environnement.

La commune conserve cette préoccupation de maintien du caractère des rues et des bâtiments du village ancien. La maîtrise de l'évolution de la partie castrale qui concerne des biens privés lui échappe. Le P.L.U. n'est pas l'outil adapté à la récupération des immeubles concernés et les finances de la commune ne peuvent être mobilisées pour une acquisition-restauration. Il conviendra en conséquence d'imaginer une autre solution.

#### **- Pérenniser et aménager le circuit piéton passant par le chemin de ronde (partie est), la placette des quatre vents et la rue des cathares.**

Ce cheminement est l'un des facteurs de la vie villageoise en même temps qu'un circuit de découverte du patrimoine local et des paysages. Propriété de particuliers, il est ouvert à la circulation piétonne publique. La commune entend assurer la pérennisation de cette ouverture et pour cela l'introduire au domaine public.

Le chemin de ronde se poursuit vers l'ouest, toujours en propriété privée. Il n'est pas envisagé d'y poursuivre cette politique en raison de son coût d'entretien.

### ***- Préserver et mettre en valeur les paysages naturels, boisés et viticoles***

---

<sup>5</sup> Ajouté suite à la consultation des personnes publiques

### **- Préserver le paysage des collines**

La partie collinaire d'ARGENS-MINERVOIS constitue l'élément naturel le plus remarquable. La forêt communal se trouve à son extrémité ouest. L'ensemble est appelé à être protégé.

### **- Prendre le temps de la réflexion pour le lac des Aiguilles.**

Il convient d'examiner le devenir de ce site au regard du passé récent et des potentialités de ce site. Cette approche va nécessiter un peu de temps et la résolution de problèmes conventionnels dans la gestion actuelle du site. Il n'a pas été envisagé de conduire cette réflexion dans le cadre de la présente procédure.

### **- Préserver les espaces voués à l'exploitation viticole**

La conjoncture viticole ne doit pas faire perdre de vue la double dimension, étroitement mêlée, de ces espaces : dimension paysagère et dimension économique. C'est l'activité économique viticole qui façonne l'essentiel des paysages de la commune. Il est essentiel que le P.L.U. préserve les conditions territoriales de cette double dimension.

### **- Prendre en compte la ZNIEFF de l'Aude moyenne**

La ZNIEFF n'a pas d'effet réglementaire. Cependant, le P.L.U. devra prendre en compte cette dimension écologique et paysagère de sa ripisylve;

## ***- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti***

### **- Préserver le Canal du Midi et ses abords**

C'est une prise en compte de la protection réglementaire au titre du code du patrimoine, de l'inscription au titre de l'UNESCO et de son impact pour les paysages, les genres de vie et l'économie locale.

Le rapport de mission sur le Canal du Midi réalisé en 2003 souligne notamment :

*" La difficulté de l'exercice consiste à concilier la protection d'un ouvrage architectural majeur, site classé de 360 kms linéaire, de la conservation et de la mise en valeur duquel l'Etat, dans son ensemble, est redevable devant la communauté internationale, avec l'accomplissement de la fonction pour laquelle il a été construit : à savoir le transport – initialement de marchandises, mais aussi de personnes (rappelons le rôle important joué par les côches d'eau) -, et aujourd'hui des touristes et des promeneurs, fréquentant tant la voie d'eau que le chemin de halage. Par ailleurs, la définition de la zone tampon (zone d'influence du Canal), et des règles qui doivent s'y appliquer en vue de la préservation d'un environnement de qualité aux abords du Canal, doivent faire l'objet, au vu de critères évidents, d'une approche partagée par les services de l'Etat et VNF, à charge pour eux de convaincre les élus de leur bien-fondé, en vue de leur prise en compte dans les documents d'urbanisme, voire dans des documents de protection spécifiques (ZPPAUP, chartes paysagères, site classé) qui pourraient s'avérer nécessaires dans certains sites particuliers."*

La commune entend cette approche.

### **- Préserver le petit patrimoine**

Le P.A.D.D. est explicite sur ce point. Ces éléments doivent être préservés et restaurés. La mise en urbanisation de certains sites ou même une intention de démolir ces ouvrages doit pouvoir faire l'objet d'une approche spécifique préalable.

### **- Assurer la sécurité des déplacements**

Elle concerne essentiellement la RD 124. Il s'agit de permettre une liaison piétonne sécurisée entre les quartiers est et le village, notamment l'école. Une amorce est réalisée dans le cadre du lotissement bordant la voie. Il conviendra de la prolonger.

Par ailleurs, la traversée de la RD entre port et village devra également trouver solution dans le cadre des projets d'aménagement concernant les deux rives de la voie.

La transparence du quartier du port devra être maintenue pour les piétons, par delà le domaine public fluvial. Les liaisons piétonnes avec les équipements de sports envisagés rue de la tour doivent pouvoir être accessibles aux enfants en sécurité.

Enfin, la liaison du noyau villageois avec les quartiers nord sera pérennisée par l'entrée dans le domaine publique des emprises existantes au nord et au sud de la place des quatre vents.

### **- Favoriser la création de nouveaux équipements**

La croissance démographique, l'objectif de rajeunissement de la population, l'arrivée d'une population d'origine citadine, vont créer un besoin d'équipements notamment sportifs. Il convient de prévoir dès à présent un emplacement autorisant cette création, à proximité de la rue de la tour et des quartiers futurs.

### **- Créer une zone d'activités artisanales**

C'est une demande forte des artisans locaux. Le territoire communal et plus particulièrement le village ne sont pas très propices à ce type d'implantation. La traversée de la partie de village par la RD 124, celle éventuellement de ROUBIA, la proximité du Canal du Midi, la protection des vues sur le village rendent cette localisation difficile. Par ailleurs, les artisans locaux jouent très normalement le rôle de la proximité et sont en cela dans la ligne de la loi S.R.U.

Le choix par la Communauté de communes de la Région Lézignanaise, de créer une grande zone artisanale et industrielle à proximité de l'échangeur de l'A61 jouent en défaveur de ce projet. Néanmoins, le principe de cette création est retenu en bordure de la RD 124.

Faisant suite à l'enquête publique, la zone 2AUe est élargie à la rive nord de la RD 124.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Ajouté suite à l'enquête publique et à la délibération du conseil municipal du 28 mars 2007

## 2 - LES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES CHANGEMENTS APPORTES

Le P.A.D.D. énonce les orientations politiques et techniques de l'aménagement et du développement durable de la commune. C'est sur ces bases qu'est établie la délimitation des zones mentionnées au document graphique du règlement. Par delà ces objectifs à caractère général, parfois localisés, il est des particularités de sites ou foncières ou d'opportunité ou autres qui, tout en n'étant pas du niveau du P.A.D.D., peuvent avoir motivé la délimitation. Dès lors, il est normal, voire inévitable que des différences, parfois sensibles, existent avec le P.O.S. en vigueur, d'autant plus que son élaboration est ancienne.

### 2.1 - La zone UA

La délimitation de la zone UA repose sur deux critères principaux fondateurs du paysage dominant de l'ancien village : l'implantation à l'alignement et la continuité des constructions. Certains terrains bâtis de la zone UA ne répondent pas nécessairement, en partie ou en totalité à ces critères. C'est le cas de la "résidence des arcades" qui fait l'objet d'un secteur particulier (UAa). En effet, ces constructions sont en recul de toutes les voies.

Par contre, au nord du village, à l'angle de la rue des muscats et du chemin des Garriguettes, la zone UA est, pour les deux constructions d'angle, étendue à leur unité foncière respective. De même les constructions, dont l'école, sises au nord de la rue J. Ferry appartiennent par leur implantation au paysage de la zone UA.

### 2.2 – La zone UB

Sa délimitation est très sensiblement modifiée. Elle résulte du constat d'une forme urbaine dominante très homogène : constructions basses (R+1 au maximum ) implantées en recul des voies et des limites séparatives des terrains. Y sont assimilés deux îlots plus anciens, bâtis différemment, en tête de l'ancien et du nouveau pont, en rive sud du Canal du Midi.

La zone UB regroupe en conséquence tout ou partie des zones UB, UC et NA du P.O.S. en vigueur. C'est sur l'enveloppe de ces diverses zones que porte cette analyse des changements.

La distinction faite au P.O.S. du secteur UBa au lotissement Paul Riquet et au carrefour de la rue de l'ancien four et de la rue de l'ancienne forge est maintenue, ces sites présentant des caractères de densité particuliers.

Sont exclus de la zone immédiatement constructible, UB :

- en bordure du chemin des garriguettes, la parcelle 614 qui n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif et que la commune n'envisage pas de desservir
- la partie du secteur UCa et du secteur NAa du P.O.S. en vigueur, sise au nord de la rue des muscats, en raison d'une insuffisance de desserte par le réseau électrique et de la capacité d'assainissement
- une partie du secteur UCa du P.O.S. en vigueur sise en rive est du chemin de la tour , pour la même insuffisance de desserte par le réseau électrique.
- une partie de la zone NA à l'ouest du chemin de l'ancien four, en raison notamment de l'insuffisance de desserte électrique, du raccordement au réseau d'assainissement collectif et de l'insuffisance des voies d'accès;
- les secteurs introduits dans la zone UA et déjà évoqués.

Sont inclus à la zone immédiatement constructible UB :

- un site de petite dimension, de part et d'autre du chemin de service objet d'un emplacement réservé n° 2 au P.L.U. et en zone NA du P.O.S.
- un site également de petite dimension, au carrefour de la rue Marcel Pagnol et de la rue de l'ancien four. L'abandon du puits du réseau d'eau potable supprime la protection établie par un statut de zone inconstructible au P.O.S. en vigueur.

### 2.3 – La zone UC

Elle correspond à la zone NAb du P.O.S. en vigueur et englobe le port et ses abords. Y est ajouté une faible superficie en bordure de la RD 124, appartenant à la même unité foncière et qu'il est éminemment souhaitable de voir assimilée au site portuaire.

### 2.4 – La zone UE

La limite ouest est légèrement raccourcie. Il s'agit d'une partie d'exploitation difficile. Cette délimitation laisse une capacité d'accueil.

### 2.5 – La zone 1AU

Elle recouvre deux sites voisins en bordure de la RD 124 et appartenant au P.O.S. au secteur UCa. Le souci est ici d'avoir des opérations d'ensemble, même de faible dimension.

### 2.6 – La zone 2AU

La zone 2AU n'a pas d'équivalence dans le P.O.S. en vigueur. Elle n'est pas constructible dans le présent P.L.U. en raison d'une insuffisance de réseau. L'ouverture à l'urbanisation pourra intervenir en fonction de leur réalisation et de leur capacité.

Elle recouvre les sites suivants :

- à l'ouest de la rue de l'ancien four, une partie de la zone NA et de la zone ND du P.O.S.

Ce site ne fait pas l'objet d'une approche identique à celle du secteur 2AUa de la rue de la fontaine fraîche. Le règlement de la zone 2AU autorise la réalisation d'une "greffe réussie au tissu urbain ancien", permettant les implantations en limites séparatives. La fixation d'un C.O.S. encourageant et la mise en œuvre d'une démarche identique à celle réalisée pour le secteur UAa, sur la base d'un programme convenu feront le reste. Le statut de zone fermée à l'urbanisation laisse à la commune et au gestionnaire du site inscrit toute latitude pour agir de manière certaine.<sup>7</sup>

- au nord de la rue des muscats, une partie du secteur UCa et du secteur NAa élargie vers le nord. Cet élargissement permet de donner de l'épaisseur à ce quartier futur. L'inclusion à la zone 2AU, donc fermée à la construction des parcelles du secteur NAa tient au souci de permettre une organisation et des formes urbaines cohérentes, échappant ainsi, pour ce site aux détachements successifs et sans liens organisationnels.

- al Bouc, la zone 2AU est une création. Elle permet un développement regroupé et organisé du village.

- au village, le site compris entre la rue j. Ferry et le presbytère a un statut de zone agricole au P.O.S. en vigueur. C'est une position que la commune veut changer. Ce site, en plein cœur du village a vocation à remplir son rôle de confortation du noyau villageois. En sus, faisant face au site du port, il est de nature à permettre le lien entre les deux rives de cette partie de la RD 124. Il est dénommé 2AUa au P.L.U.

<sup>7</sup> Ajouté suite à la consultation des personnes publiques

Ce site a fait l'objet d'une approche spécifique qui est jointe en annexe.

- le site du chemin de Roubia (2AUe) : la zone artisanale communale se situe au bord de l'Aude et est soumise à ses crues. Les artisans locaux jugent nécessaires une zone nouvelle. Le choix s'est porté sur un site en bordure de la route de ROUBIA. Il conviendra de veiller à la nature des activités susceptibles de s'y implanter eu égard à la traversée du village, celle de ROUBIA n'étant pas envisageable.

Faisant suite à l'enquête publique, le conseil municipal a entériné l'observation du commissaire-enquêteur demandant l'élargissement de la zone 2AUe à usage artisanal sur la rive nord de la RD 124, malgré le risque de colmatage de l'une des dernières vues sur la silhouette du village.<sup>8</sup>

La partie de site en rive sud de la RTD 124 étant proche (100 mètres) de la berge du Canal du Midi, il est fait mention au document graphique d'ensemble d'une obligation de planter sur les limites sud et est de la zone.

## 2.7 – La zone A

Sa délimitation résulte du changement de la réglementation d'une part, de l'extension du village d'autre part. Ces derniers points ont été vus précédemment.

La réglementation autorise l'inclusion à la zone agricole de la zone inondable figurant en zone ND au P.O.S. en vigueur.

Par contre, afin de tenir compte de la réalité des sites, une zone naturelle, au nord-ouest de la commune et occupée pour l'essentiel par les collines boisées et le lac des Aiguilles vient diminuer d'autant la surface et changer la délimitation de la zone agricole protégée.

## 2.8 – La zone N

La zone naturelle recouvre plusieurs situations.

- la zone de protection des sites précédemment évoquée.
- un secteur Na couvrant les équipements communaux de la plaine
- un secteur Ns correspondant à un site que la commune entend réserver à des équipements de sports.

---

<sup>8</sup> Ajouté suite à l'enquête publique

## **3 – LES MOTIFS DES RÈGLES ET CHANGEMENTS APPORTÉS AU RÈGLEMENT**

### 3.1 – Les changements concernant plusieurs zones

#### **a) Les dispositions générales stipulent**

- pour toutes les zones, que les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux dispositions des articles 1 à 14.
- pour les zones concernées, que le document graphique mentionne la zone soumise à inondation.
- pour certaines zones que le document graphique mentionne des éléments remarquables du paysage au titre de l'article L 123-1, 7° du code de l'urbanisme.
- pour certaines zones que le document graphique mentionne des sites archéologiques.

#### **b) Articles 1 des zones U et AU :**

+ les entrepôts commerciaux sont désormais interdits dans ces zones.

Motif du changement apporté : cause de trafics de poids-lourds, bâtiments aux volumes et architectures particuliers peu compatibles avec le caractère des lieux, il est jugé qu'ils n'ont pas la place dans les zones d'habitation. Les réserves des commerces n'entrent pas dans la catégorie des entrepôts commerciaux.

+ Les constructions à usage industriel sont désormais interdites

Motif du changement apporté : même dénuée de trafics lourds, ces activités ne sont pas estimées compatibles avec les lieux, les genres de vie que la commune entend préserver et ses objectifs généraux.

+ Les parcs d'attractions ouverts au public, les installations classées soumises à autorisation sont interdits.

Motifs des changements apportés : il est jugé que ces occupations et utilisations du sol ne sauraient trouver leur place dans une zone d'habitation telle que le vieux village.

#### **c) Le P.L.U. prend en compte la zone inondable de manière différente du P.O.S.**

Motifs des changements apportés : il s'agit de l'application d'une modification réglementaire.

**d) Les équipements collectifs sont exclus de l'application de certaines dispositions. C'est notamment le cas pour les articles 10 et 11**

Motif des changements apportés :

- article 10 - La possibilité de dépasser la hauteur maximale concerne des équipements spécifiques (gymnase...).
- article 11 :
- Les équipements collectifs répondent à des caractéristiques très diversifiées qui les rendent souvent peu assimilables aux constructions d'habitation ou d'activités ou autres. Dès lors, leur exclusion de l'application des dispositions particulières s'impose.

- Les dispositions concernant les pentes et matériaux de couverture ne s'appliquent pas aux vérandas; celles-ci sont souvent réalisées plusieurs années après la construction support. Leur mode de fabrication est industriel et non conçus pour supporter un matériau lourd. S'agissant d'une demande forte, il apparaît préférable de l'admettre (avec autorisation administrative) plutôt que de constater des réalisations illégales sans constat d'infraction ni poursuites, toutes impossibilités qui renforcent les sentiments d'impunité.

- Toitures masquées : Est masquée une toiture (présentant ou non une ou plusieurs pentes) qui n'est pas vue de tout point extérieur au bâtiment et sis au maximum à l'altitude de son point d'appui sur le mur de façade (sablère ou élément jouant ce rôle).<sup>9</sup>

e) l'article 15 disparaît de toutes les zones : il s'agit d'une adaptation réglementaire.

## 3.2 – La zone UA

### **+ article UA 1 et UA 2**

Les occupations et utilisations du sol interdites diffèrent sensiblement du P.O.S. au P.L.U.

+ Le P.L.U. interdit désormais, dans la zone UA, les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux

Motif du changement apporté : bureaux et services sont l'accompagnement normal des zones d'habitation

### **+ article UA 3**

La rédaction demeure générale. Les spécificités des articles d'ordre public du code de l'urbanisme ne sont pas reprises ici.

Motif du changement apporté : il s'agit d'une simplification rédactionnelle.

Il n'est plus fait état des voies nouvelles à créer.

Motif du changement apporté : la disposition apparaît superflue.

### **+ article UA 4**

**Eau** - Il est précisé que seules les constructions à usage d'habitation ou d'activité doivent obligatoirement raccorder au réseau d'eau potable.

Motif du changement apporté : il s'agit d'éviter l'obligation d'un raccordement à des constructions (garages, abris de jardins...) qui n'en ont pas nécessairement besoin. C'est une clarification de la rédaction, l'application qui est faite de la règle étant déjà celle-là.

Le P.L.U. n'interdit pas le raccordement à l'eau potable des annexes et garages.<sup>10</sup>

**Assainissement** : le principe est le même.

**Eaux pluviales** : il est introduit une disposition concernant les eaux de pluies.

Motif du changement apporté : il s'agit de prendre en compte sur chaque projet ce problème dont le traitement est devenu essentiel.

**Electricité – téléphone** : il est préconisé la mise ne œuvre de techniques discrètes d'aménagement. Il est entendu par là tous les moyens (enterrement, câbles réunis courant sur façades...) autorisant un impact visuel des ces lignes diminué ou nul.<sup>11</sup>

### **+ article UA 6**

---

<sup>9</sup> Ajouté suite à la consultation des personnes publiques

<sup>10</sup> Ajouté suite à la consultation des personnes publiques

<sup>11</sup> Ajouté suite à la consultation des personnes publiques

Des exceptions sont introduites à la règle du P.O.S. en vigueur.

Motif du changement apporté :

Les exceptions visent

- soit à prendre en compte une situation existante qu'il n'est pas souhaité voir modifiée (secteur UAa de la résidence des arcades),
- soit à clarifier le droit (constructions en arrière de constructions existantes en premier rang
- soit à prendre en compte une configuration de certains îlots (terrains ayant une façade sur deux rues opposées). Dans ce cas de figure il n'est pas exigé que la construction soit obligatoirement implantée à l'alignement des deux voies.
- soit à permettre l'agrandissement ou l'aménagement d'une construction existante implantée en retrait de l'alignement, en privilégiant la façon de vivre et la composition du logement, mais en demeurant compatible avec le caractère urbain de l'îlot. Par exemple, une construction existant en retrait de l'alignement de 3 mètres pourra être agrandie entre cette distance et l'alignement, mais non à 5 mètres de l'alignement, ce qui aurait pour conséquence d'aggraver ce retrait.<sup>12</sup>

Bien qu'il ne soit pas envisageable de créer une voie nouvelle (privée) dans la zone UA, l'article UA 6 fait mention de la limite d'emprise des voies privées, par précaution.

#### **+ article UA 7**

La règle est plus détaillée. Elle distingue selon l'implantation dans une bande de 15 mètres à compter de l'alignement et au-delà de cette bande. Elle introduit une disposition spécifique pour les piscines et les constructions existantes.

Motifs des changements apportés :

Les dispositions des paragraphes 1, 2 et 4 visent à éviter le bourrage des terrains et des îlots et à permettre que les habitations des fonds voisins puissent disposer de conditions et d'éclairage de notre temps.

Les piscines enterrées sont des bâtiments qui peuvent admettre un traitement différent.

#### **+ article UA 8**

L'article n'est pas réglementé;

Motif du changement apporté : les autres dispositions apparaissent suffisantes pour éviter les effets de bourrage.

#### **+ Article UA 10**

Les modalités de calcul de la hauteur sont modifiées.

Motif du changement apporté : La définition nouvelle est estimée plus adaptée. La prise en compte du niveau de la rue la plus haute répond au caractère des lieux, de nombreux terrains se trouvant dans cette situation de deux rues opposées de niveau différents.

Une prime est donnée au remplacement des bâtiments existants.

Motif du changement apporté : Il s'agit de permettre le maintien et les fonctions de certaines constructions qui peuvent être importante.

Il s'agit de la démolition-reconstruction, avec ou sans changement de destination, dans les limites admises par les articles UA 1 et UA 2, (sous réserve de l'avis exprès de l'architecte des Bâtiments de France en raison du site inscrit) d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle prescrite par l'article UA 10<sup>13</sup>.

Il n'est plus fait allusion à la hauteur moyenne du bâti environnant.

Motif du changement apporté : la mise en œuvre de cette disposition exige une définition de la distance à partir de laquelle le bâti n'est plus environnant et d'une connaissance

<sup>12</sup> Ajouté suite à la consultation des personnes publiques

<sup>13</sup> Ajouté suite à la consultation des personnes publiques

quantifiée de la hauteur moyenne. L'un est très subjectif, l'autre n'est pas disponible.

Il n'est plus fait allusion aux toitures terrasses.

Motif du changement apporté : cette disposition relève de l'article 11 du règlement. Le présent P.L.U. interdit les toitures terrasses jugées non adaptées au caractère des lieux.

Il est introduit une disposition excluant de l'application de la hauteur maximale les équipements collectifs dans le cas où des normes l'exigent.

Motif du changement apporté : il s'agit d'une rédaction de précaution.

#### **+ article UA 11**

Il fait l'objet de définition d'un contenu plus détaillé que dans le P.O.S. en vigueur.

Motif du changement apporté : il s'agit de répondre à l'objectif de mise en valeur du village ancien énoncé par le P.A.D.D.

**Toitures** : il est admis que dans le cas de l'aménagement ou de l'agrandissement de la toiture d'une construction existante, puisse être utilisé le même matériau que l'existant s'il est différent de celui préconisé.

Motif du changement apporté : cette possibilité offerte vise à prendre en compte soit la dimension des travaux, soit la charpente existante, soit les deux.

Les toitures-terrasses et terrasses encaissées sont interdites.

Motif du changement apporté : le rôle des toitures se révèle d'une très grande importance dans la création du paysage bâti. Il convient de leur laisser jouer leur rôle en totalité.

**Façades** : le traitement des percements de façades est précisé.

Motif du changement apporté : c'est la prise en compte de l'architecture du bâtiment ou de sa réhabilitation.

Les baies d'attiques sont les baies concernant le dernier étage d'une hauteur moindre que celle des étages inférieurs.<sup>14</sup>

**Menuiserie** : des prescriptions autorisent une certaine diversification des matériaux.

Motif du changement apporté : la règle cherche à concilier matériaux nouveaux et jugés plus économiques et respect des architectures.\_

### 3.3 – La zone UB

#### **+ article UB 1 et UB 2**

Cf UA 1 et UA 2

Il est fait mention de la zone inondable. L'article UB 2 énonce les prescriptions particulières, à savoir un plancher bas à 1 mètre au moins au-dessus du terrain naturel et pour les ouvrages techniques, ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

#### **+ article UB 3**

Cf UA 3

#### **+ article UB 4**

Cf UA 4

#### **+ article UB 5**

Il n'est plus exigé de taille minimale de terrain au contraire de l'article NA 5 (l'essentiel des

---

<sup>14</sup> Ajouté suite à la consultation des personnes publiques

zones NA est devenu UB).

Motif du changement apporté : Il s'agit de l'application de la réglementation nouvelle.

#### **+ article UB 6**

+ La rédaction nouvelle est plus détaillée. Elle distingue entre les constructions nouvelles et les constructions existantes.

Motifs des changements apportés :

La marge de recul de 7 mètres par rapport à la limite d'emprise des routes départementales figurant à l'article UC 6 du règlement du P.O.S. en vigueur est maintenue pour la nouvelle zone UB. Cette disposition donnant satisfaction, il n'est pas apparu nécessaire de la modifier; la rédaction concernant le secteur UCa (recul de 10 mètres par rapport à l'axe de la RD 124) s'en trouve modifiée sans que dans les fait la différence soit importante.

+ Est introduite la marge d'implantation minimale par rapport au domaine public fluvial, conformément au porter-à-connaissance

+ Pour les autres voies, voies communales existantes ou créées et voies internes de lotissement, est admise l'implantation à l'alignement ou en recul de l'alignement, sauf pour les garages dont l'entrée sera obligatoirement en retrait. Cette disposition diffère de celles du P.O.S. en vigueur (sauf pour la zone UB).

Motifs des changements apportés :

L'obligation de retrait du garage vise à pérenniser sur la parcelle un emplacement de stationnement, l'évolution de l'affectation du garage n'étant pas maîtrisable.

La généralisation de la faculté d'une implantation à l'alignement ou en retrait (sans indication de distance minimum) répond à un souci de diversification de la forme urbaine, plus particulièrement en bordure des voies de desserte locale qui resteront à faible trafic. En cas de problème de sécurité, il pourra être fait application de l'article R111-4 (non rappelé dans la rédaction) du code de l'urbanisme qui est d'ordre public.

+ Les piscines enterrées non couvertes ne sont pas soumises aux dispositions ci-dessus, à l'exclusion des routes départementales.

Motif du changement apporté : les piscines enterrées non couvertes sont sans effet sur le paysage de la rue. Par contre, les routes départementales qui sont par nature des voies de transit et d'accès peuvent nécessiter à un moment donné un élargissement localisé. Il doit pouvoir se faire sans contrainte exagérée.

+ Les constructions existantes peuvent être agrandies et aménagées sans tenir compte de la marge de recul existante si elle est inférieure à celle exigée.

Motif du changement apporté : Il est apparu nécessaire de clarifier la rédaction. Cette disposition concerne essentiellement les constructions existantes en bordure des routes départementales à une distance inférieure à celles énoncées. C'est le cas par exemple de la rue de la belle Aude. Comme précédemment, il pourra être fait application de l'article R111-4.

#### **+ article UB 7**

Le principe demeure l'implantation en recul des limites séparatives. La rédaction nouvelle se veut plus précise pour ce qui concerne les implantations en limite séparative.

+ L'implantation en limite séparative n'est admise que pour les garages et annexes.

Motif du changement apporté : il n'a pas été souhaité avoir des pièces d'habitation au contact rapproché des fonds voisins.

+ La longueur des bâtiments sur la limite séparative est limitée.

Motif du changement apporté : il n'est pas apparu souhaitable d'infliger au voisin la présence continue d'un mur haut.

+ La hauteur des bâtiments mesurée sur la limite séparative est limitée.

Motif du changement apporté : il est apparu souhaitable de protéger l'éclairage et l'ensoleillement des habitations sur les fonds voisins.

+ Il est admis que l'aménagement et l'agrandissement des bâtiments existants à une distance des limites séparatives inférieure à celles énoncées sont admis. Cf UA 7.

#### **+ UB 8**

Il n'est plus fait état d'une distance minimale entre bâtiments sur une même unité foncière.

Motif du changement apporté : compte tenu des formes urbaines dominantes, il n'est pas apparu nécessaire de réglementer cet article.

#### **+ Article UB 10**

Pour le calcul de la hauteur, cf UA 10

+ La hauteur maximum des constructions est fixée à 6,5 mètres.

Motif du changement apporté : la disposition nouvelle permet de prendre en compte la pente éventuelle du terrain.

+ Il est introduit une disposition excluant les équipements collectifs de l'application de la règle en cas de normes spécifiques.

Motif du changement apporté : cf UA 10

#### **+ article UB 11**

La règle est détaillée

+ **Toitures – couvertures** : cf UA 11

Les vérandas ne sont pas soumises aux obligations de pentes et de matériaux.

Motif du changement apporté : Dans ce tissu pavillonnaire, les modes de production des vérandas, avec maintien de l'éclairage des pièces, sont industriels.

+ **Façades** : La règle précise que les murs maçonnés seront enduits. Ce qui autorise les matériaux non maçonnés dont le bois. Les bardages métalliques sont interdits.

Motifs des changements apportés :

- la limitation aux seuls murs maçonnés est apparue limitative.

- L'interdiction des bardages métalliques dans un tissu pavillonnaire, y compris pour les bâtiments artisanaux et agricoles qui sont admis (sous conditions) résulte de la difficulté à éviter les aberrations, fréquentes en la matière. De toute manière, le paragraphe 1 et l'article R111-21, d'ordre public, offrent les moyens d'un contrôle efficace.

+ **Clôtures** : Des dispositions nouvelles sont introduites.

Motifs des changements apportés

- l'aspect et la hauteur des clôtures est fixée : la clôture devient un élément principal de la création du paysage de la rue dans un tissu essentiellement pavillonnaire; il convenait de le réglementer. Le souci de la commune est de minimaliser la minéralisation des clôtures.

- Sur certaines rues proches du Canal du Midi, la minéralisation est interdite. Il n'y a pas de mur bahut; la plantation est obligatoire. Il s'agit d'un accompagnement pour des terrains qui sont déjà bâtis.

Les déclarations de travaux concernant les clôtures ne sont pas toujours faites. Il serait opportun de mettre à profit le magazine municipal ou une communication spécifique (affichage permanent en mairie par exemple) pour attirer l'attention des habitants et propriétaires concernés sur cette disposition.

#### **+ article UB 12**

Si la règle demeure inchangée pour les habitations, elle est précisée pour certaines autres occupations et utilisations du sol.

Motif du changement apporté : il s'agit de pouvoir disposer d'une règle pour le maximum de cas envisageables.

#### **+ article UB 14**

- Dans le secteur UBa, le C.O.S. est porté à 0,5 (au lieu de 0,3)

Motif du changement apporté : ce C.O.S. paraît mieux adapté à la situation et autorise une évolution des constructions existantes.

- Le C.O.S. est fixé à 0,30 dans le secteur UBb (au lieu de 0,2)

Motif du changement apporté : les C.O.S. nouveau autorise une meilleure utilisation du sol.

### **3.4 – La zone UC**

La zone UC correspond à la zone NAb du P.O.S. en vigueur. Elle concerne le site du port.

#### **+ articles UC 1 et UC 2**

- Il n'est plus fait allusion à une procédure de ZAC

Motif du changement apporté : cette procédure n'est plus jugée adaptée à l'achèvement de l'aménagement du site.

- L'énumération des occupations et utilisations du sol admises est limitative. il n'est plus créé de lien entre l'utilisation du canal et les occupations et utilisations du sol admises.

Motif du changement apporté : cette rédaction prend en compte les diverses utilisations de la zone qui comporte également un terrain de tennis et peut accueillir un hôtel-restaurant sans nécessairement de lien direct avec le canal.

#### **+ article UC 3**

N'est admis qu'un unique accès automobile sur la RD 124.

Motif du changement apporté : c'est la confirmation d'une pratique administrative.

#### **+ article UC 4**

Les réseaux électricité et téléphone seront obligatoirement enterrés.

Motif du changement apporté : c'est la prise en compte de la sensibilité du site

#### **+ article UC 5**

Il n'est plus fixé de taille minimale de terrain.

Motif du changement apporté : c'est la prise en compte de la réglementation nouvelle;

#### **+ article UC 6**

- Est précisée la marge de recul par rapport au Canal du Midi (50 m de l'axe) et aux autres points du domaine public fluvial au-delà de cette distance (port).

La marge de recul de 50 mètres par rapport à l'axe du canal vise à maintenir libre de construction partie de l'espace compris entre le port et le tennis.

- Des prescriptions particulières concernent les constructions existantes implantées à une distance inférieure.

Motif du changement apporté : il s'agit de permettre l'évolution des constructions existantes.

- Il est introduit une notion "d'autres voies".

Motif du changement apporté : il s'agit d'une disposition de précaution, la zone UC n'étant pas appelée à accueillir une voie nouvelle.<sup>15</sup>

#### **+ article UC 10**

La hauteur des constructions est désormais mesurée sous la sablière; Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du port.

Motif du changement apporté :

Le dernier permis de construire délivré pour l'hôtel montre que le site supporte une hauteur correspondant à 8 mètres.

Les installations techniques portuaires peuvent nécessiter une hauteur supérieure.

#### **+ article UC 11**

- Il n'est plus fait mention de la "perspective de continuité du village depuis le canal".

Motif du changement apporté : La mention n'est pas très explicite. La zone UC est en site inscrit. La procédure y attachée est donc mise en œuvre.

- Les dispositions distinguent entre les constructions techniques du port et les autres constructions

Motif du changement apporté : la nature spécifique des constructions techniques ne peut les assimiler aux autres constructions.

#### **+ article UC 12**

La règle est adaptée à la destination de la zone.

### 3.5 – La zone UE

La zone UE correspond à la zone NAe du P.O.S. en vigueur dont elle conserve la destination : l'accueil d'activités. Elle présente la caractéristique d'être soumise aux crues de l'Aude, ce qui en diminue les potentialités.

Le règlement du P.O.S. en vigueur ne prend pas en compte, dans sa rédaction, la servitude d'inondation EL 2 applicable par ailleurs, de manière indépendante

#### **+ articles UE 1 et UE 2**

La règle est plus restrictive que celle du P.O.S. en vigueur.

- Toute construction à usage d'habitation, même liée à une activité est interdite.

Motif du changement apporté : il s'agit de ne pas augmenter la population soumise au risque;

- Les changements de destination sont interdits. Par changement de destination, il est entendu le passage d'une destination à une autre, telle qu'énoncée à l'article R 123-9 du code de l'urbanisme, à savoir 'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière et la fonction d'entrepôt.

<sup>15</sup> Ajouté suite à la consultation des personnes publiques

Motif du changement apporté : il s'agit d'éviter les éventuelles dérives et surtout de clarifier la règle au regard du caractère inondable de la zone.

#### + UE 6

Il n'est pas possible de créer une voie nouvelle dans la zone UE. L'article ne fait donc pas mention des voies autres que la RD 124.<sup>16</sup>

#### + UE 7

Il n'est plus admis d'implantation en limites séparatives.

Motif du changement apporté : la disposition ne s'avère plus adaptée.

#### + UE 8

L'article n'est pas réglementé.

Motif du changement apporté : les règles particulières de sécurité sont de nature à gérer les implantations.

#### + UE 9

Il est donné une définition de l'emprise au sol.

Motif du changement apporté : souci de clarté.

#### + UE 10

- Il est donné une définition du calcul de la hauteur des bâtiments.

Motif du changement apporté : souci de clarté.

- Il est fixé une hauteur maximale = 7 mètres.

Motif du changement apporté : la proximité immédiate du Canal du Midi ne milite pas en faveur d'une absence de règle pour la hauteur. La hauteur maximale retenue correspond aux bâtiments existants

#### + UE 11

Il n'est plus fait mention des matériaux de couverture. Il n'est pas fixé de règles particulières d'aspect des constructions.

Motif du changement apporté : La règle et le recours éventuel à l'article R111-21 du code de l'urbanisme autorisent la gestion du solde du site sur ce point.

A ce titre, les toitures terrasses ne sont pas interdites<sup>17</sup>

### 3.6 – La zone 1AU

La zone 1AU correspond à la zone NA du P.O.S. en vigueur. Il s'agit de secteurs de petites dimensions.

#### **Règlement et orientations d'aménagement : trois langages pour un même objectif**

Il convient d'expliquer le jeu conjoint du règlement et des orientations d'aménagement :

• **Le règlement** comporte notamment un document écrit mentionnant 14 articles. Certains de ces articles (notamment les articles 1AU 2, 1AU 3...) font référence à **l'obligation de respecter** les dispositions mentionnées à un ou des schémas d'aménagement d'ensemble qui constituent l'une des pièces graphiques du règlement.

**Les schémas d'aménagement d'ensemble** constituent l'une des expressions graphiques du règlement. Ils comportent (avec mention en légende) les dispositions relevant du règlement et

<sup>16</sup> Ajouté suite à la consultation des personnes publiques

<sup>17</sup> Ajouté suite à la consultation des personnes publiques

mentionnent pour mémoire (et par souci de facilitation de la compréhension du schéma) celles relevant des orientations d'aménagement. Les dispositions relevant du règlement ont un caractère obligatoire ou fixe.

Il peut s'agir :

- d'un point de raccordement de voie
- de la continuité d'une liaison (voie automobile, chemin piéton, piste cyclable, coupure verte...)
- de la localisation d'un espace collectif ou privatif planté ou non
- de l'implantation d'un bâtiment
- de la localisation d'un bassin de rétention des eaux de pluies
- de la largeur d'emprise d'une voie ou d'un espace planté (la largeur obligatoire peut n'être qu'un minimum n'excluant pas des dimensions plus importantes)

**Des profils en travers des voies** figurent également au titre des pièces graphiques du règlement. Les mentions qui y sont énoncées – dimensions, type de bordure de trottoir, type de stationnement...- ont un caractère obligatoire (et minimal).

Il convient de distinguer entre la localisation (qui indique le lieu de l'implantation), la forme et/ou la dimension de l'équipement (en général un espace collectif). Par exemple, il peut être mentionné pour un espace collectif

- une localisation obligatoire : en rive droite d'un ruisseau, au carrefour de 2 voies...
- une forme indicative : le tracé de la délimitation est un tireté
- une surface indicative.

La localisation indicative ne conditionne jamais ni la forme ni la dimension.

• **Les orientations d'aménagement** : L'expression graphique est identique, dans sa forme, à celle des schémas d'aménagement d'ensemble. Les orientations d'aménagement comportent, pour mémoire et toujours dans un souci de facilitation de la compréhension du système, des dispositions relevant des schémas d'aménagement d'ensemble.

Les projets doivent être compatibles avec ces dispositions des orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'ils ne doivent ni omettre de les prendre en compte ni empêcher leur réalisation.

Il peut s'agir :

- d'un point de raccordement de voie dont la localisation est indicative. Cette mention n'exclut pas que des points de raccordement plus nombreux soient envisagés dans la mesure où le règlement n'y fait pas formellement opposition.
- de la localisation indicative d'un espace collectif,
- du tracé indicatif d'une liaison automobile, piétonne ou cyclable
- de la forme indicative d'un espace collectif
- d'une forme urbaine indicative souhaitée....

### **+ 1AU 1 et 1AU 2**

Il y a obligation de réaliser pour chaque site de la zone 1AU une unique opération.

Motif du changement apporté : l'objectif est d'obtenir une utilisation du sol économe de l'espace.

### **+ 1AU 5**

Il n'est plus fixé de taille minimale de terrain.

Motif du changement apporté : il s'agit de l'application de la réglementation nouvelle.

### **+ 1AU 6**

Est introduite une disposition autorisant, hors RD 124, une implantation des constructions en limite d'emprise ou en retrait de la limite d'emprise sans qu'une distance minimale soit fixée, sauf pour les garages.

Motif du changement apporté : L'obligation de retrait du garage vise à pérenniser sur la parcelle un emplacement de stationnement, l'évolution de l'affectation du garage n'étant pas maîtrisable.

La généralisation de la faculté d'une implantation à l'alignement (hors RD 124) ou en retrait (sans indication de distance minimum) répond à un souci de diversification de la forme urbaine, plus particulièrement en bordure des voies de desserte locale qui resteront à faible trafic. En cas de problème de sécurité, il pourra être fait application de l'article R111-4 (non rappelé dans la rédaction) du code de l'urbanisme qui est d'ordre public.

#### **+ 1AU 7**

Cf UB 7

#### **+ 1AU 10**

Cf UB 10

#### **+ 1AU 11**

Cf UB 11

#### **+ 1AU 12**

Cf UB 12

#### **+ 1AU 13**

Il est fixé une obligation de réalisation d'espace collectif à partir d'une certaine taille d'opération.

Motif du changement apporté : Il s'agit de fournir aux habitants, à l'instar de ce qui existe dans le village ancien et en cohérence avec l'objectif de développement d'une vie villageoise, des espaces de vie collective, de rencontre qui soient autres que ceux voués à l'automobile. Il est bien précisé que ces espaces ne sont pas des accompagnements décoratifs de la voirie mais bien des sites configurés et aménagés pour permettre le repos et le jeu en sécurité des enfants. Ils ne sauraient en conséquence être les résidus de l'aménagement des opérations.

#### **+ 1AU 14**

Le C.O.S. est conçu de manière différente qu'au P.O.S. en vigueur.

Il n'est plus distingué entre les constructions implantées en limites séparatives et les autres.

Motif du changement apporté : l'objectif communal est d'obtenir une utilisation économe du sol sans densifier ces secteurs proche de la RD 124.

### **3.7 – La zone 2AU**

Ce type de zone n'existe pas au P.O.S. en vigueur. Il s'agit d'une zone qui est fermée à l'urbanisation. Elle comprend plusieurs secteurs. Le choix a été fait de donner dès à présent à chacun de ces secteurs un corps de règle précisant le contenu de l'aménagement souhaité.

Il est distingué entre :

- un secteur 2AU qui couvre les secteurs principaux de l'extension du village, à savoir les sites des Clauses au nord du village et d'Al Bouc à l'est.
- un secteur 2AUa, spécifique, en situation stratégique dans le devenir du village
- un secteur 2AUe destiné à une zone d'activités artisanales.

Par ailleurs, la zone 2AU fait appel à des schémas d'aménagement d'ensemble et

orientations d'aménagement qui, avec le règlement, constituent l'outil qui autorise la définition préalable et la maîtrise de l'aménagement des quartiers futurs selon les objectifs municipaux.

### **Règlement et orientations d'aménagement : trois langages pour un même objectif**

Il convient d'expliquer le jeu conjoint du règlement et des orientations d'aménagement :

• **Le règlement** comporte notamment un document écrit mentionnant 14 articles. Certains de ces articles (notamment les articles 2AU 2, 2AU 3...) font référence à **l'obligation de respecter** les dispositions mentionnées à un ou des schémas d'aménagement d'ensemble qui constituent l'une des pièces graphiques du règlement.

**Les schémas d'aménagement d'ensemble** constituent l'une des expressions graphiques du règlement. Ils comportent (avec mention en légende) les dispositions relevant du règlement et mentionnent pour mémoire (et par souci de facilitation de la compréhension du schéma) celles relevant des orientations d'aménagement. Les dispositions relevant du règlement ont un caractère obligatoire ou fixe.

Il peut s'agir :

- d'un point de raccordement de voie
- de la continuité d'une liaison (voie automobile, chemin piéton, piste cyclable, coupure verte...)
- de la localisation d'un espace collectif ou privatif planté ou non
- de l'implantation d'un bâtiment
- de la localisation d'un bassin de rétention des eaux de pluies
- de la largeur d'emprise d'une voie ou d'un espace planté (la largeur obligatoire peut n'être qu'un minimum n'excluant pas des dimensions plus importantes)

**Des profils en travers des voies** figurent également au titre des pièces graphiques du règlement. Les mentions qui y sont énoncées – dimensions, type de bordure de trottoir, type de stationnement...- ont un caractère obligatoire (et minimal).

Il convient de distinguer entre la localisation (qui indique le lieu de l'implantation), la forme et/ou la dimension de l'équipement (en général un espace collectif). Par exemple, il peut être mentionné pour un espace collectif

- une localisation obligatoire : en rive droite d'un ruisseau, au carrefour de 2 voies...
- une forme indicative : le tracé de la délimitation est un tireté
- une surface indicative.

La localisation indicative ne conditionne jamais ni la forme ni la dimension.

• **Les orientations d'aménagement** : L'expression graphique est identique, dans sa forme, à celle des schémas d'aménagement d'ensemble. Les orientations d'aménagement comportent, pour mémoire et toujours dans un souci de facilitation de la compréhension du système, des dispositions relevant des schémas d'aménagement d'ensemble.

Les projets doivent être compatibles avec ces dispositions des orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'ils ne doivent ni omettre de les prendre en compte ni empêcher leur réalisation.

Il peut s'agir :

- d'un point de raccordement de voie dont la localisation est indicative. Cette mention n'exclut pas que des points de raccordement plus nombreux soient envisagés dans la mesure où le règlement n'y fait pas formellement opposition.
- de la localisation indicative d'un espace collectif,
- du tracé indicatif d'une liaison automobile, piétonne ou cyclable
- de la forme indicative d'un espace collectif
- d'une forme urbaine indicative souhaitée....

### **+ articles 2AU 1 et 2AU 2**

Ces deux articles sont avec l'article 2AU 14 ceux qui verrouillent la constructibilité immédiate de la zone 2AU. Cette zone ne pourra admettre présentement, dans le cadre de son statut de zone fermée à l'urbanisation que les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. L'ouverture à l'urbanisation de tout ou partie (certaine-

ment une partie dans un premier temps) de cette zone sera réalisée par modification ou révision du P.L.U. Il appartiendra au conseil municipal de juger à la fois de l'opportunité et des modalités de cette ouverture. Les équipements devront être présents en quantité suffisante en périphérie de la zone ou partie de zone au moins.

Les motifs de la règle : cette faculté d'urbanisation différée permet à la commune de maîtriser à la fois le rythme de la construction neuve et le poids de la réalisation des infrastructures sur son budget. Elle autorise aussi la gestion de l'évolution des genres de vie évoquée au P.A.D.D.

### **+ article 2AU 3**

- Le secteur 2AUa de la fontaine fraîche est soumis à des conditions particulières : interdiction d'accès individuel direct sur la RD 124 et la rue de la fontaine fraîche; respect du schéma d'aménagement d'ensemble (pièce n° 4.3) et des orientations d'aménagement (pièce n° 3).

Les motifs de la règle : il s'agit bien comme indiqué ci-dessus de favoriser une réalisation d'opération aussi conforme que possible aux intentions communales tout en laissant à l'opérateur la marge de manœuvre programmatique dont les fondements échappent au P.L.U. au moment de sa conception.

- Le Secteur 2AUe en extrémité est d'agglomération devra disposer d'un accès automobile unique.

Le motif de la règle : Il s'agit d'assurer la sécurité des trafics sur la RD.

- Les caractéristiques minimales des voies sont précisées.

Le motif de la règle : il s'agit d'accompagner les options prises et de clarifier le droit.

### **+ article 2AU 5**

La taille minimale des terrains n'est pas mentionnée.

Le motif de la règle : Le principe admis est celui de l'assainissement collectif. Il est indispensable à une bonne organisation des quartiers nouveaux.

### **+ article 2AU 6**

- Il est fait état, pour le secteur 2AUe, d'éléments bâtis masquant les aires d'exposition ou de stockage implantés à au moins 3 mètres de la limite d'emprise de la RD.

Le motif de la règle : dans les zones d'activités, plus sans doute que l'architecture des bâtiments, ce sont les usages et traitements des abords qui apparaissent plus de nature à dévaloriser le paysage créé. L'éventuel souci commercial n'apparaît pas suffisant pour justifier un laisser-faire total. Il est retenu à l'article 2AU 11 que ces dépôts et expositions devront être masqués par des éléments. Ces masques bâtis pourront être implantés à 3 mètres au moins de la limite d'emprise de la RD.

- Une marge de recul minimale est mentionnée pour certaines voies.

Le motif de la règle : il s'agit de voies communales existantes ou à créer dont le rôle n'est pas uniquement de desserte locale;

- Le secteur 2AUa fait l'objet d'un schéma d'aménagement d'ensemble assez détaillé.

Le motif de la règle : les dispositions du schéma d'aménagement d'ensemble sont de nature à remplacer la règle écrite;

### **+ article 2AU 7**

Cf UB 7

- Secteur 2AUa : il est distingué entre les limites séparatives périphériques et les limites séparatives internes.

Le motif de la règle : En principe, ce site doit faire l'objet d'une opération unique; ce que la procédure qui doit ouvrir le site à l'urbanisation doit prévoir. Il convient de demeurer ferme sur ce point. Il ne sera pas possible d'imposer une procédure de groupe d'habitation; elle est toutefois très souhaitable voir indispensable. Un résultat urbain et architectural satisfaisant passe nécessairement par l'unicité de conception et de réalisation.

#### **+ article 2AU 9**

Il est fixé un coefficient d'emprise au sol pour le secteur 2AUe.

Le motif de la règle : le coefficient d'emprise au sol est pour ces sites plus indiqué que le C.O.S.

#### **+ article 2AU 10**

- La hauteur des constructions est fixée à 6,5 mètres (mesurés à la sablière), y compris dans le secteur 2AUe;

Le motif de la règle : pour les zones d'habitation, cette hauteur correspond au parti général de la commune, déjà évoqué. Pour la zone 2AUe, la nature du site n'apparaît pas pouvoir admettre une hauteur supérieure;

- secteur 2AUa : une règle spécifique est établie pour les constructions en bordure de la rue J. Ferry.

Le motif de la règle : il s'agit de tenir compte du dénivelé existant en rive sud de la rue J. Ferry.

#### **+ article 2AU 11**

- Toitures – couvertures : une règle spécifique est retenue pour le secteur 2AUe.

Le motif de la règle : même si le choix des matériaux de façades et parements est ouvert, celui des couvertures et toitures demeure plus restreint. La distinction entre toiture masquée, (en général par un acrotère périphérique) et toiture apparente laisse un choix au constructeur.

#### **- Clôtures :**

- Le secteur 2AUa dispose de la faculté de définir ses propres clôtures

Le motif de la règle : cette faculté est étroitement liée à la réalisation d'une opération unique. Elle vise à adapter les clôtures au plan de masse qui sera élaboré.

- Le secteur 2AUe dispose de règles particulières;

Le motif de la règle : les clôtures des outils de production font rarement l'objet d'une attention identique à celles des habitations. Il convient dès lors d'être plus précis et restrictif sur les dispositions en la matière.

- le traitement des abords en secteur 2AUe : ce point a été évoqué dans le commentaire de l'article 2AU 6.

#### **+ article 2AU 12**

- Il est fait une distinction pour le secteur 2AUa en matière de stationnement. Il est exigé 1 place de stationnement par logement.

Le motif de la règle : la destination saisonnière ou permanente du site n'est ni connue ni fixée. Ce sera à l'occasion de la modification ou de la révision du P.L.U. et sur la base d'un projet que la règle pourra être éventuellement adaptée.

#### **+ article 2AU 13**

- La zone d'habitation : il est exigé pour l'opération d'ensemble de plus de 5000 m<sup>2</sup>, la réalisation d'un espace collectif répondant à certaines caractéristiques.

Le motif de la règle : cf 1AU 13 ci-dessus

- Il est précisé que les opérations devront respecter les dispositions les schémas d'aménagement d'ensemble et des orientations d'aménagement, lorsqu'elles existent, c'est-à-dire lorsque le site objet de l'opération est concerné par une mention (localisation obligée par exemple) à ces documents.

- Les bassins de rétention d'orages devront être paysagés.

Le motif de la règle : ces bassins ne doivent pas apparaître comme une excavation clôturées et délaissées. Ils doivent pouvoir participer à l'aménagement, au paysage de l'opération et être utilisables à d'autres fins. Si ces conditions sont réunies, ils pourront être comptés dans les surfaces vouées aux espaces libres.

- Le secteur 2AUe : le dispositif est combiné avec les articles 2AU 6 et 2AU 11.

Le motif de la règle : Il s'agit bien de permettre un traitement satisfaisant de la façade sur rue du terrain. Il est précisé que la mise en gazon ou en herbe n'est pas la seule possible ni la plus économique.

### **3.8 – La zone A (agricole)**

La modification de la définition de la zone agricole, intervenue par la loi S.R.U., entraîne une approche différente de cette partie du territoire communal.

#### **+ Articles A 1 et A 2**

Ne sont admis que les installations et ouvrages techniques, l'aménagement et l'agrandissement des bâtiments existants qui sont nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs...).

Motif de changement apporté : sur le territoire communal d'ARGENS-MINERVOIS, il n'y a hors du village qu'un seul hangar (à côté des ateliers municipaux, en zone inondable,) et aucune habitation. Il a été retenu que cette situation, qui correspond à une tradition (ou le besoin de protéger les terres de production) et à une certaine vision de la vie villageoise (reprise par le P.A.D.D.), sera maintenue par le P.L.U. La règle est donc à la fois ferme et restrictive.

Le bâtiment existant pourra être agrandi ou aménagé, aux seules fins agricoles. L'agrandissement ne pourra excéder 20% de l'emprise au sol du bâtiment à la date d'approbation du présent P.L.U. Il pourra faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'agrandissement mais sans dépasser ce quota de 20%. Par ailleurs, il s'agit bien de l'emprise au sol du bâtiment concerné et non pas de celle de l'ensemble des bâtiments présents sur l'unité foncière.<sup>18</sup>

#### **+ Article A 3**

L'article est déclaré sans objet.

---

<sup>18</sup> Ajouté suite à la consultation des personnes publiques

Le motif du changement apporté : les accès pour l'activité agricole sont admis et occasionnels. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette disposition (et aux autres).

#### **+ articles A 3 à A 14**

Ces articles sont sans objet ou non réglementés ou disposent d'une rédaction générale.

Les motifs des changements apportés : les occupations et utilisations du sol admises sont très limitées. Les ouvrages techniques soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en constituent l'essentiel et ils peuvent être exclues de l'application de ces articles.

### **3.9 – Les zones N (naturelles)**

Comme vu précédemment, les zones naturelles du P.L.U. recouvrent des superficies nettement plus importantes que la zone ND du P.O.S. en vigueur. Elles comprennent également un secteur Na correspondant aux installations de la station d'épuration et aux ateliers municipaux et un secteur Ns correspondant à un emplacement réservé destiné à des installations sportives et de loisirs.

Seules le secteur N présente des similitudes avec la zone ND du P.O.S. en vigueur.

#### **+ Articles N 1 et N2**

Les occupations et utilisations du sol admises sont limitées et fonction du secteur concerné.

- Le secteur N qui recouvre l'essentielle des zones naturelles ne peut accueillir que des ouvrages techniques nécessaires à usage de services publics ou d'intérêt collectif.

Le motif du changement apporté : s'agissant d'une zone protégée pour des raisons dominante de paysage, même les constructions et installations dites d'équipements collectifs sont interdites.

Le site du lac des Aiguilles répond à la même restriction. Comme cela a déjà été énoncé, l'aménagement de ce plan d'eau et ses utilisations doivent faire l'objet d'une nouvelle réflexion. Dans l'attente, la protection s'impose.

- Le secteur Na est limité à l'existant. Il est concerné par la zone inondable.

A la différence du secteur N, il a capacité à recevoir des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Il est donc concerné par les diverses dispositions et notamment l'article N 11.<sup>19</sup>

- Le secteur Ns répond à la spécificité de la destination sportive.

## **4 – LES MOTIFS DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**

La commune a inscrit au P.L.U. un certains nombre d'emplacements réservés afin de répondre à des besoins à court et moyen termes.

<b>N°</b>	<b>Destination</b>	<b>Motif</b>
1	Elargissement du Pech Laurié	Il s'agit principalement de permettre une desserte satisfaisante de la zone 2AU de la rue de l'ancien four
2	Elargissement de la rue de la	La rue de la tuilerie est appelée à terme à supporter

<sup>19</sup> Ajouté suite à la consultation des personnes publiques

N°	Destination	Motif
	Tuilerie	davantage de trafics. Il convient d'anticiper les emprises nécessaires aux aménagements.
3	Elargissement de la rue de l'ancien four	L'urbanisation de la zone 2AU nécessitera une desserte adaptée.
4	Elargissement de la rue Marcel Pagnol	Cette portion de voie à des à présent besoin d'un élargissement. Il sera plus nécessaire après u' de la zone 2AU.
5	Aménagement de carrefour	Il s'agit de faciliter la circulation et la sécurité.
6	Chemin piétons	D'est une option forte du P.L.U. que la pérennisation d'une promenade piétonne sur partie du chemin de rondes.
7	Aménagement du carrefour entre la rue J. Ferry et l'av. du Port	Il s'agit de faciliter la circulation et la sécurité
8	Création de terrains de sports	C'est une option forte du P.L.U. que celle de la création de terrains de sports.
9	Elargissement de l'avenue de la Méditerranée	Il s'agit d'améliorer la sécurisation des déplacements sur cette portion de voie.
10	Création d'un accès à la zone 2AU, lieu dit « Al Bouc »	L'ouverture immédiate à l'urbanisation des sites en bordure de la RD 124 nécessite la prévision de la desserte de la zone 2AU sis en arrière, conformément aux orientations d'aménagement.
11	Création d'un accès à la zone 2AU, lieu dit « Al Bouc »	
12	Aménagement du carrefour entre la rue de l'ancien four et la rue de la Tuilerie	Il s'agit de faciliter la circulation et la sécurité
13	Chemin piétons	Il s'agit de pérenniser la promenade piétonne existante
14	Création d'une station d'épuration	Il s'agit d'un équipement essentiel au développement aggloméré
15	Espace vert	Cet emplacement réservé figure au P.O.S. en vigueur dans le cadre de l'aménagement de carrefour
A	Emplacement réservé / servitude mixité sociale : Réalisation de logements sociaux chemin de la Tour	C'est une option forte de la commune largement explicitée au P.A.D.D. et au présent rapport de présentation.

## 5 – LA SUPERFICIE DES ZONES.

P.O.S. en vigueur	Plan Local d'Urbanisme		

Zones	ha	Zones	Superficie (en hectares)	Capacité théorique d'accueil
UA	2,16	UA	3,5	-
UB	0,17	UB	24,5	12
UC	11,0	UC	3,3	-
-	-	UE	2,0	-
NA	5,5	1AU	1,5	10
-	-	2AU	14,0	90
NC	348,07	A	294	-
ND	94,0	N	115,4	-

La commune couvre une superficie de 459 hectares. La superficie totale mentionnée au P.O.S. en vigueur et reprise ici pour information, est de 460,9 hectares<sup>20</sup>.

## 6 – EXTENSIONS AGGLOMÉRÉES ET RÉSEAUX<sup>21</sup>

Les zones ouvertes à l'urbanisation ont une faible capacité d'accueil : 22 logements. Cette réduction drastique est due à l'insuffisance des capacités de desserte en assainissement et électricité.

Assainissement collectif : il a été souligné que la station d'épuration présente une surcharge hydraulique qu'il convient de traiter, ce qui libérerait une capacité supplémentaire. La capacité résiduelle actuelle permet de répondre aux besoins nouveaux créés éventuellement par l'urbanisation des zones ouvertes.

Pour permettre l'urbanisation des zones 2AU, il convient de créer une nouvelle station d'épuration.

Electricité : une approche a été réalisée avec le service gestionnaire du réseau, site par site. Cette approche basée sur la capacité des réseaux existants a conduit à fermer à l'urbanisation les sites insuffisamment desservis. A l'occasion de leur ouverture à l'urbanisation, il conviendra de préciser la nature, l'importance et les modalités de financement des renforcements et créations nouvelles. Cette précision pourra être apportée selon les projets.

Compte tenu de cette situation, il apparaît superflu d'envisager dès à présent un échéancier de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU. En effet, pour y procéder il convient de disposer des modalités techniques et financières de la réalisation de ces équipements. S'agissant de la station d'épuration, l'équipement le plus contraignant, il faut créer une

<sup>20</sup> Ajouté suite à la consultation des personnes publiques

<sup>21</sup> Ajouté suite à la consultation des personnes publiques

nouvelle station d'épuration dont la capacité est de 750 équivalents habitants, extensible à 1500 équivalents habitants.

## **CHAPITRE 3**

### **LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT**

#### **LA PRISE EN COMPTE DE SA PRÉSERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR**

# 1 – LES MILIEUX NATURELS







## 1.1 La qualité des eaux

A – L'Aude

Une station de mesure de la qualité des eaux est située à l'écluse de Pech Laurié en amont de l'agglomération.

Les données physico-chimiques pour 2000 sont les suivantes (*source Agence de bassin Rhône Méditerranée Corse*)

PHYSICO-CHIMIE PAR ALTERATION							
ALTERATIONS	QUALITE	APTITUDE A	APTITUDE AUX USAGES DE L'EAU				
	DE L'EAU	LA BIOLOGIE	AEP	LOIS	IRRI	ABR	AQU
Matières organiques et oxydables							
Matières azotées							
Nitrates	56	63					
Matières phosphorées							
Particules en suspension	61	81					
Température	100	100					
Minéralisation							
Acidification	80	80					
Effet des proliférations végétales							

LEGENDE	
<b>Qualité ou aptitude</b>	
	Très bonne
	Bonne
	Moyenne
	Médiocre
	Mauvaise
	48
	Indice de qualité ou d'aptitude à la biologie
	Absence ou insuffisance de données
	<b>AEP</b> : alimentation en eau potable
	<b>LOIS</b> : loisirs aquatiques
	<b>IRRI</b> : irrigation
	<b>ABR</b> : abreuvement
	<b>AQU</b> : aquaculture
	<b>HAP</b> : hydrocarbures aromatiques polycycliques
	<b>PCB</b> : polychlorobiphényles
	<b>MeS</b> : matières en suspension
Avertissement : le classement d'aptitude ne préjuge pas de la conformité réglementaire de l'eau à l'usage considéré	

La qualité de l'eau est très bonne à bonne avec une présence plus accentuée des nitrates.

B – Les ruisseaux parcourant le territoire communal sont rares et intermittents. Même le ruisseau de l'Etang qui limite à l'est la commune d'avec ROUBIA a une présence discrète. Ces divers ruisseaux ne sont en aucune manière affectés par les urbanisations envisagées. Ils ne font pas l'objet de mesures de qualités des eaux.

## 1.2 – Les espaces de nature

Ces espaces libres de toute urbanisation et de toute activité agricole sont localisés au nord-ouest de la commune. Ils présentent un aspect homogène avec un boisement plus présent au dessus de Pech Laurié. Dénués de voies d'accès revêtue et de tous réseaux, ils sont exempts de toute construction.

Le P.L.U. confirme cette situation et attribue à ces espaces un statut de zones naturelles et forestières limitant les occupations et utilisations du sol aux seuls ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les plantations arbustives éparses ou en boisement, dont le bois communal de Pech Laurié, ne font pas l'objet de protection autre que celle du régime forestier pour ce qui concerne ce bois. Le doublement de la protection au titre du code de l'urbanisme est apparue superflue pour le bous communal. Le statut de la zone naturelle est apparu ici suffisant.

### Le lac des Aiguilles

Ce lac artificiel alimenté par le Bas Rhône Languedoc couvre environ 25 hectares. Il s'agit d'un plan d'eau réalisé en vue de la pêche. Le peuplement aquatique annoncé est fait d'esturgeons de Sibérie, de silures, black-bass, carpes.

Le plan est de nature à attirer quelques oiseaux migrateurs : colvert, sarcelles, souchet.

Le projet de P.L.U. met entre parenthèse l'aménagement du plan d'eau au-delà de ce qui existe actuellement. Un statut de zone naturelle assure cette attente qui n'apparaît pas susceptible d'en gêner la poursuite de l'exploitation dans ses formes et dimensions actuelles.

## **2 – LES ESPACES AGRICOLES**

Les sites en cultures font l'objet du statut strict de zone agricole défini par l'article L 123-7 du code de l'urbanisme. Le P.L.U. se montre même plus restrictif en y interdisant les constructions nouvelles autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère (paysages) et sa destination spécifique.

## **3– LE PATRIMOINE**

### 3.1 – Le patrimoine bâti

Il s'agit du patrimoine qui n'est pas soumis à des protections réglementaires (monuments et sites, sites archéologiques). Il s'agit de témoins résiduels d'un mode de faire valoir de la viticulture à une certaine époque. Ceux-ci dûment repérés sur le document graphique sont soumis aux dispositions de l'a L123-&, 7° du code de l'urbanisme.

Le P.L.U. prévoit également pour la partie ancienne du village et celle sise entre l'école et le presbytère, des dispositions spécifiques de nature à assurer dans un cas la pérennisation des formes villageoise existantes, dans l'autre l'insertion d'un projet d'aménagement dans un site stratégique.

Une veille attentive et une information abondante et ciblée apparaissent de nature à compléter les dispositions réglementaires.

### 3.2 – Le Canal du Midi

Cet élément du patrimoine joue un rôle important dans le paysage communal. Il est doté d'une protection réglementaire (site inscrit) dans son emprise, conventionnelle (et non opposable aux autorisations d'utiliser le sol) au-delà de cette emprise.

Le P.L.U. prend en compte cette importance du Canal du Midi de diverses manières.

- Pas de zones nouvelles ouvertes à l'urbanisation à son contact direct (la zone 2AU à l'ouest du village est fermée à l'urbanisation ; son statut sera défini ultérieurement)
- La zone 2AUe à l'est du village, sur la route de ROUBIA, est à 100 mètres de la rive nord du canal; elle est fermée à l'urbanisation; son statut sera précisé ultérieurement; une plantation arbustive en limite est mentionnée d'ores et déjà.
- Traitement des clôtures et marge d'implantation des constructions pour les sites bâtis
- règlement spécifique pour le port.

## **4 – LE BRUIT**

La route de ROUBIA est celle qui supporte les principaux trafics. La liaison principale avec Lézignan ou Narbonne ne passe pas par ARGENS-MINERVOIS. Le développement de ROUBIA est appelé à avoir des répercussions limitées sur les trafics internes;

La localisation prévue pour la zone artisanale pourrait attirer quelques trafics supplémentaires, notamment quelques poids lourds selon la nature des activités implantées. La RD 124 sera le support de ces trafics nouveaux. Les aménagements prévus de celle-ci dans sa partie villageoise au nord du canal, apparaissent de nature à assurer la sécurité des divers déplacements.

## **5 – LA QUALITÉ DE L'AIR**

Le maintien d'une agglomération continue, le développement et la sécurisation de déplacements piétons apparaissent susceptibles à encourager la marche à pieds et limiter l'usage de l'automobile.

## **ANNEXE**

# UNE PARCELLE A URBANISER AU COEUR D'ARGENS MINERVOIS



K a r l P E T E R S E N – U r b a n i s t e  
Jacques TORRES – Diplômé en architecture, consultant en urbanisme  
Juin 2005

# L'ANALYSE URBAINE ET PAYSAGERE

## LA FORME URBAINE DU VILLAGE

Un village placé sur piton rocheux,  
Un tissu avec des parcelles en lanière avec le bâti sur la rue dans le centre du village,  
Une architecture de rue,  
Une entrée historique décalée,  
Une vigne au cœur du village,  
Des espaces publics restreints par l'occupation des stationnements,



## LE TERRITOIRE AUTOUR DE LA VIGNE

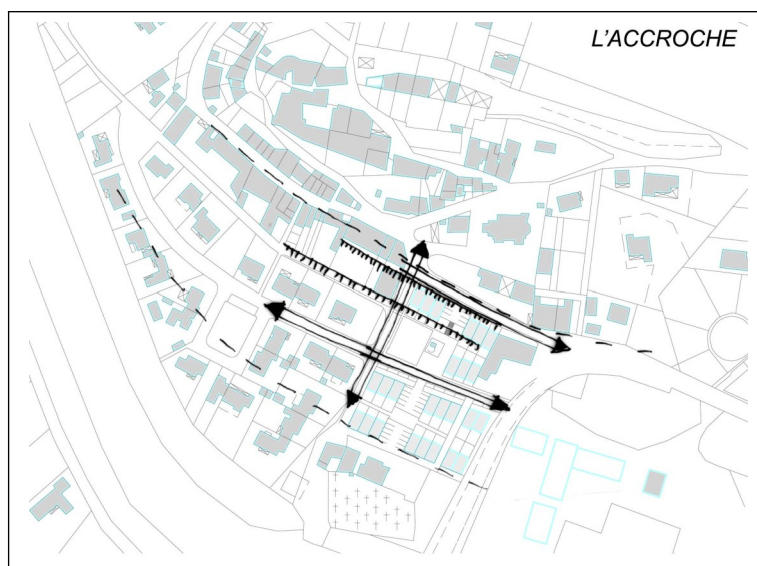
Une façade remarquable du village depuis les abords du canal,  
Une lecture des constructions sur des strates,  
Une vigne placée au centre des vignes qui entourent le village,  
Une structure de voiries qui suivent les courbes de niveau,  
Un traitement des pentes fortes avec des murs de soutènement.

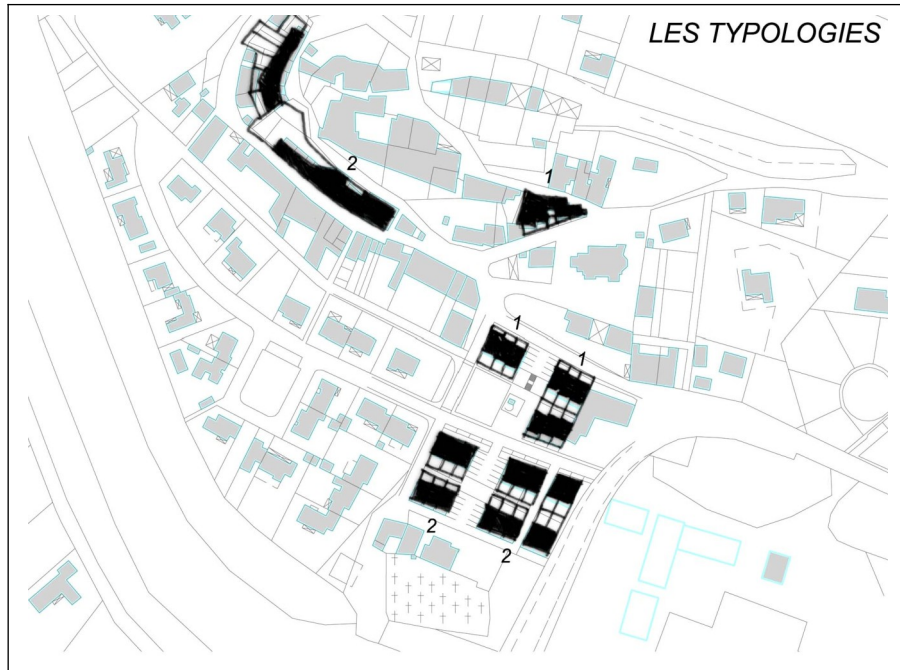


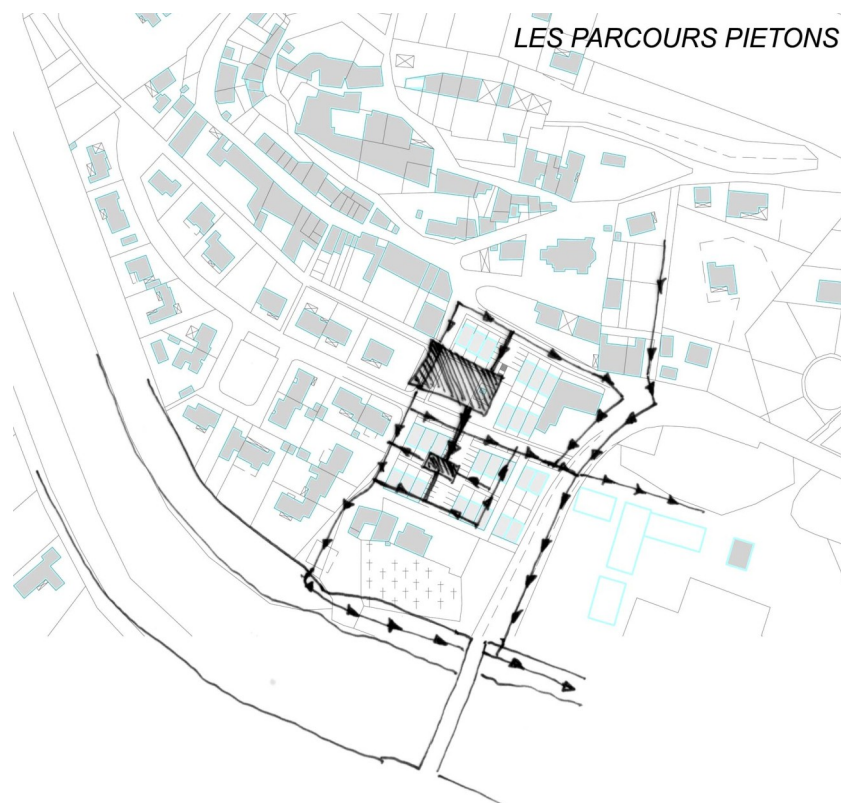
## LE PROJET URBAIN

### LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Se raccrocher au tissu existant et au terrain naturel,  
Retrouver la notion de rue dans la nouvelle parcelle avec des bâtiments à l'alignement du domaine public,  
Traiter les fortes pentes par des murs de soutènement,  
Créer un parcours jusqu'au pont,  
Intégrer la connexion avec le port,  
Profiter de cette nouvelle urbanisation et de l'implantation de l'hôtel à l'Est pour requalifier l'entrée dans le Bourg.

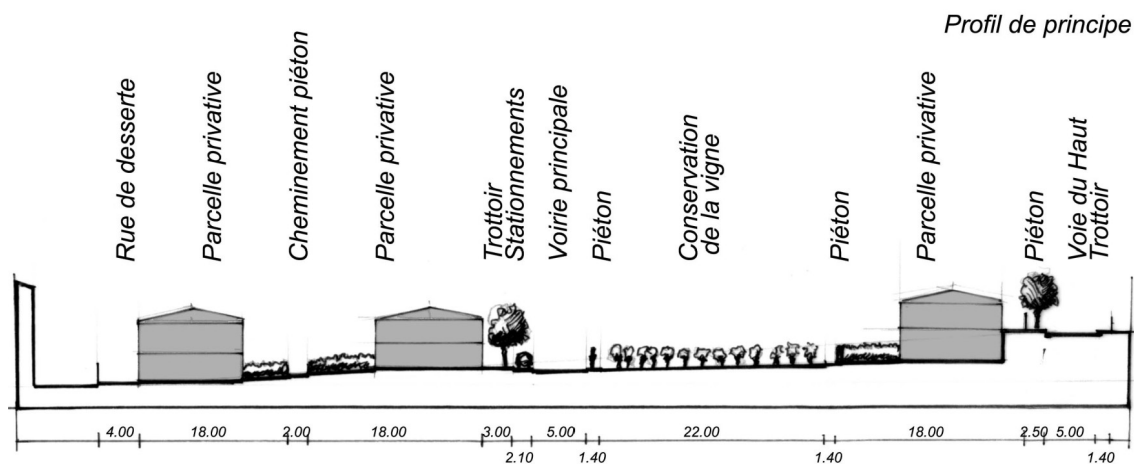


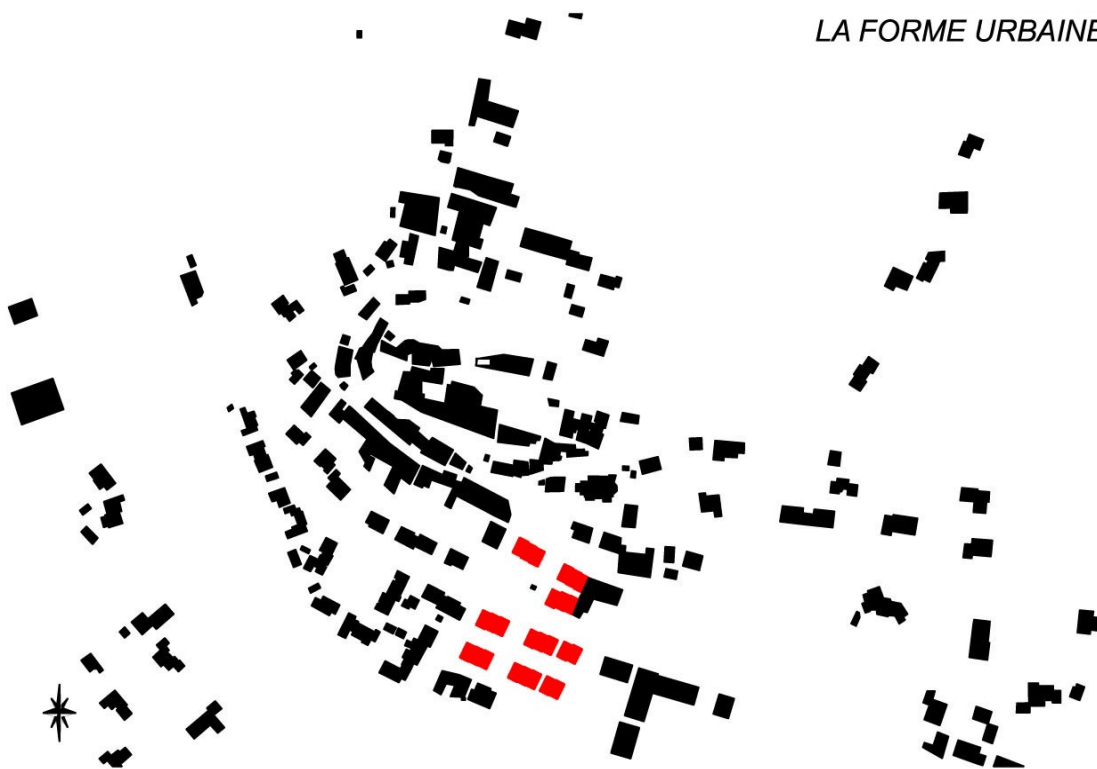




### LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Conserver une partie de la vigne comme image symbolique et trace de l'origine de la parcelle au centre de l'urbanisation du village,  
 Créer un plateau piéton mettant en relation la vigne et la fontaine,  
 Conserver une percée visuelle depuis le plateau de l'église jusqu'au presbytère,  
 Créer un balcon sur les abords de la rue de l'école dans la percée visuelle,  
 Mettre en relation le balcon avec la vigne par un escalier,  
 Les constructions auront le faîtage de la toiture parallèle aux courbes de niveau,  
 Les espaces dégagés sur les devants de portes auront un traitement minéral, les arrières de parcelles seront végétalisés et auront un accès sur l'espace public,





La nouvelle opération définira un alignement des constructions entre elles mais aussi avec les maisons à l'Ouest et les constructions du projet d'hôtel à l'Est, Pour un bon fonctionnement urbain et pour éviter de saturer les voiries existantes du bourg par les nouveaux déplacements que vont engendrer les nouvelles urbanisations, l'entrée dans le Bourg devra prendre en considération les connexions avec la nouvelle opération et projet d'hôtel. C'est aussi l'occasion de revaloriser l'entrée du bourg et de lui donner une image plus qualitative.



## LE PROGRAMME D'AMENAGEMENT

La proposition repose sur un programme de principe guidé d'abord par la nature des lieux.

### LES LOGEMENTS :

25 maisons de ville de 6m x 10m d'emprise au sol en R+1 : soit 120 m<sup>2</sup> SHOB et 100 m<sup>2</sup> SHON. Cette typologie est plus adaptée à une occupation type "maisons de village", "maisons de vacances" ou "village de vacances", mais elle peut aussi être divisée en deux logements, notamment avec les maisons qui ont un accès direct à l'extérieur depuis le rez-de-chaussée et l'étage.

2 typologies principales se dessinent :

- Maisons avec un alignement de la construction au droit du domaine public,
- Maisons avec une cour d'entrée avec un mur de clôture haut.

### LES PARCELLES :

Les 25 parcelles en lanières correspondantes sont d'environ 100m<sup>2</sup>. Les maisons auront une façade sur le domaine public avec ou sans terrasse. Un petit jardin d'environ 25 m<sup>2</sup> prendra place à l'arrière de la parcelle, il pourra s'ouvrir sur un cheminement piéton ou sur la vigne par l'intermédiaire d'un portillon.

### LES VOIRIES :

Une voirie traversante Est-Ouest à double sens dans la continuité de la rue du lotissement à l'Ouest et de la desserte du projet d'hôtel à l'Est. L'emprise de la chaussée sera de 5.00m, elle sera accompagnée par un piétonnier en stabilisé au Nord et par un alignement d'arbres et des stationnements longitudinaux au sud. Une voirie de desserte semi-piétonne en dalles béton et à sens unique est prévue au Sud de l'opération, elle remonte sur la voie traversante.

### LES DEPLACEMENTS DOUX :

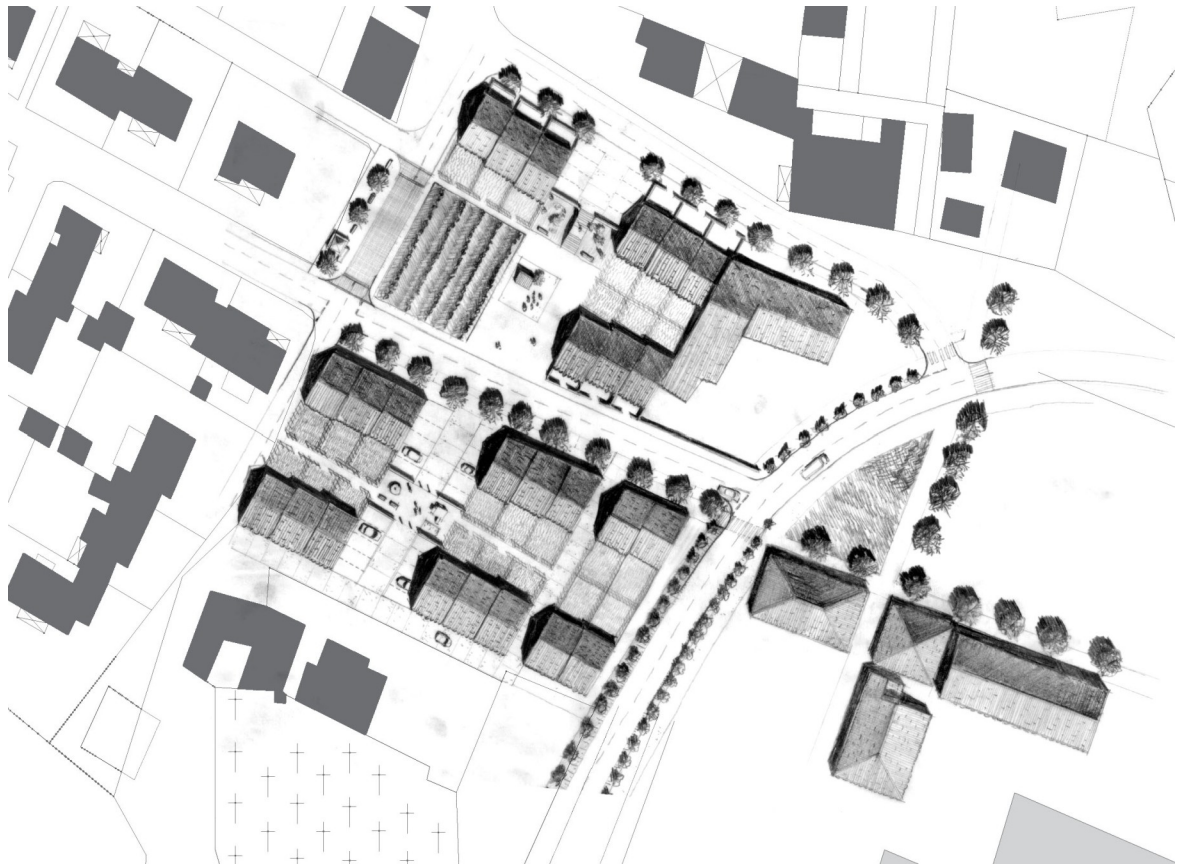
Un maillage complet est mis en place mêlant les trottoirs, les voiries semi-piétonnes, les cheminements entre les parcelles privées et les espaces publics. Ils mettent en relation l'école, les espaces publics créés et les espaces publics existants, ainsi que les liaisons piétonnes existantes.

### LES STATIONNEMENTS :

1,6 stationnements par logement est prévue dans l'opération répartis comme suit : 9 stationnements longitudinaux le long de l'axe traversant et 2 x 10 places dans des poches situées dans la percée visuelle en partie basse de l'opération et 1 x 8 places sur le balcon en partie haute.

### LES ESPACES PUBLICS :

Balcon en dalle béton sur la voie haute de l'opération (15m x 10m) accueillant 8 places de stationnement. Un escalier descend de celui-ci sur la placette en stabilisé de la cabane de la vigne (15m x 20m). Conservation de la vigne (20m x 18m) avec la création de cheminements piéton en stabilisé au Sud et au Nord de la vigne. Une placette avec des jeux d'enfants pourra être aménagée en cœur d'îlot (7 x 15), dans la partie Sud de l'opération, à la croisée du cheminement piéton qui passe entre les parcelles et les poches de stationnements.



L'ENTREE DANS LE BOURG :

Les principes d'aménagement de l'entrée :

Sont proposées 3 options pour l'aménagement de l'entrée du bourg. Les principes d'aménagements sont les suivants :

Le traitement urbain et végétal :

Le rectangle d'aménagement pour l'entrée est inscrit, sur 3 côtés, entre des constructions et sur le 4<sup>ème</sup> côté par un traitement végétal fort. Ce cadrage autour de cet espace permet de donner une notion de place à l'entrée dans le bourg ou de « porte » d'entrée.

La circulation et la sécurité :

Chacune des options permet de gérer le nombre de connexions proposées en toute sécurité et une bonne répartition du trafic. L'emprise et le positionnement des voiries sont définis par les emprises actuelles de l'entrée. Les piétons peuvent traverser également en toute sécurité puisque ce système permet un ralentissement certain des véhicules.

Les 3 options d'aménagement :

### **OPTION 1 :**

C'est le traitement le plus simple, et c'est celui qui est retenu dans l'esquisse d'aménagement. Il retrace la courbe de la voirie principale et prend en considération la connexion de l'entrée actuelle du bourg et la connexion vers le nouveau quartier.

### **OPTION 2 :**

Aménagement d'un rond -point avec une possibilité d'entrée directement dans l'opération du projet d'hôtel donnant sur le port. Ce traitement demande une attention particulière concernant l'aménagement urbain et paysager afin d'éviter un ouvrage à caractère routier prédominant.

### **OPTION 3 :**

Pour gérer plus de connexions, l'aménagement doit être porté sur une surface de 35m x 55m soit environ 2 000m<sup>2</sup> voiries comprises. Cette superficie permet de gérer toutes les entrées par un système de giration. La forme qui est proposée est induite du fonctionnement actuel et du terrain

