

2

DEPARTEMENT DE L'AUDE

Commune de PALAJA

CONTRÔLE DE LEGALITE

22 AVR. 2013

DDE 11 - PREFET

P.L.U. arrêté le 15 mai 2012

P.L.U. approuvé le 15 AVR. 2013



PLAN LOCAL D'URBANISME

**PROJET D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

Karl PETERSEN - Urbaniste - 21 chemin de Gabardie - 31200 TOULOUSE

La commune de PALAJA, membre de la Communauté d'Agglomération du Carcassonnais, aux portes mêmes du chef-lieu du département, voit sa fonction résidentielle prendre de l'importance, en raison notamment de cette proximité, mais également de la qualité de son cadre de vie. Ce renforcement se caractérise par une pression foncière plus forte et a pour conséquence une sollicitation de plus en plus grande de ses équipements.

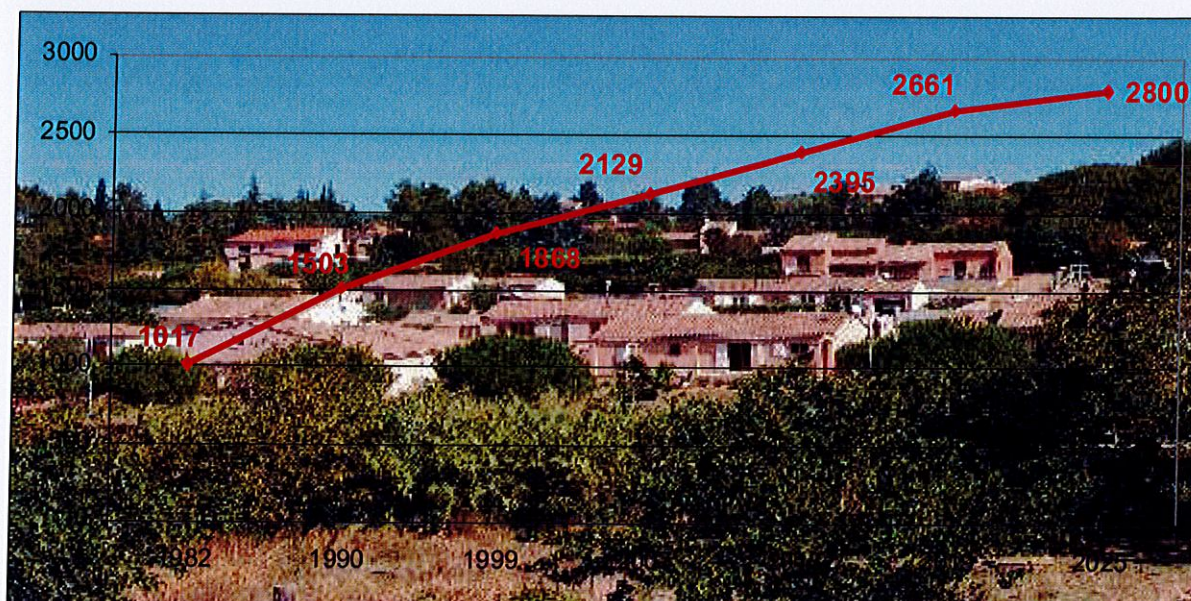
Si elle entend y répondre, la commune ne saurait se résoudre à subir ce développement mais elle se donne pour objectif de le mettre à profit pour organiser le village et son territoire communal avec le souci d'offrir à ses habitants actuels et futurs un cadre et des genres de vie qui soient respectueux de son identité.

La commune adhère à la Communauté d'Agglomération du Carcassonnais et à son SCoT

Le projet d'aménagement et de développement durable s'articule autour des orientations d'aménagement suivantes :

- Atteindre ou ne pas dépasser une population résidente de 2800 habitants en 2025

PALAJA présente les particularités d'être la première couronne de Carcassonne, d'avoir des accès très commodes à son centre, à ses divers équipements et à ses zones d'activités économiques.



L'évolution de la population correspond à un rythme annuel moyen de construction de logements équivalant à 18 logements sur la longue période 1990-2007. C'est donc bien une continuité étalée sur une même période et pas une subite accélération.

- Nature et paysages :

- préserver les espaces de nature, notamment ceux des collines des Corbières (ZNIEFF) et du nord de la commune

La partie palajanaise des Corbières occidentales, au sud de la commune, n'est que l'extrémité ouest de ce massif où garrigues et boisements créent un milieu naturel sensible abritant des espèces rares ou protégées de la faune et de la flore. Ce secteur fera l'objet d'une protection au titre des zones naturelles. Y échappent partiellement les installations

militaires du champ de manœuvre de Villemaury soumis à des réglementations particulières. Au nord du village, la réalisation d'une centrale solaire au sol se fera dans le respect des plantations existantes.

- **préserv**er les couloirs de la diversité biologique que constituent les principaux ruisseaux, en particuliers dans la traversée de l'agglomération

Les ruisseaux de La Fondure, de Saint-Estève et de Palajanel présentent une potentialité de diversité biologique et de continuité écologique. Le fait que deux d'entre eux longent ou traversent le village conduit à leur prêter une attention particulière. Il conviendra d'allier urbanisations et préservation de ces milieux.

- Marquer une nette rupture d'urbanisation de part et d'autre de la RD 42 entre PALAJA et CAZILHAC

C'est la conjugaison de la protection des terres agricoles et de l'aménagement de l'espace. L'étalement du bourg n'est pas envisageable en direction de CAZILHAC en bordure de la RD 42. Il convient de ménager une coupure nette et large entre les deux agglomérations. Cette rupture dans l'urbanisation a une valeur locale (agriculture, entrée de village, proximité habitat-équipements...) mais également d'agglomération (lien entre les corbières occidentales au sud et Pech Angès/Pech Mary au nord).

- Poursuivre et renforcer la réalisation du nouveau noyau villageois

Le noyau de services et de commerces existant ne dispose pas de l'espace foncier nécessaire à son extension. Or les besoins en matière de commerces et services de proximité se feront de plus en plus pressants et il conviendra d'y répondre localement. Il y a lieu de conserver le caractère central du pôle existant tout en le renforçant. Le site de Ginestet, dans sa partie basse prolongera et confortera ce noyau essentiel à la vie locale.

- Un pôle d'équipements renforcé "AL PARRE"

Le site abrite déjà la salle polyvalente et les équipements de sports. Il convient de conforter ce pôle d'équipements en étendant les équipements sportifs et en accueillant d'autres équipements, notamment scolaires, que la croissance démographique va nécessiter.

- Les principaux sites de l'extension villageoise restent dans la continuité villageoise.

Les sites de Requesta, Ginestet et de La Molinassa-La Someprada font l'objet d'une urbanisation déjà définie par le P.O.S. en vigueur. Le maintien de la continuité de l'urbanisation et le souci d'une bonne utilisation de l'espace et de la gestion des finances communales conduisent à privilégier l'urbanisation des sites plus proches, dans la continuité du village, plus faciles d'équipement et d'où l'activité agricole est soit absente soit en déclin. Outre les potentialités internes au village (La Someprada, La Molinassa, ...), sont principalement appelés à accueillir l'essentiel du développement aggloméré les sites situés au nord du village (Montrex, Le Bordeur, une faible partie de Bazalac).

Le site de Ginestet qui fait l'objet d'un bail à ferme de longue durée adoptera un statut spécifique.

- **Conforter et développer le réseau piéton et cyclable notamment avec les équipements scolaires et sportifs ; prendre en compte les déplacements des personnes à mobilité réduite ; faire participer les quartiers futurs au fonctionnement de l'agglomération.**

Si la commune entend poursuivre ses actions en matière de sécurisation et de confort des déplacements à pieds, elle entend également développer ce type de déplacements vers les équipements collectifs.

Un chemin piétonnier joindra Réquesta au camin de Romengada.

Les sites retenus pour les urbanisations prochaines doivent participer à l'amélioration du fonctionnement urbain :

- la liaison entre la zone artisanale et l'école
- la liaison entre Lo Perdigal et Las Hortas
- le désenclavement de Lo Laurier

- **Préserver le patrimoine culturel et architectural**

- vieux village :
- petit patrimoine
- les parcs des châteaux de Gondal et Palajanel

Sous son aspect d'une commune pavillonnaire, PALAJA masque un patrimoine naturel, culturel et architectural riche qu'il convient de préserver. Ce sont, par delà les monuments protégés (église, tour de Cazaban, four de potiers) la structure et les architectures des maisons du vieux village, ses murs de clôtures et de souènement qui doivent être sauvegardés et pérennisés.

L'ancien aqueduc du parc du château constitue également un témoignage de l'usage de l'eau au début du XX^e siècle. Le maintien de cette mémoire visualisée devra être assuré.

Le parc de chacun des deux châteaux fera l'objet d'une protection spécifique.

- **Assurer une gestion des eaux de ruissellement par grands secteurs plutôt que par opération**

- limiter et réguler les débits rejetés
- permettre la récupération et la réutilisation des eaux de pluies

Il convient de limiter et de réguler les débits d'eaux de ruissellement liés aux urbanisations. La gestion des eaux de ruissellement doit permettre une minoration du nombre des ouvrages de rétention, leur intégration urbaine et paysagère. Il conviendra de privilégier, chaque fois que possible, notamment au regard du caractère des lieux, un ou des bassins par grands secteurs à urbaniser plutôt que par opération.

L'autre volet de cette gestion des eaux de ruissellement est de faciliter ou exiger leur récupération par des systèmes individuels. Cette disposition se fera opération par opération.

- **Accroître le parc locatif, notamment social**

15% du parc des résidences principales est consacré au logement locatif. Il convient d'augmenter la place de ce parc afin de permettre la réalisation sur place du parcours résidentiel (hébergement chez les parents-→location-→accession).

Le parc de logements sociaux est faible. Les objectifs du P.L.H. (Programme Local de l'Habitat) devront être satisfaits.

Ces deux dispositifs sont de nature à autoriser un amortissement du vieillissement de la population de propriétaires.

- Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables

Par delà les centrales solaires, une plus grande utilisation des énergies renouvelables dans l'habitat, les constructions publiques et les locaux d'activités constitue désormais une préoccupation d'intérêt général qu'il conviendra de prendre en compte, tout en retenant que l'installation des systèmes individuels en toiture n'est pas la seule possibilité offerte, eu notamment égard au relief de certains sites. Est confirmé le site d'une centrale solaire au sol au dessus de Palajanel.

- Limiter la consommation des espaces voués aux activités agricoles

La profonde mutation de l'économie viticole a considérablement réduit les superficies cultivées. Les surfaces concernées sont désormais localisées à l'est (Sainte-Hélène) et surtout à l'ouest (Rhodes, Canorgas, Cazaban). Le développement aggloméré devra, chaque fois que possible, limiter leur consommation.

- Permettre le maintien et le développement de l'activité agricole ; autoriser une diversification des activités

Les rares exploitations agricoles en activité doivent pouvoir assurer leur développement et leur pérennité. Il convient que, dans une économie agricole et viticole aux évolutions brutales et incertaines, le P.L.U. autorise la diversification des activités, en compatibilité avec la vocation agricole des sites concernés. Le maintien d'une activité agricole est une nécessité absolue.

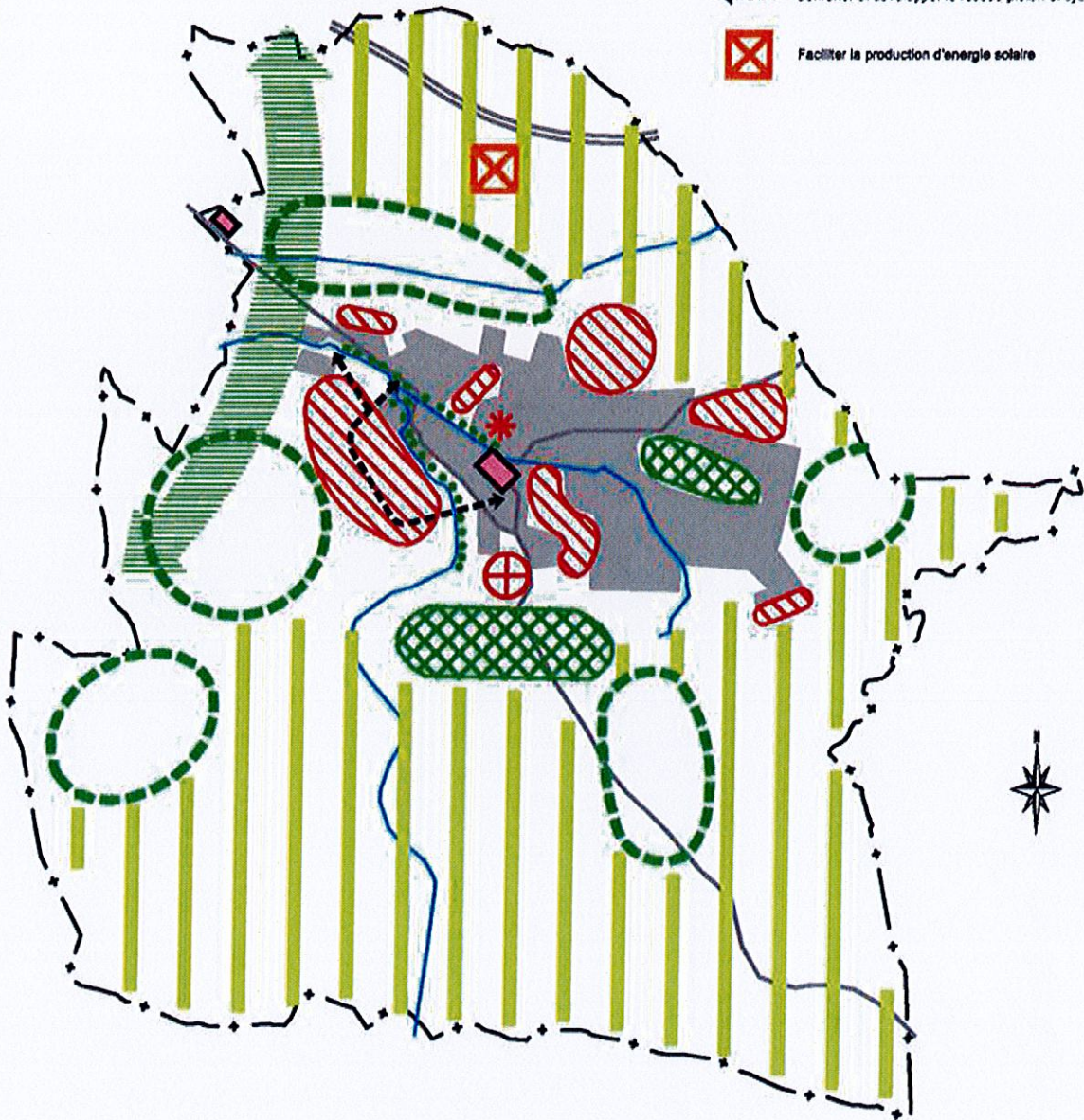
- Ne pas aggraver l'urbanisation des bois de Forniéro et de la Genebriera

Ces deux bois ont fait l'objet d'une urbanisation sur de grandes parcelles. Il est admis que cette situation a permis la minoration des risques incendie en maintenant les espaces boisés concernés en assez bon état d'entretien. Le maintien de cette faible densité est le gage de la sauvegarde des paysages. Elle n'exclut pas l'admission de quelques habitations nouvelles.

Le caractère trop systématique de la délimitation, par "fenêtres", des parties d'espaces boisés classés ayant reçu ou susceptibles de recevoir une construction, rend délicate l'utilisation des terrains concernés. Il conviendra, dans une nouvelle définition de ces espaces boisés classés, de coller davantage à la réalité du terrain, aux risques et à la réglementation, avec le souci essentiel de ne pas mettre en cause le boisement et de préserver les paysages.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

- Zone urbanisée
- renforcer la réalisation du noyau villageois
- Ne pas aggraver l'urbanisation des bois de Fomério et La Genébriers
- Permettre le maintien et le développement d'une activité agricole
- Principaux sites de l'extension villageoise
- Un pôle d'équipements renforcé "Al Parre"
- Marquer une nette rupture d'urbanisation entre PALAJA et CAZILHAC
- Préserver les espaces de nature
- Préserver les couloirs de la diversité biologique
- Préserver le patrimoine culturel et architectural
- Conforter et développer le réseau piéton et cyclable
- Faciliter la production d'énergie solaire



dec 2010