

MODIFICATIONS

REVISION

Arrêté le : 6 JUIL. 2004

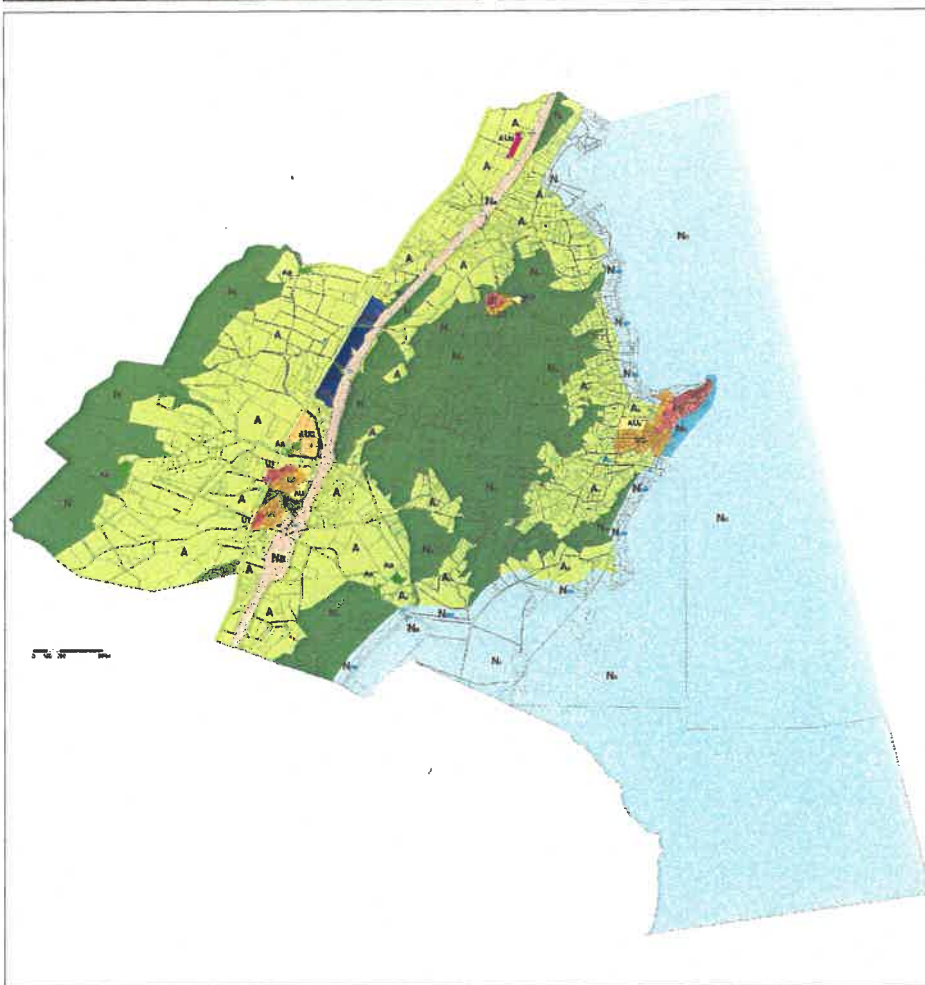
Publié le :

Approuvé le : 10 MARS 2006

VISA

Date : 13.03.2006

le maire :



P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE • DE

BAGES

• A U D E •

P.A.D.D

2

SOMMAIRE

A L'ÉCHELLE COMMUNALE	P 5
Préserver les espaces de nature	P 5
Préservation des sites naturels et de leurs reliefs, des berges et de l'étang	
Préservation d'un espace dédié à la pêche et aux activités liées à l'étang	
Protection des ressources en eau	
Anticipation du risque d'inondation	
L'intégration de l'assainissement collectif	
Travailler la vigne	P 7
Préservation des espaces viticoles	
Se déplacer ou la prise en compte des déplacements liés aux grands axes	P 7
Dévier la RN9 de sa traversée de Prat de Cest et des Vacquiers	
Intégrer le futur passage du TGV	
A L'ECHELLE DES ENSEMBLES URBANISÉS	P 9
Habiter et équiper	P 9
Délimitation des ensembles urbanisés	
Organisation d'enveloppes d'extension mesurée en continuité avec les ensembles déjà urbanisés.	
Préservation du patrimoine architectural, urbain et paysager	
L'offre en habitat permanent est à diversifier	
Maintien des diversités de fonctions	
Promouvoir l'accueil touristique dans l'existant	
Améliorer les abords de la Zone d'Activité Multiple	
Se déplacer ou l'amélioration des fonctionnements urbains	P 11
Organisation des continuités de cheminements	

Rappel :

La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 modifiant la loi Solidarité Renouvellement urbain (13 décembre 2003) redéfinit le contenu du PLU en général et du PADD en particulier.

Désormais, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Il n'est pas opposable au tiers mais les parties du PLU qui ont une valeur juridique, à savoir les orientations d'aménagement, le règlement et le zonage doivent être cohérentes avec lui.

Avertissement

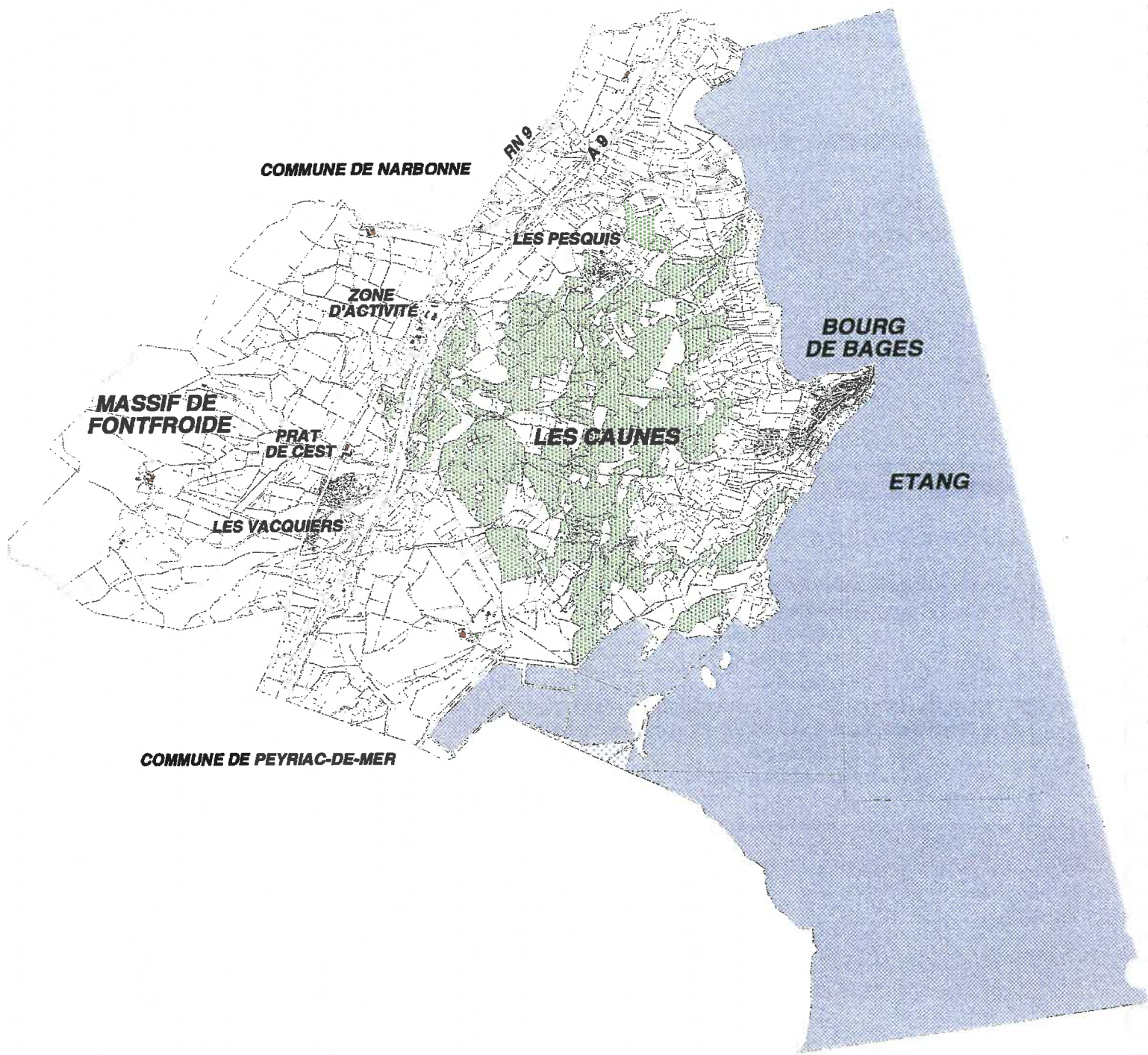
Le présent document se compose de textes et de plans schématiques complémentaires.

Quatre thématiques ont été retenues.

- *préserver les espaces de nature*
- *travailler la vigne*
- *habiter et équiper*
- *se déplacer.*

Ces thématiques sont pour certaines, déclinées à deux échelles :

- *celle de la commune*
- *celle des ensembles urbanisés.*



A L'ECHELLE COMMUNALE

3 objectifs majeurs pour assurer l'équilibre et la qualité de l'environnement sont retenus :

- 1- préserver les espaces de nature,
- 2- travailler la vigne,
- 3- se déplacer ou la prise en compte des déplacements liés aux grands axes

1- préserver les espaces de nature et l'environnement

• la préservation des sites naturels, de leurs reliefs, des berges de l'étang.

Sur le territoire communal sont présents :

- 4 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (2 ZNIEFF de type 1 et 2 ZNIEFF de type 2), 1 Zone d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux et une zone Natura 2000. Ces inventaires reconnaissent à la fois la valeur du complexe des étangs de Bages Sigean et la fin du massif des Corbières avec le massif de Fontfroide.

Ces secteurs doivent être protégés pour leurs intérêts naturaliste ou environnementaux.

- Une forêt soumise¹ au régime forestier qui couvre une partie du massif des Caunes. Cette forêt résulte de l'abandon du pastoralisme. Elle n'est pas une forêt de production. Une partie a été détruite lors d'un incendie en 1997. Elle doit continuer à être protégée.

- Une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager a modifié les limites de l'ancien site inscrit et donne un ensemble de règles pour assurer la préservation, la valorisation des caractères urbains, paysagers et architecturaux situés dans son périmètre. Elle est applicable depuis le mois de juillet 2002.

C'est au-delà de ce périmètre qu'il s'agira de bien assurer les préservations par les dispositifs du P.L.U. adéquats : interdire installation d'éoliennes par exemple, ou la création de voie nouvelle dans les parties au relief marqué. Dans le périmètre, il s'agira d'être en cohérence, voire de renforcer les protections mises en place.

¹ La forêt soumise au régime forestier est gérée par l'Office National des Forêts sur le territoire de Bages.

• Préservation d'un espace dédié à la pêche et aux activités liées aux étangs

Sur le domaine public maritime les activités de pêche s'organisent au pied du bourg de Bages.

Par ailleurs un parcours de découverte existe entre village et étang, ainsi qu'un ensemble aujourd'hui abandonné, lié à l'exploitation du sel à Estarac.

Il s'agit de préserver et de développer toutes les activités liées à l'étang en maintenant des espaces susceptibles de les accueillir ainsi que les infrastructures qu'elles nécessitent, dans le respect de la Zone du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager.

• l'anticipation du risque d'inondation.

La commune ne fait pas l'objet de Plan de Prévention des Risques. Cependant, dans le bourg, deux parcelles non construites (1159 et 457) à ce jour sont régulièrement inondées lors de fortes pluies. Elles se situent dans le prolongement des urbanisations du bourg et servent d'exutoire à l'ensemble des eaux de ruissellement. Pour ne pas aggraver les risques, ces parcelles ne seront pas destinées à la construction, par contre l'usage de stationnement est considéré comme compatible.

Le fossé de la Condamine, le ruisseau de Boutoboli font l'objet de repérage en matière de débordement.

Des sensibilités ont été relevées autour de Prat de Cest, des Vacquiers et de la ZAM² aux franchissements de la RN 9 et de l'A9.

Pour tenir compte de ces risques, des dispositions seront prises dans le zonage et le règlement : pour éviter la construction et indiquer le risque.

• intégration de l'assainissement collectif

Chacun des ensembles urbanisés possède d'une station d'épuration collective, parfois très ancienne.

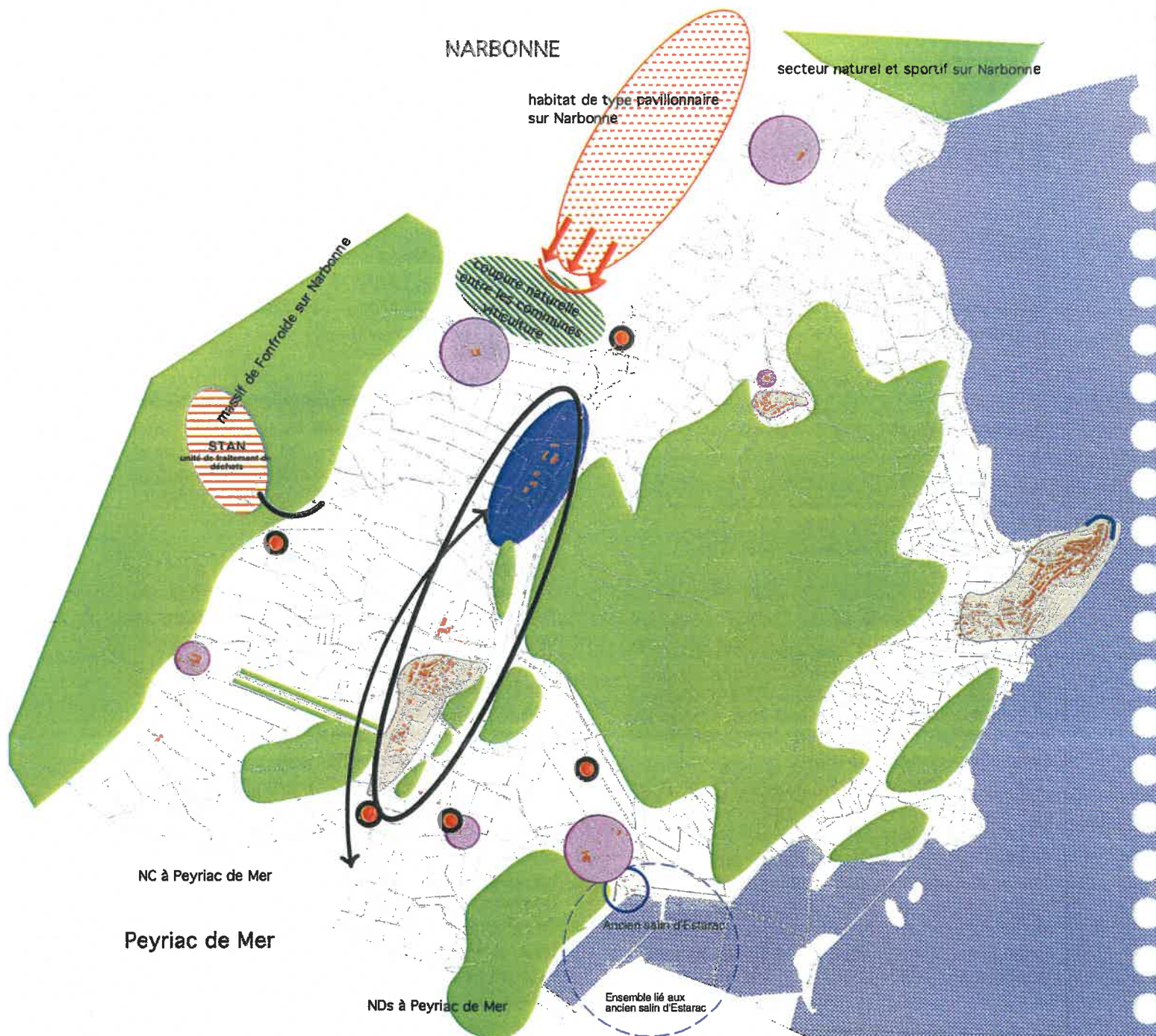
C'est pourquoi, la station des Pesquis comme la station du bourg sont à déplacer pour assurer un meilleur traitement des effluents. Pour ces deux dernières stations, des espaces seront à réserver en dehors des limites d'urbanisation.

² ruisseau du nord de la ZAM, ruisseau de la Combe Devèze ruisseau du Pont du Soldat, ruisseau Mairai, ruisseau de Prat de Cest

NARBONNE

secteur naturel et sportif sur Narbonne

habitat de type pavillonnaire sur Narbonne



Habiter et équiper :

densifier, valoriser trois entités bâties : le bourg, Les Pesquis, Prat de Cest-les Vacquiers

définir les nouvelles limites, implanter des équipements

un enjeu spécifique la réorganisation de Prat de Cest et des Vacquiers en intégrant la ZAM

Travailler la vigne :

préserver les terres de tout construction

préserver l'extension à l'intérieur des domaines constitués
conserver des bâtiments annexes dans les secteurs agglomérés (ZAM ?)

Préserver les espaces de nature

préserver les espaces boisés sur les versants

préserver les accès et réseau de chemins, la lutte contre l'incendie, la gestion

préserver les espaces entre littoral et terre ferme

préserver un espace dédié à la pêche et les espaces liées à l'étang

Se déplacer :

prévoir des circulations "douces" et leur continuité (piétons, vélos...)

séparer les flux de transit des flux locaux

intégrer les effets des flux de transit dans la réorganisation de Prat de Cest

Éléments du paysage

éoliennes et réservoir d'eau

habitat diffus

LES ENJEUX DE LA RÉVISION DU PLU

0 250 500 1000 m

2- travailler la vigne

• Préservation des espaces viticoles.

La partie cultivée de la commune est en majorité un territoire viticole. Ce territoire est valorisé par la présence d'une délimitation AOC. Pour tenir compte de la spécificité de l'organisation de ce territoire viticole qui s'appuie sur le bourg, les hameaux et quelques domaines, aucune construction en dehors de ces parties urbanisées et de leur enveloppe ne sera autorisée. Le règlement du secteur de la ZAM sera prévu pour permettre la construction des abris de matériels ou d'édifices liés à cette activité.

3 - La prise en compte des déplacements liés aux grands axes de circulation

• Dévier la RN9 de sa traversée de Prat de Cest et des Vacquiers depuis la ZAM

La circulation de transit sur la RN9 est en augmentation et représente une véritable gêne dans le fonctionnement des hameaux. Ceux-ci constituent aujourd'hui et potentiellement un des secteurs de construction privilégiés de Bages. Envisager le déplacement du flux de transit de la RN 9 en dehors des parties urbanisées permettrait à terme de qualifier, pérenniser et améliorer la qualité de vie de ces secteurs. Parallèlement, la desserte au centre d'enfouissement des déchets et à la Zone d'Activités Multiples pourrait être réalisée en assurant une meilleure fluidité et une meilleure sécurité des échanges.

En attendant une déviation éventuelle de la RN 9, des préconisations seront définies au titre de la dérogation à l'article L 111-1-4.

• Intégrer le passage futur du TGV.

Le tracé sud du TGV, après la gare située à l'ouest de Narbonne, passe au pied du versant du massif de Fonfroide.

Si son tracé est fixé, les caractéristiques générales dimensionnelles de sa largeur portées au projet d'intérêt général sont indicatives³, la manière dont il passe sur le territoire n'est pas encore précisée⁴. Compte tenu de la présence des parties urbanisées, de la protection du domaine de Java par la ZPPAUP, de l'étude de déviation de la RN9 il

serait souhaitable de préserver l'ensemble des parcelles agricoles et viticoles situées à l'ouest de la RN9. Ne pas prévoir aujourd'hui de l'urbanisation nouvelle de ce côté, permettra de mener une réflexion d'aménagement globale intégrant l'ensemble de ces données dès que le devenir de toutes ces infrastructures sera davantage précisé.

En conclusion de ce point et en attendant de mieux connaître les incidences d'aménagement liées aux infrastructures à venir ou à leur déplacement, il est nécessaire de réfléchir à une réorganisation des pôles des Vacquiers, Prat de Cest et de la Zone d'Activités Multiples.

Ceci permettrait d'assurer une mixité de fonctions, d'améliorer l'image actuelle et de créer une desserte alternative à l'actuelle RN9.

³ largeur de la plate-forme : 15m environ, l'assiette avec plate-forme et talus latéraux est d'environ 50m)

⁴ un tunnel est prévu pour la traversée des Corbières au Sud de Narbonne.

COMMUNE

DE

NARBONNE

bande
d'étude
TGV

ZONE AGRICOLE A CONSERVER

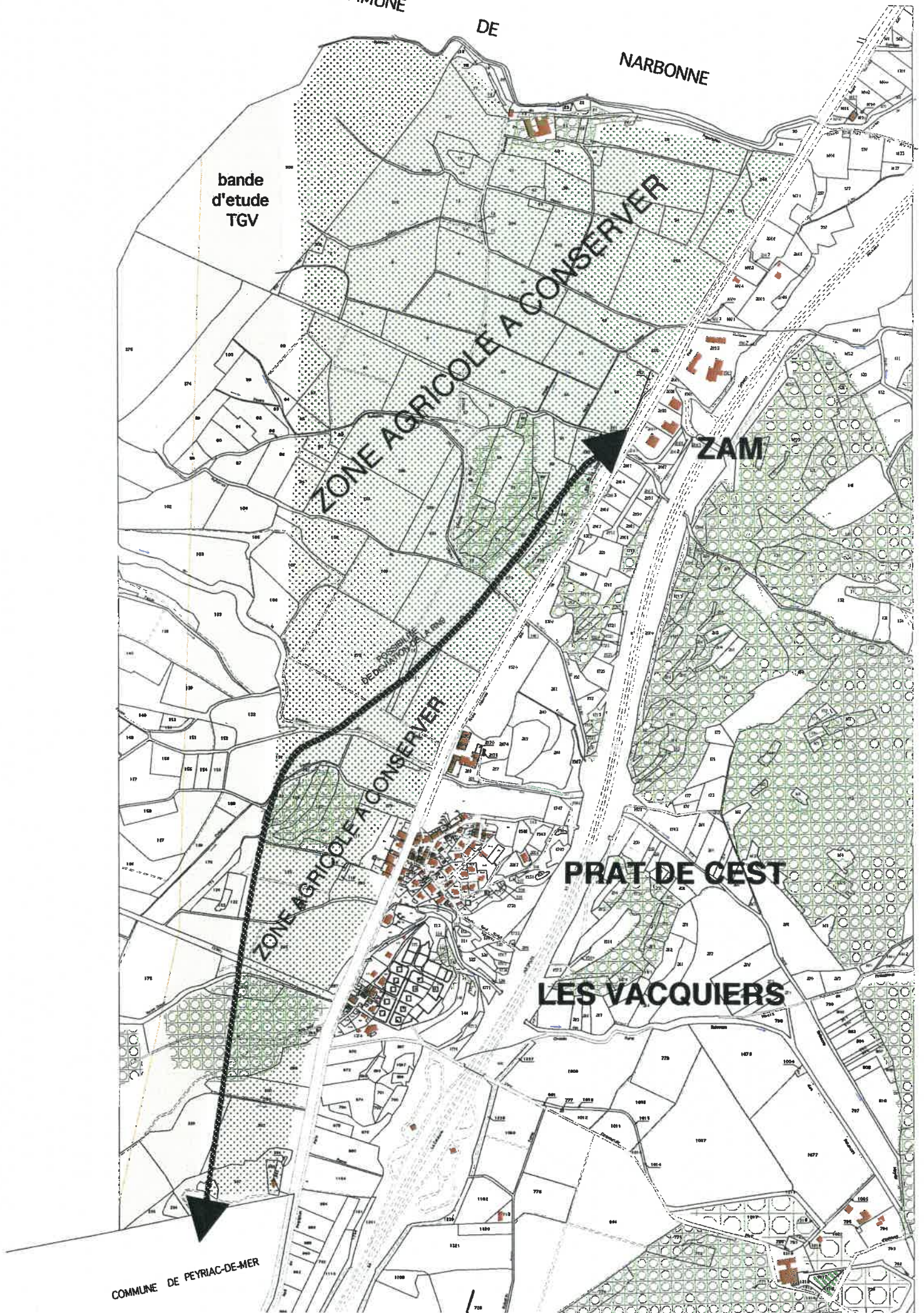
ZAM

ZONE AGRICOLE A CONSERVER

PRAT DE CEST

LES VACQUIERS

COMMUNE DE PEYRIAC-DE-MER



A L'ECHELLE DES ENSEMBLES URBANISÉS : bourg et hameaux

Plusieurs objectifs permettent de préserver et d'améliorer le cadre de vie :

1 - habiter et équiper

2 - se déplacer et améliorer les fonctionnements urbains

1 – habiter et équiper

• une délimitation des ensembles urbanisés

Trois ensembles urbanisés s'organisent sur le territoire communal :

- le pôle du bourg de Bages, équipé et attractif du point de vue touristique
- le hameau des Pesquis à vocation résidentielle et viticole
- les hameaux de Prat de Cest et des Vacquiers, équipés, mais dont la centralité est à affirmer.

Par leur situation dans la ZPPAUP, les pôles du bourg de Bages et des Pesquis ont des enveloppes de protection et d'extension définies. L'objectif est donc de valoriser l'existant en favorisant la réhabilitation et de maîtriser le développement en incitant à la création d'une forme urbaine adaptée et à des programmes mixtes permettant une diversification de l'offre locale en matière d'habitat et d'accès au logement.

L'enveloppe des hameaux de Prat de Cest et des Vacquiers est à repenser en tenant compte de leur liaison, du lien avec la Zone d'Activités Multiples et de la présence des infrastructures.

• organiser des enveloppes d'extension mesurée en continuité avec les ensembles déjà construits, promouvoir une réorganisation urbaine à Prat de Cest et aux Vacquiers

Les capacités d'extension du bourg de Bages et du hameau des Pesquis sont définies par la ZPPAUP.

La capacité de développement du pôle Prat de Cest, les Vacquiers, Zone d'Activités Multiples est déterminée par la présence de l'A9 et de la RN9 et des contraintes qu'elles engendrent.

Toutes ces enveloppes de développement font l'objet d'orientations d'aménagement.

• préserver le patrimoine architectural, urbain et paysager.

Le bourg de Bages et le hameau des Pesquis sont préservés par la ZPPAUP, les hameaux de Prat de Cest et des Vacquiers ne font pas totalement l'objet d'une telle protection. Elle est en l'occurrence plus ponctuelle et porte sur :

- le château de Cest et ses abords, en incluant le secteur archéologique entre château et front bâti de Prat de Cest
- le domaine de Java son parc et une partie de son environnement paysager (alignement de pins de l'allée d'honneur, boisements, vignes...)

Pour tenir compte de l'intérêt des formes urbaines des hameaux de Prat de Cest et des Vacquiers, des recommandations en termes d'alignement sur l'espace public, de gabarit, d'organisation des volumes de toiture, d'organisation des cours et jardins, de dimensions de voirie seront émises en s'inspirant des règles et recommandations de la ZPPAUP.

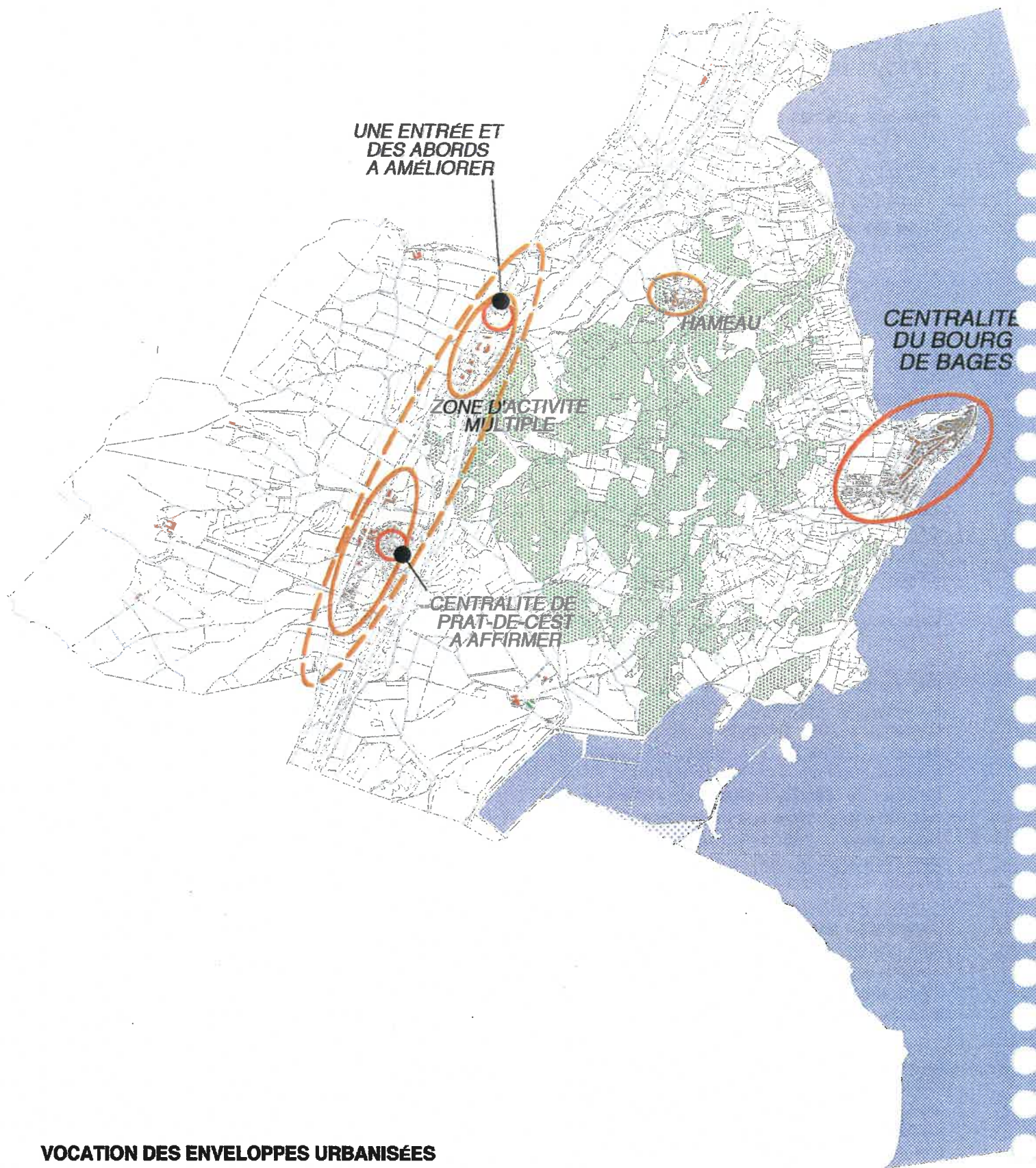
Pour que des espaces publics nouveaux dans le secteur d'extension du bourg soient ouverts à tous, il est prévu que le PLU intégrera un emplacement réservé pour cet usage.

→ L'offre en habitat permanent est à diversifier tout en permettant une densification des ensembles urbanisés existants et à venir dans le respect de la ZPPAUP.

C'est pour participer à cette diversification et aussi pour équilibrer le marché que la collectivité souhaite s'engager pour que se réalisent des opérations sur le bourg de Bages destinées à du locatif résidentiel.

L'accession à la propriété qu'il s'agisse de constructions neuves ou de constructions existantes récentes et anciennes reste possible quantitativement dans les trois pôles urbanisés.

→ Pour participer à cette diversification, aider ceux qui ont peu de ressources et souhaitent rester chez eux dans de bonnes conditions, une Opération Programmée d'Amélioration de Habitat est mise en place.→



• Maintien d'une diversité reposant sur les aspect résidentiel, touristique et l'activité viticole.

Les trois ensembles urbanisés abritent des activités mixtes, compatibles avec l'aspect résidentiel.

Cette diversité qui comprend aussi l'activité viticole doit être préservée.

Les domaines viticoles, en dehors des enveloppes urbanisées peuvent se développer de manière mesurée en confortant et en participant à l'organisation bâtie du domaine.

L'activité viticole s'inscrit également dans le bourg de Bages et dans le pôle en devenir de Prat de Cest, Les Vacquiers, ZAM.

• activités et commerces

Dans les secteurs à vocation résidentielle, les activités compatibles avec la proximité de l'habitat et intégrables dans les volumétries sont souhaitées dans le respect de la ZPPAUP.

Les activités de production nécessitant plus de place ou dont la proximité est peu compatible avec l'habitat sont destinées à s'installer dans la Zone d'Activités Multiples.

- équipements :

Le bourg de Bages affirme sa "centralité" en rassemblant les équipements fédérateurs et les services majeurs à la population : mairie, postes, bibliothèque, groupe scolaire avec sa spécificité environnement, salle des fêtes...

Le hameau de Prat de Cest dans un souci d'équilibre conserve des salles de classe et des équipements collectifs ce qui permet d'offrir un service public sur place et d'assurer aux petits "bageots" une connaissance de tout le territoire communal.

• promouvoir l'accueil touristique dans l'existant

Le développement de l'accueil touristique s'appuie sur une volonté qualitative privilégiant un accueil dans le bâti existant ou dans des constructions nouvelles intégrées aux domaines existants. Le développement touristique s'appuie donc sur la valorisation des enveloppes des domaines constitués.

• Améliorer les abords de la Zone d'Activités Multiples.

Au nord de la commune entre le début de l'urbanisation pavillonnaire de Narbonne et la Zone d'Activités Multiples de Bages, demeure

une friche industrielle correspondant à l'exploitation d'une ancienne station service.

Intégrer cette friche à la Zone d'Activités et la reconquérir sont deux objectifs opérationnels préalables à l'amélioration des abords de ce secteur.

Pour intégrer cette entrée nord, comme pour améliorer le rapport entre RN9 et façade de la Z.A.M. les principes d'aménagement schématisés dans ce document seront à respecter.

2 - L'amélioration des fonctionnements urbains

• Organisation des continuités de cheminements.

Liaison piétonne à sécuriser :

- le long de la départementale au pied du bourg et en bord d'étang
- le long de la nationale à Prat de Cest et aux Vacquiers.

Liaison piétonne à créer, liaison voirie à prévoir :

- cheminement entre Prat de Cest les Vacquiers pour contribuer à retourner la centralité de l'ensemble vers la chapelle et les équipements publics de Prat de Cest.

