



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



Sommaire

PREAMBULE : Un projet politique, urbain et démographique pour l'avenir de Coursan 3

1. Habiter : Pérenniser la fonction structurante de Coursan par une évolution politique du logement 6

- a. Rappel des enjeux du diagnostic : 6
- b. Orientations générales du projet communal 7

2. Circuler : Promouvoir une nouvelle manière de se déplacer..... 12

- a. Rappel des enjeux du diagnostic : 12
- b. Orientations générales du projet communal 13

3. Travailler : Optimiser le développement économique et commercial sur la commune..... 18

- a. Rappel des enjeux du diagnostic : 18
- b. Orientations générales du projet communal 19

4. Equiper : Accompagner le développement démographique et urbain par la réalisation d'équipements publics. 21

- a. Rappel des enjeux du diagnostic : 21
- b. Orientations générales du projet communal 22

5. Préserver : Valoriser le patrimoine urbain, naturel et agricole de Coursan 23

- a. Rappel des enjeux du diagnostic : 23
- b. Orientations générales du projet communal 24

PREAMBULE : UN PROJET POLITIQUE, URBAIN ET DEMOGRAPHIQUE POUR L'AVENIR DE COURSAN

En réalisant son Plan Local d'Urbanisme, la ville de Coursan souhaite se doter d'un document stratégique affichant le cap quant au devenir de la commune.

Au cœur de ce document, englobant les aspects urbains, humains, environnementaux, économiques et patrimoniaux..., le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, détaille les orientations du projet politique et territorial.

Regroupées autour de 5 grandes actions, les orientations du PADD sont le support d'une dynamique combinant au mieux les besoins de l'habitant et ceux du territoire. Ces cinq actions sont :

- **Habiter**
- **Circuler**
- **Travailler**
- **Equiper**
- **Préserver**



Ainsi, à travers le PADD, les élus souhaitent avant tout :

- assurer le renouvellement de la population par une croissance démographique mesurée permettant d'accueillir près de 500 habitants à l'échelle du PLU ;
- conforter et développer les équipements publics pour répondre aux besoins actuels et futurs des Coursannais et renforcer les liens entre eux ;
- créer une dynamique de production d'un logement pour tous et notamment d'un logement social élargi de qualité permettant de répondre aux besoins de la population et aux exigences légales ;
- assurer une vitalité économique et sociale, tant dans le centre que sur l'ensemble de la commune ;
- valoriser le patrimoine naturel et bâti et permettre sa pérennité.

Accueillir près de 500 habitants en 15 ans, pour affirmer un statut de petite ville...

Située à l'intersection de l'« axe Narbonnais » et de l'axe des « villages de seconde couronne » au sein du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Narbonnaise, Coursan est une commune stratégique à l'échelle du territoire avec notamment le passage de la RD6009 et la présence d'une gare.

C'est dans ce cadre qu'elle souhaite passer d'un statut de village à celui de petite ville et ainsi poursuivre son développement démographique et urbain.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCoT indique une croissance démographique maximale allant de 0,7% à 1,1% par an. Bien que la commune affiche une position stratégique au sein de l'armature territoriale du Grand Narbonne, son contexte géographique cadrant (contexte agri-environnemental) et l'impact du risque inondation impose des perspectives de développement modérées. Sur les quinze prochaines années, la commune anticipe par conséquent l'accueil de **500 nouveaux habitants**, soit la réalisation d'environ **230 logements** (croissance démographique annuelle moyenne de 0.55%).

Armature territoriale du Grand Narbonne (Source : SCoT de la Narbonnaise)

...tout en s'adaptant aux besoins et à la capacité d'accueil de la commune.

Au delà de la conformité « réglementaire » du projet territorial de Coursan avec un document de rang supérieur, l'objectif d'accueillir 500 habitants supplémentaires à moyen terme correspond également à une capacité d'accueil « technique » pour la commune. Qu'il s'agisse de la capacité d'adduction en eau potable ou de la capacité en assainissement des eaux usées, la commune de Coursan possède déjà les infrastructures nécessaires à cet accueil.

En matière d'équipements publics, de nouvelles infrastructures sont prévues, notamment en matière socio-culturelle et sportive (cf. partie spécifique) et les besoins en établissements scolaires semblent pouvoir contenir cet accueil.



Intégrer les contraintes actuelles sans obérer l'avenir

Coursan possède un contexte environnemental et réglementaire cadrant. Ainsi, le foncier « urbanisable », apparaît fortement limité et un seul secteur d'« extension » peut être identifié au regard du PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation). Il s'agit du secteur des Seignes au sud de la zone urbanisée.

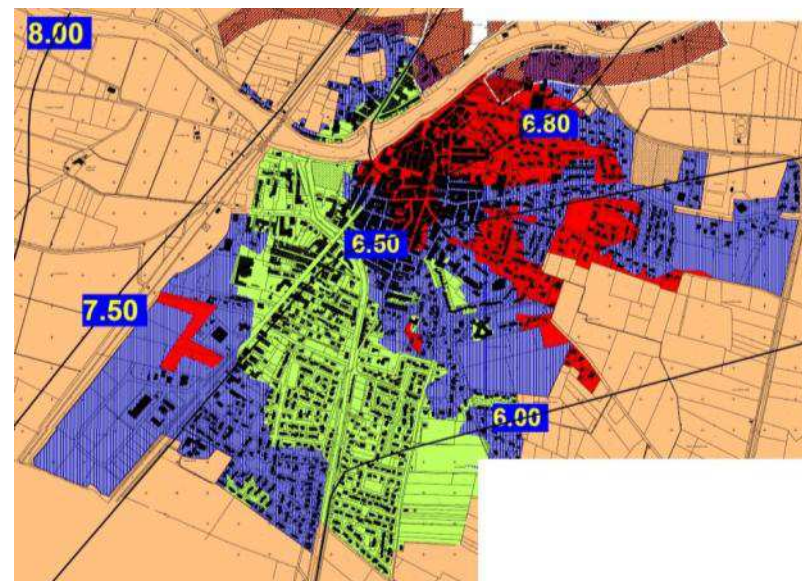
La sensibilité géographique et environnementale du territoire ne doit pas être un facteur d'inertie et d'immobilisme mais le lieu d'innovation réglementaire et de technique exemplaire. Dans ce contexte, le développement urbain de la commune va s'effectuer de manière à optimiser l'espace, tant sur les Seignes qu'au sein du tissu urbain existant, sous la forme d'un renouvellement et d'une réappropriation des lieux.

Toutefois, le projet politique, urbain et démographique ne se cantonne pas à répondre aux besoins de la ville à l'échelle temporelle du PLU.

Ainsi, afin de ne pas engendrer un système « autobloquant » à long terme, le projet urbain de Coursan n'obère pas la possibilité de nouvelles opportunités de développement. Sans trouver une traduction réglementaire au sein de ce document, le projet urbain ne fige pas le développement futur de la ville et notamment :

- la mise en œuvre ultérieure d'une déviation routière de Coursan est déjà anticipée ;
- l'évolution de la zone d'activités de la Condamine ne sera pas incompatible avec une extension future ;
- une dérivation du canal de Raonel en périphérie de l'urbanisation pourra être envisagée pour se réapproprier les canaux traversant le village.

Rappel : Les secteurs situés entre l'urbanisation actuelle de Coursan et la future déviation demeurent actuellement en zone inondable inconstructible au titre du PPRI.



Zonage du PPRI : En vert les secteurs de la commune les moins concernés par le risque inondation (Source : DDTM)



Le projet urbain de Coursan limite ses extensions mais demeure compatible avec un développement ultérieur, à long terme (Source : TN)

1. HABITER : PERENNISER LA FONCTION STRUCTURANTE DE COURSAN PAR UNE EVOLUTION POLITIQUE DU LOGEMENT

a. Rappel des enjeux du diagnostic :

Coursan dispose d'une offre remarquable concernant le nombre d'équipements et de services, qu'il s'agisse d'équipements sanitaires et sociaux, d'équipements scolaires, d'équipements sportifs...

Pour que ces équipements puissent être toujours aussi attractifs demain, il ne faut pas qu'ils soient, pour certains d'entre-eux, tributaires d'une pyramide des âges vieillissante, ce qui les fragiliserait. Le rythme important et soutenu de la démographie et de la construction de logements ne doit pas masquer un phénomène susceptible de se développer dans les décennies à venir : un hiatus entre l'offre de certains équipements et l'évolution de la pyramide des âges de Coursan. En d'autres termes si les écoles de demain doivent être pleines, de nouveaux ménages avec jeunes enfants doivent pouvoir continuer à s'installer sur Coursan.

Coursan étant aujourd'hui une ville qui est à plus de 72% une ville de propriétaires, le mouvement de population (le « turn over ») à parc de logements constant est donc difficile à opérer. Qui plus est, les possibilités d'extensions pour la création de nouveaux programmes sont extrêmement limitées.

Aussi de nouveaux enjeux sont au rendez-vous de Coursan dans le cadre de son PADD concernant :

le développement du logement locatif en général. A structure foncière quasi constante, c'est une obligation pour que les équipements et les services très liés à des tranches d'âge (ex. : les équipements scolaires) puissent toujours remplir leur fonction. Seul le locatif peut générer ce « turn over » indispensable.

Le développement du locatif social en particulier.

Accusant un fort déficit en logements sociaux (2.72% des résidences principales en 2014) il sera extrêmement difficile pour la commune d'atteindre à moyen terme les objectifs légaux de production. Le PLU devra proposer un objectif réaliste et affirmé de réalisation de logements locatifs sociaux en compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat sur les premières six années à venir. Sur cette période, ce dernier fixe un objectif annuel de production de 37 logements dont 11 logements locatifs sociaux (soit 30%).

Le développement de nouvelles formes urbaines et architecturales. Le modèle exclusif du « pavillon » n'est plus durable sur la commune de Coursan : d'une part, le foncier est devenu très rare, d'autre part les impératifs de constructions de logements sociaux obligent à produire de nouveaux types de logements en évitant tout effet de concentration. Le PADD doit donc répondre à la fois aux questions :

- de densité des nouveaux logements ;
- de statut d'occupation des habitants ;
- de mixité sociale ;
- de localisation des nouveaux quartiers d'habitat.

b. Orientations générales du projet communal

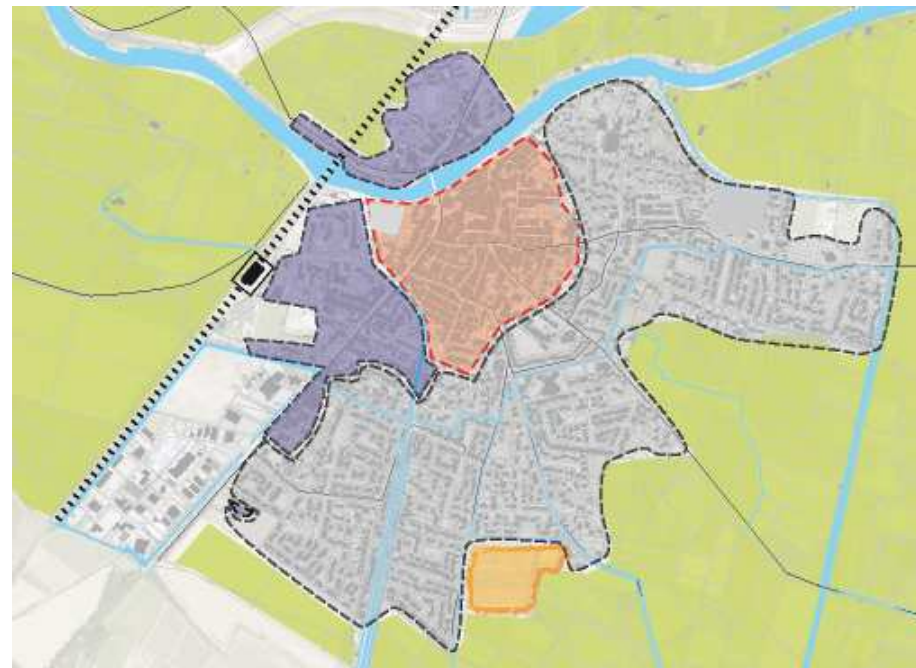
Répartir l'accueil démographique par des projets urbains diversifiés et distribués spatialement

Cadrée dans son développement par la réglementation du PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation), la commune de Coursan devra nécessairement limiter les extensions de son urbanisation dans les 15 prochaines années.





Sur la base de ce constat et afin de ne pas mettre à mal le fonctionnement actuel, il apparaît essentiel de ne pas focaliser le développement démographique et urbain sur les secteurs d'extensions et plus précisément sur le secteur des Seignes.

Le projet de développement communal entend donc concerner les différents secteurs de Coursan à travers des opérations appropriées et notamment :

- de la **requalification** (opérations ponctuelles dans le centre ancien) ;
- du **renouvellement urbain** (affirmation de la notion de quartier) ;
- de l'**extension** (sur le secteur des Seignes) ;
- ou de la **densification** (opérations ponctuelles dans le tissu pavillonnaire).



Quatre approches opérationnelles pour un accueil démographique diversifié (source : TN)

-  Le centre ancien, un secteur de requalification adapté au risque inondation
-  Les faubourgs 19eme siècle (rive gauche), des sites de renouvellement urbain greffés
-  Le tissu pavillonnaire existant, un espace d'optimisation des dents creuses
-  Une nouvelle approche résidentielle sur le secteur des Seignes

Réduire le déficit en matière de logements sociaux et favoriser une mixité sociale et générationnelle tant à l'échelle de la commune que de chaque quartier

Après avoir développé pendant plusieurs années une politique de logements sociaux axée principalement sur l'accès à la propriété, le locatif social est très peu présent sur le territoire.

Afin de répondre au mieux au besoin global de mixité sociale et générationnelle ainsi qu'aux obligations légales de production de logements sociaux, le projet communal affiche **un objectif fort de production de logements locatifs sociaux pour 15 prochaines années.**

Afin de ne pas mettre à mal le fonctionnement et la structuration du territoire ou d'engendrer une singularité des logements à l'échelle d'un quartier, un objectif minimal de **40% de logements locatifs sociaux au sein des principales opérations urbaines** est prescrit (soit une production minimale de 92 nouveaux logements locatifs sociaux).

Cet objectif concerne notamment les secteurs de renouvellement de l'Avenue Général de Gaulle et de la Rue des Ecoles ainsi que l'unique extension urbaine projetée sur le secteur des Seignes.

Précision : Malgré ce « rattrapage » du nombre de logements locatifs sociaux, ces derniers ne devraient pas dépasser à terme les 6% du parc de résidences principales dans les 15 prochaines années, soit sensiblement moins que les logements sociaux prescrits par la Loi.

Au delà de la production de logements locatifs sociaux, le projet communal affiche une volonté de diversifier les typologies d'habitat, en permettant notamment des formes urbaines facilitant les rotations dans le parc immobilier. Ainsi, les opérations de densification et les nouveaux quartiers accueilleront à minima **40% de logements collectifs ou semi-collectifs** (soit une production minimale de 92 nouveaux collectifs ou semi-collectifs).



Une approche diversifiée et qualitative du logement social

(source : F.Sabatier 63 et MXC Architectes 85)

Requalification du centre ancien

Dans le centre ancien, il y a une très forte densité bâtie et pas ou très peu d'espaces encore urbanisables. Une partie de ce tissu ancien est constituée de constructions insalubres, aux faibles loyers, qui traduisent la présence d'un parc « social » de substitution.

Depuis une dizaine d'années, certains des logements vacants font l'objet de réhabilitations pour la création de nouveaux logements. A noter que la réglementation du dernier document d'urbanisme en vigueur, qui prescrit la réalisation de stationnements associés à la création de logements, n'est pas toujours respectée, réduisant les facilités de stationnement dans le centre ancien.

Le projet communal ne prévoit donc pas la réalisation de nombreux habitats sur le secteur étant donné les faibles possibilités et les risques de saturation en matière de stationnement. En revanche, le projet communal veut favoriser les rénovations et réhabilitations des bâtiments pour améliorer les logements qui le nécessitent et faciliter l'émergence d'un parc locatif social diffus sur le centre ancien.

C'est dans ce cadre qu'une future opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) est à l'étude sur la commune.

Elargir la centralité de Coursan en réinvestissant les anciens services techniques

A proximité du centre ancien, de son urbanisation dense, de ses activités et de ses équipements, le secteur des « anciens services techniques » est propice à l'émergence d'un nouveau quartier central. Au delà de la simple vocation résidentielle, ce secteur, dont l'aménagement sera phasé, affichera dans un second temps (grâce aux réserves foncières de la première tranche), une mixité fonctionnelle à travers l'émergence d'un nouveau pôle d'équipements. La réalisation de cette opération de renouvellement urbain a notamment vocation à créer des logements au plus près des équipements et des infrastructures de mobilité (gare et D6009).

Concernant la programmation en matière d'habitat, la typologie des logements sera également caractérisée par une composition favorisant les objectifs de mixités sociale et générationnelle.



Favoriser l'émergence de nouvelles formes urbaines sur le secteur des Seignes

Le secteur des Seignes dont la vocation est majoritairement résidentielle, fera l'objet d'une approche sensiblement différente du tissu pavillonnaire qui l'entoure. Il ne s'agit cependant pas de la réalisation d'un quartier déconnecté de son environnement. Un travail de greffe, sera particulièrement apporté dans la composition urbaine de ce nouveau quartier au sein duquel, la gestion du risque inondation permettra une approche innovante de l'aération du tissu urbain projeté. Dans l'optique d'optimiser le foncier disponible et de répondre aux objectifs de mixité détaillés précédemment, les typologies de logements du futur quartier seront les suivantes :

- logements individuels en lots libres ou groupés
- logements intermédiaires assurant une mitoyenneté adaptée au contexte
- petits collectifs ne dépassant pas le R+2
- logements locatifs publics et privés



Le secteur des Seignes, une greffe au tissu environnant (source : TN)

Optimiser le tissu pavillonnaire existant et favoriser le renouvellement urbain

Le développement urbain des trente dernières années s'est effectué majoritairement sous la forme de lotissements de pavillons individuels relativement denses. Les interstices fonciers non bâtis qui demeurent constructibles sont limités et possèdent généralement un autre usage (potager, espace de loisir, espace public...).

Dans l'optique de diversifier le parc immobilier et d'assurer une mixité de l'habitat au sein de chaque secteur de la ville, une évolution du tissu pavillonnaire doit être envisagée. La politique communale sera à la fois :

- **ciblée et affirmée sur certains secteurs stratégiques** où les principes de densification et de logements locatifs sociaux seront appliqués ;
- **favorable à une évolution progressive du tissu au fur et à mesure des initiatives individuelles sur quelques secteurs élargis**, notamment en adaptant la réglementation (permettre les extensions ou rehaussement des constructions notamment).

Afin de renforcer la lisibilité du tissu urbain de la couronne pavillonnaire, les axes et secteurs de liaisons stratégiques et les secteurs situés à proximité des équipements seront privilégiés pour la réalisation de ces opérations.

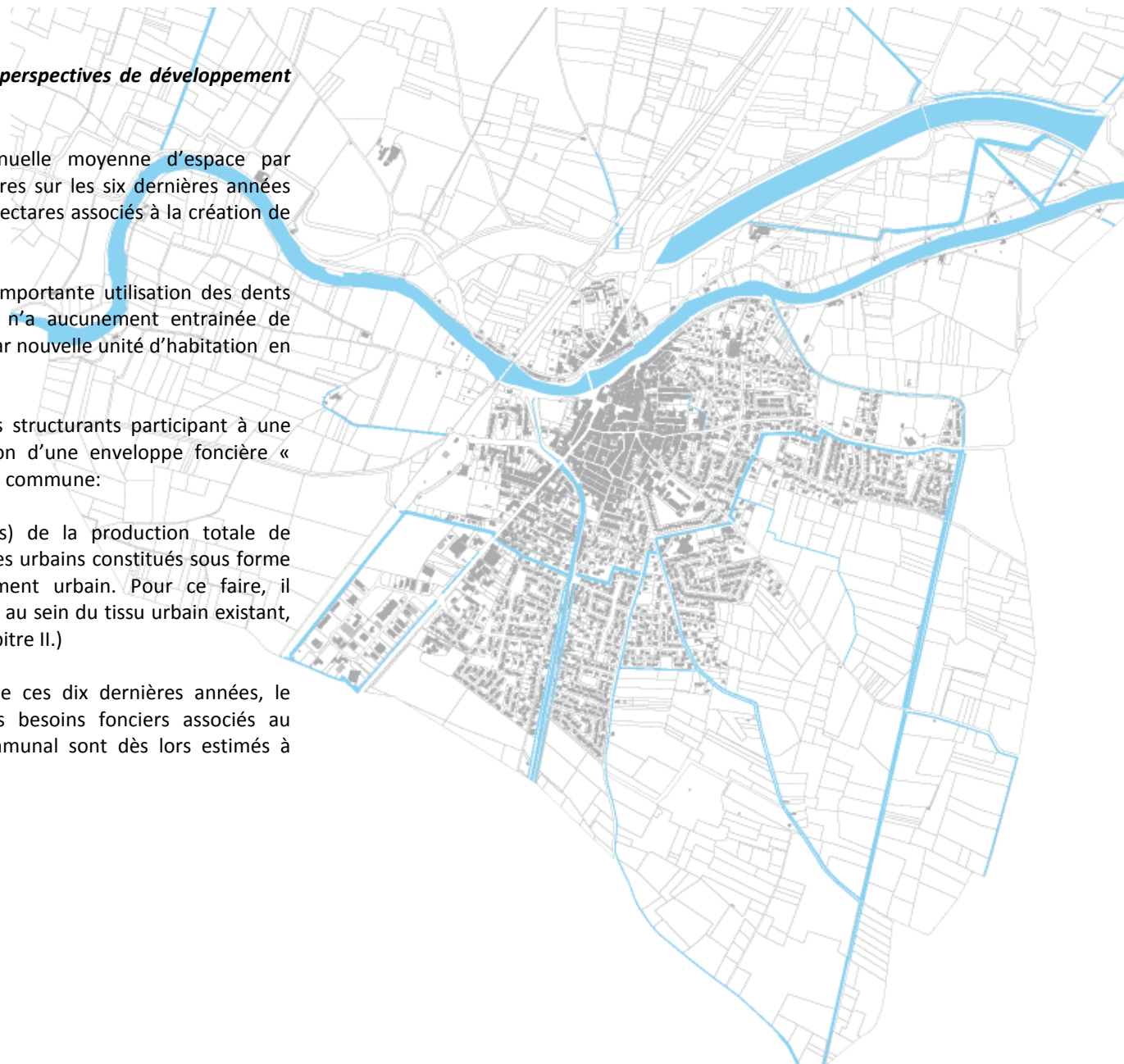
Limiter la consommation d'espace associée aux perspectives de développement projetées

Le diagnostic révèle une consommation annuelle moyenne d'espace par l'urbanisation Coursannaise de près de 9.2 hectares sur les six dernières années (soit moins de 14 hectares en 10 ans), dont 4.5 hectares associés à la création de 150 logements.

Partant de ce constat mettant en exergue une importante utilisation des dents creuses, l'urbanisation récente de la commune n'a aucunement entraînée de surconsommation d'espace (300 m² consommé par nouvelle unité d'habitation en moyenne).

Par conséquent, les élus se fixent deux objectifs structurants participant à une gestion économe de l'espace et à l'identification d'une enveloppe foncière « optimale » dédiée à l'habitat pour l'ensemble de la commune:

- produire à minima 20% (45 logements) de la production totale de logements d'ici 15 ans au sein des espaces urbains constitués sous forme de réinvestissement et de renouvellement urbain. Pour ce faire, il conviendra d'optimiser le potentiel libéré au sein du tissu urbain existant, estimé à 2.38 hectares (cf. diagnostic chapitre II.)
- limiter à 40% de la surface consommée ces dix dernières années, le potentiel extensif de la commune. Les besoins fonciers associés au développement du parc résidentiel communal sont dès lors estimés à l'horizon 2030, à 5.7ha.



2. CIRCULER : PROMOUVOIR UNE NOUVELLE MANIERE DE SE DEPLACER

a. Rappel des enjeux du diagnostic :

Les infrastructures de transport sont à la fois une chance pour Coursan et un handicap. Une chance parce qu'elles articulent avec efficacité la ville aux grands pôles urbains départementaux et régionaux ; un handicap parce que la ville subit aujourd'hui sur la D6009 (exRN9) qui la traverse avec un flux de transit dont les valeurs sont plus proches d'un trafic autoroutier que d'une traversée de ville.

La structure du tissu urbain de Coursan est divisée entre un centre ancien, saturé et non adapté, par définition, à l'usage de la voiture, et des extensions récentes « cadrées » par un système qui peut être qualifié d'exclusivement radiant, c'est-à-dire constitué d'axes qui à l'instar de rayons sur une roue convergent vers le même point. Ce système a sur Coursan une explication simple avec l'importance des canaux et chemins qui se déploient dans la plaine et qui ont orienté le développement des routes et des rues. Il s'en suit, par contre, une difficulté pour rejoindre les quartiers entre-eux, les axes structurants qui tangentent les axes radiants étant très peu développés.

Le PLU aura pour enjeu de **proposer de nouvelles liaisons inter quartiers**. L'émergence de points d'accroche au sein du tissu récent constitue un objectif important pour favoriser la lisibilité du réseau et l'accessibilité au centre.

La D6009 qui traverse le centre possède une fréquentation importante, engendrant des nuisances, de la dangerosité et un engorgement du réseau viaire. Le PADD devra **proposer un ou des scénarii de contournement de Coursan** afin que sa traversée soit pacifiée et autorise une reconquête du centre-ville et de ses accès. C'est un enjeu majeur pour la qualité de vie et la sécurité des habitants.

D'autre part, la présence d'une gare à proximité du centre de Coursan apparaît comme un atout et une opportunité indéniable, qui bien que sous-exploitée actuellement pourrait constituer à l'avenir, une polarité centrale pour la commune. Il apparaît essentiel d'**anticiper une augmentation de l'usage de la gare** tant en matière de mobilité que de fonctions associées au lieu.

b. Orientations générales du projet communal

Se positionner pour une déviation de Coursan

Au carrefour des routes allant de Narbonne à Béziers et de l'arrière pays vers le littoral, la ville de Coursan connaît un important flux de circulation.

La déviation de cette circulation à l'extérieur de la ville apparaît primordiale pour le projet urbain de Coursan.

L'ampleur du projet et les leviers nécessaires à la réalisation de celui-ci, font qu'il ne peut être porté par la commune de Coursan. C'est pourquoi, ce principe de contournement ne donnera pas lieu à des réservations foncières, ni à un tracé précis, mais affiche le projet politique de la commune en la matière et anticipe la réalisation future d'un tel ouvrage.

Le projet communal est conçu de manière à trouver toute son ampleur avec la réalisation d'une telle infrastructure, qu'elle s'effectue avec ou sans nouvelle sortie autoroutière à Salles-d'Aude.

Afin d'anticiper au mieux la réalisation de la déviation, l'avenue Jean Jaurès et par extension la route de Celeyran anticipera une connexion de cette infrastructure. De même, le projet urbain de Coursan, facilitera la possibilité de réaliser une ou plusieurs connexions au sud de la commune (Avenue Michel Flanzky, Chemin des Seignes ou Rue des Mailheuls) sans pour autant que le projet dépende de ces réalisations.



Coursan : un carrefour des flux routiers (source : IGN)



Sans pour autant le traduire réglementairement, le projet communal doit anticiper la future déviation de Coursan (source : TN)

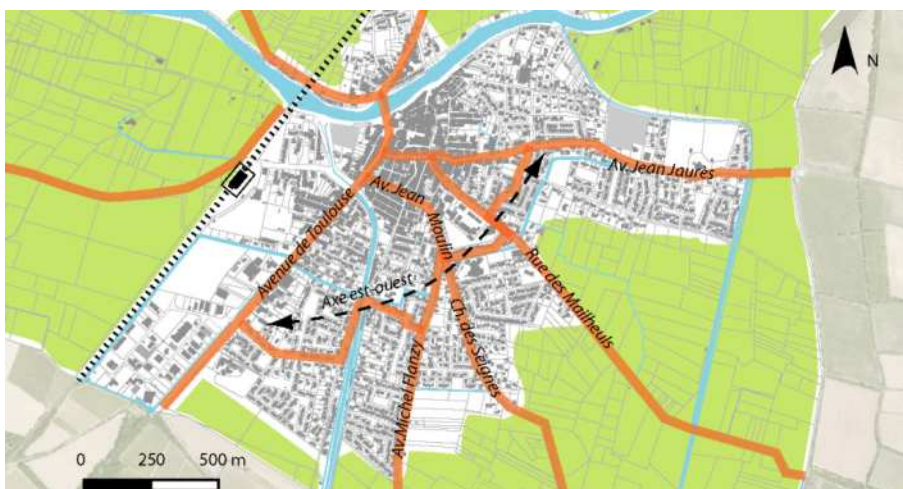
Affirmer la fonctionnalité des axes structurants

A l'exception de l'avenue de Toulouse qui constitue indiscutablement l'axe le plus fréquenté de la ville, il n'y a que peu de lisibilité dans la hiérarchie du réseau viaire existant et plus particulièrement dans la couronne pavillonnaire.

Les axes structurants de Coursan sont principalement :

- Avenue de Toulouse
- Avenue Michel Flanzy
- Chemin des Seignes
- Avenue Jean Moulin
- Rue des Mailheuls
- Avenue Jean Jaurès
- Rue Victor Hugo
- Rue Hoche
- et l'identification d'un axe structurant est-ouest.

Le long et à proximité de ces axes stratégiques, le projet urbain de Coursan favorisera l'émergence de formes urbaines et des fonctions appuyant leur lisibilité, sans pour autant engendrer une augmentation de la vitesse.



Les axes structurants doivent être le support de formes urbaines plus denses et d'une lisibilité du réseau viaire (source : TN)

Relier les quartiers

En complément aux axes structurants et afin de désenclaver certains secteurs et d'en désengorger d'autres, le projet communal renforce les liaisons interquartiers, tant au sein du tissu existant, notamment sur la liaison est-ouest, qu'avec les futurs quartiers.

Une attention particulière doit alors être menée quant au désenclavement des principaux secteurs de renouvellement, tant dans leur relation aux axes structurants (Avenue de Toulouse notamment) qu'aux sites de proximité par des liaisons douces affirmées. Un « parcours urbain » reliant les anciens services techniques au centre historique de Coursan devrait permettre un désenclavement adapté aux perspectives de développement de la zone urbaine constituée (cf. franchissement Canal de Grand Vignes).

Plus éloigné du centre ancien, le secteur des Seignes portera une attention toute particulière à la greffe au tissu existant avec notamment des accès à partir de l'avenue Michel Flanzy et du chemin des Seignes.



Intégrer au mieux les nouveaux quartiers au tissu urbain existant (source : TN)

Décongestionner le centre ancien, du stationnement et du flux de véhicules et favoriser les liaisons interquartier

Le centre ancien concentre les flux de déplacement et les besoins en stationnement.

A travers l’affirmation des secteurs « anciens services techniques » et « Général de Gaulle », les liaisons avec le centre ancien vont s’intensifier, de même que les besoins en stationnement. A l’interface entre ces deux centralités, le canal de Grand-Vignes constitue une barrière physique et ne favorise pas le lien entre les deux secteurs.

L’aménagement du canal de Grand Vignes, notamment pour du stationnement et des déplacements doux, est un objectif du PADD facilitant l’élargissement de la centralité de Coursan vers la gare et améliorant les problématiques de stationnement et de déplacement dans le centre ancien.

Cet aménagement pourra s’effectuer en « superstructure » (permettant la préservation de la fonction hydrologique du canal et permettant également une liaison piétonne entre les deux parties du canal pour un meilleur accès au centre) sur la partie au sud de la RD6009.

En parallèle ou en complément à l’aménagement du Canal, une réorganisation de la circulation aux abords du groupe scolaire de l’avenue de Toulouse pourra permettre de sécuriser la sortie des écoles et limiter les perturbations de la circulation.

De plus, la mise en place d’un maillage de déplacements doux à l’échelle de la ville qui améliore l’accessibilité piétonne vers le centre ancien ainsi que la réalisation du contournement de Coursan, favoriseront une diminution des stationnements dans le centre, une augmentation des déplacements piétons et une baisse du flux routier sur le secteur.



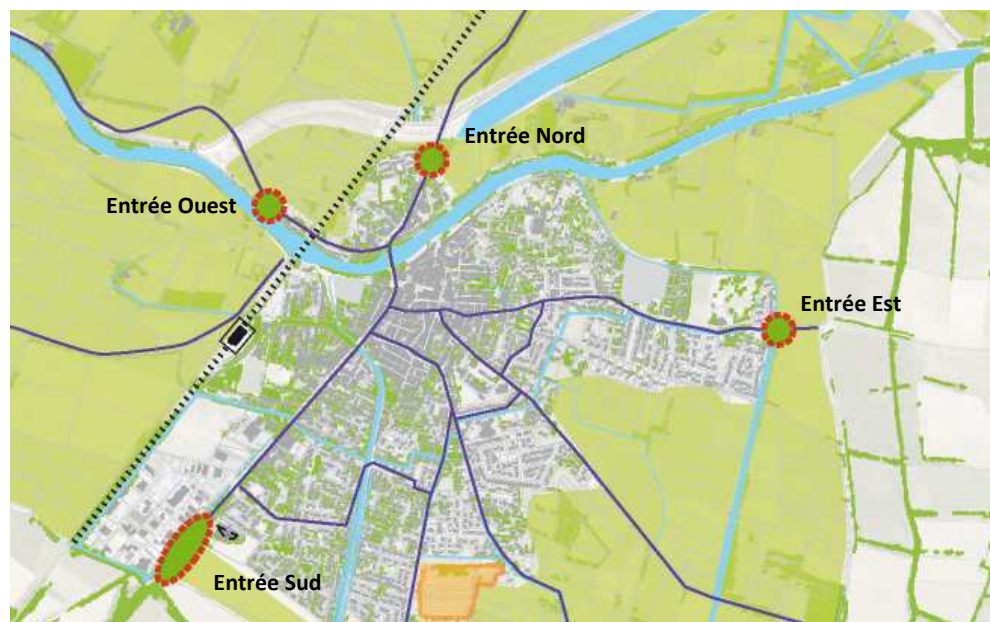
*Le canal de Grand Vignes, un franchissement aménageable pour du stationnement et pour relier le centre ancien et le secteur « poste » / Vinicole
(source : Google)*

Requalification des entrées de ville

Les entrées de ville de Coursan ne possèdent pas actuellement de traitement qualitatif particulier. Pour une ville où les flux routiers sont importants, la requalification de ces entrées de ville apparaît essentielle. Un rapport au contexte agri-paysager de proximité doit transparaître dans le traitement de ces espaces.

Concernant les principaux flux, quatre secteurs sont plus particulièrement concernés :

- Entrée Sud, avenue de Toulouse et plus particulièrement le traitement de la zone de la Condamine ;
- Entrée Est, avenue Jean Jaurès ;
- Entrée Nord, avenue de l'Hérault ;
- Entrée Ouest, route de Cuxac.



Traiter de manière qualitative les principales entrées de Coursan (source : TN)

Faciliter l'usage et le développement des transports en commun

Dans l'optique de limiter les déplacements liés à la voiture particulière, le PLU s'appliquera à favoriser l'usage des transports en commun et notamment l'usage de la gare.

Sur le quartier de la gare, le foncier proche pourra être préservé pour permettre la réalisation future d'un parc relais dans la perspective du développement de la gare de Coursan et d'un cadencement TER majoré.

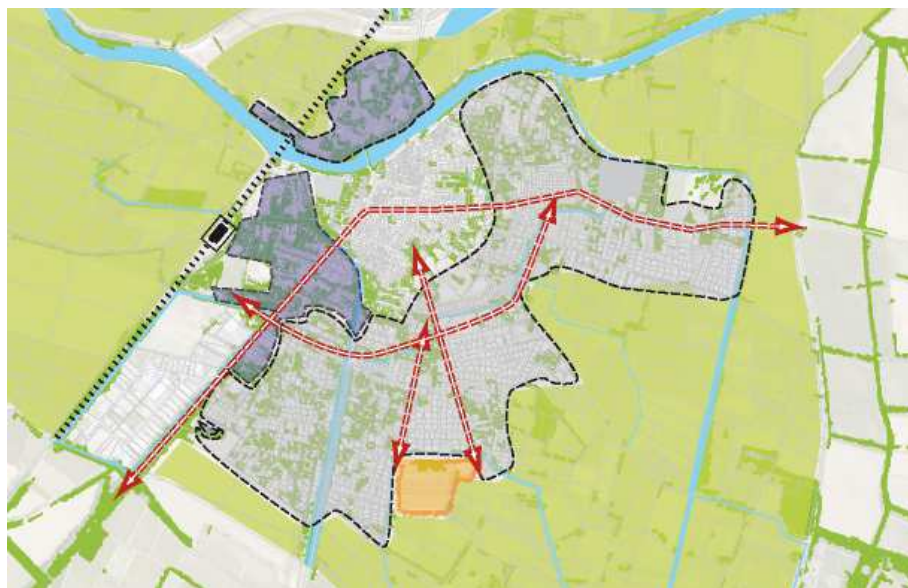


Gare de Coursan

Mettre en place un réel maillage des déplacements doux (piétons, vélos...)

Pour faire émerger un réseau opérationnel et complet de déplacements doux, permettant de relier les pôles d'équipements et de favoriser une accessibilité optimale vers le centre ancien et entre les quartiers, mais aussi une greffe au réseau intercommunal à venir, plusieurs supports seront utilisés et notamment :

- le réseau viaire structurant ;
- les canaux et leur ripisylve associée traversant le village, avec la possibilité d'une passerelle piétonne au dessus du Canal de Grand Vignes et l'usage de la voie d'entretien du canal de Raonel en secteur urbain comme cheminement doux pour piétons et vélos ;
- les canaux contournant le village et notamment le canal Sainte-Marie ;
- les berges de l'Aude qui font l'objet de projets d'itinéraires cyclables aménagés par le Grand Narbonne.



Relier les secteurs centraux et les équipements à l'ensemble du village (source :TN)



Réseau hydrographique et trame végétale : premier support des axes doux (source :TN)

3. TRAVAILLER : OPTIMISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET COMMERCIAL SUR LA COMMUNE

a. Rappel des enjeux du diagnostic :

La proximité de la ville de Narbonne renforcée par la présence de la gare et de routes structurantes est une chance pour la commune de Coursan où de plus en plus d'actifs vont travailler dans la ville-centre de l'agglomération.

Pour autant cela peut se traduire par un effet pervers, celui d'une commune qui serait de plus en plus dépendante et tributaire des transports. Ce qui n'est pas souhaitable socialement ne l'est pas plus sur le plan écologique.

Aussi, un des enjeux du PADD va-t-il être d'optimiser le potentiel économique de la commune.

Plusieurs pistes seront à étudier :

La valorisation de la zone d'activités de la Condamine et de ses bordures. En première analyse, sans envisager d'extensions notables, cette dernière par le biais d'une recomposition et d'une densification serait susceptible d'accueillir un plus grand nombre d'entreprises et d'actifs. Le PLU par son règlement devra favoriser de nouvelles règles de composition et de densification et ne pas s'interdire un développement vertical mesuré générant de la mixité dans les fonctions économiques (ex. surface commerciale en rez-de-chaussée et développement d'autres activités sur d'autres niveaux). Cette recomposition spatiale passera par un questionnement sur l'évolution de son positionnement notamment par l'introduction plus conséquente d'activités tertiaires. Si la politique économique est de la compétence agglomération, cela n'empêche bien entendu pas la ville de Coursan d'affirmer des choix qui donneront corps à sa fonction stratégique pointée dans le SCoT.

Le potentiel de développement du secteur historique de Coursan. On pointe là l'importance du commerce de proximité sur le plan économique mais aussi sur le plan social. Sa vitalité est essentielle dans le sentiment d'appartenance à une vie villageoise. A ce titre le PLU devra veiller à :

- l'équilibre entre le développement des moyennes surfaces de périphérie et le développement des petites surfaces de centre-ville.
- identifier des linéaires commerciaux en centre-ville.
- développer le potentiel de stationnement profitable aux commerces de centre-ville.
- valoriser les circulations douces et la qualité des espaces publics afin que d'aller en centre-ville soit aussi un plaisir. Cela vaut bien entendu pour les quartiers Sud où de nombreux axes peuvent être requalifiés afin de mener plus naturellement vers le centre-ville.



Place Auguste Tailhades - une centralité commerciale à conserver (source : TN)

b. Orientations générales du projet communal

Maintenir l'activité dans le centre ancien

Dans un contexte où les déplacements domicile travail en relation avec la ville de Narbonne n'ont jamais été aussi importants et où l'activité du centre ancien est de plus en plus concurrencée par celle de l'avenue de Toulouse et du secteur de la Condamine, le devenir de l'activité du centre ancien apparaît fragile.

Dans l'optique de conforter la centralité de Coursan, de maintenir une activité diversifiée, de soutenir les petits commerces et plus généralement de favoriser tout ce qui a trait à la « vie de quartier », le projet urbain incite le maintien, voire le développement des commerces dans le centre ancien en prescrivant l'interdiction du changement de destination pour ces commerces.



L'activité commerciale en centre ancien, une fonction à préserver (source : TN)

Par ailleurs, pour accompagner cette mesure, les politiques de stationnement, de réhabilitation des logements et de liaisons douces en direction du centre vont favoriser le dynamisme des commerces de proximité.

Limiter les extensions commerciales en entrée de ville

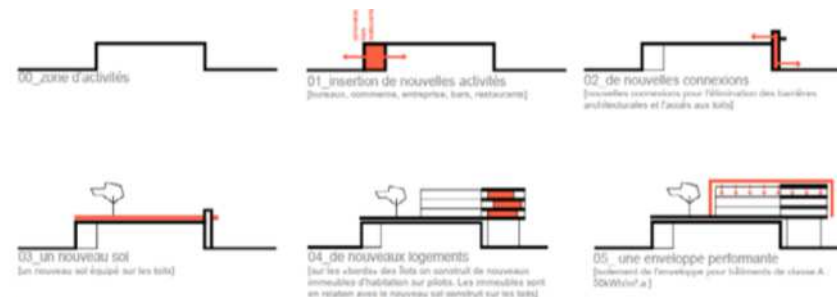
En corollaire au maintien de l'activité en centre ancien, il est essentiel de maîtriser le développement de l'activité en entrée de ville (davantage concernée par la liaison avec la ville de Narbonne). Par conséquent, le projet communal se structure autour d'un objectif d'extension raisonnée du secteur commercial d'entrée de ville visant à phaser et limiter l'extension des locaux existants ainsi que la création de moyennes et grandes surfaces.

Optimiser la zone d'activités économiques de la Condamine

Dans les quinze prochaines années, il n'est pas prévu d'aménager de nouveaux secteurs économiques sur le territoire. Concernant plus particulièrement la zone d'activités de la Condamine, qui ne dispose plus ou presque plus de parcelle non bâtie, il est nécessaire d'optimiser le foncier présent pour développer les surfaces économiques.

Sur ce secteur, une évolution des réglementations favorisera la densification et l'élévation des constructions économiques.

A l'image de ce qui a pu se faire dans d'autres villes pour favoriser la densification de bâtiments industriels avec la création de logements (Cf. croquis ci-dessous), la construction de nouveaux bâtiments « superposés » à l'existant pourrait permettre le développement de locaux d'activités, de type tertiaire par exemple.



Principes de densification des bâtiments industriels

DOCUMENT PRÉSENTÉ PAR L'ÉQUIPE BERNADO SECCHI ET PAOLA VIGANO / STUDIO 08

Favoriser le développement de l'activité agricole

L'agriculture tient un rôle important dans l'économie Coursannaise, à la fois à travers les surfaces cultivées et le dynamisme associé mais aussi par le développement important de la cave coopérative.

Le projet communal entend valoriser le caractère économique de l'activité agricole, notamment à travers l'application stricte de la réglementation du PPRi.

En limitant le développement foncier au seul secteur des Seignes, les terres agricoles sont préservées sur la commune, comparativement à ce qui s'observe dans la région.

Dans un environnement fortement cadré par le risque inondation, les possibilités en matière d'évolution des surfaces bâties sont très limitées, de même que le développement de l'hébergement.

Toutefois, dans le respect des réglementations liées aux contraintes hydrauliques, le projet communal entend favoriser le développement des activités existantes en secteur agricole et leur diversification.



Zones de cultures déclarées par les exploitants en 2012 (Source : Géoportail)

4. EQUIPER : ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET URBAIN PAR LA REALISATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS.

a. Rappel des enjeux du diagnostic :

Coursan, deuxième ville de l'agglomération narbonnaise en nombre d'habitants, se doit de répondre aux besoins de sa population en matière d'équipements.

En la matière, son offre apparaît relativement adaptée aux besoins actuels, tant du point de vue scolaire, socio-culturel, sportif, ludique et associatif.

Pour les besoins spécifiques ou pour une offre plus diversifiée, les coursannais peuvent se rendre sur les pôles voisins de Narbonne et Béziers, où se retrouvent les services et équipements de rang supérieur (hôpitaux, médecins spécialistes, lycées et formations supérieures, cinémas, piscines, pôles commerciaux...).

Afin d'aller au-delà des « besoins » et d'anticiper le passage de village à celui de petite ville, les élus de Coursan souhaitent étoffer l'offre en équipements publics notamment du point de vue socio-culturel et sportif.

En raison d'une augmentation de la population et un vieillissement de celle-ci, le diagnostic révèle toutefois deux enjeux essentiels aux deux extrémités de la pyramide des âges :

L'hébergement adapté des personnes âgées

A l'instar de ce qui s'observe au niveau national, la commune de Coursan devrait connaître un vieillissement global de sa population. La politique affirmée en matière d'accueil des jeunes ménages devrait atténuer l'importance de ce phénomène, mais il apparaît cependant essentiel de l'anticiper.

La commune dispose déjà d'un EHPAD adapté à la taille de la commune. En revanche, avec peu de petits logements et notamment de locatifs sociaux, le parc immobilier apparaît peu adapté.

L'accueil lié à la petite enfance.

La diversification du parc immobilier et l'augmentation de la population vont favoriser l'accueil de jeunes ménages sur le secteur. La demande en matière d'accueil lié à la petite enfance devrait augmenter, d'autant plus que la ville de Narbonne, sur laquelle une large partie des actifs va travailler, possède une offre insuffisante pour répondre à la demande.

b. Orientations générales du projet communal

Anticiper un besoin en équipement pour la petite enfance

Le projet communal prévoit l'arrivée d'environ 500 nouveaux habitants à l'horizon du PLU, dont une large partie sera constituée de jeunes ménages avec enfants en bas âges. En effet, l'arrivée de nombreux logements sociaux et de logements favorisant la rotation du parc immobilier vont permettre d'avoir davantage de personnes aux revenus modestes dont les jeunes ménages font partie.

Afin d'anticiper l'accueil de ces enfants en bas âge sur le territoire, il apparaît essentiel de permettre une augmentation de la capacité d'accueil en la matière sur la commune.

Faire émerger un nouveau pôle d'équipements, sur les secteurs de renouvellement / réinvestissement urbain

Afin de favoriser une mixité fonctionnelle adaptée au contexte urbain de Coursan et à son développement projeté, les principales opérations de renouvellement urbain, notamment sur le secteur de la Rue des Ecoles, pourront faire l'objet d'une programmation mixte alliant équipements et habitat. Ainsi, en s'appuyant sur des usages scolaires et administratifs existants, ce secteur pourra constituer une extension de la centralité, en relation avec la partie ancienne du village.

Aménager des jardins familiaux, au plus près des logements collectifs

Le projet urbain de Coursan va engendrer une production de logements avec une densité sensiblement supérieure à ce qui a été réalisé dans les dernières années sur la commune avec notamment des logements collectifs et semi-collectifs sans jardins.

Les secteurs situés à proximité de ces logements et plus particulièrement à proximité des Seignes et du centre ancien apparaissent opportuns pour proposer des jardins familiaux. Dans le respect de la réglementation PPRI et en fonction du potentiel agronomique des sols, le PLU identifiera clairement des secteurs à vocation de jardins partagés.



Jardins partagés en milieu urbain greffé à un équipement de proximité (Source : saverurban)

5. PRESERVER : VALORISER LE PATRIMOINE URBAIN, NATUREL ET AGRICOLE DE COURSAN

a. Rappel des enjeux du diagnostic :

Coursan est dotée de **spécificités territoriales qui la singularisent**. Occupée à 89 % par l'espace agricole, la commune présente un dynamisme certain en la matière, affirmé par un contexte géographique favorable. En effet, sa situation dans la basse plaine inondable de l'Aude, lui permet de bénéficier d'un sol riche agronomiquement et d'un système d'irrigation gravitaire important et fonctionnel. Ce contexte géographique a permis à Coursan de maintenir jusqu'à aujourd'hui une économie agricole et principalement viticole relativement pérenne.

Territoire d'eau, Coursan est fortement pénalisée par les inondations du fleuve Aude dont le lit traverse la basse plaine de l'Aude « en toit » jusqu'à la mer (*lit plus haut que la plaine environnante*). **Mais la présence de l'eau est également une richesse qui a su être valorisée et régulée** depuis des siècles pour les besoins agricoles mais également pour faire face aux inondations. On retrouve ainsi aujourd'hui à Coursan un réseau hydrographique artificiel composé d'un grand nombre de canaux et géré par des ASA.

A Coursan, la présence de zones arborées est rare. **La végétation arbustive** est essentiellement présente le long des cours d'eau (ripisylves) et du réseau linéaire (chemins, routes et voie ferrée), et autour des domaines agricoles. **Elle permet de valoriser ce canevas** hydrographique et d'encadrer visuellement et fonctionnellement la plaine agricole (limite paysagère, limite parcellaire, brise vent, support de biodiversité).

Cette armature agri-naturelle représente aujourd'hui une richesse sur le plan paysager mais également biologique. Ces espaces représentent en effet des milieux attractifs pour une faune diversifiée, dont certaines espèces emblématiques comme la pie-grièche à poitrine rose, le bruant ortolan ou le butor étoilé. Certains secteurs sont plus particulièrement riches, c'est le cas du fleuve

Aude et de sa ripisylve, qui constituent un site Natura 2000 (SIC), tout comme la partie sud-est de l'étang de Capestang (classée en ZPS). La richesse biologique du canal de l'aiguille de Londres a pour sa part fait l'objet d'un classement en ZNIEFF de type 1. La basse plaine de l'Aude agricole dans sa majeure partie est quant à elle inventoriée en ZNIEFF de type 2 et en espace naturel sensible.

De manière générale, sur les secteurs protégés, inventoriés tout comme sur l'ensemble de l'espace agricole, **la biodiversité peut-être considérée comme riche, mais fragile, car liée à diverses pressions potentielles ou réelles** : traitement des cultures, coupe des haies et alignements arborés, création d'obstacles aux déplacements (LGV), urbanisation...

Dans ce contexte, **Coursan, en tant qu'unique secteur urbanisé -en dehors des nombreux domaines agricoles- constitue un îlot urbain au sein d'un environnement constitué de murs porteurs** que sont une mosaïque agricole, un réseau hydrographique superficiel important, et des linéaires arborés. A ce titre, le devenir et le développement de la ville se doit d'être respectueux de son environnement, tout comme il doit en tirer les avantages (paysage, espace de loisirs, richesse agricole et biologique, présence de l'eau...).

Dès lors, **trois grands enjeux s'affirment** à travers la compréhension de cette trame agri-naturelle et l'analyse de son évolution :

- **Un enjeu de valorisation** : *entretien des linéaires arborés, entretien des berges et de la ripisylve de l'Aude et des principaux canaux, aménagement de voies douces le long de ces cours d'eau et ouvrages...*
- **Un enjeu de protection et de pérennisation des espaces agricoles et de leurs fonctionnalités au-delà de leur fonction agricole** : *entretien et maintien du paysage ouvert, maintien des surfaces face à l'artificialisation (mitage, urbanisation diffuse, infrastructures), rôle dans la biodiversité.*
- **Un enjeu de transition et de prolongement de cet environnement en secteur urbain** : *traitement des franges urbaines, réalisation de voies douces, ...*

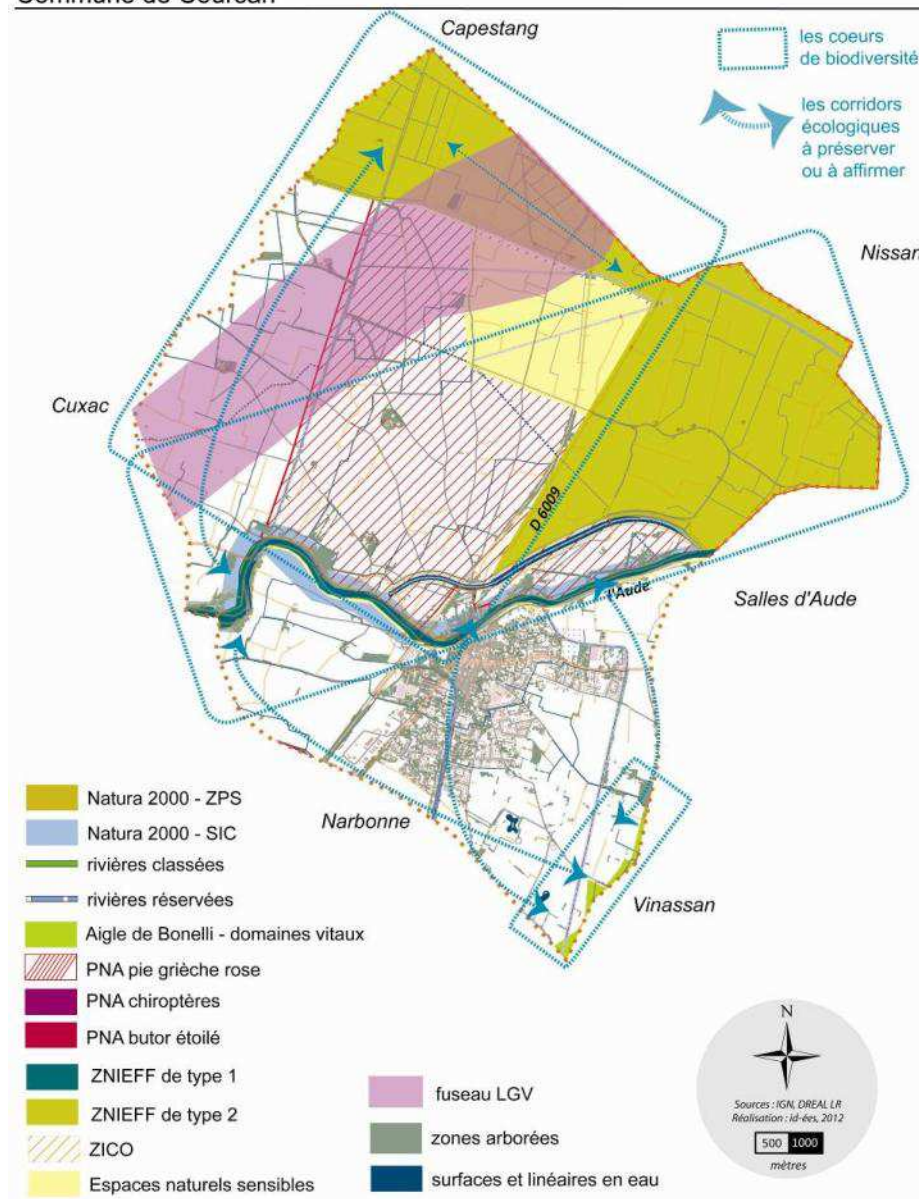
b. Orientations générales du projet communal

L'armature agri-naturelle a permis à Coursan d'identifier une trame verte et bleue. Cette trame, au-delà de son intérêt pour la biodiversité (*pour se maintenir, les espèces ont besoin d'espaces fonctionnels, comprenant un ou plusieurs types d'habitats naturels, et des voies de déplacements entre ces espaces*), est une occasion de traiter de multiples enjeux, parmi lesquels le traitement des franges urbaines, l'intégration de la « nature en ville », la réalisation de voies douces ...

La Trame Verte et Bleue est ainsi le **support d'une démarche de développement territorial** qui donne des fonctions aux espaces constitutifs de cette trame, permettant par la même de la pérenniser



Biodiversité : Constitution de la trame verte et bleue Commune de Coursan



Maintenir les espaces agricoles et leurs capacités d'évolution

Le territoire communal est entièrement consacré à la pratique de l'agriculture et principalement de la viticulture. Le sol de la basse plaine de l'Aude, inondable, profond et bien drainé, est riche agronomiquement et supporte tous types de cultures (vignes, grandes cultures, productions maraîchères, porte-graines...). La présence de ressources hydriques et d'un réseau de canaux uniques, en font un secteur potentiel de développement et de diversification.

L'ensemble des terres agricoles est inondable, aussi ces secteurs ne peuvent être dédiés à l'urbanisation. C'est aussi la raison pour laquelle le secteur agricole est relativement bien structuré et dynamique.

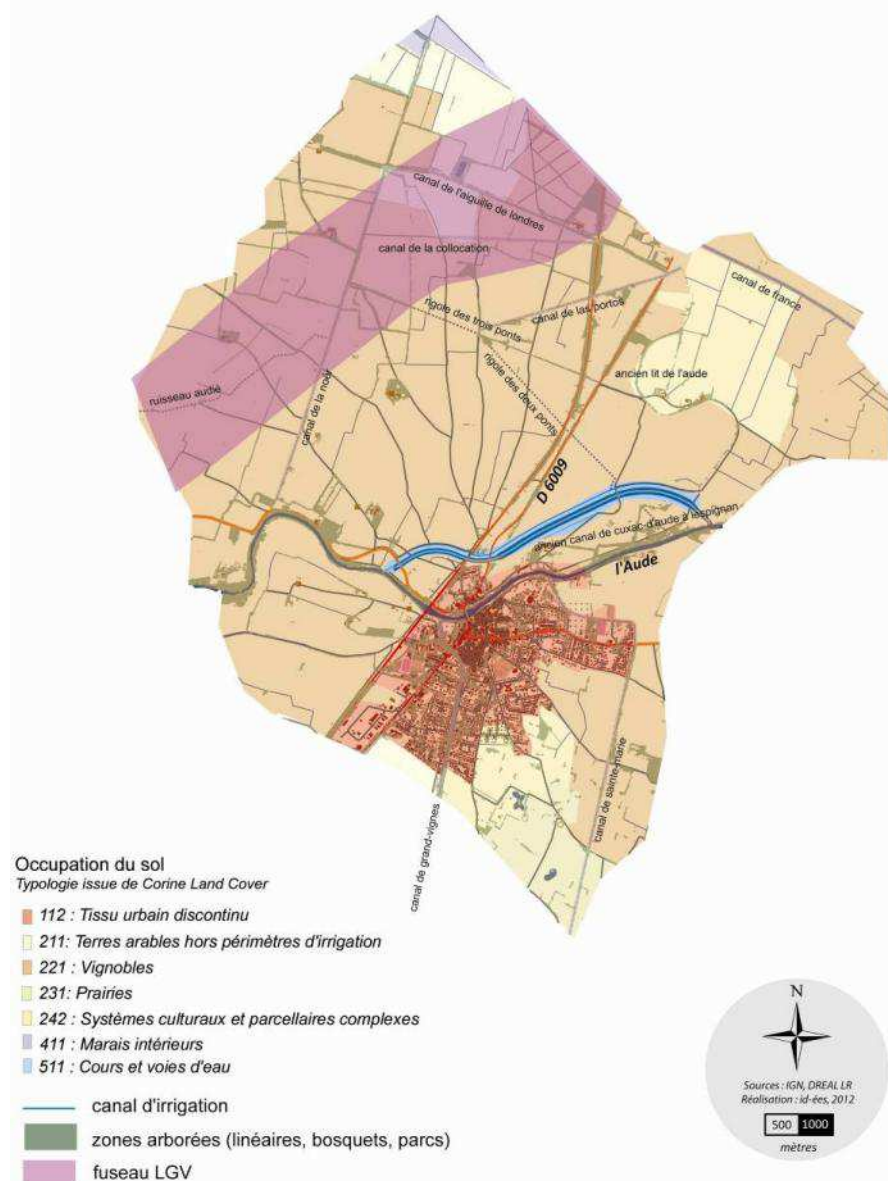
Afin de faire perdurer cet équilibre et cette dynamique, le PLU se devra de protéger le foncier agricole par un classement ambitieux et efficace des secteurs agricoles, permettant le développement d'outils adaptés.

Dans le respect du PPRI, il permettra une diversification de l'activité agricole, garantissant ainsi la pérennité des domaines et des espaces qu'ils occupent et entretiennent.

En outre, le PLU pourra inscrire une réglementation adaptée sur les secteurs impactés par le passage futur de la ligne LGV sur les espaces agricoles Coursannais.



L'espace agricole : structuration et enjeux Commune de Coursan



Assurer les continuités écologiques et un maintien de la qualité paysagère

Le diagnostic a permis d'identifier une série d'éléments boisés de qualité, linéaires ou ponctuels, essentiellement sous forme de ripisylve le long du fleuve Aude ou des canaux, mais également en limite parcellaire agricole, ou encore en accompagnement de voies (routes, chemin de fer).

Au-delà de leur utilité paysagère ou même patrimoniale, ces secteurs se caractérisent par une richesse évidente en termes de biodiversité. Ils représentent en effet des habitats de repos, de nidification ou d'alimentation pour de nombreuses espèces. Ils constituent en outre des corridors naturels entre ou au sein des cœurs de biodiversité de la plaine de l'Aude.

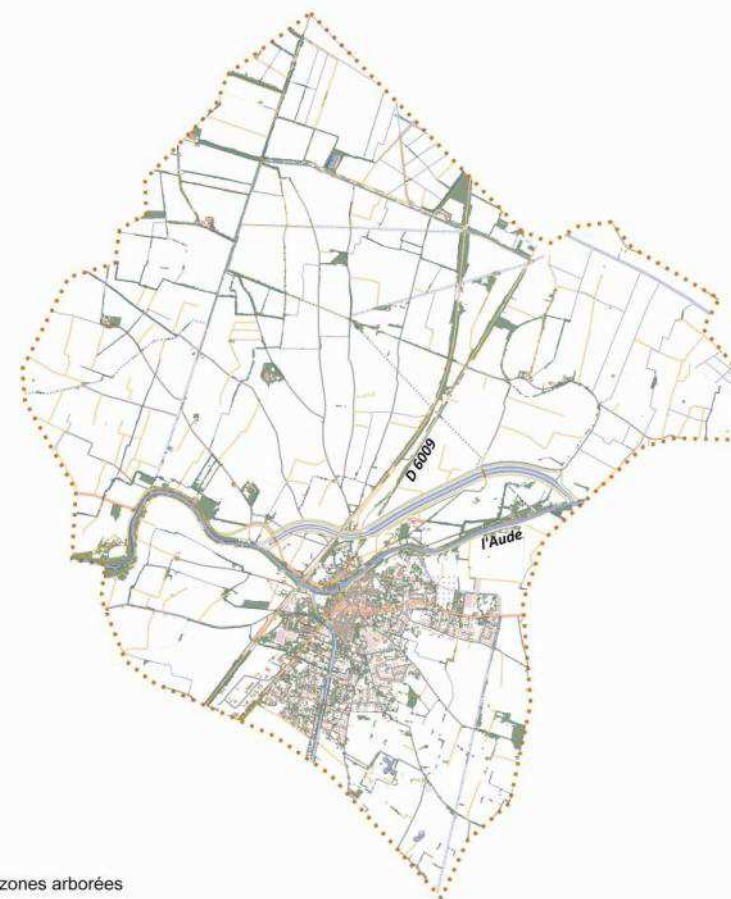
Enfin, ces secteurs jouent également un rôle fonctionnel en lien avec l'écoulement des eaux, puisqu'ils assurent la protection des berges contre les phénomènes érosifs, et forment un espace « tampon » permettant d'épurer et ralentir l'écoulement des eaux.

Au vu de ces enjeux, le PLU prévoit, via un classement approprié, de limiter, contrôler, voire éviter, les interventions trop fortes sur les berges et garantir ainsi la réalisation d'un entretien léger de ces boisements.

De manière générale, les continuités écologiques dans les secteurs agricoles (qui représentent 89% de la surface communale) seront favorisées par le projet de PLU.



La trame verte forestière Commune de Coursan



zones arborées



Traitement des franges urbaines

A l'interface entre les espaces urbanisés et les secteurs agricoles, les franges urbaines sont majoritairement constituées de fonds de parcelles sans traitement particulier. Dans le cadre d'un aménagement global de la commune, le projet communal entend favoriser un traitement qualitatif de ces franges urbaines.

En limite de l'urbanisation, plusieurs secteurs feront l'objet d'un traitement qualitatif, à la fois par :

- un traitement des limites du quartier des Seignes, tant sur le bâti que sur la végétalisation des abords ;
- la réalisation de jardins familiaux, favorisant une transition entre les secteurs urbanisés et les secteurs agricoles ;
- une intégration paysagère du développement du complexe sportif de Sainte Marie ;
- l'aménagement paysager des cheminements hors tissu urbain, en connexion au maillage des déplacements doux et en appui à l'éventuelle dérivation du canal de Raonel en périphérie de l'urbanisation (évoquée en préambule du PADD).

Définir des dispositions en faveur de l'économie d'énergie et encadrer le développement des énergies renouvelables

Le potentiel de réduction de consommation énergétique se trouve à Coursan dans la réhabilitation du bâti (travaux d'isolation, remplacement des menuiseries extérieures), dans le changement des modes de chauffage (mise en place de chauffages plus performants, moins émetteurs de CO2), mais aussi dans la prise en compte, dans les nouvelles constructions, des normes qui s'imposent aux bâtiments neufs (RT 2012) comme des principes bioclimatiques.

Dans ce contexte, et pour répondre à l'ensemble des enjeux énergétiques, le PLU souhaite déterminer une réglementation appropriée et spécifique par secteur, tenant également compte de la sensibilité des lieux (périmètre de protection des Monuments Historiques, paysage de la plaine de l'Aude).

Cette réglementation visera tant l'économie d'énergie, que la valorisation des énergies renouvelables (solaire thermique ou photovoltaïque, pompes à chaleur, petit éolien) et leur intégration sur le bâti en fonction des secteurs et de leur sensibilité paysagère et/ou patrimoniale.