



COMMUNE DE FLEURY D'AUDE DEPARTEMENT DE L'AUDE

# P LAN L OCAL D'U RBANISME

ARRET DU PROJET LE 22 JANVIER 2013  
APPROBATION DU PROJET LE 22 OCTOBRE 2013

5. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE





















## - **1 Mesurer l'impact des zones à urbaniser sur les secteurs de relief**

Certains seuils topographiques du territoire (secteur littoral) ont été dépassés. Les extensions urbaines de la station de Saint Pierre la Mer se sont en effet développées de façon diffuse sur les contreforts du massif de la Clape et ont gommé les transitions paysagères naturelles. Toute intervention sur les reliefs demande une réflexion pour préserver le fonctionnement global du secteur concerné. Il apparaît alors essentiel de structurer l'évolution des paysages en relation avec la typologie du relief car l'implantation des constructions peut imposer un impact visuel et structurel important. Le PADD s'attache ainsi à mesurer l'impact des nouvelles constructions sur les zones de relief en abordant de façon spécifique la morphologie urbaine et l'insertion paysagère dans la pente (prioritairement sur le village de Fleury).

Le PLU doit dès lors fixer des côtes au-dessus desquelles les constructions seront interdites pour que le bâti ne dépasse pas le sommet du versant visible depuis la basse plaine agricole de l'Aude. A cet effet, il conviendra de ne pas autoriser de construction sur le sommet du "Pech du Phare". En effet, les micros reliefs des secteurs de la Condamine de la Foun, de la Chapelle, de Baurène Nord, de Derrière l'Horte et du Roc de Purgovi sont fortement perçus et offrent un cadre structurant à l'ensemble du village de Fleury, répondant à l'artificialisation massive du territoire liée à l'infrastructure autoroutière. Le PADD vise, par conséquent, à contenir l'urbanisation sur ces versants à des extensions stratégiques

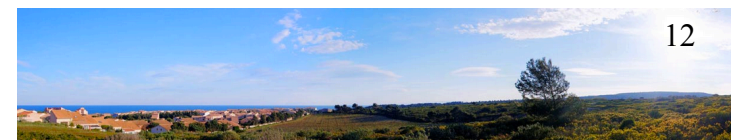
situées dans la continuité immédiate du tissu urbain existant. Les collines et les puechs sont des sites particulièrement sensibles qui animent les paysages de plaine de la Commune de Fleury d'Aude. Il convient ainsi, dans le cadre d'une stratégie d'aménagement durable, de privilégier un travail sur les formes urbaines limitant les modifications topographiques et évitant l'urbanisation anarchique en pied de colline.

## - **2 Identifier les seuils d'urbanisation encadrant le développement urbain**

La plaine agricole jouxtant le village de Fleury, les zones humides entourant la station portuaire des Cabanes, ainsi que le massif de la Clape dominant la station de Saint- Pierre la Mer, sont autant de micro paysages sensibles de qualité où la forme et la silhouette urbaine sont particulièrement perceptibles. Le PADD s'attache ainsi à identifier des seuils d'urbanisation servant de point d'appui pour structurer le paysage.



*Secteurs agricoles au niveau de la Chapelle et de Pech Azam*





### - 3 Aménager les entrées de ville

Un traitement paysager des entrées de ville est à rechercher pour valoriser une image d'accueil et favoriser une transition réussie entre l'espace bâti et l'espace agro naturel communal. Les sites d'entrée de ville appellent donc des actions visant à requalifier les espaces publics de voirie, à harmoniser des aménagements paysagers et à favoriser l'insertion des bâtiments en bordure de route en définissant les dispositions réglementaires adaptées (recul des constructions, végétalisation des bandes de recul...). Le PADD identifie 7 entrées de ville majeures afin de définir une stratégie visant à aménager ces secteurs d'approche de l'espace urbain.

Il s'agit, des entrées du village de Fleury :

- Depuis Salles d'Aude au niveau du secteur élargi des Olivettes (RD31)
- Depuis Lespignan au niveau des secteurs de Carabot le Haut et le Bas (RD168)
- Depuis la station portuaire des Cabanes au niveau du Cros du Pountil et du Pech de Mol (RD718)
- Depuis la zone d'activité de l'Étang entre la Condamine de la Foun et Derrière l'Horte (RD1118)

De la station de Saint-Pierre la Mer :

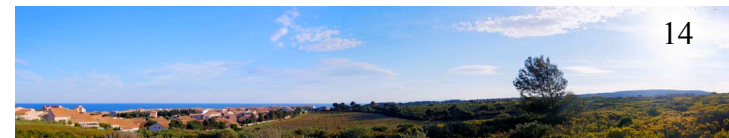
- Depuis le site classé de la Clape au niveau du secteur de la Croix (RD 1118)
- Depuis l'étang de Pissevaches au niveau de la ZAC de Pérumont (Route des Vins)
- Depuis la commune de Narbonne au niveau de l'Avenue Pierre Brossolette

De la station portuaire des Cabanes, depuis le secteur de la Guirlande à l'intersection de l'avenue de la Mer et de la Rue de l'École (RD 718).

Il convient par ailleurs de porter une attention particulière à la qualité générale des paysages perçus depuis les voies principales. L'aménagement paysager des espaces publics de voirie en zone urbaine dense doit être considéré comme une composante forte dans la création qualitative des fronts bâtis. Dans le respect de l'article 52 de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, au même titre que la préservation des éléments structurants du paysage de la commune (objectif 1 / Intention 1), il convient de définir, à l'échelle communale, des dispositions réglementaires adaptées (définition de marges de recul, végétalisation des espaces de transition, ...) afin d'accompagner le renouvellement d'une approche globale du réseau viaire (approche paysagère et sécuritaire).

Par ailleurs, l'encadrement des conditions d'implantation des panneaux publicitaires, des enseignes et des pré-enseignes dans les secteurs urbains, doit être favorisé par l'application d'une stratégie signalétique visant à participer à la valorisation des sites en engageant la commune dans une démarche qualitative structurée autour de trois actions :

- L'inscription de la publicité dans le cadre d'une politique urbaine (élaboration de réglementations spéciales comportant notamment la délimitation de zones de publicité interdite ou restreinte)
- L'inscription des pré-enseignes dans le cadre d'un schéma























### II.3. TROISIÈME INTENTION : Optimiser le potentiel touristique et de loisir des espaces agricoles et viticoles

Insuffler une nouvelle dynamique à l'économie agricole de la commune passe par une ouverture de cette filière vers des secteurs porteurs comme le tourisme et les loisirs de manière générale. En complément des pôles littoraux, une offre touristique qualitative peut être développée à partir de certains secteurs à dominante agricole qui constituent un vecteur de développement d'un « tourisme vert ». Dès lors, les hameaux et domaines agricoles de la Pagèze, l'Oustalet, St Pierre la Garrigue, Boède, Moyau, Rivière le Bas et le Haut, la Négly, les Bugadelles et Laquirou, la Bâtisse Haute, St Raymond, Pistole et Merens sont autant de points d'accroche de grande qualité pour dynamiser l'éco-tourisme.

Ce développement est conduit en cohérence avec les stratégies définies dans le cadre du Schéma local d'organisation touristique du Pays Narbonnais. Il insiste de

plus sur l'entière compatibilité avec l'objectif 3.3 du PADD du SCoT de la Narbonnaise favorisant : « le développement touristique de l'arrière pays passe également par le développement d'une offre d'hébergement touristique adaptée au territoire et directement liée au patrimoine bâti.

Cette offre se développe et s'organise en réseau, avec :

- Le développement de petites résidences hôtelières au cœur des tissus urbains, au travers du réinvestissement de l'habitat ancien, du changement de destination des anciennes exploitations agricoles ou de la création de nouveaux hébergements de grande qualité architecturale en continuité directe des zones urbanisées ;
- Le développement de gîtes et des chambres d'hôtes dans les villages ou dans les mas : des hébergements touristiques peuvent être créés en favorisant, lorsque cela ne perturbe pas l'économie agricole, la reconversion des mas viticoles et autres bâtiments d'exploitation en gîtes, chambres d'hôtes ou résidences hôtelières ».









**difficulté de réinvestir le logement vacant, et les disponibilités de densité réduites dans la zone urbanisée qui pourra recevoir à terme environ 80 logements, soit environ 170 habitants supplémentaires (2,1 personnes par foyer).**

**Sur la station de Saint Pierre la Mer et sur la station portuaire des Cabanes, le potentiel de renouvellement urbain est pratiquement nul (loi littoral, risques, enjeux environnementaux).**

**L'augmentation de population prévue dans le PLU est donc de 600 à 630 personnes.**

**L'ouverture de la zone IIAU est conditionnée à une révision du PLU.**

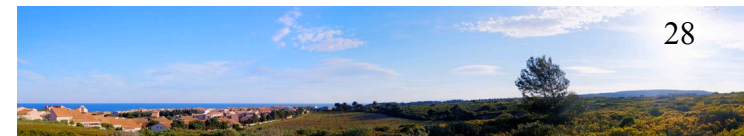
**La croissance démographique fixée dans les orientations du SCoT est ainsi respectée.**

Selon la répartition actuelle de la population par site urbain identifié, le village de Fleury devrait afficher le potentiel d'accueil le plus important, le foncier disponible au regard des différentes contraintes territoriales, sur St Pierre et les Cabanes ne pouvant permettre de nouvelles ouvertures à l'urbanisation.

Pour ce faire, et selon la base théorique de programmation mise en exergue dans le diagnostic, il convient de disposer d'une enveloppe foncière optimale consacrée aux extensions urbaines potentielles du village de Fleury.

Compte tenu des disponibilités foncières actuelles sur le

village de Fleury, s'élevant à près de 24 hectares depuis l'agrandissement du périmètre de la ZAC du Moulin (+4 hectares visant à compenser l'imperméabilisation des sols du fait de l'urbanisation afin de ne pas aggraver les débits de ruissellement à l'aval et de réduire le ruissellement des zones situées en amont du projet), il convient de programmer une enveloppe foncière maximale d'environ 8 hectares consacrée aux extensions urbaines sur l'ensemble de la commune. Les résidences principales représentant 15% du chiffre total de résidence, celui-ci est à l'horizon du PLU de 1853 logements en résidences principales.







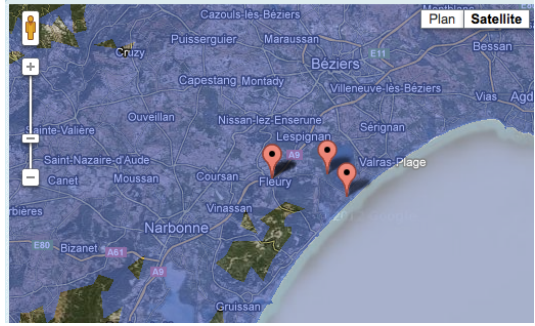


**Fibre optique**

Aucun opérateur n’est présent aujourd’hui au niveau de la fibre optique sur le territoire, mais le Grand Narbonne a dans ses objectifs de relier les Zones d’Activités Economique du territoire. A ce titre, la ZAE de l’Etang sera donc éligible.

**Couverture GSM,GPRS,EDGE,3G+**

La commune de Fleury est couverte par les trois opérateurs historiques mobile sur son territoire, hors le secteur de la Clappe.



**WIFI et autres réseaux**

La commune s’est engagée dans une politique de mise à disposition du réseau WIFI communal sur Saint Pierre la Mer et les Cabanes de Fleury. De même, elle s’est engagée dans le développement de la fibre optique communale et de la mise en réseau de ses bâtiments.  
La commune met à la disposition par son site internet l’ensemble des éléments permettant d’effectuer les démarches

courantes en mairie et dans les établissements communaux.







La réalisation d'un équipement public, induit de nouveaux motifs de déplacement qui se doivent d'être accompagnés par une offre en stationnement conforme aux besoins. Le PADD favorise par conséquent :

- la localisation d'emplacements réservés nécessaires à la réalisation d'aires de stationnement. L'objectif est d'optimiser le secteur défini dans la marge de recul de 100 mètres de part et d'autre de l'axe central de l'autoroute A9. En effet, ce dernier n'a pas pour effet de stériliser les espaces bordant les infrastructures routières. Il convient ainsi d'examiner la manière de l'urbaniser. La commune a ainsi défini un projet basé sur la réalisation d'une aire de stationnement associée à la réalisation d'un équipement public sur l'actuel secteur NA0. La nécessité de mener une étude préalable (Entrée de ville au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme) confortera le lancement de ce projet urbain, structuré autour d'une volonté de mise en valeur du site.
- La mutualisation des aires de stationnement dans les opérations d'aménagement public (équipement public / logement par exemple)
- La réalisation de petites aires de stationnement associées aux enjeux de l'inter-modalité.













### III.3. TROISIÈME INTENTION : Maîtriser l'énergie

#### **Action 1 : Structurer et accompagner le développement des énergies renouvelables**

##### **- 1 Eolien**

Les principes de la Charte du développement Eolien élaborée par le Parc Naturel régional de la Narbonnaise sont en œuvre sur le territoire du SCOT concerné pour garantir la cohérence dans les implantations et les exigences d'insertion paysagère dans chacune des entités identifiées par la Charte : plaine de l'Aude et de l'Orbieu, littoral, massif cloisonné des Corbières.

Les enveloppes potentiellement équipables sont définies durablement dans une cohérence d'ensemble en s'appuyant également sur les travaux du schéma régional d'implantation éolien et en tenant compte de l'intérêt des implantations à l'échelle du territoire du SCOT.

Les enveloppes les plus favorables au regard de la Charte sont : la Plaine de l'Aude et le Sud du massif de Fontfroide (Portel des Corbières) pour la création de nouveaux sites, le plateau de Villesèque et les Garrigues Hautes (Port la Nouvelle) pour la densification des sites existants. Fleury ne fait actuellement donc pas partie de ces enveloppes.

##### **- 2 Solaire**

La commune souhaite promouvoir l'implantation d'énergie renouvelable à partir du solaire. A ce titre, elle souhaite promouvoir l'implantation de ces équipements sur les toitures dans les zones agricoles et d'activité, hors sol. Dans les

zones vouées à l'urbanisation, les équipements seront de la même façon promu, par contre la commune souhaite protéger le cœur historique de ces équipements.

#### **Action 2 : Gestion des rejets de CO<sup>2</sup>**

##### **- 1 Gestion des déplacements.**

###### **- Limitation des déplacements des véhicules municipaux**

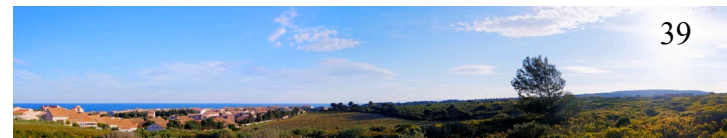
La commune met en place un outil de gestion global concernant ses personnels au niveau des déplacements professionnels liés aux véhicules municipaux. Cet outil permet d'organiser de façon optimum les déplacements des véhicules municipaux afin de rentabiliser ceux-ci et de les limiter au maximum.

###### **- Limitation des déplacements véhicules dans les zones urbaines**

La commune aménage des zones ouvertes à l'urbanisation à proximité des équipements communaux reliés à ceux-ci via des cheminements doux intégrés au Plan de Déplacement Urbain.

###### **- Limitation des déplacements véhicules pendulaires vers les polarités territoriales**

La commune au travers de son PDU a pris en compte le renforcement les transports en commun via le Grand Narbonne et en liaison avec la gare SNCF. L'accroche des pistes cyclables se fait au travers du PDU via les pistes cyclables du Grand Narbonne.













### IV.3. TROISIÈME INTENTION : Poursuivre la valorisation des sites touristiques

Le diagnostic a mis en évidence la qualité paysagère et architecturale de la commune, son important patrimoine naturel et architectural ainsi que sa vocation touristique. La situation de la commune entre espace littoral, massif de la Clape et plaine agricole est pour Fleury d'Aude une opportunité de diversifier sa clientèle touristique. Aussi, l'intégration d'un réseau de sentiers de randonnée dans le projet d'aménagement et de développement durable, est une action structurante pour le développement touristique favorisant la reconnaissance d'un territoire riche et varié participant à la qualité de vie des habitants, ainsi qu'à l'entretien d'une grande partie de la commune. La préservation de la qualité des secteurs communaux (espaces agricoles, naturels et urbains) est un point important de cet axe.

Il convient dès lors de poursuivre la valorisation et la protection des sites touristiques de la commune, autour d'une incitation à la découverte du territoire par la création d'itinéraires du paysage structurés autour des projets de sentiers que sont :

- Les balades en poney depuis la ferme de l'Oustalet
- Le sentier de la Clape autour du Gouffre de l'Oeil Doux
- Le sentier des vignes et de la garrigue
- Le sentier du Pech de la Bado
- Le sentier des cistes et du romarin

- Le sentier d'interprétation de l'Étang de Pissevaches
- Le sentier des Cayrols et du cœur historique du vieux

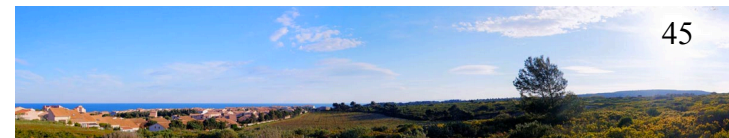
**Optimiser le potentiel touristique de la commune depuis un réseau de chemins denses**



village de Fleury.

Cette offre doit être accompagnée par une stratégie globale de destination touristique incluant :

- Le tourisme de masse lié à la présence de la station de Saint Pierre la Mer
- Le développement et la diversification de l'hébergement touristique (hôtels, chambres d'hôtes, hôtellerie de plein air...)
- Le renforcement de la vocation touristique des secteurs agricoles (cf. Objectif V.3).









La première intention de l'objectif 2 du PADD définit une stratégie de développement communal respectant l'équilibre démographique connu par Fleury d'Aude entre 1999 et 2006 et répondant aux besoins du territoire. Contrairement à la stratégie d'aménagement développée sur le village de Fleury, il convient, de considérer le développement urbain de la station à travers un objectif d'optimisation foncière, afin de favoriser la capacité de réinvestissement du parc résidentiel de Saint Pierre la Mer, en s'appuyant sur les orientations du SCoT, à savoir :

- Développer l'offre de résidences principales par la requalification du parc locatif touristique existant
- Convertir une partie du parc de résidences secondaires et touristique en habitat permanent dans le cadre d'une politique de renouvellement urbain des stations et de mise à niveau du patrimoine bâti.
- Mettre en place une politique d'accompagnement social : une partie du parc de résidences secondaires devrait constituer du logement social en dehors de la saison estivale.

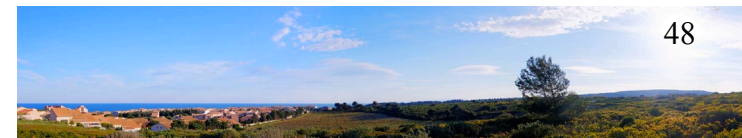
Au-delà de cet objectif résidentiel, le SCoT affiche une volonté claire « d'amélioration de la qualité urbaine des stations ». La commune de Fleury anticipe dès lors cette volonté et opte pour le développement de véritables quartiers de vie à l'année: développement de l'activité commerciale, politique d'équipements urbains, qualification et mise en réseau des espaces publics, développement des circulations douces...

- A l'ensemble des secteurs de la station pouvant faire l'objet d'un emplacement spécifique pour la réalisation d'un équipement structurant,
- Au devenir du dernier secteur constructible de la ZAC des terrasses de Saint Pierre (parcelle de près de 8500m<sup>2</sup>) en relation directe avec un axe de desserte structurant (continuité ouest de l'avenue des goélands).

En effet, l'aménagement de cette parcelle doit être pensé dans une optique de réorganisation du secteur Ouest de la station pouvant se traduire par:

- Une optimisation de la vocation mixte de la zone IUDHP inscrite au POS
- Une liaison routière entre la ZAC et la zone IUDHP à travers une emprise sur l'emplacement réservé n° 37 (inscrit au POS)
- Une restructuration de l'offre commerciale et service sur la station.

Toute extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage est toutefois réservée à des opérations structurantes d'intérêt public.







La lutte contre une implantation anarchique et diffuse de panneaux à usage de publicité doit de plus être entreprise afin de répondre à un besoin de communication tout en préservant les qualités paysagères de ces entrées de territoire.

L'attention particulière portée à ces entrées de ville devrait permettre de travailler dans un second temps sur la redéfinition de l'organisation des transports dans la station. En effet, depuis l'entrée Nord de la station (secteur de la croix) il conviendrait d'identifier un itinéraire prioritaire évitant le centre de la station (avenue de la mer) et empruntant l'avenue des Goélands. Pour ce faire il est nécessaire de réaliser une voie de liaison entre l'avenue des Goélands et le boulevard du Canigou (partie de l'actuel emplacement réservé n°33)

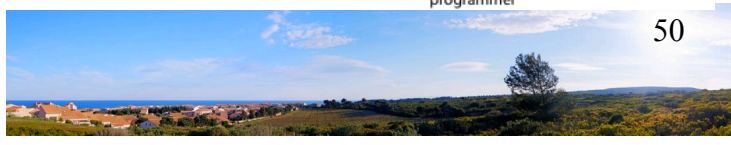
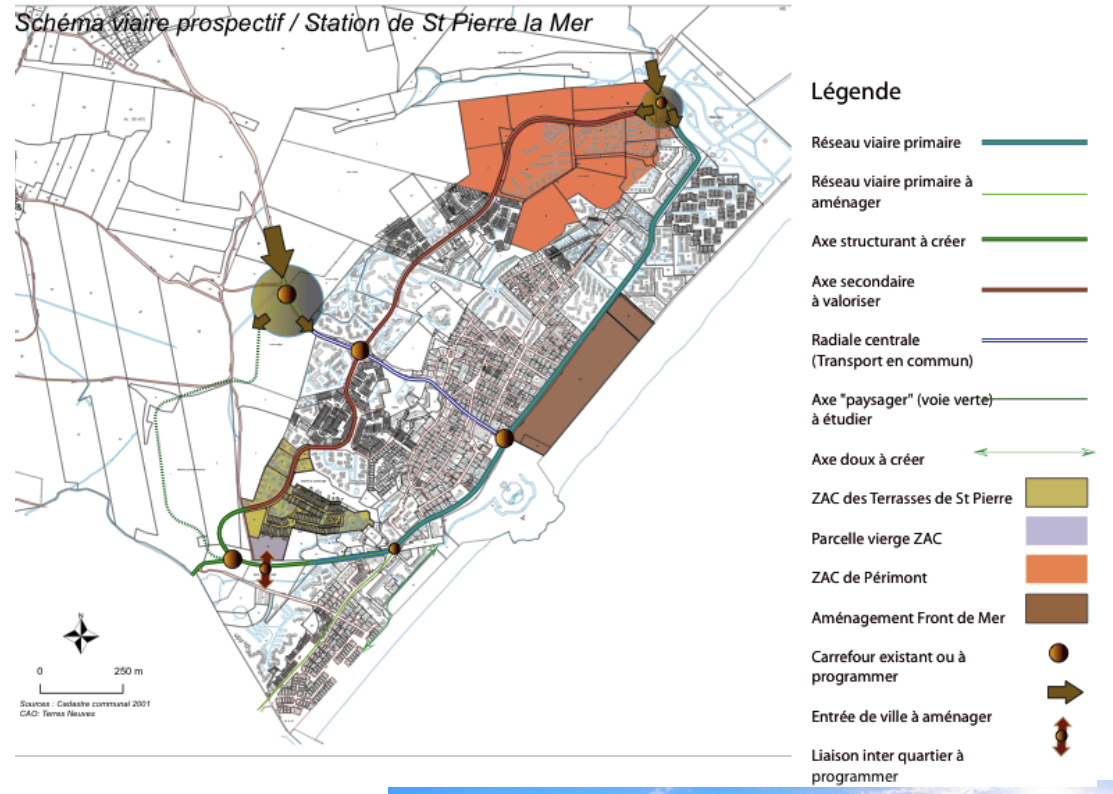
Cet axe permettrait :

- De rejoindre le Boulevard des Embruns dans la partie centrale de la station
- D'assurer la définition d'un circuit de transit « circulaire » sur l'ensemble de Saint Pierre
- De lier les quartiers Nord sans être obligé de passer par les voies étroites et sous dimensionnées du centre
- De donner à l'avenue de la mer le rôle d'axe de desserte urbain réservé uniquement aux modes doux et aux transports en commun en période estivale
- D'assurer les bases d'une jonction fonctionnelle entre la ZAC des Terrasses de Saint Pierre et le secteur urbanisé des Exals.

Cet aménagement permettrait aussi d'affirmer l'importance de

l'entrée de ville Est (depuis la route des vins), qui assure un rôle de carrefour liant le boulevard des Embruns à l'avenue des Garrigues. Seraient dès lors identifiées sur la station, deux entrées majeures, assurant l'organisation d'un schéma viaire favorisant la qualité de la desserte de masse en période estivale.

Il serait par ailleurs intéressant d'étudier la réalisation d'une voie verte permettant de découvrir une partie du site classé de la Clape depuis des points de vue à conserver et à mettre en valeur.







- De reconfigurer Le «Port Neuf» dans une forme rectangulaire permettant la rationalisation et l'optimisation du plan d'eau défini par des quais rectilignes. Côté village, les terre-pleins sont aménagés en espaces de promenade et de commerces saisonniers. Le choix du mobilier urbain et l'accompagnement paysager de ces surfaces peuvent se réaliser dans l'esprit d'un mail offrant une continuité avec la placette de commerces aujourd'hui installés sur la rive ouest.
- D'installer La capitainerie à l'angle du port et du fleuve. Equipée d'un quai d'accueil, elle se signale dès l'arrivée dans l'Aude. Une autre unité devrait être installée sur le quai qui lui fait face, complétant ainsi les services proposés. D'une surface appropriée, ces deux bâtiments pourraient accueillir, outre les services liés à la navigation et à l'usage du port, une annexe de l'Office du Tourisme et de la mairie. Le dégagement dont ils disposent sur leur parvis offre un espace disponible pour des manifestations festives.
- De définir une zone technique côté mer, avec clôture et accès réservé aux usagers des infrastructures du port des Cabanes. Elle pourrait accueillir une déchetterie portuaire et les dégagements nécessaires à la manutention des bateaux qui s'effectuerait soit par le quai de grutage prévu le long de l'Aude, soit par la cale de mise à l'eau accessible à l'extrémité de la zone technique.



Les cheminements d'accès et au sein du Hameau se déclinerait ainsi comme suit :

- La circulation des véhicules serait maintenue avec un accès au port par l'arrière du hameau, desservant ainsi le camping et avec extension vers la plage le long des digues de l'embouchure. Le retour vers Fleury longerait le fleuve en sens unique. Des parkings accessibles au public seraient installés sur les terre-pleins Ouest et Sud du port neuf, tandis que le parking longeant la zone technique serait réservé. L'accès par véhicule au quai de la zone technique serait gardé par une barrière et limité aux véhicules se rendant à la Capitainerie, à la zone technique ou à la cale de mise à l'eau.
- Une piste cyclable devrait être aménagée le long de la route, côté Aude et se poursuivrait en bordure de l'Aude jusqu'à la plage en longeant les quais du port neuf et les digues de l'embouchure.
- Le circuit piéton suivrait la piste cyclable et bifurquerait en chemin piétonnier vers la plage en empruntant le mail ayant déjà fait l'objet d'un aménagement.

