

SOMMAIRE

CHAPITRE I - DIAGNOSTIC COMMUNAL	2
1 - Le territoire communal	4
2 - L'analyse socio-économique	12
3 - Les servitudes d'utilité publique	19
4- Les perspectives de développement et besoins répertoriés	20
 CHAPITRE II - LE PLU : CONTENU ET MISE EN OEUVRE	21
1 - Explication des choix retenus pour établir le P.A.D.D.....	22
2 - Les motifs de la délimitation des zones et des changements apportés	24
3 - Les motifs des règles et des changements apportés au règlement.....	28
4 - Exposé des motifs des emplacements réservés du P.L.U.....	42
5 - Les surfaces du PLU.....	44
 CHAPITRE III - LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT - LA PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR	45
1 – Les milieux naturels	46
2 – Les risques naturels et technologiques	47
3 – Les paysages.....	47
 CHAPITRE IV - LA PRISE EN COMPTE DU SCOT DE LA NARBONNAISE	48
 CHAPITRE V - LES CHANGEMENTS APPORTES SUITE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES, ET A L'ENQUETE PUBLIQUE	53
1 - Les changements apportés a la composition du dossier de P.L.U.	54
2 - Les changements apportés au rapport de présentation	54
3 - Les changements apportés aux orientations d'aménagement (pièce n°3).....	55
4 - Les changements apportés au règlement (pièce n°4)	55
5 - Les changements apportés aux annexes.....	56

PREAMBULE

La commune de PARAZA dispose d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 12 avril 1990. Depuis son approbation, celui-ci a fait l'objet d'une modification approuvée par délibération le 20 mars 2001, puis d'une révision simplifiée approuvée par délibération le 10 novembre 2004.

Par délibération en date du 25 mars 2003, le conseil municipal a prescrit la révision du P.O.S. en vigueur et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme.

La délibération en précise les objectifs :

- Redéfinition et extension des zones constructibles
- Modification du zonage et du règlement
- Intégration des secteurs dernièrement aménagés
- Intégration du plan de prévention des risques inondation et autres risques majeurs (incendie)
- Redéfinition des emplacements réservés et réflexion sur les aménagements divers.
- Prise en compte de l'intercommunalité.

RAPPELS :

Article L 110 du Code de l'Urbanisme :

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

Article L 121-1 du Code de l'Urbanisme

“ Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.... ”

CHAPITRE I

DIAGNOSTIC COMMUNAL

INTRODUCTION

A environ 10 km au nord-est de Lézignan et 18 km au Nord-Ouest de Narbonne, Paraza se situe à cheval sur les collines du Minervois et la plaine de l'Aude. Le territoire communal d'une superficie de 886 hectares, est bordé par l'Aude qui marque la limite sud. Il est traversé d'Est en Ouest par le Canal du Midi.

Les principales voies d'accès sont la RD 124 qui permet de relier la commune à Lézignan, les RD 167 et RD 367.

PARAZA adhère

- au syndicat mixte d'élaboration du SCOT de la Narbonnaise
- au Pays Corbières Minervois
- à la communauté de Commune du Canal du Midi en Minervois

1 – LE TERRITOIRE COMMUNAL

1.1 – HYDROGRAPHIE

La commune de PARAZA est bordée au sud par l'Aude et traversée d'Est en Ouest par le Canal du Midi. Elle est également parcourue par un réseau hydrographique assez dense ; et notamment le ruisseau du Timbaut, le ruisseau de la Roque Grise, le ruisseau du Grand Poirier, le ruisseau du Vialiron, le ruisseau de Répudre...

1.2 - LES MILIEUX NATURELS – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1.2.1 – Les caractéristiques majeures de l'environnement

A – La dimension écologie

Hors territoires artificialisés, l'occupation du territoire communal se répartit entre 83,7% de territoires agricoles et 16,3 % de forêts et milieux semi- naturels (ici essentiellement des landes et garrigues) – Source : Corinne land cover 2000 ifen -

Cette répartition, la présence de l'Aude, et de quelques ruisseaux dessinent également la répartition des sites réels et potentiels de biodiversité sur la commune.

- **La ZNIEFF (de type II) dite "ripisylve de l'Aude"** constitue sans doute l'enjeu principal en matière de biodiversité. Elle est décrite ci-dessous :

"Richesse patrimoniale

Elles sont d'ordre faunistique. On note en aval de la confluence avec la Cesse, la nidification de la Mésange rémiz (Remiz pendulinus), espèce protégée en France et inscrite sur le livre rouge des espèces menacées de France (espèce affectée d'une régression forte et continue et qui a déjà disparu de nombreuses régions). Cette région a été peu prospectée ; or, de par ses caractéristiques (ripisylve, gravières, sablières), ce milieu est susceptible d'abriter des espèces rares et intéressantes qu'il conviendrait de rechercher.

Intérêt

Les formations arborescentes qui bordent la rivière contrastent avec la végétation xérophile habituelle de la région environnante. Cette forêt-galerie est composée d'espèces originaires de régions tempérées et constitue une enclave biogéographique d'un grand intérêt écologique. Ce sont en effet des zones d'accueil et de refuge pour de nombreuses espèces animales et végétales parfois rares qui recherchent la fraîcheur et l'humidité ainsi que des zones de repos pour les oiseaux migrants. Par ailleurs, représentant l'interface entre la rivière et les zones riveraines, les ripisylves forment une zone "tampon" qui isole le cours d'eau des milieux plus artificialisés ainsi qu'une "coupure verte" au sein de la plaine agricole. Elles interviennent aussi dans la stabilisation et la fixation des berges et la lutte contre l'érosion particulièrement lors des crues.

Gestion du milieu

Il convient de conserver la végétation actuelle des berges et des grèves. Il serait souhaitable de ré-aménager les sites de gravières en fin d'exploitation et de gérer la fréquentation des berges. L'amélioration de la qualité de l'eau doit aussi être une priorité (Source Ministère de l'écologie).

- Les autres sites de la biodiversité

+ Les cours d'eau : Le Répudre est parmi les divers cours d'eau irriguant le territoire communal celui qui présente la ripisylve la plus fournie. Celle-ci est épaissie d'un bois au lieu-dit "La Rouquette". La rivière a un débit faible. Elle est par contre l'objet de débordements temporaires pouvant être importants, mais qui, sur PARAZA, n'affectent aucun site bâti. Une pisciculture existe sur sa rive gauche au lieu-dit "Cantarane".

Les ruisseaux sont beaucoup plus modestes. La végétation rivulaire est le plus souvent très peu développée. Ils sont souvent de débits intermittents.

+ Les bois, landes et garrigues.

Le bois de "La Rouquette" a déjà été évoqué.

C'est essentiellement sur la partie nord-ouest de la commune que se situe un vaste espace naturel occupé par une végétation méditerranéenne typique avec une épine dorsale arborée se poursuivant sur la commune voisine.

Ces divers sites sont de nature à constituer des refuges et lieux d'accueil pour l'avifaune. Il n'est pas recensé sur le territoire communal d'espèces protégées. Les espèces animales et végétales, les milieux, hors la ripisylve de l'Aude, apparaissent communs et sans intérêt particulier dans le contexte de cette partie de la vallée de l'Aude et de ses confins.

B – Les pollutions et nuisances

La pollution des eaux superficielles : la commune est dotée d'une station d'épuration dont le bilan d'analyse 2006 fait ressortir la nécessité d'améliorer la qualité du rejet notamment en améliorant la gestion des boues. La capacité de la station d'épuration est de 500 équivalents habitants. Le réseau est de type séparatif.

L'objectif de qualité pour l'Aude et le Répudre est de niveau "Bon". Le très faible nombre de constructions non raccordées au réseau d'assainissement collectif fait que les rejets des eaux usées domestiques traitées dans le réseau hydraulique superficiel sont très marginaux.

Le schéma directeur d'assainissement met en évidence la nécessité de prévoir soit une réhabilitation de la station d'épuration soit la réalisation d'une station d'épuration nouvelle, afin de porter la capacité à plus de 800 équivalents-habitants. En décembre 2008, la commune en est au choix du procédé de traitement. Le financement est en place.

Le territoire communal n'est pas en zone vulnérable aux nitrates.

L'eau potable : la commune est alimentée par un forage sis au lieu-dit "Métairie basse" au nord de la commune. L'enquête publique concernant la protection du forage a eu lieu. L'eau puisée est dirigée vers le réseau du village via le réservoir communal "des Potences". Il n'y a pas de problème de qualité de l'eau potable. Toutefois, la DDASS a signalé (20 juillet 2000) que *"le type de desserte ne permet pas le renouvellement régulier de l'eau dans le réservoir et doit être revu afin d'éviter tout risque de stagnation et de garantir au maximum la qualité de l'eau distribuée."* Les travaux nécessaires ont été réalisés.

Quelques rares constructions unifamiliales disposent d'une alimentation autonome : La Bouscade, Cantarane, Le Reganil, Les Andrieux.

Du fait d'un changement de statut (de zone ouverte à l'urbanisation à zone fermée temporairement) de la zone dite des "Clauses", principal site de l'extension agglomérée, la demande immédiate en eau potable s'en trouve réduite d'autant. Par ailleurs, l'enquête publique concernant le forage de "Jaumot" sis sur la commune de Pouzols-Minervois a mis en évidence à la fois l'importance de la capacité productive du forage.

La pollution de l'air : il n'y a pas de mesure de la qualité de l'air. On ne relève pas sur le territoire communal de nuisances atmosphériques visibles ou d'odeurs persistantes. En période de sulfatage des vignes peuvent être constatées des diffusions très localisées de produits utilisés.

La circulation sur les voies automobiles provoque des gaz d'échappement qui se dissipent très rapidement sans gêne pour les habitants.

Le bruit : Les voies de circulation sont sources de bruit. Néanmoins, aucune voie n'est classée sonore par l'arrêté préfectoral.

La cave coopérative, des caveaux privés coexistent avec les habitations voisines. Ce voisinage de longue tradition se fait sans problème. La commune entend poursuivre ce voisinage paisible. Par ailleurs, du fait d'une fusion récente avec la cave de Canet, la vinification n'est plus réalisée à PARAZA. Il n'est envisagé de conserver que la partie stockage qui se trouve au nord du carrefour du chemin de la Montagnère et de la route neuve. Ce stockage est sans nuisances.

Un établissement de serrurerie artisanale est implanté à l'entrée sud du village. La nuisance est ici essentiellement visuelle. Cet établissement qui ne trouve pas sur place les moyens de son extension est appelé à déménager en limite nord de l'agglomération.

La collecte des déchets est réalisée par la Communauté de Communes du Canal du Midi en Minervois. Le traitement est assuré par SITA SUD à Narbonne.

Les encombrants, papiers, plastiques et huiles de vidange sont collectés par apports volontaires à la déchetterie de Mirepeisset.

Le verre est collecté par apport volontaire dans deux colonnes gérées par SITA SUD.

C – Les ressources naturelles.

La ressource en eau : L'alimentation en eau potable est assurée par pompage à, partir du puits de "Métairie Neuve", sur la commune voisine de POUZOLS-MINERVOIS. *"L'eau exploitée par le forage est celle du karst des calcaires de Ventenac; le niveau de circulation de la ressource est de profondeur très moyenne : une cinquantaine de mètres". (Source : expertise hydrogéologique – Forage de Jaumot –FABIA TOUET 6 juillet 1994)* La production actuelle est de l'ordre 158 m³/jour. Il convient de remarquer qu'il n'existe pas à ce jour, de périmètre de protection officialisé.

Les sols : la consommation d'espace est le fait principal du développement aggloméré. Avec la maison individuelle, elle se révèle plus consommatrice qu'auparavant. Cette évolution, localisée au nord du village ne présente pas de caractère anormalement élevé. Les superficies demeurent faibles et leur regroupement dans la continuité villageoise en limite l'étalement.

Les structures agricoles sont touchées de manière très marginale par ces extensions, en raison de leur localisation et de leur dimension. L'absence de réseau d'eau potable sur l'essentiel du territoire communal en constitue la meilleure protection.

1.2.2 – Les risques naturels et technologiques.

Le risque inondation : L'Aude et le Répudre sont sujets à débordements. Un PPR inondation a été prescrit pour le bassin du Répudre.

Le risque feux de forêts : la commune de PARAZA est concernée par l'arrêté préfectoral du 3 mai 2005 relatif à la prévention des incendies d'espaces naturels combustibles : "débroussaillage et maintien en état débroussaillé et gestion forestière".

Le transport des matières dangereuses : le territoire communal de PARAZA est traversé par une canalisation de transport de gaz à haute pression (DN 800 MONTBRUN-PARAZA- ARGELIERS). La canalisation se trouve bien au nord du village. Il n'y a aucune urbanisation à proximité immédiate.

S'il n'existe sur le territoire communal aucune activité classée importante soumise à autorisation préfectorale ni aucune exploitation de carrières (source "porter à connaissance" de l'Etat – DRIRE), il apparaît toutefois que la cave coopérative est soumise à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement pour certaines de ses installations. Elle fait partie des installations soumises à déclaration. L'abandon de la vinification devrait entraîner le déclassement de ces installations.

Il convient de noter l'existence d'une ancienne concession de lignite –dite concession de Pouzols et Saint-Valière à laquelle il a été renoncé le 16 juillet 1960 (source "porter à connaissance" de l'Etat – DRIRE).

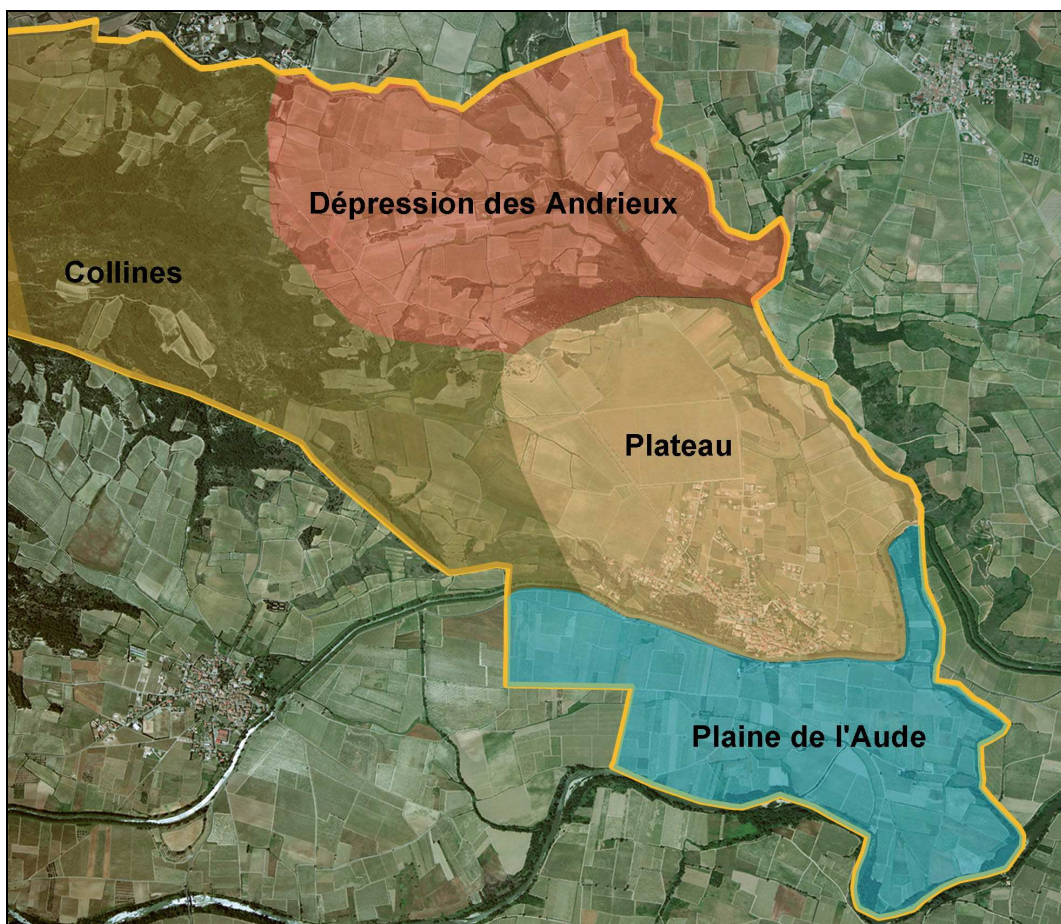
1.2.3 - Cadre de vie et patrimoine

A – Les caractéristiques paysagères

a) Les unités de paysage

Il est possible de distinguer entre quatre grandes entités :

- Le plateau, entaillé à l'est par le ruisseau de Répudre. Le bourg ancien s'est installé sur le rebord du talus de l'Aude dominant la plaine.
- un système collinaire prolonge le plateau à l'ouest et au nord.
- au nord-est du territoire, comme souvent dans cette zone de contact entre haute terrasse et collines, se développe la dépression des Andrieux qui se poursuit sur Pouzols-Minervois



Ces entités morphologiques masquent des paysages présentant des similitudes attachées essentiellement à un relief plat ou assez plat et à une utilisation du sol quasi unique : la vigne.

- La plaine de l'Aude est marquée par deux grandes lignes orientées est-ouest : le Canal du Midi et l'Aude. Les plantations de rive de ces deux "cours d'eau" marquent le paysage de manière essentielle. La transversale du Répudre vient à peine troubler cette homogénéité.

Les paysages de la plaine sont très ouverts. Les constructions sont rarissimes (2 constructions à proximité de la RD 124). Les vues sont arrêtées par les divers alignements de plantations.

Le talus de la terrasse de l'Aude constitue un élément très caractéristique du paysage de cette partie sud de la commune. Il vient accentuer ces lignes est-ouest.

- Le plateau a été entaillé à l'est par le Répudre. A l'ouest, il se trouve rapidement limité par les premières collines. Très plat, occupé par les faubourgs, les extensions pavillonnaires récentes et le vignoble, il offre, hors agglomération, des paysages très ouverts, modelé par la culture de la vigne. Le mamelon boisé de la Rouquette au nord vient fermer ce plateau.

- La dépression des Andrieux est parcourue par le Répudre et son affluent le Timbaut. A l'instar des autres sites au relief peu accentué et voués à la vigne, elle dégage des paysages très ouverts. La végétation arbustive est plus présente par endroits. A l'est, le talus de la rive est du Répudre vient troubler et limiter cette homogénéité.- Le système collinaire qui se développe à l'ouest laisse une place dominante à la garrigue et à quelques boisements. Ici, les vues sont courtes. Il est symptomatique de constater que les deux implantations bâties traditionnelles (Le Viala et la Bouscade) sont installées dans ces collines.

b) – Les éléments remarquables du paysage

Par delà ces grandes unités de paysage, il est des éléments localisés qui offrent un réel intérêt par leur participation aux paysages de PARAZA.

- En accompagnement du Canal du Midi, il convient de signaler

+ le talus de terrasse à l'ouest (Les Gantes),

+ le château et son parc

+ le port et la première ligne bâtie dominant le canal

+ la partie du vallon du Répudre avec le Canal du Midi au sud et le pont-canal.

- la vue sur le pont canal depuis le chemin de service au nord du cimetière

- le vallon du Répudre dans sa partie nord.

- les sites arborés de la Rouquette et des Potences, les grands espaces de garrigues et de bois occupant l'ouest du territoire communal.

- D'une manière plus générale, la participation de la viticulture à la création et à l'équilibre paysager de la commune est essentielle.

c) Les éléments d'intérêt patrimonial

- Le patrimoine archéologique : Un site archéologique est répertorié à la Bouscade.

N °	N°inventaire	Description
1	11273001	La Bouscade, habitat néolithique

- Le patrimoine naturel et d'intérêt écologique

- Une ZNIEFF de type II couvre de la ripisylve de l'Aude. Les formations arborescentes des rives du fleuve constituent des zones d'accueil et de refuge pour de nombreuses espèces animales et végétales.

- les espaces de nature sont importants. Il s'agit de garrigues et boisements localisés pour l'essentiel au nord est de la commune sur les collines. Ces espaces d'où l'agriculture et la construction sont absentes présentent une particulière sensibilité au risque de feu de forêt.

- Le patrimoine bâti

- Le Canal du Midi est site classé "site à caractère pittoresque, historique et scientifique" par arrêté du 4 avril 1997. Il fait également l'objet d'une inscription au patrimoine mondial de l'humanité par l'Unesco, le 7 décembre 1996. Il convient de rappeler que cette inscription entraîne quelques obligations qui sont de nature à préserver le bien (l'emprise du canal est site classé) et qui n'ont reçu à ce jour aucun fondement réglementaire, notamment en ce qui concerne la création d'une zone tampon. Il n'empêche que la qualité de son environnement mérite attention et que le P.L.U. est une occasion de s'en préoccuper et un outil.

Outre ces valeurs historiques et patrimoniales, sur le territoire de la commune, comme ailleurs, le Canal du Midi constitue un élément essentiel du paysage. Ici, cette valeur paysagère est renforcée par le contact étroit entre le canal et les premières lignes d'occupation bâties de sa rive gauche. Sa sensibilité s'en trouve accrue.



Le port

L'ouvrage du pont-canal de Répudre constitue un point singulier de son trajet communal.

Dans ce contexte, les abords du Canal du Midi prennent une valeur et une sensibilité paysagères particulières.

Il convient de rappeler que :

- Le château de PARAZA et son parc constituent un élément remarquable du paysage. Ils sont également un point de repère visible de loin. Plus localement, cette valeur paysagère est sensible tant en rive du Canal du Midi que par les bâtiments et le mur de clôture en bordure de la rue du parc notamment.

- Le village ancien présente une structure et des paysages agglomérés caractéristiques assez peu traumatisés par les diverses modifications. C'est sans doute sur sa limite sud, en vue sur le port, que la recherche de la vue et du soleil a le plus profondément modifié les façades des constructions, notamment par des additions de constructions et de grandes ouvertures.

B - Le territoire urbanisé

Les formes urbaines

Le noyau villageois ancien

Installé au bord du talus de la terrasse de l'Aude, le village ancien présente toutes les caractéristiques du village médiéval méditerranéen : rue étroites, constructions continues, implantation à l'alignement, utilisation maximale du minimum d'espace pour des constructions dont la hauteur peut être importante sur la pente du talus. Cette densité de constructions est aujourd'hui réduite par une occupation unifamiliale de la plus grande partie des constructions d'habitation.

Les faubourgs

Les faubourgs, réalisés pour l'essentiel jusqu'à la moitié du siècle dernier expriment déjà une moindre occupation du sol. Les constructions demeurent le plus souvent en continuité. L'implantation à l'alignement est plus rare. Sur le faubourg ouest les constructions sont quasi systématiquement en retrait avec une orientation du faîtage sensiblement est-ouest. C'est dans ces parties faubouriennes que l'on trouve à la fois quelques chais, le château et une maison de maître. C'est également là que s'est installée la cave coopérative. A été ainsi créé un paysage aggloméré bien moins homogène que celui du bourg ancien.

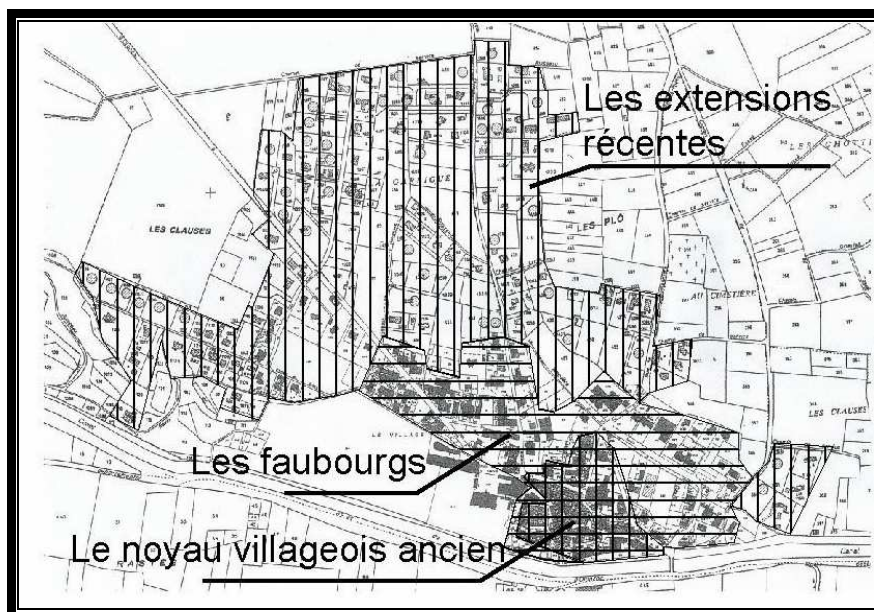
Les extensions récentes

Les quartiers récents, à la différence des faubourgs, se sont édifiés à l'écart des principales voies de circulation. Cette urbanisation qui a consommé plus d'espace en quelques années que le reste du village pendant des siècles, est le fruit d'additions successives de constructions d'habitation le long de quelques chemins qui ont conservés leurs caractéristiques rurales devenues inadaptées à leur nouvelle fonction urbaine.

C'est le domaine quasi exclusif de la construction pavillonnaire.

Cette urbanisation s'est faite sans apporter d'amélioration au système des voies radiantes dirigées vers le vieux village et l'unique point de franchissement du Canal du Midi.

Cette situation provoque un mauvais fonctionnement et des quartiers (insuffisance des voies) et de l'agglomération.



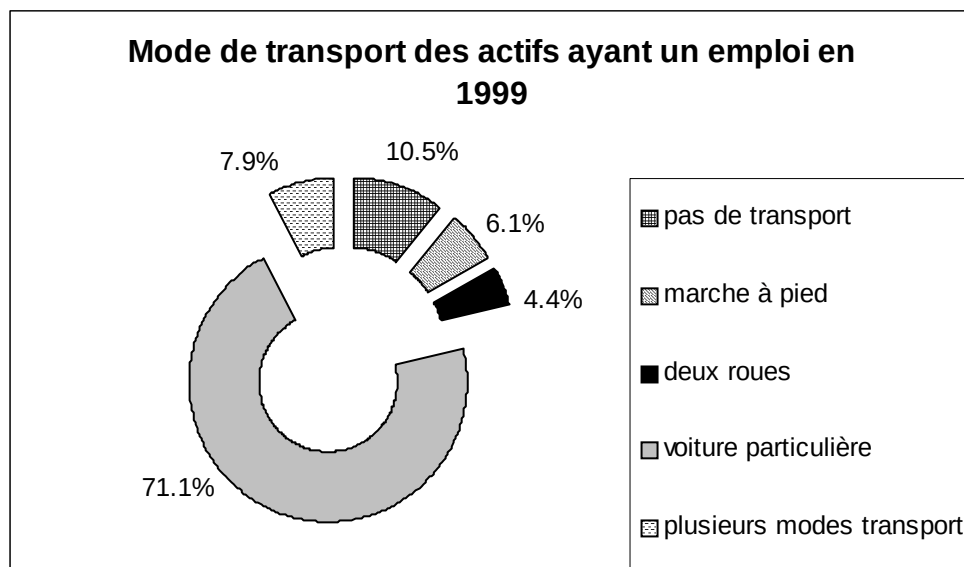
1.3 - LES INFRASTRUCTURES

La commune est traversée par trois infrastructures majeures :

- La RD 167
- La RD 367
- La RD 124

1.4 - LES MODES DE DEPLACEMENTS

59 % des actifs (en 1999) de la commune ont un emploi en dehors de celle-ci. Cette situation s'amplifiera nécessairement.



Source : INSEE

La voiture particulière est de très loin le mode de transport le plus utilisé (71,1% des actifs ayant un emploi). Parmi les 136 actifs ayant un emploi, une forte proportion (41 %) travaille sur la commune, ce qui explique la proportion élevée de personnes n'utilisant pas de transports (10,5 %).

1.5 – LES EQUIPEMENTS COLLECTIFS

A - Les équipements généraux

- Mairie
- Ecole

B - Les équipements sportifs

- Un terrain de tennis
- Un terrain de basket
- Un terrain de pétanque
- Une aire de jeux petits enfants

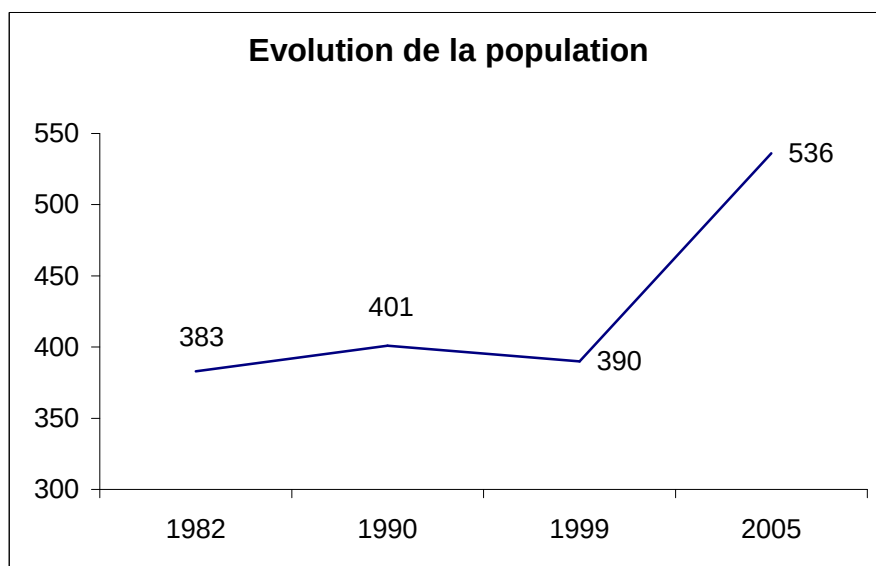
C- Les équipements associatifs, culturels, de loisirs et de fêtes

- Une salle des fêtes
- Deux salles pour les associations
- Une bibliothèque municipale

2 – L'ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

2.1 – LA DEMOGRAPHIE

2.1.1 - Une forte croissance entre 1999 et 2005



Source : INSEE

Après une période de stagnation entre 1982 et 1999, la période 1999/2005 marque une forte augmentation de la population (+37,1 %).

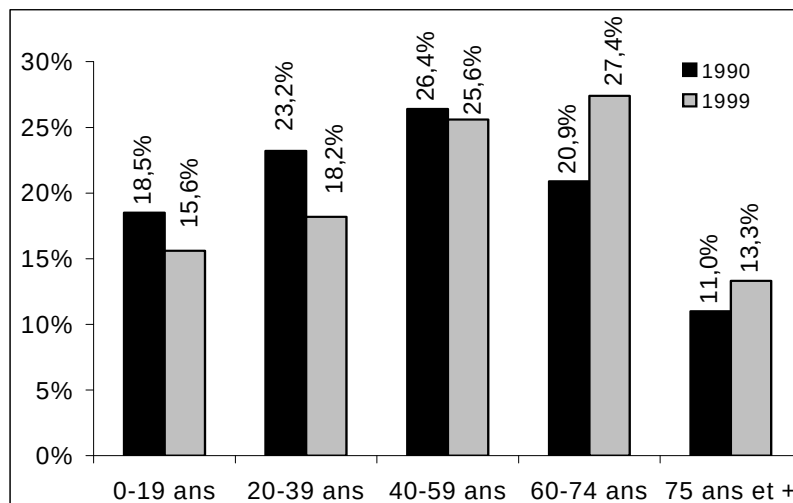
Les facteurs de l'évolution démographique

Evolution démographique			
	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Naissances	18	29	19
Décès	42	58	39
Solde naturel	- 24	- 29	- 20
Solde migratoire	- 3	47	9
Variation totale	- 27	18	- 11

Source : INSEE

Jusqu'en 1999, c'est le solde migratoire qui a conditionné l'évolution de la population. Le solde naturel, toujours largement négatif doit être compensé par un solde migratoire fort et constant pour permettre à la commune de voir sa population augmenter.

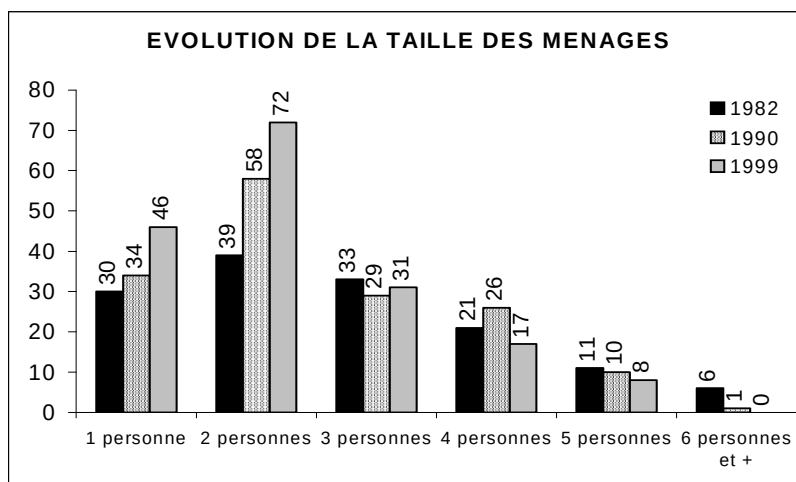
2.1.2 – La structure par âge



Source : INSEE

On assiste à un vieillissement de la population. Entre 1990 et 1999 : les parts des personnes âgées de plus de 60 ans ont augmenté tandis que celles des personnes âgées de moins de 60 ans ont toutes baissées. En 1999 40,7 % de la population ont plus de 60 ans et 65,3 % ont plus de 40 ans en 1999.

2.1.3 – La structure des ménages



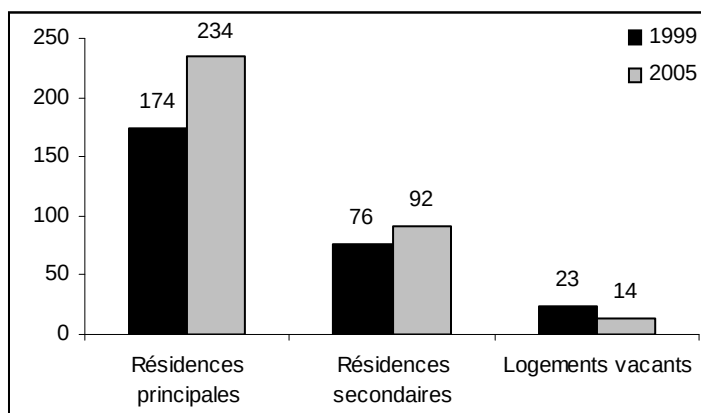
Source : INSEE

On assiste à une profonde mutation de la structure des ménages. En 1999, les petits ménages (1 et 2 personnes) représentent 67 % des ménages (contre 49% en 1982). Fait également significatif, la part des ménages de 4 personnes et plus diminue.

Cette évolution signifie que pour une même population, il faut désormais davantage de logements donc de terrains à bâtir (quand la maison individuelle est l'unique produit).

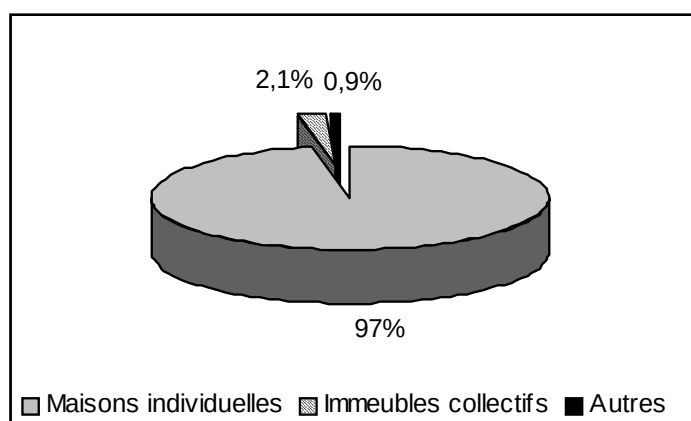
2.2 – LA CONSTRUCTION ET LE PARC DE LOGEMENTS

2.2.1 – Les caractéristiques du parc de logements



➤ Le parc de logement est majoritairement composé de résidences principales (64 %), la proportion de celles-ci augmentant légèrement entre 1990 et 1999.

Durant cette même période, le nombre de résidences secondaires a aussi augmenté, mais sa part est restée stable (27,8 %). Les logements vacants sont, quant à eux, moins nombreux passant de 8,4 à 4,1 %.



➤ Le parc résidentiel de la commune est essentiellement composé de maisons individuelles (97 %). Ce chiffre a augmenté depuis 1999, puisqu'à cette époque, celles-ci représentaient 94,3 % du parc total.

➤ Un parc de propriétaires :

Résidences principales selon le statut d'occupation				
	1999	2005	% dans le parc en 2005	Evolution 1999/2005
Résidences principales	174	234	68.8 %	+ 34.5 %
Propriétaires	149	208	88.9 %	+ 39.6 %
Locataires :	13	24	10.3 %	+ 8.5 %
Logés gratuitement	12	2	0.8 %	-

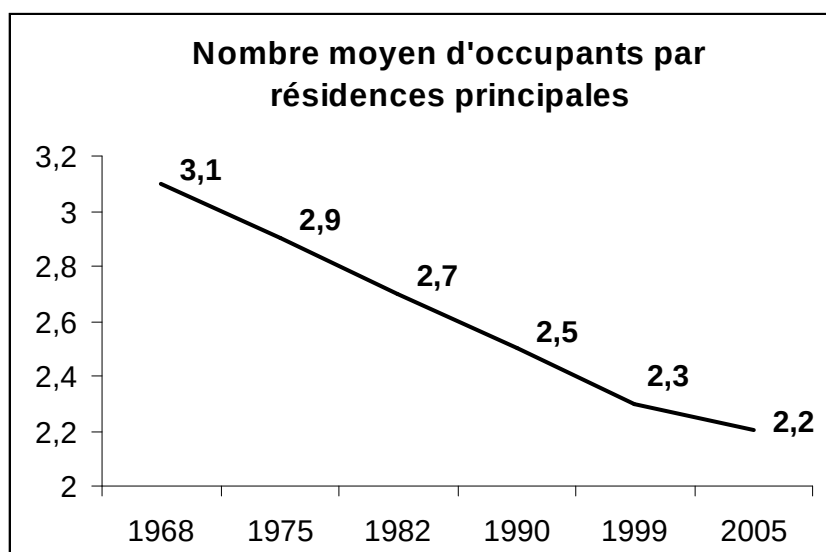
Source : INSEE

Le phénomène important réside dans l'affirmation de la commune comme étant une commune de propriétaires. La forte augmentation du nombre de résidences principales a pour origine l'augmentation du nombre de propriétaires. Ceux-ci représentent pratiquement 9 habitants sur 10 et on vu leur nombre augmenter de 40 % entre 1999 et 2005.

Le nombre de locataire a lui aussi augmenté mais ceux-ci restent très largement minoritaires avec environ 10 % du parc total.

Le nombre de personnes logées gratuitement est en très nette diminution puisque ceux-ci ne sont plus que deux aujourd'hui contre 12 en 1999.

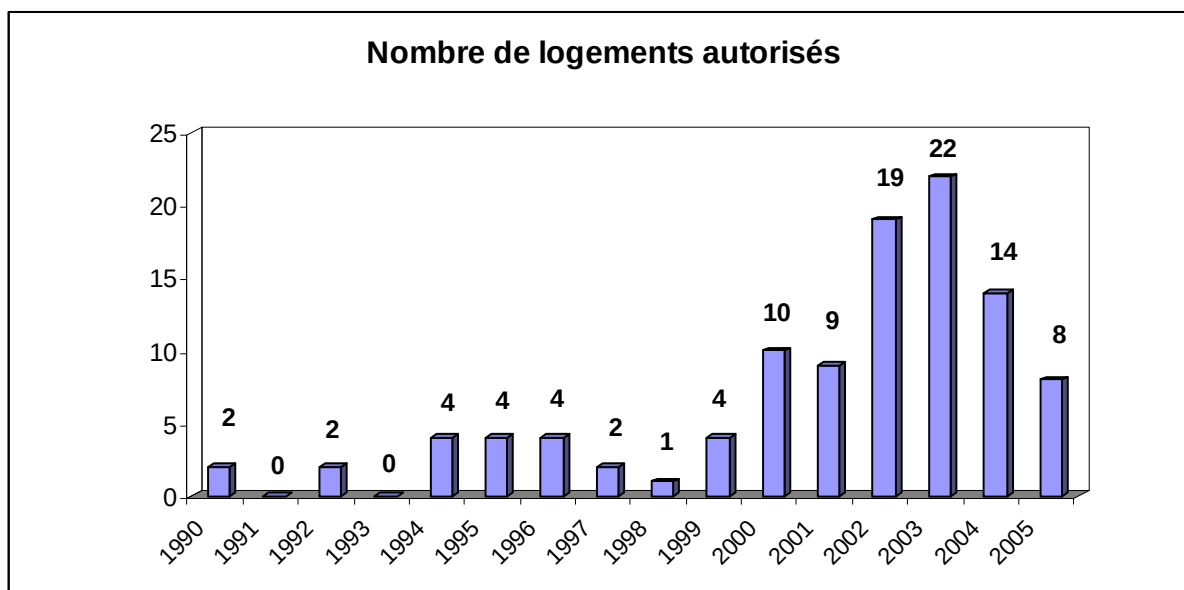
➤ L'occupation des résidences principales :



Source : INSEE

Le nombre moyen d'occupants par résidences principales ne cesse de baisser depuis 1968. Ce chiffre est légèrement inférieur à celui du département (2,3).

2.2.2 – Le rythme de la construction



Source : Sitadel

Entre 1990 et 1999, le rythme moyen de la construction neuve est resté faible : 2,3 logements nouveaux par an. Ce rythme s'est accéléré nettement depuis 2000 avec une moyenne de 13,6 logements nouveaux par an, un "pic" en 2003 et une diminution sensible après 2004.

2.3 – L'ACTIVITE ECONOMIQUE

2.3.1 – La population active et l'emploi

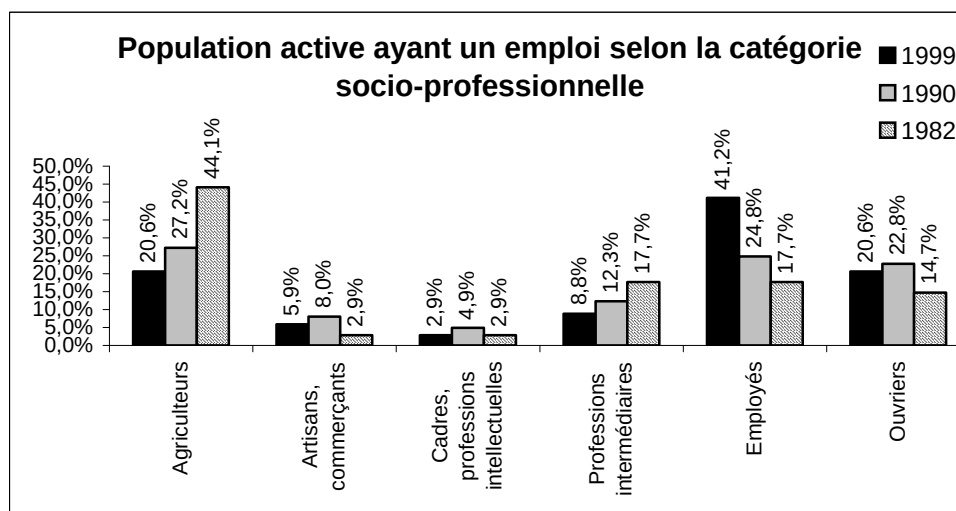
De 1990 à 1999, la part des actifs avec ou sans emploi a augmenté passant de 36 à 38,8 % de la population totale. La part des retraités ou des étudiants a elle aussi augmenté mais dans des proportions moindres. Ces augmentations se font au détriment des inactifs qui voient leur part passer de 22,8 à 18,8 %.

Ainsi, le nombre d'actif et leur part dans la population totale va en augmentant.

	1999	2005
Actifs occupés	29,9 %	32,1 %
Chômeurs	6,1%	6,7 %
Retraités ou préretraités	35,5 %	36,2 %
Elèves, étudiants	5,6 %	6,2 %
Autres inactifs	22,8 %	18,8 %

Source : INSEE

2.3.2 – Une population d'employés et d'ouvriers



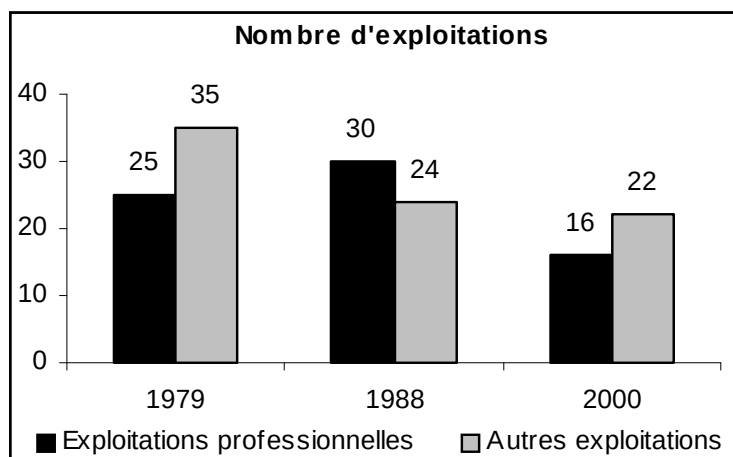
Source : INSEE

Fait marquant à PARAZA, la chute du nombre d'agriculteurs dont la part baisse de moitié, tout comme (et plus curieusement) celle des professions intermédiaires.

A l'inverse, les employés ont vu leur part sensiblement augmenter et représentent aujourd'hui la catégorie socioprofessionnelle la plus représentée de la commune.

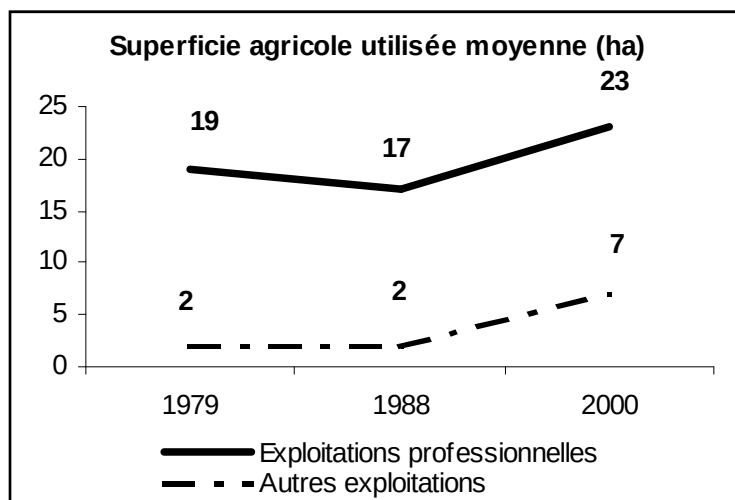
2.3.3 – L'activité agricole

A - Les exploitations agricoles et leur évolution



Source : Recensement agricole 2000

On dénombre en 2000, 38 exploitations agricoles en activité dont le siège est sur la commune. Ce chiffre est en forte baisse depuis 1979 où elles étaient encore 60. Cette baisse affecte tous les types d'exploitations, qu'elles soient professionnelles ou non. Entre 1988 et 2000, le nombre des exploitations professionnelles a baissé de près de la moitié.

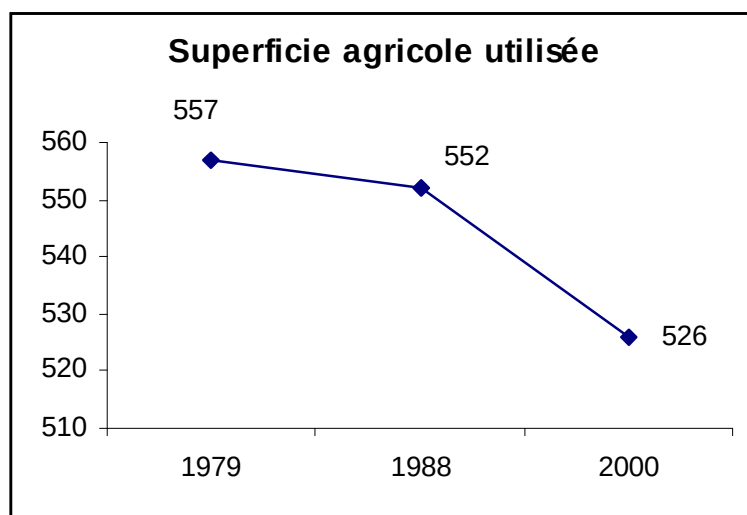


Source : Recensement agricole 2000

Pendant que le nombre d'exploitations diminue, la surface agricole utilisée moyenne de ces exploitations augmente légèrement (+ 21 % entre 1979 et 2000).

La superficie agricole utilisée de la commune est de 513 hectares, représentant 54 % du territoire communal. Certaines exploitations ayant leur siège sur PARAZA ont des terres sur les communes voisines.

Une partie du vignoble est classé en AOC "Minervois".



Source : Recensement agricole 2000

La Superficie Agricole Utilisée totale a, quant à elle, diminué de façon régulière 1979 et 2000.

B - Les caractéristiques de la production agricole

	Superficie (ha) ¹		
	1979	1988	2000
Superficie agricole utilisée	557	552	526
Terres labourables	36	52	100
Vignes	516	498	423
dont vignes d'appellation	183	207	149

Source : Recensement agricole 2000

Même si celle-ci diminue régulièrement au profit des terres labourables depuis 1979, la culture des vignes est de loin la première production de la commune.

A noter qu'il n'existe aucun élevage animal sur la commune.

¹ Les superficies renseignées ici sont celles des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles. Elles ne peuvent être comparées à la superficie totale de la commune.

3 - LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Elles n'engendrent pas elles-mêmes des interdictions de construire mais elles soumettent les modes d'occupation ou d'utilisation du sol à des conditions spéciales.

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

- I3 : Servitude relative à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz.
- I4 : Servitude relative à l'établissement de canalisations électriques.
- AC1 : Servitude de protection des monuments historiques.
- AC2 : Servitude de protection des sites et monuments naturels.
- EL2 : Servitude en zones inondables.
- EL 3 : Servitude de marchepied.

L'annexe servitudes d'utilité publique détaille ces servitudes.

4- LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT ET BESOINS REPERTORIES

La commune souhaite limiter sa population à 800 habitants en 2016, ce qui correspond à une augmentation de 250 habitants en dix ans (536 habitants recensés en 2005). Entre 1999 et 2005 la population est passée de 390 à 554 habitants, soit une croissance moyenne annuelle d'environ 10.5 %. Il est estimé que chaque résidence principale "génère" 1,5 habitant nouveau. Le nombre de logements nécessaire est de l'ordre de 166.

L'objectif de développement démographique affiché par la commune consiste donc à maîtriser son développement en développant l'offre foncière.

- Donner une structure à l'agglomération :

Le développement aggloméré s'est opéré sur le plateau, dans la continuité du village. Les opérations « au coup par coup » ont eu pour effet de créer un tissu a-structuré. Le développement futur devra à la fois corriger les insuffisances ou inexistences en la matière et organiser les quartiers nouveaux.

La surface nécessaire en terrains constructibles peut être évaluée à environ 12-15 hectares pour un marché foncier détendu, ce que la structure foncière péri-villageoise rend difficile, sauf intervention communale.

CHAPITRE II

LE P.L.U. :

CONTENU ET MISE EN ŒUVRE

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

Les orientations formulées par le P.A.D.D. recouvrent les zones urbaines existantes, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

Ne pas dépasser 800 habitants en 2016

L'objectif du maintien d'une vie villageoise apparaît compatible avec un rythme de croissance qui ne soit pas excessif. La commune estime que 8 à 10 logements par an, inférieur à celui enregistré depuis 2000, mais supérieur à la décennie antérieure, autorise à la fois le renouvellement de la population et la réalisation de mixité générationnelle.

Favoriser une diversification sociale et d'âge de l'accès au logement

Le parc locatif social est inexistant sur la commune. Les ménages à revenus modestes, notamment les jeunes ménages et les personnes âgées, ont de grosses difficultés à se loger sur place pour un loyer accessible. Cette option de la commune, antérieure à la loi portant engagement national pour le logement de juillet 2006, se traduit dans le P.L.U. par la fixation d'une réserve/servitude de mixité sociale dans partie d'une zone urbaine.

Organiser le développement aggloméré

Le développement spatial et l'urbanisation du village dans cette phase d'accélération du rythme de la construction ont rencontré un vide réglementaire, prévisionnel et organisationnel dont le résultat est la simple addition de constructions, la création de quartiers sans liens, sans structuration et sans espaces collectifs, sans voirie adaptée...

La commune entend rompre avec cette manière de laisser faire pour s'orienter résolument vers des opérations organisées s'appuyant sur un schéma d'organisation de principe suffisamment précis pour sauvegarder les grandes orientations et suffisamment souple pour autoriser l'inscription des divers programmes avec leurs originalités. Au titre des grands principes et orientations figurent la recherche de liaisons piétonnes avec le vieux village et la création d'espaces collectifs de proximité, trouvés dans les diverses opérations. La voirie (chaussée+stationnement+ trottoirs) ne saurait être le seul espace collectif à disposition des habitants, notamment des enfants.

Préserver et mettre en valeur les paysages villageois et naturels

L'enjeu d'image de PARAZA se joue d'abord sur ses paysages caractéristiques. Les divers éléments qui participent de cette image sont bien identifiés.

L'ensemble formé par le Canal du Midi, le château et son parc, le vieux village constitue sur une faible profondeur, un panorama de grande qualité. Lorsque l'on s'éloigne, cet ensemble prend une autre dimension et une autre sensibilité. Il convient de prendre en compte ces différents niveaux.

La ripisylve de l'Aude n'est que la partie d'un ensemble géographiquement plus large. Marginale pour la commune, elle participe d'un ensemble qu'il convient de préserver, ce que la ZNIEFF mentionne.

Les espaces naturels, pour l'essentiel au nord de la commune, moins sujets à l'exploitation viticole, présentent des caractéristiques qu'il est apparu intéressant de préserver.

Assurer la sécurité des déplacements

C'est une option forte de la commune, notamment en ce qu'elle participe de manière essentielle à cette préservation de genres de vie villageois auxquels elle est attachée. Nous sommes ici loin des

économies d'énergie et de la pollution automobile. Il s'agit bien d'une donnée essentielle de la société locale : les déplacements à pied impriment un rythme caractéristique de la vie locale, sont créateurs de rencontres, de contacts et d'échanges, favorisent la connaissance des lieux de vie traversés, sont un facteur essentiel de la vie sociale. Ils joueront ces divers rôles de manière d'autant plus efficaces qu'ils seront sécurisés, plus particulièrement pour les enfants et les personnes à mobilité réduite. La continuité des trajets apparaît également essentielle. Ces conditions n'existent pas aujourd'hui. Il convient de les mettre en œuvre.

Préserver l'exploitation agricole dans ses dimensions économique et paysagère

Il y a un lien étroit entre activité viticole et les paysages de qualité existants. Il n'est pour s'en convaincre que de voir la situation des sites en déprise. La poursuite de cette activité est en conséquence essentielle au regard de ce critère paysager. S'agissant de la dimension économique, par delà les problèmes de conjoncture ou de structure, le bon sens semble être de préserver les superficies agricoles.

Il y a une étroite relation entre le village et l'activité agricole. Les bâtiments agricoles sont quasiment tous dans le village, mêlés à l'habitation. Cette mixité participe de la qualité des paysages naturels dont ils sont absents et des genres de vie locaux. La commune entend pérenniser cette pratique sous la seule réserve des réglementations spécifiques (installations classées pour la protection de l'environnement, par exemple) et à l'exclusion du vieux village en raison de sa structure et de son caractère.

Il existe sur la commune au lieu-dit "Cantarane" une activité piscicole liée aux loisirs. Son développement peut être envisagé dans la mesure où toutes les conditions, notamment en matière d'accessibilité et de secours auront été réunies.

2 – LES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DES CHANGEMENTS APPORTES

NOTA : par commodité, le document d'urbanisme en vigueur est dénommé "P.O.S. en vigueur"

Le P.A.D.D. énonce les orientations générales d'aménagement et de développement durable de la commune. C'est notamment sur la base de celles-ci qu'est établie la délimitation des zones mentionnées au document graphique. Cependant par delà ces objectifs à caractère général, il est des particularités de site ou foncières ou d'opportunité ou autres qui peuvent avoir motivé les changements apportés à la délimitation des zones du P.O.S. en vigueur.

La rédaction du P.O.S. en vigueur est ancienne. Les diverses réglementations ont depuis beaucoup évolué. Les changements apportés tiennent très souvent à ces évolutions. Par ailleurs, les équipements de la commune en matière de réseaux ont également beaucoup évolué.

Par ailleurs, la dénomination et la définition des zones ont beaucoup évolué. Sont rappelées les définitions données par le code de l'urbanisme.

Article R123-5 – *Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classées en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter"*

Article R123-6 - *Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Article R123-7 - *Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Article R123-8 - *Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.*

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte

ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

2.1 – LA ZONE UA

La zone UA correspond au vieux village et à ses faubourgs. C'est une zone affectée principalement à l'habitat, aux équipements collectifs, commerces et services marchands et non marchands. Les rues sont caractérisées par leur étroitesse, l'implantation des constructions à l'alignement et en continuité. La hauteur des constructions est très variable et souvent affectée par le relief du revers de la plaine de l'Aude.

La délimitation de la zone UA par le présent P.L.U. inclut les faubourgs sis au nord de la rue de la mairie et de la rue du cèdre ainsi que de la route neuve au sud-est.

Le motif du changement apporté : l'implantation des constructions sur les faubourgs est très largement identique à celle du vieux village : alignement et continuité. Cet existant est pérennisé par le P.L.U.

Le secteur UA1 du P.O.S. en vigueur est maintenu avec une dénomination nouvelle : UAa. Il s'agit d'un secteur du village ancien dont les terrains sont dépourvus d'accès automobile.

2.2 – LA ZONE UB

Elle est sensiblement plus réduite que la zone UB du P.O.S. en vigueur.

Le motif du changement apporté : en limitant la zone UB au château et son parc d'une part, à une partie plus récente des faubourgs ouest, le projet de P.L.U. veut coller à la réalité d'un tissu homogène bien localisé et caractérisé par une certaine continuité des constructions et un léger retrait par rapport à l'alignement, avec le souci de sa pérennisation.

De ce fait, une partie de la zone UB a rejoint la zone UA et la zone UC du P.L.U.

2.3 – LA ZONE UC

C'est des zones du P.O.S. en vigueur, sans doute celle qui a subi les changements de délimitation les plus sensibles.

- Elle est agrandie sur la zone agricole (NC au P.O.S. en vigueur) au sud du cimetière.

Le motif du changement apporté : le site, de petite dimension, est dans une continuité bâtie. Il adopte un statut spécifique (UCb) qui sera explicité plus loin.

- Elle est très largement agrandie de grandes parties de zones NA et NB.

Le motif du changement apporté : il s'agit d'une régularisation statutaire attachée notamment à la réalisation des équipements collectifs et au constat d'une construction pavillonnaire récente.

- Chemin du Crozé, il est créé un secteur UCa dont la particularité est d'admettre les implantations en limites séparatives.

Le motif du changement apporté : il s'agit de prendre en compte une situation existante et d'une partie de limite avec une zone N, au sud, qui n'est pas appelée à être bâtie, compte tenu du relief notamment.

- Il est créé, en bordure du chemin de la Montagnère, un secteur UCb répondant à des prescriptions spécifiques. Ces prescriptions sont les suivantes : Les constructions devront être implantées dans une bande de 30 mètres mesurés à compter de l'alignement ; au delà ne pourront être admises que les annexes d'une emprise limitées (20 m²) et les piscines.

Le motif du changement apporté : Quand bien même la servitude du Canal du Midi n'induit pas de règle de co-visibilité ni de périmètre de protection, le site existant, notamment avec le pont-canal sur le Répudre, mérite attention. Le site du secteur UCb présente une partie plane en bordure du chemin et une pente légère au delà d'une trentaine de ms de profondeur. La partie plane est peu vue depuis le canal. La limitation de l'accueil de la construction principale dans une bande réduite, la limitation de la hauteur des constructions et de leur emprise au delà de cette bande apparaissent de nature à maîtriser les effets éventuellement dommageables d'un site qui se trouve à 300 mètres du canal et à environ 500 mètres du pont-canal. Le maintien d'une zone naturelle entre cette limite est du village et le canal assure à celui-ci une protection efficace.

2.4 – LA ZONE UD

Le statut de la zone UD est similaire à celui de la zone NB du POS en vigueur.

- Aux Cluses basses, la zone UD recouvre partie de la zone NB et de la zone UC du chemin de la Montagnère. La délimitation est très sensiblement celle du P.O.S. en vigueur que la commune n'a pas souhaité voir modifiée.

Le motif de changement apporté : le statut de la zone UD recouvre des terrains non directement desservis par le réseau d'assainissement collectif. Certaines constructions disposent d'un raccordement avec refoulement.

- Sont extraits de la zone NB1 du P.O.S. en vigueur les deux terrains proches du pont.

Le motif du changement apporté : la grande proximité du Canal du Midi et l'étroitesse des lieux confortent la nécessité de la protection.

2.5 – LA ZONE UE

La zone UE est destinée à accueillir des activités qui, notamment, pourraient présenter un voisinage incompatible avec l'habitation. Le site de "La Garrigue" au nord du village est issu d'une précédente révision simplifiée du P.O.S. en vigueur. Les travaux d'aménagement sont en cours.

La zone UE du village est limitée à un bâtiment de stockage existant au nord du carrefour de la route neuve et du chemin de la Montagnère.

Le motif du changement apporté : s'agissant de la partie vinification de la cave, cette activité cesse en raison de la fusion avec la cave de Canet d'Aude. Faisant suite à une demande formulée lors de l'enquête publique, la commune donne droit à une opération de renouvellement urbain (avec un statut de la zone UC environnante) sur ce site, dont les services de l'Etat ont souligné dans leur avis "les impacts en termes de bruit et d'odeur" des activités.

2.6 – LA ZONE 1AU

La zone AU du P.L.U. (dont le statut correspond *grosso modo* à celui de la zone NA du P.O.S. en vigueur) modifie sensiblement celle de la zone NA. La référence est ici la 2^e modification du P.O.S.

- Le secteur NAc du POS en vigueur sis au nord du chemin de Croze adopte le statut de la zone UC environnante.

Le motif du changement apporté : ce site correspond à un espace collectif public dédié à des jeux pour enfants et une aire de pique nique. Il est propriété de la commune. Il est en conséquence assimilé à la zone UC.

- Le secteur NAc, dans sa partie traversée par le ruisseau de la Jonquière au sud, adopte pour sa partie bâtie le statut de la zone UC. Il en va de même pour les morceaux de zone NAc de la Garrigue.

Le motif du changement apporté : la délimitation nouvelle prend en compte les terrains bâtis et ceux non bâtis qui n'entrent pas de manière efficace dans une possibilité d'organisation du quartier. Le principe est le suivant : les terrains isolés, de faible dimension seuls ou réunis, et qui n'autorisent pas la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble susceptibles d'envisager la structuration du quartier en formation adopte le statut d'une zone urbaine. Les autres adoptent le statut de la zone 1AU (ou 2AU).

- La partie non bâtie du secteur NAc, longée par le ruisseau de la Jonquière, au sud, adopte le statut d'un secteur 1AUa.

Le motif du changement apporté : il s'agit d'un site qui a capacité à assurer une liaison entre le chemin de Bouscarel et la rue neuve. Il a donc une situation stratégique. Cette liaison ne pourra être assurée qu'au travers d'une unique opération autorisant également la prise en compte des terrains sis de part et d'autre du ruisseau.

- Le secteur NAa dit de la Jonquière (cf 2^e modification) conserve sa délimitation. Il est appelé 1AUa au P.L.U.

- Le secteur NAb de la Garrigue (cf 2^e modification) conserve sa délimitation pour la partie desservie en périphérie par les divers réseaux ; il est appelé 1AUb au P.L.U. la partie restante (parcelles 962 et 963) adopte le statut de zone 2AU dans l'attente de la desserte par l'amorce de voie objet de l'emplacement réservé n°3.

- Le secteur NAd des Plô (cf 2^e modification), faisant face au cimetière, conserve sa délimitation inchangée. Il est appelé 1AUc au P.L.U.

2.7 – LA ZONE 2AU

- La zone 2AU n'a pas d'équivalent dans le POS en vigueur. Il s'agit d'une zone dont l'urbanisation est différée. Elle sera ouverte à l'urbanisation par décision du conseil municipal, après enquête publique, selon les procédures en vigueur.

Elle est localisée sur deux sites de faible dimension.

Le motif du changement apporté : Ces deux sites sont insuffisamment desservis pour admettre une construction immédiate. Plus particulièrement, ils ne sont pas desservis par une voie carrossée. La situation est celle du paragraphe 1 de l'article NAc 2 du POS en vigueur. Il n'y a pas là nouveauté. L'ouverture à l'urbanisation interviendra après réalisation de ces réseaux.

2.8 – LA ZONE A

La zone agricole correspond pour sa destination, *grosso modo*, à la zone NC du P.L.U. La délimitation de zone agricole prend tout d'abord en compte l'activité qui s'y exerce. Elle se trouve modifiée

- soit du fait de la nouvelle délimitation des zones d'extension du village (zones U et AU).

Le motif du changement apporté : la continuité agglomérée se fait nécessairement sur la zone environnante agricole.

- soit des options nouvelles en matière de protection des sites (les Bouscarels au nord-est de la commune)

Le motif du changement apporté : la création de la zone naturelle des Bouscarels prolonge la zone ND (du POS en vigueur) de La Rouquette et prend en compte le caractère très boisé de cette partie de la rive ouest du Répudre.

- soit la délimitation de zones spécifiques aux constructions diffuses dont le site de Cantarane.

Le motif du changement apporté : il s'agit de l'adaptation des situations à la réglementation nouvelle. Désormais la zone agricole (NC au POS en vigueur) est strictement réservée aux bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole ainsi qu'aux ouvrages techniques des services d'intérêt collectif (château d'eau...)

- soit de l'annexion de la zone NB au Rec Timbaut au nord-ouest, en limite avec la commune de POUZOLS-MINERVOIS.

Le motif du changement apporté : ce site de faible dimension à la lisière d'un bois n'est pas desservi par les divers équipements ; par ailleurs, il se trouve isolé.

2.9 – LA ZONE N

Elle correspond, par son statut, *grosso modo*, à la zone ND du POS en vigueur. Ses limites sont faiblement modifiées. L'addition du site des Bouscarels a déjà été évoquée.

A l'ouest du village, sur la rive nord du Canal du Midi, la zone ND du POS en vigueur cerne le ravin d'un ruisseau. La délimitation en est légèrement modifiée.

Le motif du changement apporté : La délimitation nouvelle inclut les terrains auxquels la proximité immédiate du ravin pose un problème de stabilité.

- Le secteur Nh correspond à des constructions d'habitation existantes sans fonction agricole et dont il convient de permettre une évolution compatible avec l'état des réseaux. La délimitation des secteurs prend en compte le terrain utilisé par la construction et pouvant faire l'objet de constructions annexes (piscines, annexes...).

3 – LES MOTIFS DES REGLES ET DES CHANGEMENTS APPORTES AU REGLEMENT

3.1 – LA STRUCTURE DU REGLEMENT ECRIT

La structure du règlement écrit diffère de manière sensible de celle du P.O.S. en vigueur.

Les principales modifications sont les suivantes :

- Disparition de la distribution en différents titres

Motif du changement apporté : les rappels réglementaires et l'énumération des zones ont un caractère descriptif qui relève du rapport de présentation.

- Les dispositions réglementaires générales du dernier paragraphe de l'article 4, de l'article 5 et de l'article 6 du titre I du règlement du P.O.S. en vigueur font l'objet d'un traitement dans chacune des zones.

Motif du changement apporté : il s'agit d'une adaptation réglementaire.

- Il y a inversion entre les articles 1 et 2 de chaque zone. Désormais, dans le P.L.U., la logique est la suivante : toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites par l'article 1 sont autorisées ; l'article 2 peut mettre des **conditions particulières** aux occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites par l'article 1. Ces conditions particulières sont celles qui échappent au contenu des articles 3 à 14.

- Il n'est plus fait état des rappels de réglementation de l'article 1.

Motif du changement apporté : ces rappels relèvent, si nécessaire, du rapport de présentation.

- L'article 15 disparaît pour chaque zone. Il s'agit d'une adaptation à la réglementation nouvelle.

3.2 – LES CHANGEMENTS CONCERNANT PLUSIEURS ZONES

+ Il n'est plus fait état du « chapeau » introduisant le règlement de chaque zone.

La rédaction descriptive des zones et secteurs trouve sa juste place dans le rapport de présentation.

+ Articles 1 et 2 des zones UA, UB, UC, UD et 1AU du P.L.U.

- Il n'est plus fait mention des lotissements.

Motif du changement apporté : il s'agit d'une adaptation réglementaire.

- Au titre des interdictions, il est fait état de constructions nouvelles (à l'exclusion de la zone 1AU)

Le motif du changement apporté : cette notion de constructions nouvelles laisse la possibilité d'aménager et d'agrandir les constructions existantes par ailleurs interdites.

La zone 1AU n'étant pas urbanisée, donc sans construction n'est pas soumise à cette précision.

- Les constructions à usage, d'entrepôts commerciaux et les constructions industrielles sont interdites

Le motif du changement apporté : Causes de trafics de poids-lourds, objets d'architectures particulières, il est jugé qu'elles n'ont pas leur place dans les zones d'habitation.

- Les dépôts de ferrailles et véhicules hors d'usage, sont également interdits.

Le motif du changement apporté : ils sont jugés incompatibles avec les zones d'habitation.

Il est précisé que les dépôts de véhicules hors d'usage sont interdits. S'agissant des dépôts de véhicule, cette précision laisse ouverte la possibilité de dépôt de véhicules neufs ou d'occasion (concessionnaires...). Cette disposition concerne surtout les autres zones. -

- Les installations classées. Le P.L.U. adopte une classification différente de celle du P.O.S. en vigueur.

Le motif du changement apporté : Le P.L.U. part du principe que les installations classées sont régies par une réglementation spécifique.

- Les constructions à usage artisanal sont admises pourvu qu'elles ne provoquent pas de nuisances au voisinage.

Le motif du changement apporté : la grande variété des artisanats (dont l'artisanat d'art) conduit à ne pas fermer complètement la porte à cette utilisation du sol qui peut être compatible avec l'habitation. Comme en matière d'application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, il appartient au Maire de "dire" le caractère nuisant.

- Dans la zone UC traversée par un cours d'eau, les constructions doivent être implantées à une distance de la crête de la berge au moins égale à 7 mètres. et avoir leur plancher bas à 1 mètre au moins au-dessus du niveau de la crête de la berge.

Motif du changement apporté : L'objectif est de ne pas exposer de population nouvelle et des biens au risque d'inondation.

+ Article 3

Il n'est plus fait état des accès aux bâtiments.

Motif du changement apporté : ces dispositions ne relèvent pas du P.L.U.

- Dans les zones urbaines et à urbaniser, des précisions sont apportées concernant l'aménagement des voies en impasse afin de permettre aux véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères de tourner ou faire demi-tour selon les pratiques locales des services concernés.

Motif du changement apporté : il s'agit d'une précision autorisant le bon fonctionnement des services publics intéressés.

- Dans les zones UC et 1AU, des caractéristiques minimales de voies sont précisées.

Le motif du changement apporté : il s'agit de prendre en compte à la fois les trafics générés par les diverses voies et la sécurité des divers usagés, notamment des piétons.

+ Pour les zones traversées ou bordées par le canal du Midi :

- Tout accès au Domaine Public Fluvial est interdit, à l'exception de la zone UA et des accès liés à une occupation temporaire du Domaine.

Motif du changement apporté : le "porter-à-connaissance" de l'Etat précise les diverses situations du domaine public fluvial. La rue du port est caractérisée par une superposition de gestion du domaine public fluvial avec la commune de PARAZA, une implantation des constructions sur la limite avec ce domaine et l'existence d'accès aux fonds riverains.

+ Article 4 des zones UA, UC et UE

Eaux pluviales : sont introduites diverses possibilités de traitement des eaux de pluies et il n'est plus fait allusion à la charge exclusive du propriétaire.

Le motif du changement apporté : L'écoulement dans le réseau collectif n'est pas considéré comme la solution exclusive. Le propriétaire n'est, sauf dispositif réglementaire de participation mis en place, redevable que du coût des aménagements sur son terrain.

Electricité – Téléphone

- Pour la seule zone UA, la réalisation selon des techniques discrètes d'aménagement des réseaux et branchements d'électricité et de téléphone est exigée.

Motif du changement apporté : C'est une rédaction différente de celle du P.O.S. en vigueur, mais l'objectif est le même. Par techniques discrètes d'aménagement, il faut entendre tous les moyens (enterrement, câbles réunis courant sur façades...) autorisant un impact visuel de ces lignes diminué ou nul.

Défense incendie : La défense incendie est une donnée de la planification urbaine. Elle ne figure toutefois pas au titre des prescriptions réglementaires du P.L.U.

+ Article 5 :des zones UC,UE, A et N

Dans toutes les zones (UC, UE, A et N) où est fixée une taille minimale de parcelle, il est ajouté une disposition supprimant l'exigence d'une taille minimum de terrain pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition qu'il n'y ait pas création de logement ni augmentation du volume des rejets, et pour la réalisation de bâtiments sans rejet d'eaux usées (hangars, annexes, abris de jardins...) ou de piscines.

Motif du changement apporté : il s'agit bien de ne pas rendre impossible tout aménagement ou agrandissement qui ne viendrait pas aggraver les conditions de traitement des eaux usées.

+ Article 6 de toutes les zones

- Dans toutes les zones, est introduite pour les constructions existantes une exception pour leur aménagement et leur agrandissement.

Motif du changement apporté : Il s'agit de permettre une évolution normale des constructions existantes qui, en l'état, ne satisfont pas aux conditions de recul minimum par rapport aux voies ou par rapport aux limites séparatives, pourvu qu'il n'y ait pas aggravation de la situation.

- Dans les zones UB, UC, 1AU, 2AU : les piscines non couvertes (ou dont la couverture n'excède pas une hauteur de 1,5 mètre mesuré au sommet de l'ouvrage à compter du niveau supérieur de la margelle) font l'objet de règles spécifiques.

Motif du changement apporté : Il s'agit de prendre en compte le caractère particulier de ces bâtiments.

- Il est admis que les piscines couvertes jusqu'à 1,50 m de hauteur sont assimilées à des piscines non couvertes.

Motif du changement apporté : il s'agit de clarifier la règle en prenant en compte les tendances et pratiques. La couverture bâtie de la piscine s'étend. A partir du moment où elle n'est pas de nature à gêner le fond voisin par la hauteur de l'ouvrage, elle peut être admise aux conditions de la piscine non couverte.

+ Article 8 des zones U, A et N

L'article n'est pas réglementé.

Le motif du changement apporté : Les phénomènes de sur-occupation du sol sont limités par les C.O.S. et pour des zones déjà en grande partie occupée. Toute disposition régissant les distances

entre deux constructions implantées sur un même terrain y est apparue superflue. Toute autre est la situation pour la zone à urbaniser fermée (2AU). Les urbanisations contemporaines ont tendance à s'affranchir de cette précaution en recherchant une occupation du sol maximale, plus particulièrement dans les opérations locatives, au détriment de la qualité de vie des habitants. La disposition vise à se prémunir contre cette tentation.

+ Article 10

- Les modalités de calcul de la hauteur sont modifiées.

Motif du changement apporté : La définition nouvelle est estimée plus adaptée, car elle exclue automatiquement les équipements de superstructure.

Pour la zone UE et le secteur 2AUe est introduite la notion d'acrotère, souvent plus adaptée à l'architecture des bâtiments d'activités contemporains.

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

Motif du changement apporté : la mise en œuvre de cette disposition exige une définition de la distance à partir de laquelle le bâti n'est plus considéré comme environnant et d'une connaissance quantifiée de la hauteur moyenne. L'un est très subjectif, l'autre n'est pas disponible.

- Pour les aménagements et restaurations de bâtiments existants dont la hauteur excède celle mentionnée, il est admis que le bâtiment reconstruit (après démolition partielle ou totale) pourra atteindre la hauteur existante. Dans le cas d'aménagement, le problème n'existe pas.

Motif du changement apporté : Cette disposition concerne des bâtiments existants dont il convient de permettre l'aménagement, la restauration et la reconstruction, bien qu'ils soient plus élevés que la règle générale. Elle ne relève pas ici de la reconstruction après sinistre à laquelle le P.L.U. se fait pas opposition. Il s'agit aussi de favoriser le renouvellement urbain.

+ Article 11

les règles concernant l'aspect extérieur des bâtiments sont enrichies.

La rédaction de cet article varie selon les zones et sites concernés. Les diverses rédactions se veulent adaptées aux caractères, localisations des diverses zones et aux objectifs de la commune. Elles seront abordées pour chaque zone qui le nécessite.

- Les dispositions concernant les pentes et matériaux de couverture ne s'appliquent pas aux vérandas et aux abris de jardins

Motif du changement apporté : les vérandas et abris de jardins sont souvent réalisés plusieurs années après la construction principale. Leur mode de fabrication est le plus souvent industriel et non conçu pour supporter un matériau lourd. S'agissant d'une demande forte, il apparaît préférable de l'admettre (avec autorisation administrative) plutôt que de constater des réalisations illégales.

- Est introduite l'exclusion des équipements publics et d'intérêt collectif de l'application de certaines dispositions notamment des articles 10 et 11.

Les motifs des changements apportés :

Article 11: les équipements collectifs répondent à des caractéristiques très diversifiées qui les rendent souvent peu assimilables aux constructions d'habitation ou d'activités ou autres. Dès lors, leur exclusion de l'application des dispositions particulières s'impose. Par ailleurs, les pouvoirs publics développent depuis plusieurs années une politique de qualité architecturale de leur patrimoine.

- Il est fait mention des ouvrages d'économie d'énergie en toiture. Disqualifiés dans le vieux village où est privilégié le caractère des lieux, ils sont admis ailleurs.

Le motif du changement apporté : Il s'agit de prendre en compte les politiques nationales d'économie d'énergie lorsque la mise en œuvre de ces ouvrages ne met pas en cause le caractère du bâtiment ou du site.

+ Article 12 des règles concernant le stationnement sont énoncées

- La règle est différente selon les zones. Le principe est le suivant : les aires de stationnement doivent d'abord être localisées sur les parties privatives non collectives. Pour les opérations d'ensemble des places de stationnement collectives sont exigées.

Motif du changement apporté : l'augmentation du taux de motorisation des ménages exige un plus grand nombre d'emplacements. Les pratiques et évolutions des garages fermés vers d'autres destinations font que le domaine collectif est très largement sollicité, au détriment des autres utilisateurs. Des précautions doivent en conséquence être prises par le P.L.U. pour répondre à l'objectif de préservation de la qualité de vie locale.

- Il est apparu nécessaire de préciser le nombre de places nécessaires selon la nature des constructions.

Motif du changement apporté : un minimum de précision s'est avéré nécessaire afin de remplir un vide réglementaire qui laisse la place à toutes les contestations.

- Le sort différent fait aux logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat résulte de la loi.

Motif du changement apporté : il s'agit d'un simple rappel de la loi.

- L'article 12 n'énumère pas toutes les possibilités de constructions et d'utilisation du sol pouvant nécessiter un stationnement. Le dispositif retenu est en conséquence de se référer à la norme concernant l'établissement qui s'en rapproche le plus.

Motif du changement apporté : c'est une disposition de précaution visant à permettre le règlement des éventuelles situations litigieuses.

+ Article 13

Pour les zones urbaines à usage dominant d'habitation, l'article n'est plus renseigné. Un dispositif nouveau est introduit pour les zones à urbaniser.

Motif du changement apporté : L'arbre est absent des zones d'urbanisation auparavant vouées à la vigne. La position du P.O.S. en vigueur (préservation ou remplacement des plantations) s'avère inutile. Ici, plus que l'arbre c'est la création d'espaces collectifs de proximité qui importe. Ne pas réduire ceux-ci à la chaussée et aux trottoirs (ou aux fossés) s'avère d'intérêt général. Il est bien précisé que ces espaces ne sont pas des accompagnements décoratifs de la voirie mais des sites configurés et aménagés pour permettre le repos et le jeu en sécurité des enfants. Ils ne sauraient en conséquence être les résidus de l'aménagement des opérations.

- La règle est enrichie pour la zone d'activités (UE).

Motif du changement apporté : Il s'agit d'une disposition de précaution. Le caractère et l'usage de la zone UE ne

+ Article 14

Dans toutes les zones pour lesquelles a été déterminé un C.O.S., il est précisé qu'il ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Motif du changement apporté : ces équipements répondent à des exigences très variées et ne peuvent être assimilées de manière systématique aux autres bâtiments.

3.3 – LA ZONE UA

+ Article UA 1 et UA 2

- Le secteur UAa fait l'objet d'une condition particulière : une compatibilité avec la desserte des terrains.

Le motif du changement apporté : Le changement est ici surtout rédactionnel. Le POS en vigueur admet les constructions à usage de restauration. Ce choix paraît lié à la proximité immédiate du canal et de la rue du port. Dans son article UA 3 le POS en vigueur fait appel à cette notion de capacité de la desserte viaire.

+ Article UA 6

- Le principe de l'implantation à l'alignement demeure. Est ici assimilée à la voirie générale la rue du port, qui appartient au domaine public fluvial.

Le motif du changement apporté : s'agissant de la rue du port, il s'agit d'une précision de précaution reposant sur un constat ; la rue du port fait l'objet d'une convention de superposition de gestion entre la commune et VNF.

- Est introduite une disposition concernant les terrains ayant deux façades opposées sur deux rues différentes.

Le motif du changement apporté : il s'agit d'une disposition de précaution et de clarification. Il ne pourrait être exigé que sur une parcelle traversante longue, le bâtiment ne joigne les deux alignements.

- Il est fait état de constructions venant en deuxième rang. Il s'agira le plus souvent d'une annexe.

Le motif du changement apporté : il s'agit d'une disposition de précaution.

+ article UA 7

- Les limites séparatives latérales sont celles aboutissant aux voies. Il est introduit une distinction entre les implantations dans une bande de 15 mètres et celles au-delà.

Le motif du changement apporté : il s'agit de ne pas aggraver la situation de l'occupation du sol existante et de maintenir ou apporter aux constructions établies sur les fonds voisins des conditions d'ensoleillement et d'éclairage satisfaisantes.

+ Article UA 8

L'article n'est plus renseigné.

Le motif du changement apporté : on se trouve dans un tissu de constructions en grande majorité unifamiliales. Dès lors, le risque de "bourrage" se trouve limité notamment par la disposition précédente.

+ Article UA 10

- Le changement concernant le calcul de la hauteur a été évoqué ci-dessus.

- La rédaction nouvelle se veut alternative (soit...soit...)

Le motif du changement apporté : c'est un choix rédactionnel

- La hauteur de 7 mètres à la sablière ne diffère guère de 9 mètres au sommet du bâtiment

- Il n'est plus fait référence à la hauteur moyenne du bâti environnant, mais à celle du bâtiment le plus élevé sur une parcelle limitrophe ayant une façade sur la même rue

Les motifs du changement apporté : La notion de "hauteur moyenne du bâti environnant" est jugée difficile à maîtriser. Il lui est préféré celle de construction établie sur un terrain limitrophe qui apparaît plus objective et moins discutable.

La hauteur maximale, dans ce cas, est toutefois limitée à 9 mètres.

Le motif du changement apporté : il s'agit de rester dans les hauteurs courantes.

- Il est admis qu'une construction dépasser 7 ou 9 mètres dans le cas de reconstruction d'un immeuble existant dépassant cette hauteur.

Le motif du changement apporté : du fait du relief, certains immeubles dépassent en tout ou partie cette hauteur. Il s'agit de laisser la possibilité de retrouver celle-ci et la SHON qui éventuellement va avec.

+ Article UA 11

- C'est sans doute l'article qui subit les plus sensibles modifications. Le dispositif qualitatif est singulièrement renforcé.

Le motif du changement apporté : l'objectif est simple. Il s'agit de préserver ou retrouver chaque fois que possible les caractéristiques des architectures traditionnelles. Cet objectif n'est pas incompatible avec des architectures contemporaines.

Le paragraphe 1 donne la limite : une architecture compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

- Il est distingué entre les restaurations ou modifications de constructions existantes et les constructions nouvelles auxquelles appartiennent les démolitions - reconstructions.

Le motif du changement apporté : il est admis que les constructions nouvelles peuvent être autres que le pastiche des architectures anciennes.

- Sont interdites les toitures-terrasses et terrasses encaissées.

Le motif du changement apporté : le POS en vigueur admet les toitures-terrasses dans une limite de 30% de la surface couverte. Le P.L.U. privilégie le respect et l'homogénéité du village languedocien.

- Il est fait état d'un dispositif particulier concernant les façades, les menuiseries et les clôtures.

Le motif du changement apporté : l'objectif demeure la préservation et la mise en valeur des architectures traditionnelles.

+ Article UA 12

L'article n'est pas réglementé.

Le motif du changement apporté : Dans beaucoup de cas, il n'est pas possible d'envisager sur la parcelle un ou des emplacements de stationnement. Le choix s'est porté sur une priorité accordée à la sauvegarde du patrimoine bâti par son aménagement.

3.4 – LA ZONE UB

+ article UB 1 et UB 2

Est introduite la notion de constructions à usage vinicole.

Le motif du changement apporté : il s'agit de prendre en compte la réalité locale et une des orientations d'aménagement du PADD.

+ Article UB 7

Est introduite la notion de piscine non couverte ou de couverture basse. La hauteur de couverture est précisée pour faire jouer la règle de recul (2m). Au dessus de cette hauteur, c'est la marge de recul du paragraphe 1 qui s'applique.

Le motif du changement apporté : Ce type d'équipement n'est plus rare. Il convenait de le prendre en compte. En termes de voisinage, son utilisation présente deux risques : le bruit et les projections d'eau. Le bruit ne peut être réglementé par le P.L.U. La marge de deux mètres vise à réduire le risque des projections d'eau.

+ Article UB 11

- Cf paragraphe 3.2 ci-dessus, article 11

- Les clôtures font l'objet de dispositions détaillées.

Le motif du changement apporté : ces faubourgs de la première moitié du siècle dernier présentent souvent des clôtures bâties hautes. Le P.L.U. souhaite pérenniser cet état.

3.5 – LA ZONE UC

+ Article UC 2

Il est fait mention d'une marge de recul par rapport aux ruisseaux. Un seul ruisseau est concerné : le ruisseau de la Jonquière.

Le motif du changement apporté : il s'agit d'une disposition de précaution.

+ Article UC 3

- Des caractéristiques minimales de voie sont données, selon l'importance de la voie.

Le motif du changement apporté : il s'agit de donner une règle claire, la même pour tous.

- Une largeur minimale de trottoir est donnée lorsqu'un tel équipement est jugé nécessaire.

Le motif du changement apporté : Il s'agit de prendre en compte de la place du piéton.

- Pour les voies à double sens de circulation, il est distingué selon que la voie est à double ou simple sens de circulation. L'emprise minimale de plate-forme est réduite à 6,50 mètres pour les voies à simple sens de circulation. Dans ce cas de figure, la largeur cumulée des trottoirs ne change pas; la fréquentation piétonne est indépendante de celle des automobiles.

Le motif du changement apporté : il s'agit bien de calibrer les voies selon le rôle qu'elles sont appelées à jouer et les trafics qu'elles sont susceptibles de supporter. Le P.L.U. ne peut prévoir toutes les situations. Il appartiendra à l'autorité délivrant les diverses autorisations de prendre la mesure, à chaque fois (sauf situation réglée par les documents graphiques de détail) de l'opportunité de créer une voie à simple ou double sens de circulation, avec le souci du bon fonctionnement de l'agglomération.

+ Article UC 6

- La règle d'une marge de recul de 5 mètres figurant au P.O.S. en vigueur est maintenue. Mais elle est désormais limitée aux voies autres que les voies de lotissement. Des dispositions particulières sont admises pour les voies internes des opérations d'ensemble.

Le motif du changement apporté : les opérations d'ensemble (le plus fréquemment lotissement et groupes d'habitation) font l'objet d'un plan de composition, en principe précédé d'une réflexion. Les voies internes des opérations d'ensemble sont souvent l'objet de faibles trafics. La marge de recul de 5 mètres ne s'impose pas dans ces situations.

Les groupes d'habitation font l'objet d'un plan de masse. Ils sont étudiés par un maître d'œuvre. La composition urbaine fait nécessairement l'objet d'une approche plus approfondie. La règle peut laisser une marge de liberté de création plus importante.

La marge minimale de recul pour le garage est de précaution, afin de sauvegarder un emplacement de stationnement sur la parcelle, quel que soit le devenir du garage.

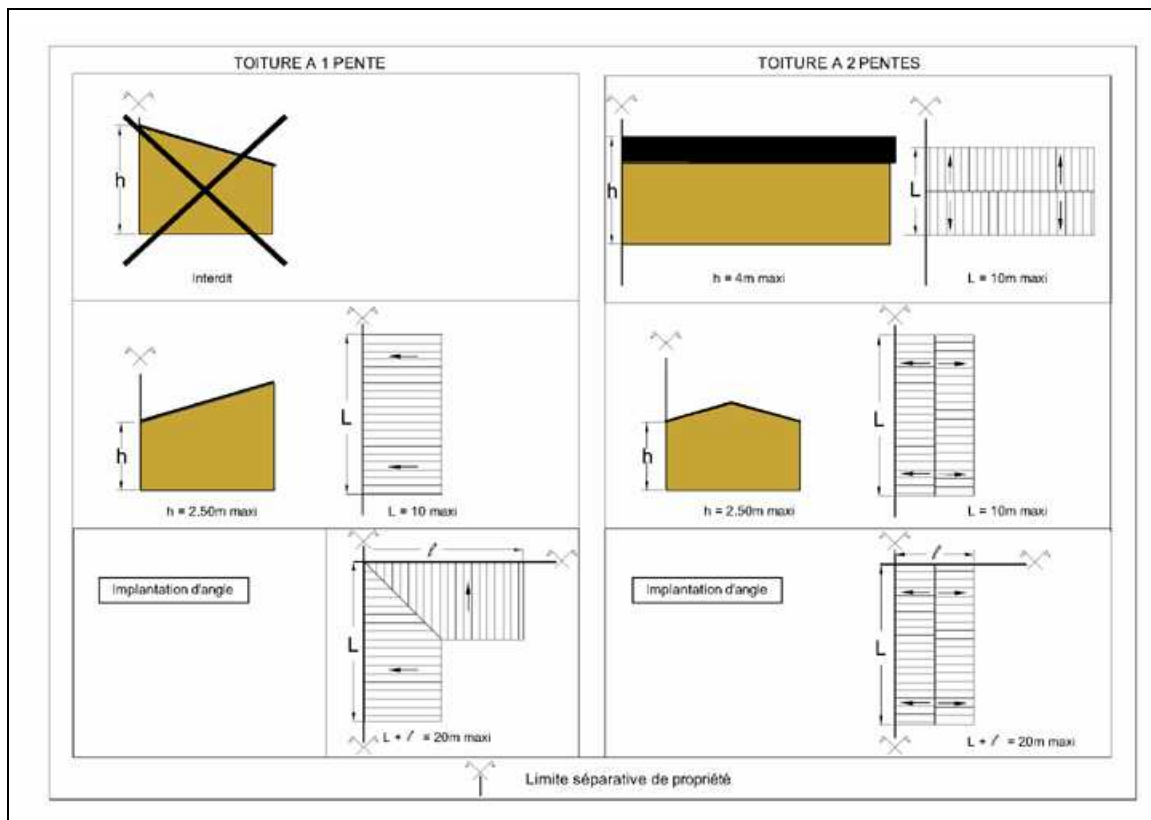
+ Article UC 7

-Le principe général est le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives. Il vaut aussi bien pour les opérations d'ensemble que pour les opérations isolées.

- Une implantation sur les limites séparatives est admise pour les seules annexes. Le dispositif de cet article se retrouve dans la zone 1AU

Le motif du changement apporté : la zone UC est bâtie en quasi-totalité. Il s'est agi d'opérations au coup par coup pour l'essentiel, plus rarement de lotissements de quelques lots seulement. Les constructions à venir sont essentiellement des évolutions répondant à des besoins nouveaux ou qui n'ont pu trouver satisfaction auparavant. Dans cette situation, les annexes et garages vont certainement jouer un rôle principal.

Le principe qui prévaut est de permettre la satisfaction du besoin sans nuire au fonds voisin au delà du trouble normal et aux paysages. Cette nuisance au regard du fonds voisin se mesure en termes d'éclairement des pièces d'habitation et de cadre immédiat de vie (hauteur et longueur des éléments bâtis sur limite séparative). Le dispositif du règlement écrit est explicité graphiquement ci-dessous :



+ Article UC 11

Le règlement nouveau introduit la tuile romane.

Motif du changement apporté : ce n'est que la prise en compte de la pratique pour ce qui au P.O.S. en vigueur est essentiellement constitué des zones NB. La commune entend pouvoir poursuivre cette pratique.

- - Il est introduit un C.O.S. particulier pour les activités..

Motif du changement apporté : Le choix de permettre la poursuite des implantations liées notamment à l'activité viticole dans les zones d'habitation conduit à traiter ces bâtiments de manière spécifique et non contraire à l'objectif poursuivi.

- Le C.O.S. de 0,5 concerne soit un bâtiment d'activité seul, soit un bâtiment d'activité accompagné d'une ou plusieurs habitations.

Il convient de préciser que le C.O.S. de 0,5 entre en jeu dès que le terrain abrite une construction (existante ou à créer) à usage d'activité. Il est alors attribué à l'ensemble des constructions occupant le terrain.

3.6 – LA ZONE UD

+ Articles UD 11

Cf UB 11;

+ Article UD 13

Cf UC 13

3.7 – LA ZONE UE

+ Article UE 1 et UE 2

- Les constructions agricoles sont admises.

Le motif du changement apporté : A partir du moment où ces constructions sont admises dans les zones d'habitation, *a fortiori* peuvent elles l'être dans une zone d'activités.

La condition d'absence de nuisance pour le voisinage exclut certains élevages relevant du règlement sanitaire départemental ou des installations classées. Même si l'élevage est absent de la tradition locale, les élevages en stabulation permettent de s'affranchir des grands espaces.

+ Article UE 7

- L'implantation sur une limite séparative n'est plus admise.

Le motif du changement apporté : S'agissant d'une zone d'activités, mieux vaut maintenir un éloignement minimal des bâtiments y compris annexes. La disposition s'applique aux habitations et leurs annexes qui sont admises dans la zone par exception.

- la marge de recul minimale est ramenée de 5 mètres à 3 mètres.

Le motif du changement apporté : les règles de sécurité éventuelles géreront les situations particulières. La règle de recul minimal attaché à la hauteur du bâtiment apparaît suffisante pour gérer les effets du bâtiment sur les fonds voisins.

+ Article UE 8

- La règle est légèrement modifiée. La marge de recul est maintenue dans le cas de l'existence d'une habitation.

Le motif du changement apporté : il est admis que les constructions à usage d'activité répondent soit à des nécessités de fonctionnement soit à des normes de sécurité issues d'autres réglementations.

- Les piscines ne sont pas soumises à cette disposition.

Le motif du changement apporté : A partir du moment où les habitations de fonction sont admises, il convient d'admettre cet équipement entré dans les habitudes. Il n'y a pas lieu de l'éloigner de l'habitation. Pour les bâtiments d'activités, les règles de sécurité apparaissent de nature à gérer les situations.

+ Article UE 9

Il est fixé un coefficient d'emprise au sol (60%)

Le motif du changement apporté : c'est la reprise de la règle de la révision simplifiée du P.O.S.

+ Article UE 10

- La règle est une reprise de la révision simplifiée du P.O.S.

Le motif du changement apporté : il s'agit de permettre l'évolution des bâtiments et installations de l'activité existante.

+ Article UE 11

- La règle est celle de la révision simplifiée.

3.8 – LA ZONE 1AU

Le statut de la zone 1AU correspond *grosso modo* à celui de la zone NAc du POS en vigueur. La règle est souvent celle qui a prévalu pour la dernière modification du POS en vigueur.

+ Article 1AU 1 et 1AU 2

- Il n'est plus distingué entre avant et après réalisation des travaux de viabilité.

Le motif du changement apporté : tous les terrains de la zone 1AU sont desservis en quantité suffisante par les divers réseaux.

- Le changement porte essentiellement sur les conditions particulières mises à l'admission des occupations et utilisations du sol. L'objectif est de parvenir à la réalisation d'un quartier organisé et fonctionnel.

- Il est exigé le respect de documents graphiques de détail et d'orientations d'aménagement. Ces pièces sont une nouveauté de la loi SRU. Les documents graphiques de détail ont été utilisés dans le cadre de la dernière modification du POS en vigueur.

Le motif du changement apporté : L'objectif demeure de l'intégration du quartier nouveau à l'agglomération et de sa participation éventuelle à son fonctionnement général.

Règlement et orientations d'aménagement : mode d'emploi

Trois langages pour un même objectif

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

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

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

Il peut s'agir :

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

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

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

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

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

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

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

Il peut s'agir :

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

....

- Il est exigé une taille minimale d'opération.

Le motif du changement apporté : la disposition nouvelle précise une notion et une intention identiques du POS en vigueur, celle d'opération d'aménagement". Les opérations d'ensemble, terme remplaçant celui d'opération d'aménagement sont essentiellement les opérations de lotissement ou de groupes d'habitation.

Cette taille minimale est la totalité du secteur quand celui-ci est de petite taille (c'est le cas du secteur UAa); elle est de 6000 m² (secteur 1AUb) ou 1 hectare (secteur 1AUc). Ces différences sont une adaptation à des situations localisées (foncières par exemple), le souci étant également de ne pas bloquer des opérations pourvu qu'elles autorisent la réalisation de l'objectif.

- Il est introduit une disposition exigeant un recul minimal des constructions des berges des cours d'eau.

Le motif du changement apporté : il s'agit d'une demande du "porter à connaissance" de l'Etat. Un seul ruisseau est concerné : le ruisseau de Joncquière.

+ Article 1AU 3

Cf UC 3

+ Article 1AU 6

Cf UC 6

+ Article 1AU 7

Cf UC 7

+ Article 1AU 8

- A la différence des autres zones à dominante résidentielle, cet article est renseigné. Le dispositif impose une marge de recul entre deux constructions dont l'une au moins est à usage d'habitation.

Le motif du changement apporté : à la différence des autres zones, la zone 1AU est celle qui va recevoir uniquement des opérations d'ensemble. Le souci qui prévaut ici est identique à celui avancé pour l'article 7 : maintenir un éclaircissement (et un ensoleillement) des habitations et un cadre de vie immédiat satisfaisants pour les occupants.

- A la différence du POS en vigueur, la règle ne s'impose que lorsque l'un des bâtiments est une habitation.

Le motif du changement apporté : Dans les autres cas de figure, la notion d'éclaircissement n'est plus primordiale.

- Les piscines non couvertes (ou dont la couverture n'excède pas une hauteur de 1,5 mètre mesuré au sommet de l'ouvrage à compter du niveau supérieur de la margelle) ne sont pas soumises à cette disposition.

Le motif du changement apporté : Bâtiments bas, elles ne sont pas de nature à nuire à l'ensoleillement.

+ Article 1AU 14

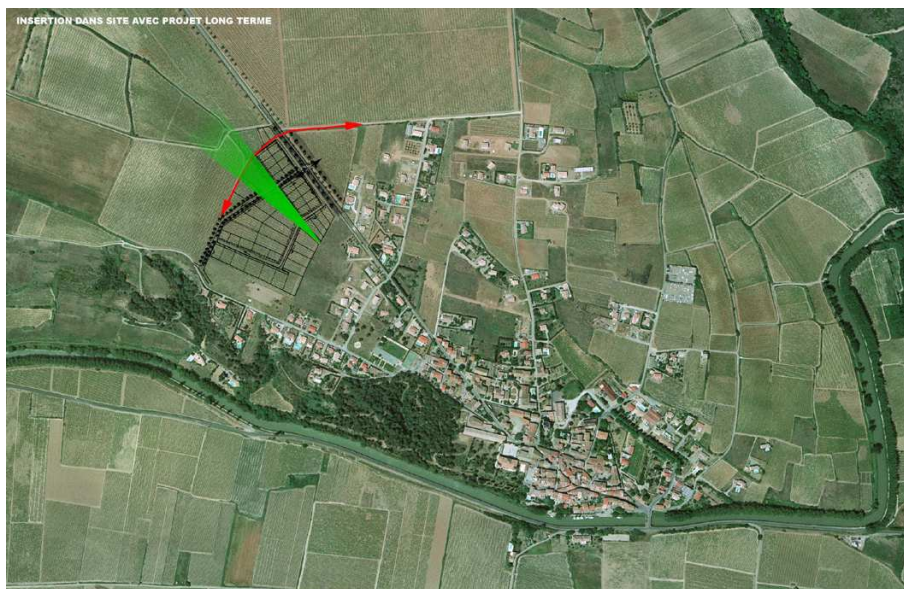
Le C.O.S. est fixé à 0,2 (0,5 pour les constructions à destination agricole admises). L'opération d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupe d'habitation...) y est la règle. Ce C.O.S. y autorise pour une surface habitable moyenne de l'ordre de 95 m², une taille moyenne de terrain de 460 m² ; pour une surface habitable moyenne de l'ordre de 120 m², une taille moyenne de terrain de 600 m². La densité moyenne s'inscrit dans une fourchette de 15 à 18 logements/hectare.

3.9 – LA ZONE 2AU

La zone 2AU recouvre deux sites de taille et situation très dissemblables. Ces situations ont déjà été évoquées.

Le statut de la zone 2AU est spécifique. Il s'agit d'une zone dont l'urbanisation est différée. N'y sont admis que les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La commune a néanmoins, pour ce site des Clauses, une vision de son aménagement. La simulation ci-dessous exprime cette vision.



L'aménagement s'articulera principalement autour d'un axe reliant la RD 167 au chemin du Croze. Cette liaison est indispensable au fonctionnement du quartier et de cette partie de l'agglomération. La commune s'attache à disposer sur ce site de la maîtrise foncière d'environ 1,6 hectare. Du logement à loyer maîtrisé et du terrain à bâtir meilleur marché figurent au titre de ses objectifs.

Les modalités de l'urbanisation du site des Clauses seront arrêtées à l'occasion d'une procédure ultérieure de modification ou de révision du P.L.U. Il n'est pas prématuré d'annoncer que les règles seront proches de celles de la zone 1AU.

+ Articles 2AU 1 et 2AU 2

Seuls sont admis les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le motif de la règle : Cette limitation forte est attachée au principe de l'urbanisation différée. Il s'agit de laisser la possibilité d'une organisation cohérente du quartier dès que les divers équipements seront à proximité immédiate en quantité suffisante.

+ Articles 2AU 3 à 2AU 13

Ces articles ne sont pas réglementés.

Le motif de la règle : les ouvrages techniques ne sont pas soumis à ces articles (cf le règlement des autres zones). En sus, le C.O.S. fixé à 0 interdit toute construction.

+ Article 2AU 14

Les C.O.S. est fixé à 0.

Le motif de la règle : le C.O.S. nul interdit toute construction.

3.00 – LA ZONE A

La zone A correspond à la zone NC du P.O.S. en vigueur. La loi S.R.U. a sensiblement modifié le statut de la zone agricole. Aussi, la plus grande part des changements apportés résultent-ils de cette modification réglementaire

+ Articles A 1 et A 2

- Sont désormais exclues de la zone agricole toutes les constructions qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole.

Le motif du changement apporté : Il s'agit ici de l'application de l'article R123-7 du code de l'urbanisme. Il convient de souligner qu'il n'y a pas de construction agricole existante dans la zone A du P.L.U. A Cantarane, le bassin de pisciculture demeure en zone agricole, tout comme l'habitation et les constructions annexes d'un usage diversifié.

- Sont admises les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, avec une restriction pour les constructions et installations, à savoir qu'elles demeurent compatibles avec l'activité agricole.

Le motif du changement apporté : les ouvrages techniques ne sont pas occupés et ont en général, une faible emprise au sol. Les constructions sont souvent occupées et l'activité ou l'occupation peuvent être incompatibles avec l'activité agricole.

+ Article A 4

- Il est précisé que le raccordement au réseau public d'eau potable n'est obligatoire que pour les constructions qui le nécessitent (habitation et activités)

Le motif du changement apporté : c'est la correction d'une erreur.

- Il n'est plus fait état des possibilités d'utilisation d'un puits ou forage en remplacement d'un réseau public.

Le motif du changement apporté : Si quelques rares constructions sont desservies individuellement, il n'apparaît pas souhaitable d'étendre cette situation. La desserte par un réseau d'eau potable collectif est le gage de la préservation de la santé publique

3.01 –LA ZONE N.

La zone naturelle du P.L.U. est assimilable ici au secteur ND du P.O.S. en vigueur dans laquelle la préoccupation de préservation des paysages est dominante. Elle comporte un secteur Nh correspondant à des constructions éparses dans la zone agricole ou naturelle avec laquelle elles n'entretiennent pas de lien d'exploitation ou d'environnement.

Dans ce secteur Nh, le principe est que les constructions existantes doivent pouvoir évoluer de manière mesurée.

Article N 1 et N 2

L'article N 2 distingue selon les secteurs.

- Le secteur N n'admet que les ouvrages techniques des services publics ou d'intérêt collectif. Ce peut être le cas d'une station d'épuration, par exemple.

Le motif du changement apporté : c'est une disposition de précaution dans l'intérêt général.

- Pour le secteur Nh, le principe est l'utilisation des bâtiments existants avec ou sans changement de destination.

Lorsqu'il y a agrandissement, il ne peut y avoir changement de destination.

Le motif du changement apporté : l'objectif est de limiter le nombre des logements nouveaux dans la zone naturelle ou agricole.

- Lorsqu'il y a seulement aménagement (dans le volume existant), il peut y avoir changement de destination. Les utilisations admises sont limitées :

+ habitation (dont les gîtes), de bureaux liés à une habitation

+ bureaux (liés ou non à une habitation). Ce choix est plus valide avec le développement du travail à distance et du télétravail.

Les deux utilisations peuvent être admises dans un même bâtiment.

En résumé, on peut changer de destination sans agrandir ; on peut aménager et agrandir sans changer la destination. On ne peut agrandir et changer la destination.

- Des prescriptions spéciales concernant la zone inondable. Le principe est de permettre les aménagements des constructions existantes sans création de logement et leurs utilisations annexes, avec le souci de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Article N 6 et N 7

Les articles sont renseignés pour tenir compte des occupations et utilisations du sol admises.

Article N 10

L'article est renseigné pour tenir compte des occupations et utilisations du sol admises.

4 – EXPOSE DES MOTIFS DES EMPLACEMENTS RESERVES DU P.L.U.

L'emplacement réservé/servitude A : cet emplacement réservé entre dans le dispositif de la servitude au titre de la mixité sociale de l'article L123-2,b du code de l'urbanisme. La liste des emplacements réservés, pièce du règlement, précise les modalités de la prise en compte des logements locatifs définis dans le respect des objectifs de mixité sociale. Ces objectifs sont définis : le programme de logements issu de l'application du C.O.S. sera réparti entre logements à financement PLS, PLUS, accession sociale à la propriété.....

L'emplacement réservé n°1 : création d'une liaison piétonne. Cet emplacement réservé entre dans le dispositif de la commune destiné à faciliter les liaisons des quartiers nouveaux avec les équipements du village.

L'emplacement réservé n°2 : le chemin de la Jonquière est actuellement un chemin privé. Il est appelé à faire partie des voies structurant cette partie nord du village dont l'urbanisation s'est jusqu'à présent faite de manière inorganisée avec un réseau viaire inadapté. Son entrée dans le domaine public sauvegardera son ouverture à la circulation publique, son dimensionnement l'adaptera à sa fonction nouvelle.

L'emplacement réservé n°3 : création d'une amorce de voie nouvelle au lieu-dit "La Garrigue". Cet emplacement réservé figure déjà au P.O.S. en vigueur (2^e modification). Il entre dans le dispositif de liaison transversale à créer entre le chemin de Bouscarel et le chemin de la Garrigue.

L'emplacement réservé n°4 : agrandissement du cimetière. Cet agrandissement, prévu par le P.O.S. en vigueur, revêt une délimitation différente. L'emprise sur la parcelle n°393 est diminuée; la parcelle 397 est désormais couverte par l'emplacement réservé. La commune a préféré dégager en bordure de la rue de la Montagnère du terrain voué à l'habitation, sans renoncer au nécessaire agrandissement du cimetière.

L'emplacement réservé n°5 : élargissement du chemin de Bouscarel. Cet emplacement réservé figure au P.O.S. en vigueur (2^e modification). Il est diminué de sa partie sise en zone UC, le terrain ayant fait l'objet d'un permis de construire. Les dimensions de l'emplacement réservé sont précisées. Cet élargissement entre dans le dispositif de la liaison transversale.

L'emplacement réservé n°6 : élargissement de la rue de la Montagnère. Cet élargissement figure au P.O.S. en vigueur.

L'emplacement réservé n°7 : il s'agit d'améliorer la sécurité routière.

L'emplacement réservé n°8 : création de services techniques communaux.

L'emplacement réservé n°9 : amorce de création de voie chemin de Bouscarel. Il s'agit de permettre une liaison entre ce chemin et la route neuve.

5 - LES SURFACES DU PLU

Zones du PLU	Superficie (en ha)	Capacité théorique d'accueil (en nb de logements)
UA	3,5	-
UB	8,5	-
UC	33,5	15
UD	1,5	-
UE	1,8	-
1AU	4,5	65
2AU	5,1	75
A	350,8	-
N	476,8	-
Superficie totale	886,0	155

Les espaces boisés classés couvrent une superficie de 2,7 hectares.

CHAPITRE III

LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT

LA PRISE EN COMPTE DE SA PRE- SERVATION ET DE SA MISE EN VA- LEUR

1 – LES MILIEUX NATURELS

1.1 – LA DIMENSION ECOLOGIE

• la ripisylve de l'Aude et la ZNIEFF

Aucune urbanisation, aucune activité autre qu'agricole, sans autorisation de construction liée, n'est admise dans la plaine de l'Aude. Sur ce parcours parazoïs, la préservation de la ripisylve est assurée par son intégration à la zone naturelle.

• Le vallon du Répudre

Le vallon n'est l'objet d'aucune urbanisation. Il est doté d'un statut de zone agricole pour l'essentiel et de zone naturelle pour deux sites : au sud du conseil municipal et aux Bouscarels, à mi-chemin de son trajet communal. L'activité de pisciculture à Cantarane demeure intégrée au caractère des lieux.

• Les bois, landes et garrigues

Ils disposent d'un statut de zones naturelles. Sur le site de la Bouscade, les constructions existantes disposent d'un statut également restrictif limitant les extensions de la zone bâtie.

Il n'est pas apparu nécessaire de classer à conserver les bois et plantations existants. Ils ne sont en effet l'objet d'aucune exploitation et le plus grand risque ici demeure le feu.

Les choix du P.L.U. apparaissent bien de nature à préserver le caractère naturel et le potentiel écologique des sites sensibles.

1.2 – LES POLLUTIONS ET NUISANCES.

Les eaux superficielles : le caractère très marginal des assainissements non collectifs et l'obligation de raccordement au réseau d'assainissement collectif de l'intégralité des urbanisations nouvelles apparaissent de nature à maintenir ce rapport. Les améliorations du fonctionnement de la station d'épuration sont de caractère technique. La commune s'attache à réaliser ces travaux.

L'eau potable : Le réseau a été mis à niveau pour ce qui concerne l'alimentation du réservoir communal. La définition d'un périmètre de protection réglementaire du captage de Jaumot est en cours.

La pollution de l'air : le projet de P.L.U. n'est pas générateur de pollutions nouvelles.

Le bruit : l'augmentation de la population conduira à l'augmentation du nombre des déplacements, notamment automobiles. La rue principale du village demeurera sollicitée.

Le projet de P.L.U. envisage d'une part la réalisation progressive d'une liaison transversale, d'autre part l'intégration d'un réseau de cheminement piétons (et éventuellement cycliste) tant avec le village existant et les équipements centraux que pour des liaisons inter-quartiers. Cette double offre nouvelle vise bien à réduire les déplacements motorisés internes au village.

Le projet de P.L.U. autorise le maintien la création de constructions et installations de constructions agricoles dans certaines zones d'urbanisation. Une restriction est introduite : que ces constructions et installations ne soient pas source de nuisances graves pour le voisinage. Il appartiendra à l'autorité compétente pour délivrer les autorisations administratives de s'assurer de la potentialité de la nuisance.

1.3 – LES RESSOURCES NATURELLES.

La ressource en eau : Il n'est pas envisagé de renforcer le prélèvement sur le forage existant.

Les sols : les zones à urbaniser nouvelles couvrent environ 5 hectares, soit 0,5% du territoire communal et 7% des zones d'urbanisation du P.O.S. en vigueur. Cet accroissement est très modéré voir faible. Par ailleurs, ces sites sont localisés dans la continuité du village.

Les structures agricoles : l'extension agglomérée nouvelle concerne une seule exploitation, très grande. Cette extension, continue au village n'est pas de nature à mettre en cause l'exploitation.

2 – LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le risque inondation : Le règlement y limite très fortement les occupations et utilisations du sol admises. Deux habitations, en bordure ou proches de la RD 24 y existent. Leur aménagement, les annexes nouvelles et piscines sont seuls admis; ainsi que les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux.

Le risque feu de forêt : les zones de développement aggloméré ne sont pas concernées par les sites soumis au risque. Il convient de signaler que l'arrêté préfectoral du 3 mai 2005 relatif à la prévention des incendies d'espaces naturels combustible en réglemente le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé. Cet arrêté est annexé au dossier de P.L.U.

Le transport de matières dangereuses : Les zones de développement aggloméré demeurent à distance de la canalisation de transport de gaz. Le régime réglementaire est mentionné en annexe du présent P.L.U.

3 – LES PAYSAGES

Les urbanisations nouvelles demeurent à l'écart des zones sensibles : Canal du Midi, talus de terrasse de l'Aude. Le regroupement aggloméré, la faible dimension de l'extension des zones à urbaniser, la préparation des urbanisations témoignent de la prise en compte de la dimension paysagère de la commune.

S'agissant du Canal du Midi, deux points ont plus particulièrement retenus l'attention pour les aménagements du village : la prise en compte des architectures de la zone UA et la petite extension au sud du cimetière. Pour ce qui concerne le vieux village, l'article UA 11 est soucieux de la préservation des architectures traditionnelles ; pour l'extension au sud du cimetière, la hauteur (un rez-de-chaussée) et l'implantation des constructions proches du chemin de la Montagnère apparaissent de nature à sauvegarder le voisinage (éloigné) avec le pont-canal sur le Répudre.

CHAPITRE IV

LA PRISE EN COMPTE DU SCOT DE LA NARBONNAISE

Le SCoT de la Narbonnaise est approuvé.

Il développe des orientations générales mentionnées ci-dessous lorsqu'elles entrent dans le champ thématique ou territorial du P.L.U. de PARAZA. La prise en compte de l'orientation par le P.L.U. est explicitée.

1.1 – Les principes généraux d'organisation et de structuration de l'espace applicable sur l'ensemble de la Narbonnaise

Au titre desquels figurent :

1.1.3 – prendre en compte la rareté de l'espace et sa fragilité

Le P.A.D.D. a retenu une croissance modérée pour les 10 prochaines années en souhaitant ne pas dépasser 800 habitants (+250 habitants). Les superficies urbanisables sont limitées au strict nécessaire pour permettre l'accueil de la population nouvelle et éviter une surchauffe foncière.

1.1.4 – se développer sous forme de quartiers greffés à la trame urbaine existante

Le P.L.U. a localisé les zones de développement aggloméré dans les interstices non bâtis du village pour une part et pour une autre dans la continuité bâtie (Les Clauses, Les Plô). Ces quartiers ont notamment pour objet d'améliorer et de participer au fonctionnement général du village, de compléter sa trame viaire.

1.1.8 – encourager à l'élaboration de schémas d'aménagement d'ensemble sur les extensions urbaines futures

Le P.L.U. - Les sites suffisamment dimensionnés pour faciliter une organisation qui soit de nature à améliorer la structuration du village et leur intégration sociale et fonctionnelle font l'objet d'un statut particulier de zones à urbaniser et sont dotés de schémas d'aménagement d'ensembles (documents graphique de détail pour l'expression réglementaire, orientations d'aménagement pour l'expression plus indicative)

1.2 – Mettre en œuvre un développement territorial différencié

avec l'objectif de "favoriser un développement maillé fondé sur une complémentarité entre villages"

11.1 – Valoriser les potentialités agricoles

Le Minervois est repéré au titre des "terroirs viticoles à forte valeur"

Le P.L.U. préserve largement les terres de viticulture. La zone agricole (au sens du P.L.U.) recouvre 39% du territoire communal ; une partie de la zone naturelle est également de la terre agricole, la différence étant statutaire. La consommation de terres agricoles est en fait limitée au site des Clauses.

11.2 – Les espaces à préserver pour la qualité des milieux naturels.

Le Canal du Midi est repéré au droit du village au titre des "transparences hydrauliques en milieu urbain" (notion non explicitement définie).

Le P.L.U. – Le Canal du Midi est sur la totalité de son tracé en zone naturelle. Chaque fois que nécessaire, celle-ci s'élargit au-delà du domaine public fluvial.

II.3 - Les espaces urbains et le patrimoine bâti à préserver.

II.3.2 – Les villages sur les reliefs : Le document souligne

- la préservation de la continuité agglomérée,

Le P.L.U. – les zones à urbaniser (y compris à usage d'activités) sont soit insérées dans le tissu existant, soit dans la continuité bâtie (Les Clauses, les Plôts)

- la nécessité de préserver la silhouette villageoise,

Le P.L.U. – Cela a été une préoccupation de la commune. Cette silhouette, constituée principalement par le village ancien et le château, est préservée notamment par la limitation des hauteurs des constructions.

- l'intégration à l'espace public des dispositifs de gestion de l'eau de ruissellement.

Le P.L.U. exige la création d'un minimum d'espaces collectifs et préconise dans les zones à urbaniser un traitement paysager des bassins de rétention des eaux de pluies aériens afin d'en permettre un usage collectif à titre de promenade, de repos ...

II.3.5 – *Le réseau de canaux formé par le canal de la Robine, le canal de Jonction et le Canal du Midi*
Il est demandé de veiller "à ce que le développement des villages proches main non traversés par le canal ne vienne pas altérer la qualité d'un patrimoine reconnu au niveau mondial".

Le P.L.U. maintient le canal dans une zone naturelle protectrice et chaque fois que nécessaire élargie. Dans la zone UD à l'est du village, une marge de recul de 40 mètres par rapport à la limite du domaine public fluvial est exigée pour les constructions dont la hauteur (mesurée au sommet du bâtiment) excède 1,80 mètre.

....

III.1 – Assurer une gestion économe de l'espace

III.1.1 – en se concentrant sur des secteurs de développement privilégiés.

"Ces secteurs de développement privilégiés sont situés en continuité du bâti des espaces villageois et urbains"

Le P.L.U. - Les site du développement agglomérés adoptent ce parti de la continuité avec le village.

III. 1.3 – en développant des formes urbaines moins consommatrices d'espaces

Le P.L.U., sans exiger l'implantation obligatoire sur les limites séparatives des terrains, offre la possibilité de la faire pour les annexes et pour une hauteur limitée, avec le souci de la commune de ne pas porter une gêne excessive au fonds voisin. Bien entendu, ce dispositif ne vaut pas pour les groupes d'habitation objet d'un même permis de construire et pour lesquels la continuité bâtie peut être la règle, dans le cadre d'un projet urbain d'ensemble.

...

IV.1 – Equilibrer socialement l'offre de logement par une diversification des types d'habitat

IV.1.1 – Développer la création de logements aidés

Cette préoccupation est également celle de la commune qui a introduit au P.L.U. un emplacement réservé/servitude de mixité sociale et a négocié, sur le site des Clauses, la cession à la commune d'une partie de la zone afin d'y réaliser une opération locative sociale et des lots pour une accession à la propriété à des primo-accédants. Par ailleurs, dans la zone 1AU, il est exigé que les programmes de plus de 15 logements réservent 15% de la SHON à du logement locatif dans le respect des objectifs de la mixité sociale.

IV.1.2 – Développer des formes d'habitat complémentaires de l'habitat individuel isolé.

.....

Cf III.1.3 ci-dessus.

IV.2 - Equilibrer spatialement l'offre de logements

Le document précise que "pour la Communauté de Communes du Canal du Midi en Minervois, le développement devra se faire de manière homogène sur l'ensemble des communes. Les logements doivent être pris en compte dans tout nouveau projet d'aménagement. Pour ce faire, chaque nouveau projet d'urbanisation précisera comment il participe à la mixité sociale du territoire :

- soit en proposant directement des logements aidés
- soit en précisant la manière dont il lie le nouveau projet à la commune dans une recherche de mixité sociale à l'échelle de la commune."

Le P.L.U. a opté pour trois dispositifs :

- l'exigence de 15% de SHON de logements locatifs répondant aux objectifs de la mixité sociale dans les programmes de plus de 15 logements ;
- une localisation des sites de la mixité sociale sur des situations que la commune entend maîtriser (servitude de mixité sociale) ou propriété du sol : une servitude à la Garrigue, une acquisition foncière aux Clauses.

La rédaction de l'article L123-2,d du code de l'urbanisme, introduit par la loi engagement national pour le logement, laisse en effet de côté les lotissements pour ne concerner que les "programmes de logements". Dès lors, la commune juge que sa démarche offre plus de garanties, quand bien même elle engage davantage ses finances.

V.1 – Les pôles de développement économique

S'agissant des *nouveaux sites communaux* : les *parcs d'activités de proximité*, le SCoT précise qu'"ils sont admis, en continuité ou à proximité immédiate des zones déjà urbanisées, dans la stricte mesure où ils répondent, pour l'essentiel, à un besoin de desserrement local des entreprises artisanales précédemment implantées dans le tissu urbain, participant ainsi à la requalification des cœurs de villages."

Le P.L.U. - Une révision simplifiée du P.O.S. en vigueur, intervenue durant la phase de révision pour sa transformation en P.L.U., a créé en bordure de l'avenue du Viala une zone artisanale aux fins de permettre le transfert d'une activité sise dans le village, sans possibilité d'extension et de nature à apporter quelque gêne au voisinage. Le P.L.U. a repris cette option.

VII.1 – Qualifier les entrées de village

Le P.L.U. - L'avenue du Viala constitue une entrée de village. Le document graphique de

détail, pièce du règlement, apporte des précisions concernant le traitement de cette voie et notamment l'obligation de prolonger l'alignement planté (d'oliviers).

VII.2 - Qualifier les silhouettes urbaines.

Le document cite "les silhouettes remarquables de Paraza et de Ventenac".

Cf II.3.2 ci-dessus.

VII.3 – *Préserver les motifs géographiques et paysagers et patrimoniaux caractéristiques*

VII.4 – *Qualifier les limites entre urbanisation et les espaces naturels*

VIII.1 – La prise en compte des risques d'inondation

VIII.1.1 – *Conforter les espaces agricoles en zones inondables*

Le P.L.U. interdit toute construction nouvelle, y compris agricole, dans la zone inondable. La plaine de l'Aude adopte un statut de zone naturelle non pas en raison de son caractère inondable mais en ce que l'ensemble composé de la rivière, du canal et du Répudre présente une homogénéité paysagère et écologique intéressante.

.....

CHAPITRE V

LES CHANGEMENTS APPORTES SUITE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSUL- TEES ET A L'ENQUETE PUBLIQUE

1 - LES CHANGEMENTS APPORTES A LA COMPOSITION DU DOSSIER DE P.L.U.

- Les pièces n°3.2.1 et 4.3.1 sont supprimées.

Le motif du changement apporté : Il s'agit d'une demande formulée à l'enquête publique. Par ailleurs, le secteur de la garrigue sud a fait l'objet d'une décision de justice qui a annulé le dispositif de la 2^e modification pour ce site, dispositif repris par le projet de P.L.U. arrêté. La commune modifie en conséquence le statut du site qui adopte celui de la zone UC environnante.

- Est ajoutée une pièce 5.1.5 - Zonage d'assainissement

- A la pièce n°5.3.2. est ajouté le courrier de la DRIRE en date du 13 août 2007.

- Est ajoutée une pièce n°5.5 : Arrêté préfectoral du 3 mai 2005 relatif à la prévention des incendies d'espaces naturels combustibles : "débroussaillage et maintien en état débroussaillé et gestion forestière"

2 - LES CHANGEMENTS APPORTES AU RAPPORT DE PRESENTATION

- Chapitre I

- Paragraphe 1.2.1 :

+ Il est précisé que la capacité de la station d'épuration est de 500 équivalents-habitants et non de 1100.

+ Il est fait état d'un changement intervenu récemment pour la cave coopérative et ayant un effet sur le fonctionnement de la station d'épuration/

Il est fait état de la protection du forage de Jaumot et de l'impact de la fermeture à l'urbanisation du site des "Clauses"

Il est fait état de l'impact de l'arrêt de la vinification à la cave coopérative en matière de nuisances pour le voisinage habité.

- Paragraphe 4

Il est fait état des besoins en logements

- Chapitre II

- Paragraphe 1 : il n'est plus fait état du secteur 1AUc des "Clauses" et de l'obligation de réaliser une part de logements sociaux..

- Paragraphe 2.5 : Il n'est plus fait état des secteurs UEa et UEb.

- Paragraphe 2.6 : Il n'est plus fait état du secteur 1AUc des "Clauses" et de son quota de logements sociaux

- Paragraphe 2.9 : Il est apporté une précision concernant la délimitation du secteur Nh.

- Paragraphe 3.2

+ Article 4 : il est précisé que la défense incendie ne figure pas au titre des prescriptions du P.L.U. mais relève d'une réglementation particulière.

+ Article 10 : est précisé ce qui est entendu par bâtiment à remplacer.

- Paragraphe 3.7

+ Articles UE 1 et UE 2, UE 8, UE 9, UE 10, UE 11 : Il n'est plus fait état des secteurs UEa et UEb.

- Paragraphe 3.8

- + Articles 1AU 1 et 1AU 2 : Il n'est plus fait état du secteur 1AUc.
- + Est introduit une précision concernant la densité offerte par un C.O.S. de 0,2 en lotissement.
- Paragraphe 3.01
 - + Articles N 1 et N 2 : Une précision est apportée concernant l'utilisation de la règle des aménagements / agrandissements avec et sans changement de destination.
- Paragraphe 5 : le tableau des surfaces est mis à jour.

Chapitre III

- Paragraphe 2 :
 - + Il est fait état de l'arrêté préfectoral du 3 mai 2005 concernant le débroussaillage.
 - + Il est fait état de la mise en annexe du régime réglementaire des canalisations de transports de gaz.

Chapitre V

Il est introduit un chapitre V faisant le point de l'ensemble des changements apportés au dossier de P.L.U. arrêté par le conseil municipal et mis à l'enquête publique, changements consécutifs aux avis des personnes publiques associées et consultées et à l'enquête publique.

3 - LES CHANGEMENTS APPORTES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT (PIECE N°3)

- Pièce n°3.1

- + Il n'est plus fait état du secteur 1AUa de La Garrigue sud. Ce secteur a été supprimé.
- + Pour le secteur 1AUB de la Garrigue nord, il est précisé au 3^e alinéa que la liaison continue est (ABC)

- Pièce n°3.2.1

La pièce est supprimée suite au changement de statut du secteur 1AUa de la Garrigue sud.

4 - LES CHANGEMENTS APPORTES AU REGLEMENT (PIECE N°4)

3.1 - Le règlement écrit (pièce n°4.1)

- Article UA 3 : il est précisé que les accès ne pourront avoir une largeur inférieure à 3 mètres.
- Article UB 3 :
 - + paragraphe 1 - il est précisé que les accès ne pourront avoir une largeur inférieure à 3 mètres.
- Article UB 12 : il est précisé qu'il s'agit de la surface hors œuvre nette
- Article UC 3 :
 - + paragraphe 1 : il est précisé que les accès ne pourront avoir une largeur inférieure à 3 mètres.
 - + paragraphe 2 : il est précisé que les voies ne pourront avoir une largeur inférieure à 3 mètres hors stationnement.
- Article UD 3 : il est précisé que les accès ne pourront avoir une largeur inférieure à 3 mètres.
- Article UE 1 : il n'est plus fait état du secteur UEa
- Article UE 2 : il n'est plus fait état du secteur UEa

- Article UE 3, paragraphe 1 : il est précisé que les accès ne pourront avoir une largeur inférieure à 3 mètres.
Il n'est plus fait état du secteur UEa
- Article UE 9 : il n'est plus fait état des secteurs UEa et UEb.
- Article UE 11 :
 - + paragraphe 2 :
 - + la notion de secteur UEa est remplacée par celle de "en bordure de la RD 167"
 - + Il n'est plus fait allusion à une direction dominante des faîtes.
- Article UE 12, paragraphe : le calcul des emplacements de stationnement se fera en fonction de la surface hors œuvre nette
- Article 1AU 2 : Le paragraphe 6 est supprimé
- Article 1AU 3 : 1 : il est précisé que les accès et les voies ne pourront avoir une largeur inférieure à 3 mètres.
- Article A 3 : il est précisé que les accès ne pourront avoir une largeur inférieure à 3 mètres.
- Article A 4 , paragraphe 2 : La règle est précisée en l'absence de taille minimale de terrain
- Article N 3 : il est précisé que les accès ne pourront avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

- Règlement - Document graphique d'ensemble (pièce n°4.2)

- Le secteur 1AUa de la Garrigue sud est supprimé. Le site adopte le statut de la zone UC
- La zone UE de la cave coopérative correspondant à la parcelle n°101 est supprimée. Le site adopte le statut de la zone UC.
- La zone 2AU sise au nord ouest du village et desservie par un chemin de service est supprimée. Le site adopte le statut de la zone UC.
- La zone 1AUc des "Clauzes" adopte le statut de la zone 2AU.
- L'emplacement réservé n°1 est supprimé.
- La délimitation de l'emplacement réservé n°4 est modifiée.

- Règlement - Document graphique de détail (Pièce n°4.3)

- Note écrite :
 - +Il n'est plus fait état du secteur 1AUa de La Garrigue sud. Ce secteur a été supprimé.
 - + paragraphe 2 : il est introduit une précision concernant les caractéristiques minimales des voies nouvelles.
- Pièce n°4.3.1 : La pièce est supprimée suite au changement de statut du secteur 1AUa de la Garrigue sud.

- Liste des emplacements réservés - Pièces n°4.4

- L'emplacement réservé n°1 est supprimé
- La superficie de l'emplacement réservé n°4 est modifiée.

5 - LES CHANGEMENTS APPORTES AUX ANNEXES

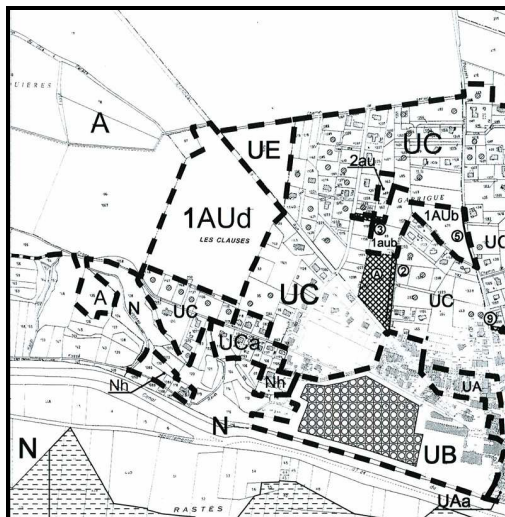
- **Pièce n°5.1.1** : Les informations sont complétées et mises à jour.
- Il est introduit une **pièce 5.1.5** - zonage d'assainissement
- **Pièce N°5.2.1** - La liste des servitudes est modifiée pour ce qui concerne la servitude AC 1
- Il est ajouté une note de la DRIRE concernant les canalisations de gaz
- Il est ajouté (**pièce n°5.5**) l'arrêté préfectoral concernant le débroussaillage

COMMUNE DE PARAZA

1^{ERE} MODIFICATION DU P.L.U.

Le P.L.U. a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 15 janvier 2009.
Par délibération du 14 janvier 2011, le conseil municipal a prescrit sa 1^{ère} modification.

1 – L'OBJET DE LA 1^{ERE} MODIFICATION



La 1^{ère} modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des Clauses.

Le site est appelé à adopter un statut de secteur 1AUd.

Cette ouverture à l'urbanisation entraîne des changements aux orientations d'aménagement, au document graphique d'ensemble, au document graphique de détail, au règlement écrit et aux orientations d'aménagement.

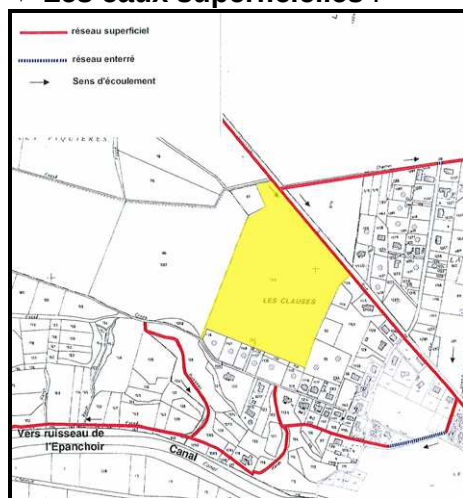
2 – SITE ET SITUATIONS

2.1 – Etat initial de l'environnement.

Le site se situe au nord-ouest du village, dans sa continuité immédiate.

★ **Topographie** : Le site s'inscrit dans cette partie du plateau dominant la vallée de l'Aude qui présente une pente légère orientée sensiblement nord-ouest/sud-est.

★ **Les eaux superficielles :**



il n'y a aucun cours d'eau sur le site ou à proximité immédiate. Les eaux de pluies sont collectées par le fossé bordant la RD 167 pour être dirigées vers le ruisseau de l'Epanchoir.

Il n'est pas constaté de pollution particulière des eaux collectées en l'état actuel du site.

Il n'y a pas sur le site ou à proximité de prélèvement de la ressource en eau pour l'alimentation humaine.

*** La flore et la faune**

L'utilisation en vigne de l'ensemble du site n'est guère propice à l'existence d'une flore ou d'une faune diversifiée. Le secteur est par ailleurs prolongé par des terrains agricoles d'utilisation identique. Il n'est pas recensé sur le site ou dans son environnement immédiat d'espèces floristiques ou faunistiques protégées. La petite faune terrestre est commune de ces terroirs.

*** Qualité de l'air**

Il n'y a pas de mesure de la qualité de l'air. Il s'agit d'un secteur rural à l'écart de tout trafic automobile important. Il n'y a pas sur le site ou sur la commune de site de pollution atmosphérique. Toutefois, le traitement des vignes peut être créateur d'envol de produits de traitement aux périodes de ces travaux.

*** Le bruit**

Le trafic de la RD 167 est l'unique source potentielle de bruit. Cette voie de liaison intercommunale n'enregistre pas de trafics susceptibles de créer une nuisance. La présence de la zone d'activités engendre un trafic de quelques engins agricoles et visiteurs.

*** Les paysages.**

Ils sont typiques de ce type de milieu agricole : des espaces très ouverts sans arbres ni haies. Toutefois, si au sud, la vue est arrêtée par les constructions existantes, au nord elle s'ouvre sur les pechs du Viala et de la Potence et une végétation arbustive. Cette ouverture vers le nord offre une vue intéressante qu'il apparaît souhaitable d'intégrer dans l'aménagement du site.

2.2 - Les équipements

Les infrastructures : la RD 167 longe le site au nord. Elle conduit vers le centre-village d'une part, vers l'extérieur et notamment la route du Minervois d'autre part.

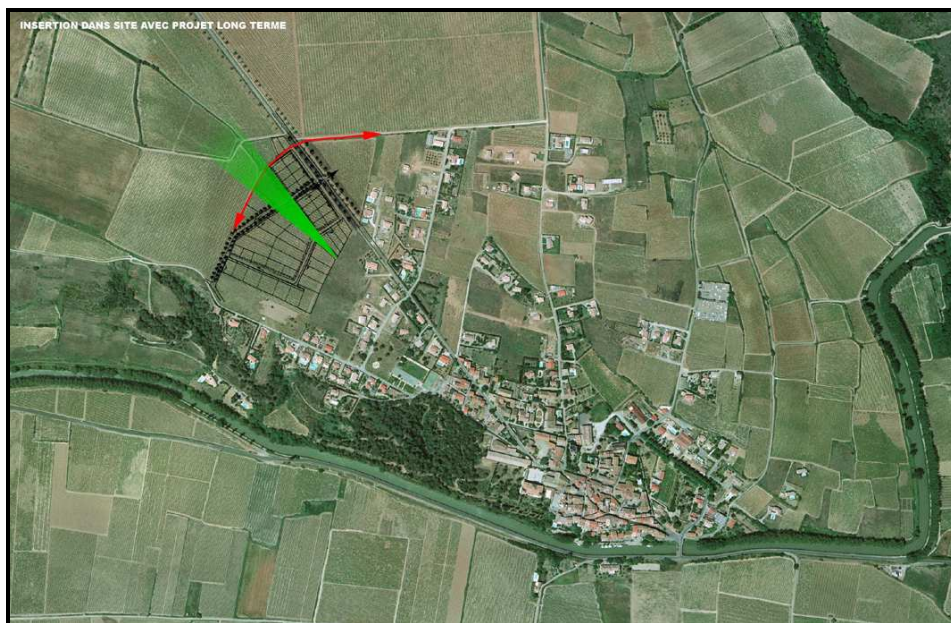
Au sud, le site dispose d'une ouverture sur le chemin du Croze.

Les réseaux

- Eau potable : une canalisation de Ø 150 longe le site par la RD 167. Elle est alimentée par deux réservoirs de 200 m3 chacun.
- Eaux usées : le site est désormais desservi par le réseau d'assainissement collectif desservant la zone d'activité en rive nord de la RD 167. Les eaux collectées sont dirigées vers la station d'épuration d'une capacité de traitement de 500 équivalents-habitants.
- Electricité : la commune a réalisé récemment un nouveau poste de transformation desservant la zone d'activités, qui n'accueille et n'accueillera qu'une seule unité. Ce transformateur dispose d'une puissance de 160 kw dont 12% seront utilisés par la zone d'activités. Elle peut être renforcée à 250 KW.

3 – LE PARTI D'AMENAGEMENT

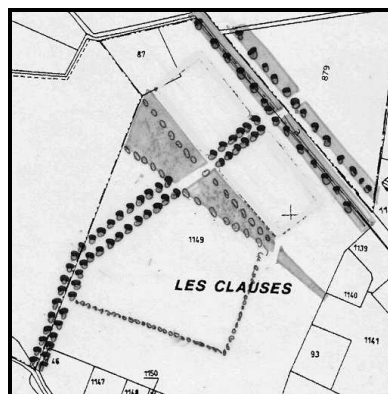
Ce parti a été explicité au rapport de présentation et aux orientations d'aménagement du P.L.U. en vigueur.



Simulation d'aménagement

Cette simulation d'aménagement n'a aucune valeur normative. Seuls peuvent être opposés aux demandes d'autorisation d'urbanisme les orientations d'aménagement et le règlement (règlement écrit, document graphique d'ensemble et document graphique de détail).

- une liaison entre la RD 167 et le chemin du Croze
- un accès unique à la D 167 face à l'entrée de la zone artisanale



- en bordure de la RD 167, un espace linéaire avec alignement d'oliviers comme sur l'autre rive de la RD
- une ouverture collective sur le grand paysage au nord par un espace vert susceptible de recevoir également des rétentions des eaux de pluies dans des bassins secs paysagés. Les plantations seront latérales aux fins de ne pas faire obstacle à la vue mais de la diriger vers les pechs.
- l'axe RD 167-chemin de Croze est planté sur ses deux rives

- la hauteur des constructions n'excédera pas 1 étage sur rez-de-chaussée.

La compatibilité du projet avec les équipements nécessaires aux constructions

• L'alimentation en eau potable

Deux réservoirs de 200 m³ chacun assurent l'alimentation du village en eau potable. Cette réserve est largement suffisante pour assurer la desserte du secteur des Clauses. La canalisation longeant le site est un ø 150.

- La desserte en électricité

Le transformateur du Bois dispose d'une capacité de 160 kw. La zone d'activités doit en utiliser environ 12%. La puissance résiduelle autorise la desserte d'une partie de la capacité d'accueil du site. Un renforcement du poste existant ou un ouvrage nouveau *in situ* s'avèrera nécessaire à un moment donné. Si la charge en incombe à la commune (en tout ou partie) selon la réglementation alors en vigueur, la commune mettra en œuvre les participations d'urbanisme utiles.

- Le traitement des eaux usées

Les eaux usées des opérations d'urbanisation du secteur des Clauses utiliseront la capacité résiduelle de la station d'épuration dans un premier temps. D'une capacité de 500 équivalents-habitants, elle en utilise environ 86 %. Cette station d'épuration est appelée à être remplacée par un ouvrage nouveau localisé hors zone inondable ; le solde des eaux usées seront alors traitées par la nouvelle station d'épuration. La commune gèrera l'évolution de cette capacité résiduelle au regard des opérations d'aménagement en cours dans le village. Les demandes de financement de l'ouvrage nouveau ont été formulées auprès de l'Etat (D.G.E.) d'une part, du Département et de l'Agence de l'Eau d'autre part.

- Les eaux pluviales

S'il est souhaitable que la gestion des eaux de pluies fasse l'objet d'une conception au niveau du site, il apparaît que diversité des aménageurs susceptibles d'intervenir (au moins deux) pourrait constituer un obstacle à cette démarche. La commune, aujourd'hui partie prenante à l'opération, mais plus nécessairement demain, s'efforcera d'initier et de concrétiser cette réflexion préalable. Pourquoi cette incertitude ? Les procédures envisagées d'aménagement ou de financement des équipements ne sont ni une ZAC (zone d'aménagement concerté) ni un PAE (Programme d'Aménagement d'Ensemble). Le ou les projets ne disposent d'aucune précision suffisante pour permettre une telle démarche. Enfin, la commune pourrait se trouver exclue de toute participation à titre de maître d'ouvrage de partie du site si elle ne parvient pas à ouvrir rapidement ce site à l'urbanisation.

Il n'est en conséquence pas localisé de bassin de rétention des eaux de pluies. Même si l'espace collectif figurant aux orientations d'aménagement et la bande plantée en bord de RD apparaissent comme des sites privilégiés.

4 – LES CHANGEMENTS APPORTES ET LEURS MOTIFS

4.1 – Les changements apportés aux orientations d'aménagement

A) La notice explicative (pièce n°3.1/M1)

Au paragraphe 4, la dénomination 1AUc est remplacée par 1AUd.

Le motif du changement apporté : il s'agit d'une rectification de frappe.

B) Pièces graphiques (pièce n°3.2.5/M1)

L'intitulé du plan est modifié. Le secteur 1AUc est dénommé 1AUd.

4.2 – Les changements apportés au règlement

A – Le règlement écrit (pièce n° 4.1/M1)

Article 1AU 2

- Le secteur 1AUd est doté d'une règle distincte. L'urbanisation pourra être faite au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Il n'est plus exigé une taille minimale d'opération.

Le motif du changement apporté : l'existence du document graphique de détail d'une part, la caractérisation de la voie principale et des autres voies d'autre part apparaissent de nature à autoriser une réalisation progressive du quartier satisfaisante.

- Paragraphe 2 : le secteur 1AUd est exclu des possibilités d'admettre hangars agricoles et artisanat.

Le motif du changement apporté : Si les autres secteurs de la zone 1AU apparaissent susceptibles d'accueillir de telles constructions, le caractère voulu pour ce quartier nouveau est celui d'offrir du logement, des commerces, services et équipements collectifs.

Article 1AU 3

- paragraphe 1 : il est énoncé qu'un seul accès sera admis sur la RD 167 et qu'il devra respecter le document graphique de détail (pièce n° 3.2.5/M1)

Le motif de la règle : il s'agit d'une cohérence avec le document graphique de détail.

- paragraphe 2 : les caractéristiques des voies sont modifiées (paragraphe c et d)

Le motif du changement apporté : il s'agit de permettre une moindre consommation d'espace sans diminuer ni la sécurité des déplacements ni la qualité du paysage créé. Les dimensions sont minimales.

- paragraphe 2,c et 2,d : il est exigé deux accotements dont obligatoirement un trottoir revêtu d'au moins 1,40 m de largeur libre d'obstacle.

Le motif du changement apporté : 2 principes guident ce choix. Tout d'abord, assurer la sécurité et le confort des déplacements notamment; pour les personnes à mobilité réduite ; ensuite faire en sorte que la clôture des terrains bâtis ne soit pas au contact direct de la chaussée, pour des raisons de sécurité évidente. Par ailleurs, cette disposition se conjugue avec l'exigence d'un stationnement collectif longitudinal (article 1AU 12) qui augmentera la largeur de plateforme de la voie au droit des aires de stationnement. Ce stationnement se fera obligatoirement côté trottoir.

Article 1AU 6

Il est introduit une disposition précisant que la règle s'applique au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction.

Le motif du changement apporté : il s'agit de prendre en compte l'article R.123-10-1 du code l'urbanisme afin d'établir une règle interne aux opérations en l'absence de règlement de lotissement ou de plan de masse.

Article 1AU 7

- Il est introduit une disposition précisant que la règle s'applique au terrain d'assiette du permis de construire ou de la déclaration préalable pour construction.

Le motif du changement apporté : il s'agit de prendre en compte l'article R.123-10-1 du code l'urbanisme afin de permettre aux habitants futurs de savoir clairement de quelles servitudes seront affectés et leur terrain et les terrains limitrophes appartenant à la même opération. C'est un gage de tranquillité sociale.

- paragraphe 2 : l'implantation en limite séparative n'est plus limitée aux seules annexes mais étendue à tous les bâtiments. Les conditions de cette implantation sont inchangées.

Le motif du changement apporté : la notion d'annexes est très restrictive. Elle interdit une implantation en limite séparative d'un garage attenant à l'habitation, par exemple. Le même garage séparé de l'habitation serait autorisé.

Article 1AU 8

La règle est supprimée.

Le motif du changement apporté : cette disposition ne s'avère guère utile dans un système local de production du logement où l'accession à la propriété (1 lot = 1 logement) constitue l'essentiel.

Article 1AU 12

- La rédaction de l'article est renouvelée.

Le motif du changement apporté : il s'agit de prendre en compte les changements intervenus depuis le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme.

Il est distingué entre les opérations d'aménagement d'ensemble et les constructions. Cette distinction vise à exiger dans les opérations d'aménagement d'ensemble et en particulier les lotissements, qui sont le mode privilégié de production de terrains à bâtir, des emplacements de stationnement ouverts à tous les utilisateurs de l'opération.

- IMPORTANT : il est précisé que les emplacements de stationnement seront réalisés côté trottoir.

Le motif du changement apporté : c'est la conséquence du choix fait en matière de voirie : 2 accotements dont au moins un trottoir.

- Il est précisé que, dans les lotissements et opérations assimilées, les emplacements seront réalisés en bordure de la voie desservant le lot.

Le motif du changement apporté : il s'agit d'éviter un regroupement des emplacements en quelques endroits seulement. Chaque emplacement n'a pas besoin d'être au droit de chaque lot, mais la meilleure proximité doit être recherchée.

Article 1AU 13

Il est ajouté que les emplacements collectifs de stationnement seront plantés à raison d'un arbre pour deux emplacements.

Le motif du changement apporté : cette disposition permettra d'avoir des rues à dominante moins minérale. Le nombre d'arbres sera fonction du nombre de lots desservis par la voie.

B – Les orientations d'aménagement (pièce n°3/M1)

La notice explicative est modifiée et complétée.

Le motif du changement apporté : il s'agit d'une part de prendre en compte le changement de dénomination du site, d'autre part de compléter l'information aux fins de faciliter la gestion des autorisations d'urbanisme.

C – Le document graphique d'ensemble (pièce n°4.2/ M1)

La zone 2AU des Clauses est désormais dénommée 1AUd.

Le motif du changement apporté : c'est la conséquence de l'ouverture à l'urbanisation.

D – Le document graphique de détail (pièce n°4.3.5/M1)

L'intitulé du plan est modifié. Le secteur 1AUc est dénommé 1AUd.

4.3 – Les annexes sanitaires (pièce n°5/M1)

A – Notice explicative assainissement eaux usées

Une rédaction nouvelle est élaborée.

Le motif du changement apporté : cette rédaction nouvelle correspond à une situation nouvelle due à la réalisation envisagée prochainement d'une nouvelle station d'épuration.

B – Plan du réseau d'assainissement

Le document est complété.

4.4 – Des modalités de la mise en œuvre – Précisions apportées suite aux avis des personnes publiques associées et du commissaire-enquêteur.

La Direction des Routes du Département a dans son avis

- rappelé que :

- un accord écrit du Département constitue un préalable à tout projet d'aménagement en bordure de la RD 167. C'est également le cas si des incidences sur le domaine public routier départemental sont envisageables.

- toute intervention sur le domaine public routier départemental doit faire l'objet d'une convention de délégation de maîtrise d'ouvrage.

Ces rappels utiles échappent aux réglementations régissant le plan local d'urbanisme.

- rappelé qu'un seul accès sécurisé sera admis sur la RD 167.

L'article 1AU 3 remplit cette condition. Par contre, les caractéristiques de l'accès devront être précisées lors de l'autorisation de voirie, en fonction notamment du projet d'aménagement et des réglementations en vigueur.

- rappelé le recul minimal hors agglomération.

Le site des Clauses est en deçà des panneaux d'agglomération. Il n'est pas concerné par la disposition.

- rappelé la nécessaire coordination des travaux "impactant" le domaine public routier départemental et l'unicité de tranchée.

Cette observation qui relève des phases opérationnelles échappe aux réglementations régissant le plan local d'urbanisme. Celui-ci n'a en conséquence pas capacité à intervenir sur ce point.

- rappelé que les eaux de ruissellement issues de l'urbanisation ne devront pas accroître les rejets actuels.

Le paragraphe 3 de l'article 1AU 4 est complété en ce sens.

3/ms3/1

DEPARTEMENT DE L'AUDE

**COMMUNE
DE
PARAZA**

3^{ème} modification simplifiée

PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTE EXPLICATIVE

Karl PETERSEN - Urbaniste - 8 rue Garibaldi - 31500 TOULOUSE

La numérotation des pièces de la 3ème modification simplifiée

3/ms3/1

Le premier chiffre (ici 3) indique le rang de la procédure d'évolution ; il s'agit de la 3^{ème} procédure d'évolution du PLU.

Les lettres "mètres" signifient qu'il s'agit d'une procédure de modification simplifiée. Peuvent être ainsi utilisées les initiales des procédures ("m" pour modification, "rs" pour révision simplifiée)

Le chiffre suivant les lettres indique qu'il s'agit de la 3^{ème} modification simplifiée entreprise. En fait, il y a eu une modification (dénommée 1^{ère} modification) et une modification simplifiée (dénommée 2^{ème} modification simplifiée). La numérotation est poursuivie avec mention du type de procédure (ici modification simplifiée).

Le dernier chiffre est le numéro de pièce tel qu'il ressort du bordereau des pièces.

Le plan local d'urbanisme de la commune de PARAZA a été approuvé par délibération du 15 janvier 2009. Il a fait l'objet d'une modification et de deux modifications simplifiées.

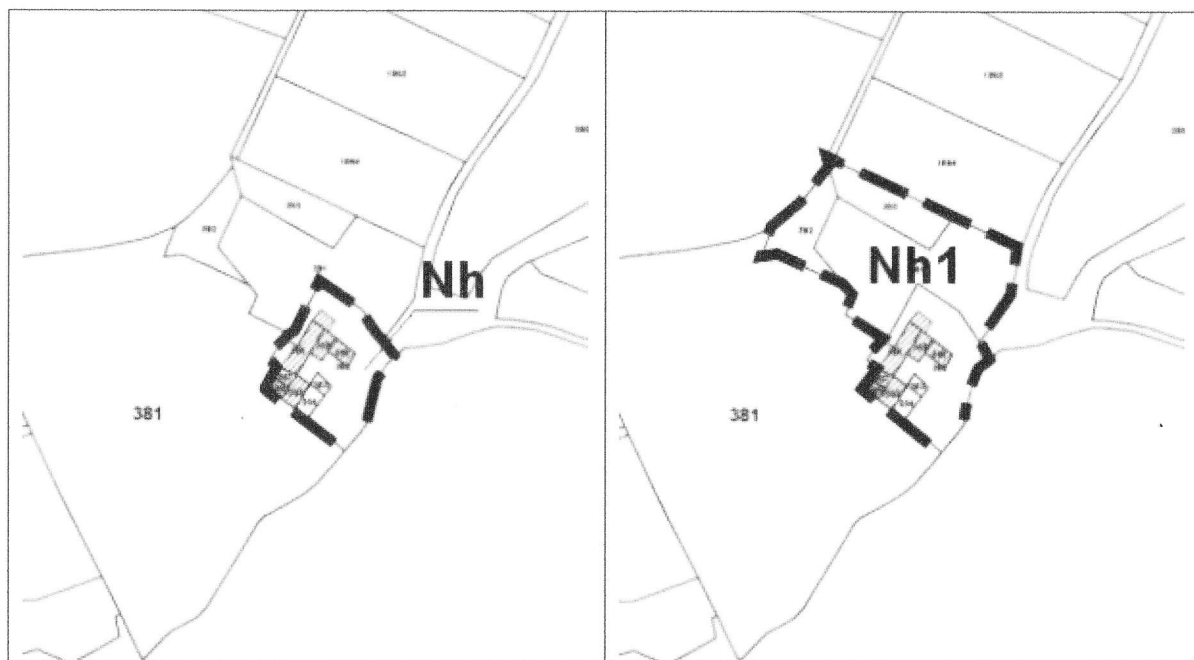
La présente procédure de 3^{ème} modification simplifiée vise notamment à :

- agrandir un secteur Nh au lieu-dit "La Bouscade" tout en étendant les possibilités d'utilisation du sol aux bâtiments agricoles. Cette extension est liée à l'existence d'une exploitation agricole limitée pour le moment à l'habitation de l'exploitant qui entend édifier une cave vinicole à laquelle est attaché un local accessoire de vente de la production de l'exploitation.

- supprimer les articles 5 et 14 du règlement de chaque zone.

1 – Les changements apportés au règlement graphique

Au lieu-dit "La Bouscade" le secteur Nh est agrandi et sa dénomination devient Nh1. *Le motif du changement apporté* : il s'agit de bien circonscrire le site auquel s'appliquera la disposition nouvelle et d'éviter un mitage de la zone N.



Le PLU en vigueur

la 3^{ème} modification simplifiée

2 – Les changements apportés au règlement écrit.

• Les changements concernant plusieurs zones.

Articles 5 et 14

Les articles sont supprimés.

Le motif du changement apporté : il s'agit de l'application de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

• Les changements concernant la zone N

Article N 2

- Paragraphe 1 – Est ajouté un secteur Nh1

Le motif du changement apporté : il s'agit de bien circonscrire le site auquel s'applique le nouveau dispositif, en cohérence avec le règlement graphique.

- Il est ajouté un paragraphe 3 précisant le statut du secteur Nh1.

Le motif du changement apporté : ce statut correspond à un projet connu, compatible avec le projet d'aménagement et de développement durables, et dont la commune entend permettre la réalisation. Le projet de réalisation d'une cave vinicole et d'un local accessoire de vente de la production fixe sur la commune une exploitation agricole à proximité immédiate de l'habitation existante de l'exploitant. Ce dispositif basé sur la connaissance d'un projet connu, limité à ce secteur, évite le risque de dispersion non maîtrisée sur d'autres sites.

- Aux occupations et utilisation du sol admises pour le secteur Nh s'ajoute l'admission des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Le motif du changement apporté : c'est le motif principal de la procédure.

Une condition est mise à l'admission de cette occupation du sol nouvelle : ne pas dépasser une surface de plancher de 230 m².

Le motif du changement apporté : Ce maximum vise à permettre la réalisation du projet tout en respectant le plafond de surface de plancher autorisé par la procédure utilisée (cf ci-dessous paragraphe 3). C'est également ce qui justifie la création d'un unique secteur Nh1.

Il convient de souligner que le ou les bâtiments agricoles créés se situeront de fait à une distance de l'habitation de l'exploitant toujours inférieure à 100 mètres, ce qui garantit qu'il n'y aura pas de mitage.

Article N 10

La règle de hauteur maximale s'appliquera également aux bâtiments agricoles.

Le motif du changement apporté : il s'agit de respecter le paysage attaché au site.

3 – Du bien-fondé de la procédure de modification simplifiée.

La présente procédure :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables dont l'orientation n°6 entend "pré server l'exploitation agricole dans ses dimensions économiques et paysagères";

- ne réduit pas un espace boisé classé ni une zone A ou N ni une protection ni la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages et milieux naturels ;

- ne diminue pas les possibilités de construire ;

- ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construire.

Quelles sont les possibilités de construire du PLU en vigueur ?

De toutes les règles du PLU en vigueur concernant la zone N, ce sont les paragraphes 2.3 et 2.4 qui fixent les possibilités de construire ; ils concernent le seul secteur Nh (du PLU en vigueur) :

- le paragraphe 2.3 autorise l'aménagement des constructions existantes avec changement de destination. Cette disposition concerne environ 900 m² de surface de plancher ; est exclu du calcul le changement de destination des habitations existantes et de leurs annexes.

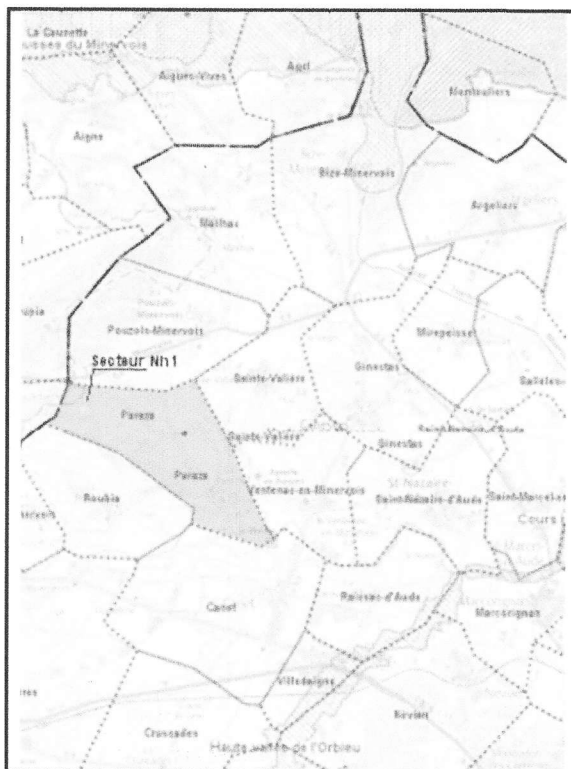
▫ le paragraphe 2.4 autorise l'agrandissement des constructions existantes. Cette possibilité concerne une surface de plancher de l'ordre de 320 m².

▫ Le paragraphe 1 autorise les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics qui ne seraient pas contraires à la destination de la zone. Cette disposition concerne à la fois les secteurs N et Nh. Elle est susceptible de permettre des constructions créatrices de surface de plancher, donc d'accroître les possibilités de construire du PLU en vigueur.

En limitant à 230 m² la surface de plancher supplémentaire par rapport au PLU en vigueur, la présente procédure de modification simplifiée demeure dans les limites fixées par le code de l'urbanisme (Article L.123-13 et suivants) pour ce qui concerne les procédures d'évolution du PLU.

4 - Les incidences de la 3ème modification simplifiée sur l'environnement.

• Incidences sur les sites Natura 2000



2 sites d'intérêt communautaire sont localisés dans les environs de PARAZA. Il s'agit du SIC/ZSC FR9101489 (vallée de l'Orbieu) et du SIC/ZSCV FR9101444 (Causse du Minervois). Tous deux sont à 8,3 km du secteur Nh1 objet de la présente 3ème modification simplifiée.

Cette procédure de 3ème modification simplifiée est sans incidence sur ces deux sites.

- **Autres incidences éventuelles sur l'environnement.**

Les milieux agricoles et naturels.

L'extension du secteur Nh (devenu Nh1) autorise uniquement les bâtiments agricoles tout en limitant la surface de plancher autorisée. La superficie du secteur concerné par cette extension est de 4370 m².

Les terrains concernés ne participent d'aucune protection réglementaire ni aucun inventaire au titre des milieux naturels.

Les nuisances et les risques

Les changements réglementaires ne sont pas de nature à aggraver les nuisances et les risques.

Les paysages

Le regroupement des bâtiments de l'exploitation dans un secteur de taille limitée, la limitation de la hauteur des constructions à 7 mètres autoriseront une homogénéité des volumes nouveaux à l'existant qui présente une surface de plancher plus importante que la création admise.

Eaux usées

En matière de traitement des eaux usées, l'activité admise demeure soumise à la réglementation concernant les eaux résiduaires en assainissement non collectif. La capacité de préparation et conditionnement de vins est appelée à demeurer très inférieur au plancher (500 hl/an) des ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement) soumis à déclaration.

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Plan Local d'Urbanisme

Approuvé le :

15 Janvier 2009

VISA

Date : 30 novembre 2021



Le Maire,
Emile DELPY



Modification Simplifiée n°3

Modifications - Révisions allégée -
Mises à jour

Modification n°1 approuvée le
12 août 2010

Modification simplifiée n°1 approuvée le
20 juin 2014

Modification simplifiée n°2 approuvée le
20 octobre 2015

Modification simplifiée n°3 approuvée le
23 novembre 2021

Rapport de présentation

2.1

Sommaire

<i>P</i>	<i>Préambule</i>	4
<i>1</i>	<i>. La procédure de modification simplifiée n°3 du PLU</i>	5
1.1.	La modification simplifiée	5
1.2.	Avis de l'autorité environnementale (MRAe)	5
1.3.	Avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	5
<i>2</i>	<i>. Contextualisation de la procédure</i>	6
2.1 -	Contexte	6
2.2 -	Objet	6
2.3 -	Rappel du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	7
2.4 -	Conclusion	7
<i>3</i>	<i>. Evolution du PLU, dans le cadre de la présente Modification Simplifiée n°3</i>	8
3.1	Modification du règlement	8
3.2	Actualisation des Emplacements Réservés	12
<i>4</i>	<i>. Impact des évolutions sur l'état initial de l'environnement</i>	14

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Paraza a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 15 Janvier 2009.

Il a, depuis, fait l'objet d'une modification n°1 approuvée le 12 Août 2010. Cette modification avait pour but d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU des Clauses, devenant ainsi le secteur 1AUd. Cette modification a entraîné des changements des Orientations d'Aménagement, du document graphique d'ensemble, du document graphique de détail, et du règlement écrit.

Il a également fait l'objet de deux modifications simplifiées :

- La modification simplifiée n°1, approuvée en conseil municipal le 20 Juin 2014. Cette modification simplifiée avait pour objet la modification du règlement de la zone UE2.
- La modification simplifiée n°2, approuvée en conseil municipal le 20 Octobre 2015. Cette modification simplifiée avait pour objet la modification de plusieurs points de règlement.

La commune de Paraza est compétente en matière de planification des documents d'urbanisme.

La modification simplifiée a pour objectif de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme, et plus précisément :

- ***le règlement, et notamment les articles UA 11, UB 11, UC 11, UD 5, UD 11, UE 11, 1AU 11, A 2, A 4, et N11.***
- ***La suppression des emplacements réservés n°2, 3, 4, 5, 6, 8 et A, les emplacements réservés n°7 et 9 étant respectivement renumérotés n°1 et 2, entraînant la modification du document graphique d'ensemble.***

1.1. La modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée est régie par les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

Article L153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observa-

tions.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Article L153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Comme démontré ci-après eu égard à ses objets, la modification simplifiée n°3 induit uniquement un ajustement des l'articles UA 11, UB 11, UC 11, UD 5, UD 11, UE 11, 1AU 11, A 2, A 4, et N11 du règlement, et la suppression des emplacements réservés n°2, 3, 4, 5, 6, 8 et A, les emplacements réservés n°7 et 9 étant respectivement re-numérotés n°1 et 2, entraînant la modification du document graphique d'ensemble.

Ce dossier de modification simplifiée n'a aucun impact sur les autres pièces constitutives du dossier de PLU.

Il répond en tous points aux conditions énoncées par les dispositions de l'article L153-45 du CU et suivants, cités supra.

1.2. Avis de l'autorité environnementale (MRAe)

Conformément à l'article L104-3 et après échange avec les services de la MRAe, la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU n'appelle pas la saisine de l'autorité environnementale. En effet, cette dernière ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 (mise à jour des ER et modifications substantielles du règlement écrit).

1.3. Avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

La procédure envisagée vise la modification de quelques mentions du règlement et la suppression d'emplacements réservés. Elle n'entre donc pas dans les hypothèses nécessitant la saisine de la CDPENAF.

2. Contextualisation de la procédure

2.1 - Contexte

La commune de Paraza a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 15 Janvier 2009. Ce document a fait l'objet d'une modification approuvée le 12 Août 2010, ainsi que de deux modifications simplifiées approuvées le 20 Juin 2014 puis le 20 Octobre 2015.

La rédaction de certains articles du règlement s'avère soit bloquante, soit insuffisante pour différentes raisons :

- En premier lieu dans la zone agricole pour les constructions et installations nécessaires aux activités de transformation, conditionnement et commercialisation des produits agricoles. Depuis la loi ELAN, les PLU peuvent autoriser ce type de constructions et installations à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.
- Ensuite en secteur UD pour la superficie minimale de terrain imposée pour des raisons d'assainissement non collectif. Cette disposition est illégale depuis la promulgation de la loi ALUR.

- Concernant l'alimentation en eau potable des constructions et installations en zone agricole. Le règlement impose le raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, ce qui est très contraignant pour les projets isolés, donc éloignés des réseaux et qui ne le nécessitent pas (stockage par exemple), et pour la collectivité.
- Enfin, en zones urbaines et à urbaniser, concernant la mention des éoliennes de toit à axe vertical et concernant l'encadrement de l'usage des bardages bois. Il s'agit là d'adapter la réglementation face aux pratiques constatées durant la vie du PLU.

Dans ce contexte, certaines précisions et adaptations doivent donc être apportées au règlement.

Parmi les 9 Emplacements Réservés définis par le PLU, certains ont été réalisés tandis que d'autres sont aujourd'hui caducs. Il a donc été décidé de supprimer lesdits Emplacements Réservés et de modifier la numérotation en conséquence.

2.2 - Objet

La modification simplifiée n°3 du PLU de la commune de Paraza vise à :

- Dans le secteur A de la zone agricole : permettre les constructions et installations nécessaires aux activités de transformation, conditionnement et commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.
Permettre les constructions et installations qui ne peuvent pas être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable à condition qu'une alimentation individuelle soit prévue, ou qui ne nécessitent aucun raccordement.
- Dans le secteur UD de la zone urbaine, retirer la règle imposant une superficie minimale de terrain de 1500 m² pour les terrains non desservis par un réseau d'assainissement collectif.
- Dans les secteurs UA, UB, UC, UD de la zone urbaine et 1AU de la zone à urbaniser, retirer la mention des éoliennes de toit à axe vertical.

- Dans les secteurs UA, UB, UC, UD, UE de la zone urbaine et N de la zone naturelle, adapter la règle afin d'encadrer l'usage des bardages bois et éviter des formes architecturales étrangères à la région.
- Ne garder que 2 des 9 emplacements réservés prévus au PLU. En conséquence, les emplacements réservés n°7 et 9 seront respectivement renumérotés n°1 et 2.

2.3 - Rappel du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'articule autour des grandes orientations suivantes :

- 1. Ne pas dépasser 800 habitants en 2016**
- 2. Favoriser une diversification sociale et d'âge de l'accès au logement**
- 3. Organiser le développement aggloméré**
- 4. Préserver et mettre en valeur les paysages villageois et naturels**
- 5. Assurer la sécurité des déplacements**
- 6. Préserver l'exploitation agricole**

Les objets de la présente modification, exposés ci-avant, ne remettent pas en cause les principes fondamentaux du PADD.

La traduction réglementaire du projet politique de la commune de Paraza, à travers le règlement, n'est pas remise en question. Il s'agit uniquement d'ajustements mineurs servant à adapter et actualiser les dispositions réglementaires du document, et visant toujours à satisfaire les axes et orientations du PADD actuel.

2.4 - Conclusion

Cette procédure de modification simplifiée ne remet pas en cause l'économie générale du document. Elle est conçue sans compromettre les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Par conséquent, il convient de mettre en oeuvre une procédure de Modification Simplifiée du PLU, afin de permettre l'ensemble des ajustements énoncés ci-avant.

Le régime juridique des évolutions du document d'urbanisme est donc celui de la modification simplifiée régie par les articles L153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3. Evolution du PLU, dans le cadre de la présente Modification Simplifiée n°3

3.1 Modification du règlement

NB, ci après, ainsi que dans le règlement :

- Extraits du règlement
- en rouge barré : les points de rédaction qui seront supprimés après approbation de la modification simplifiée n°3
- en vert : les points de rédaction qui seront ajoutés après approbation de la modification simplifiée n°3
- en jaune : reformulé

Les modifications du règlement écrit, présentées ci-dessous, doivent permettre de répondre aux problématiques nouvelles de la commune et d'actualiser le règlement.

Les paragraphes suivant relatent les changements que la présente modification du PLU entend apporter aux différents articles du règlement. Ils expliquent par ailleurs les motifs de ces changements.

Modification de l'article UA 11

Afin de mieux encadrer l'aspect extérieur des constructions, et notamment en ce qui concerne les bardages en bois ainsi que les dispositifs de production d'énergies renouvelables, les modifications suivantes sont nécessaires :

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

1– Disposition générales

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Toute construction représentative d'une architecture étrangère à la région est interdite (yourtes, tipis, chalets en rondins,...).

Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques (notamment les chaînages et bandeaux saillants de qualité) seront maintenus et mis en valeur.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...).

Sont admis en toiture les dispositifs d'économie d'énergie (capteurs solaires, ~~éoliennes de toit à axe vertical~~...) à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment et l'environnement bâti.

Modification de l'article UB 11

Afin de mieux encadrer l'aspect extérieur des constructions, et notamment en ce qui concerne les bardages en bois ainsi que les dispositifs de production d'énergies renouvelables, les modifications suivantes sont nécessaires :

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

1– Disposition générales

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques seront maintenus et mis en valeur.

Toute construction représentative d'une architecture étrangère à la région est interdite (yourtes, tipis, chalets en rondins,...).

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...) et les bardages.

Sont admis en toiture les dispositifs d'économie d'énergie (capteurs solaires, ~~éoliennes de toit à axe vertical~~...) à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment et l'environnement bâti.

Modification de l'article UC 11

Afin de mieux encadrer l'aspect extérieur des constructions, et notamment en ce qui concerne les bardages en bois ainsi que les dispositifs de production d'énergies renouvelables, les modifications suivantes sont nécessaires :

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

1– Disposition générales

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Toute construction représentative d'une architecture étrangère à la région est interdite (yourtes, tipis, chalets en rondins,...).

Sont interdits toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...).

Sont admis en toiture les dispositifs d'économie d'énergie (capteurs solaires, ~~éoliennes de toit à axe vertical~~...) à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment et l'environnement bâti.

Modification de l'article UD 5

Imposer une surface minimale de terrain est une pratique illégale depuis la promulgation de la loi ALUR. Ainsi, cette limitation est supprimée afin que le document soit conforme au code de l'urbanisme :

ARTICLE UD 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

~~1– Terrain non desservi par un réseau d'assainissement collectif : Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'une superficie au moins égale à 1 500 m²~~

2– Terrain desservi par un réseau d'assainissement collectif : Non réglementé

Modification de l'article UD 11

Afin de mieux encadrer l'aspect extérieur des constructions, et notamment en ce qui concerne les bardages en bois ainsi que les dispositifs de production d'énergies renouvelables, les modifications suivantes sont nécessaires :

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

1– Disposition générales

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Toute construction représentative d'une architecture étrangère à la région est interdite (yourtes, tipis, chalets en rondins,...).

Sont interdits toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...).

Sont admis en toiture les dispositifs d'économie d'énergie (capteurs solaires, ~~éoliennes de toit à axe vertical~~...) à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment et l'environnement bâti.

Modification de l'article UE 11

Afin de mieux encadrer l'aspect extérieur des constructions, et notamment en ce qui concerne les bardages en bois, les modifications suivantes sont nécessaires :

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

1– Disposition générales

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site. Les constructions à usage d'activités édifiées sur une même unité foncière doivent présenter une homogénéité d'aspect et de matériaux.

Toute construction représentative d'une architecture étrangère à la région est interdite (yourtes, tipis, chalets en rondins,...).

Modification de l'article 1AU 11

Afin de mieux encadrer l'aspect extérieur des constructions, et notamment en ce qui concerne les bardages en bois ainsi que les dispositifs de production d'énergies renouvelables, les modifications suivantes sont nécessaires :

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

1– Disposition générales

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Toute construction représentative d'une architecture étrangère à la région est interdite (yourtes, tipis, chalets en rondins,...).

Sont interdits toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...).

Sont admis en toiture les dispositifs d'économie d'énergie (capteurs solaires, ~~éoliennes de toit à axe vertical~~...) à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment et l'environnement bâti.

Modification de l'Article A 2

Dans une optique d'autoriser les constructions et installations liées à la transformation et à la commercialisation dans le prolongement de l'activité agricole en zone agricole, la modification suivante est nécessaire :

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

1– *Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et qu'elles soient compatibles avec l'activité agricole*

2– *L'édification d'ouvrages techniques, sans tenir compte des dispositions des articles A 3 à A 14, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

3– *Les constructions et installations, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.*

4– *Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.*

Modification de l'Article A 4

Afin de permettre la réalisation de certains projets agricoles isolés, et afin de réduire le surcoût des réseaux pour la collectivité, les modifications suivantes sont nécessaires :

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1 Eau

~~Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.~~

Toute nouvelle construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

En l'absence de réseau public d'eau potable, pourra être autorisée une alimentation individuelle (ex : sources, puits ou forages privés), conformément à la réglementation en vigueur.

Modification de l'article N 11

Afin de mieux encadrer l'aspect extérieur des constructions, et notamment en ce qui concerne les bardages en bois, les modifications suivantes sont nécessaires :

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

1– Disposition générales

1– Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants. *Toute construction représentative d'une architecture étrangère à la région est interdite (yourtes, tipis, chalets en rondins,...).*

2– Les aménagements et agrandissements de constructions existantes devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les formes et dimensions des ouvertures...

3– Sont notamment interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...), l'imitation de matériaux (fausses briques...), les bardages métalliques.

3.2 Actualisation des Emplacements Réservés

Justification des évolutions

Parmi les 9 emplacements réservés prévus au PLU, 7 ont été réalisés ou sont caducs. Ces emplacements réservés seront donc supprimés.

Présentation des modifications mises en oeuvre

Seuls les emplacements réservés n°7 et 9 sont conservés. Ils seront toutefois renumérotés : l'emplacement réservé n°7 deviendra le n°1 et le n°9 deviendra le n°2.

Avant la modification simplifiée n°3

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Superficie	Justification
2	Chemin de la Jonquière – largeur = 8 mètres environ	Commune	1200 m²	L'objet de l'ER est caduc
3	Création d'une amorce de voie de chemin de la Garrigue – largeur = 8 mètres	Commune	540 m²	L'ER est irréalisable (terrain bâti)
4	Agrandissement du cimetière	Commune	1680 m²	L'objet de l'ER a été réalisé
5	Elargissement du chemin de Bouscarel – largeur = 3 mètres	Commune	300 m²	L'objet de l'ER est caduc
6	Elargissement du chemin de la Montagnère – largeur = 3 mètres	Commune	400 m²	L'objet de l'ER a été réalisé
7 1	Amélioration de la visibilité pour des raisons de sécurité routière	Commune	200 m ²	
8	Création de locaux pour l'agrandissement des services techniques communaux	Commune	140 m²	L'objet de l'ER est caduc
9 2	Amorce de création de voie	Commune	130 m ²	
A	Réalisation de logements locatifs sociaux (PLA, PLUS, accession sociale...)	Commune	6400 m²	L'objet de l'ER est caduc

Après la modification simplifiée n°3

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Superficie
1	Amélioration de la visibilité pour des raisons de sécurité routière	Commune	200 m ²
2	Amorce de création de voie	Commune	130 m ²

ER n°3 : irréalisable
ER supprimé

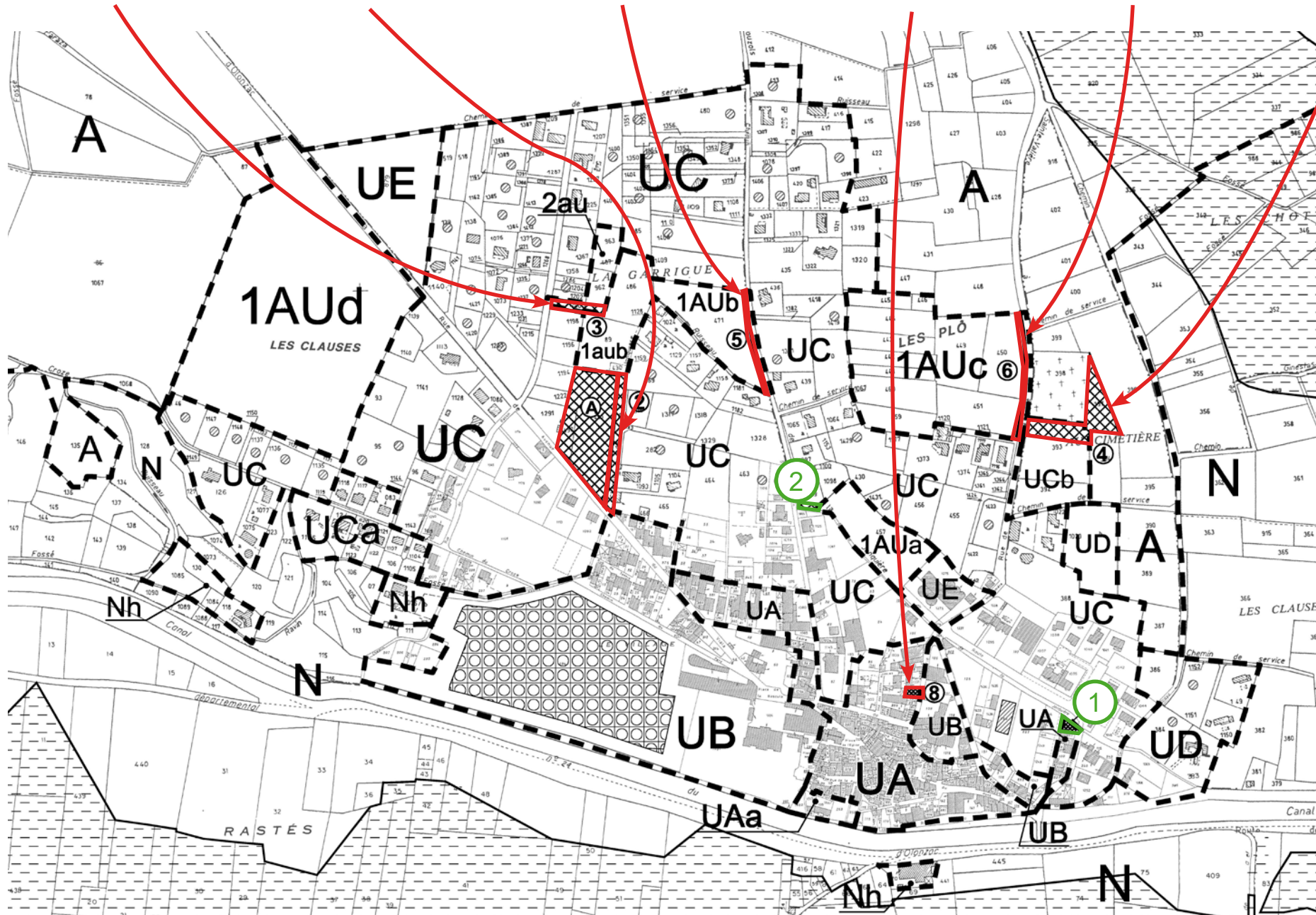
ER n°2 : l'objet est caduc
ER supprimé

ER n°5 : l'objet est caduc
ER supprimé

ER n°8 : l'objet est caduc
ER supprimé

ER n°6 : réalisé
ER supprimé

ER n°4 : réalisé
ER supprimé



4. *Impact des évolutions sur l'état initial de l'environnement*

Les impacts des évolutions prévues sur l'état initial de l'environnement paraissent négligeables.

Elles ne portent que sur le règlement et la suppression d'Emplacements Réservés et revêtent une fonction très limitée :

Premièrement, concernant les évolutions de la réglementation de la zone agricole, il s'agit d'aligner la rédaction du règlement sur le code de l'urbanisme tel qu'il a été modifié par la loi ELAN.

Deuxièmement, concernant l'évolution du secteur UD de la zone urbaine, il s'agit avant tout de régulariser une erreur de rédaction qui n'avait pas été corrigée lors de la MS2.

Troisièmement, concernant l'évolution des zones urbaines, à urbaniser, et naturelles, il s'agit avant tout d'adapter la réglementation de l'aspect extérieur des constructions.

En conclusion, l'impact des évolutions du règlement du PLU sur l'état initial de l'environnement est insignifiant.

PREFECTURE DE L'AUDE

COMMUNE DE

PARAZA

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Plan Local d'Urbanisme

Approuvé le :

15 Janvier 2009

VISA

Date : 16 mai 2025



**Le Maire,
Emile DELPY**



Modification Simplifiée n°4

**Modifications - Révisions allégée -
Mises à jour**

**Modification n°1 approuvée le
12 août 2010**

**Modification simplifiée n°1 approuvée le
20 juin 2014**

**Modification simplifiée n°2 approuvée le
20 octobre 2015**

**Modification simplifiée n°3 approuvée le
23 novembre 2021**

**Modification simplifiée n°4 approuvée le 15
mai 2025**

Rapport de présentation

2.1

Sommaire

<i>P</i>	<i>Préambule</i>	4
<i>1</i>	<i>La procédure de modification simplifiée n°4 du PLU</i>	5
1.1.	La modification simplifiée	5
1.2.	Avis de l'autorité environnementale (MRAe)	5
1.3.	Avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	5
<i>2</i>	<i>Contextualisation de la procédure</i>	6
2.1 -	Contexte	6
2.2 -	Objet	6
2.3 -	Rappel du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	6
2.4 -	Conclusion	7
<i>3</i>	<i>Evolution du PLU, dans le cadre de la présente Modification Simplifiée n°4</i>	8
3.1	Modification du règlement graphique pour erreur matérielle	8
3.2	Modification de l'OAP de la Garrigue Nord	9
3.3	Modification de l'OAP des Clauses	10
<i>4</i>	<i>Impact des évolutions sur l'état initial de l'environnement</i>	12

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Paraza a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 15 janvier 2009.

1. Depuis, il a fait l'objet de plusieurs modifications :

Modification n°1 (approuvée le 12 août 2010) : Cette modification visait à ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU des Clauses, devenue ainsi le secteur 1AUd. Elle a impliqué des ajustements des Orientations d'Aménagement, du document graphique d'ensemble, du document graphique de détail, ainsi que du règlement écrit.

2. Modifications simplifiées :

- **Modification simplifiée n°1** (approuvée le 20 juin 2014) : modification du règlement de la zone UE2.
- **Modification simplifiée n°2** (approuvée le 20 octobre 2015) : modification de plusieurs points du règlement.
- **Modification simplifiée n°3** (approuvée le 23 novembre 2021) : modification de divers points du règlement et suppression de certains emplacements réservés.

La commune de Paraza est compétente en matière de planification des documents d'urbanisme.

La modification simplifiée n°4 vise à faire évo-

luer le PLU, avec les objectifs suivants :

1. **Rectification d'une erreur matérielle** : Une erreur de tracé survenue lors de la mise en forme CNIG durant la procédure de modification simplifiée n°3 a conduit à une classification incorrecte de la parcelle B 1664. Celle-ci, qui aurait dû être classée en zone UC, a été identifiée en zone 2AU dans le règlement graphique.
2. **Complément de l'OAP de la Garrigue Nord** : Cette modification anticipe le désenclavement des parcelles B 962 et B 963, actuellement classées en zone 2AU.
3. **Adaptation de l'OAP des Clauses** : L'objectif est de rendre cette orientation d'aménagement plus opérationnelle en ajustant la protection paysagère prévue. En effet, la forme proposée est inopérante. Il est proposé de réaliser un espace collectif de l'ordre de 10% (surface équivalente à la proposition initiale).

| . La procédure de modification simplifiée n°4 du PLU

1.1. La modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée est régie par les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

Article L153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observa-

tions.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Article L153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Comme détaillé ci-après, la modification simplifiée n°4 se limite à :

- Corriger une erreur matérielle dans le règlement graphique,
- Ajuster l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la Garrigue,
- Adapter l'OAP des Clauses.

Ces modifications entraînent des ajustements du règlement graphique, des Orientations

d'Aménagement et de Programmation, ainsi que des documents graphiques de détail.

Ce dossier de modification simplifiée n'a aucun impact sur les autres pièces constitutives du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La modification simplifiée n°4 respecte pleinement les conditions définies par les dispositions de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme et suivants, mentionnés précédemment.

1.2. Avis de l'autorité environnementale (MRAe)

Saisine de la MRAe dans le cadre d'un examen au cas par cas effectuée le 06 janvier 2025.

Celle-ci déterminera si la procédure est soumise à un évaluation environnementale.

1.3. Avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

La procédure de modification simplifiée n°4 du PLU n'appelle pas la saisine de la CDPENAF. En effet, elle n'entre pas dans les hypothèses nécessitant la saisine de la CDPENAF.

2. Contextualisation de la procédure

2.1 - Contexte

La commune de Paraza a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 15 janvier 2009. Ce document a depuis été modifié à plusieurs reprises :

- Une première modification approuvée le 12 août 2010,
- Trois modifications simplifiées, approuvées respectivement le 20 juin 2014, le 20 octobre 2015, et le 23 novembre 2021. Lors de la modification simplifiée n°3, une erreur matérielle est survenue lors de la mise en forme du CNIG. La parcelle B 1664 a été classée en zone 2AU, alors qu'elle aurait dû être classée en zone UC.

Par ailleurs, pour anticiper le désenclavement des deux parcelles classées en zone 2AU (B 962 et B 963), celles-ci seront intégrées à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la Garrigue Nord.

Enfin, afin de rendre l'OAP des Clauses plus opérationnelle, la protection paysagère prévue dans cette zone sera ajustée.

Dans ce contexte, des ajustements et précisions seront apportés au règlement graphique, au documents graphiques de détail ainsi qu'aux Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

2.2 - Rappel du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'articule autour des grandes orientations suivantes :

- 1. Ne pas dépasser 800 habitants en 2016**
- 2. Favoriser une diversification sociale et d'âge de l'accès au logement**
- 3. Organiser le développement aggloméré**
- 4. Préserver et mettre en valeur les paysages villageois et naturels**
- 5. Assurer la sécurité des déplacements**
- 6. Préserver l'exploitation agricole**

Les objectifs de la présente modification, tels qu'exposés ci-avant, ne remettent pas en cause les principes fondamentaux du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

La traduction réglementaire du projet politique de la commune de Paraza, à travers le règlement, demeure inchangée.

Cette modification consiste uniquement en des ajustements mineurs destinés à adapter et actualiser les dispositions réglementaires du document, tout en respectant pleinement les axes et orientations définis par le PADD.

2.3 - Conclusion

Cette procédure de modification simplifiée n'affecte pas l'économie générale du document. Elle est élaborée de manière à préserver les principes fondamentaux du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

En conséquence, il est nécessaire de mettre en œuvre une procédure de Modification Simplifiée du PLU, afin de permettre la réalisation de l'ensemble des ajustements mentionnés précédemment.

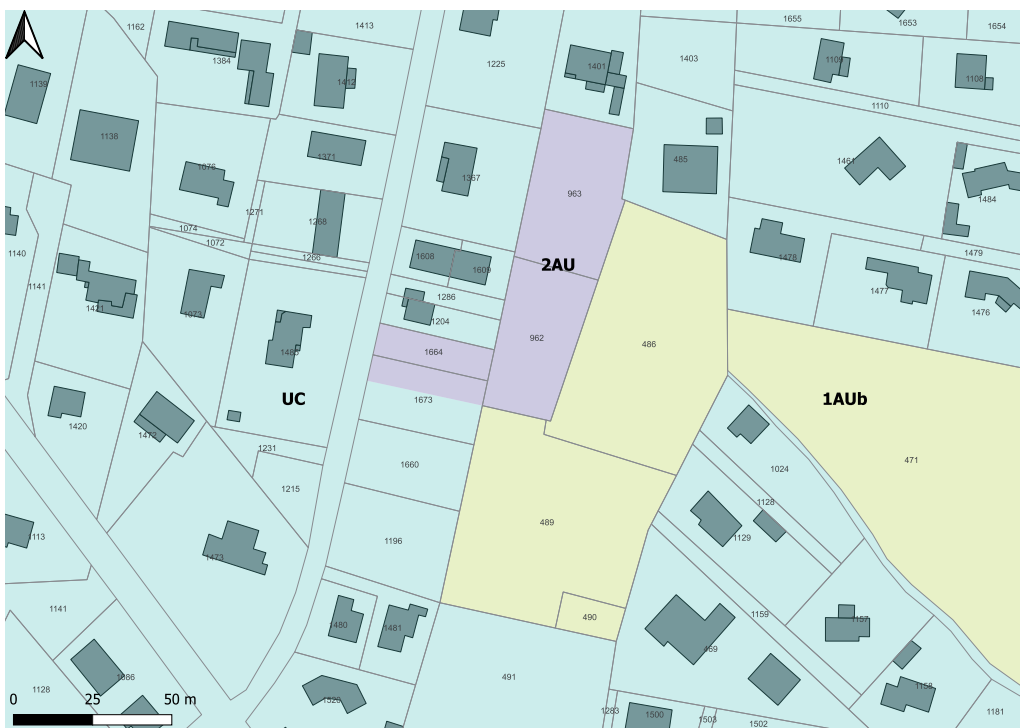
Le cadre juridique des modifications apportées au document d'urbanisme est donc celui de la modification simplifiée, conformément aux articles L153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme.

3. Evolution du PLU, dans le cadre de la présente Modification Simplifiée n°4

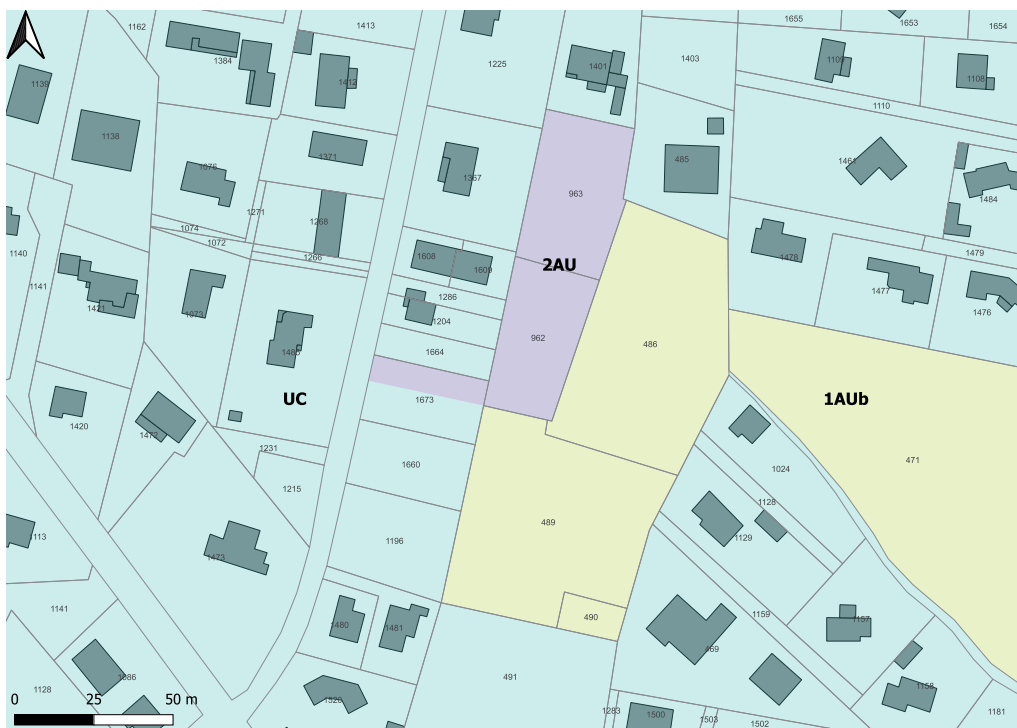
3.1 Modification du règlement graphique pour erreur matérielle

La modification du règlement graphique présentée ci-dessous vise à corriger une erreur matérielle de tracé de zonage survenue lors de la mise en forme du CNIG, dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n°3. Par conséquent, la parcelle B 1664 doit être reclassée en zone UC, et non en zone 2AU.

Zonage du PLU de Paraza - Avant modification simplifiée n°4



Zonage du PLU de Paraza - Après modification simplifiée n°4



3.2 Bilan des surfaces

Ci-dessous le tableau présentant les surfaces avant la modification simplifiée n°4 du PLU.

Zones du PLU	Superficie (en ha)
UA	3,395
UAa	0,177
UB	8,714
UC	33,65
UCa	1,082
UCb	0,752
UD	2,165
UE	1,787
Total zone urbaine	51,722
1AUa	0,616
1AUb	1,405
1AUC	2,754
1AUd	5,314
2AU	0,327
Total zone à urbaniser	10,416
A	387,782
Total zone agricole	387,782
N	503,076
Nh	2,328
Total zone naturelle	505,404
Total général	955,324

Ci-dessous le tableau présentant les surfaces après la modification simplifiée n°4 du PLU.

Zones du PLU	Superficie (en ha)
UA	3,395
UAa	0,177
UB	8,714
UC	33,688
UCa	1,082
UCb	0,752
UD	2,165
UE	1,787
Total zone urbaine	51,76
1AUa	0,616
1AUb	1,405
1AUC	2,754
1AUd	5,314
2AU	0,289
Total zone à urbaniser	10,378
A	387,782
Total zone agricole	387,782
N	503,076
Nh	2,328
Total zone naturelle	505,404
Total général	955,324

Les modifications effectuées affectent les surfaces zones à agricoles et naturelles de la manière suivante :

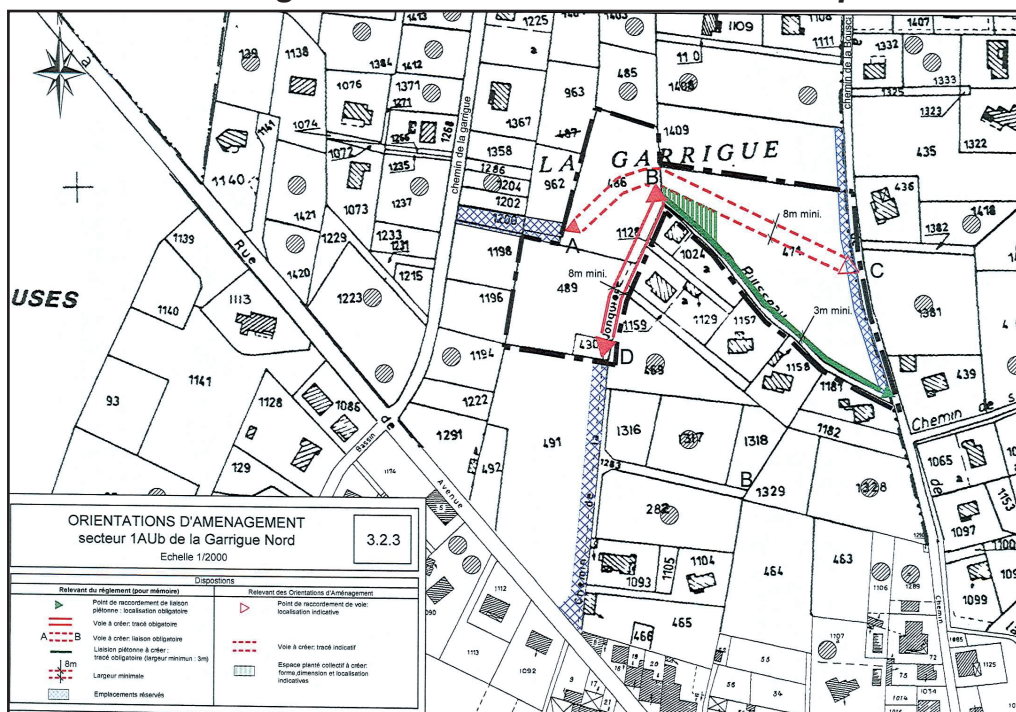
Zone UC	+ 0,038 ha
Zone 2AU	- 0,038 ha

La modification simplifiée n°4 corrige ainsi l'erreur matérielle en classant la parcelle B 1664, d'une superficie de 0,038 ha, en zone UC au lieu de la zone 2AU.

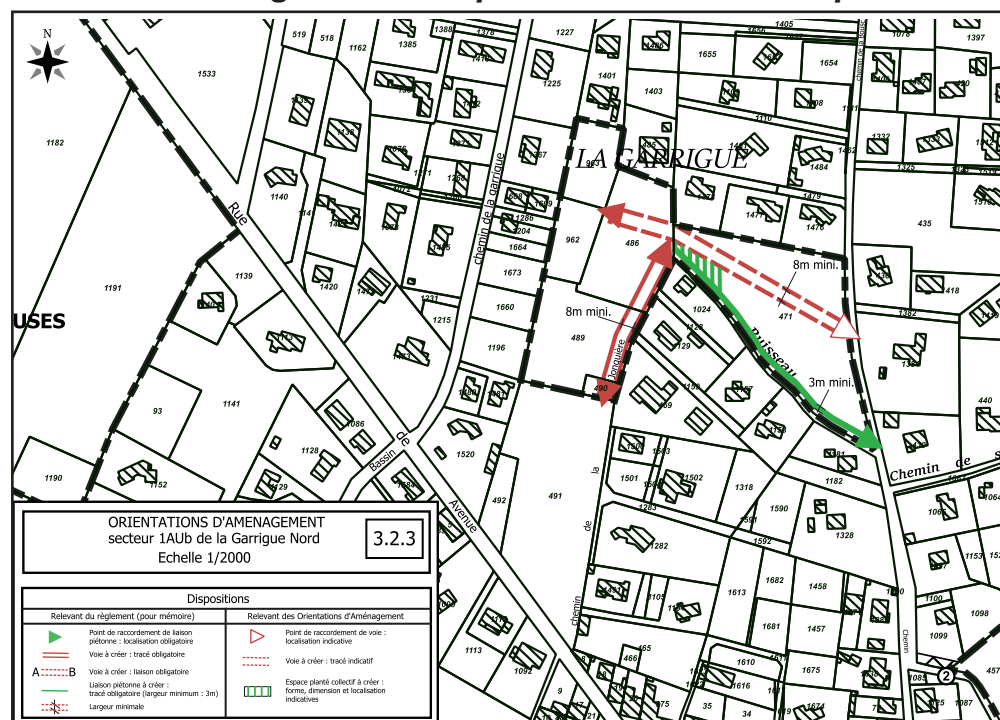
3.3 Modification de l'OAP de la Garrigue Nord

La modification de l'OAP de la Garrigue Nord a pour objectif d'intégrer deux parcelles actuellement classées en zone 2AU : la parcelle B 962 et la parcelle B 963. Cette révision vise à anticiper le désenclavement de ces parcelles. Ainsi, les deux parcelles sont désormais incluses dans l'OAP de la Garrigue Nord, et le tracé de la « voie à créer : tracé obligatoire » est ajusté afin de desservir ces parcelles et d'en permettre l'accès. Par ailleurs, à la suite de la modification simplifiée n°3, les trois Emplacements Réservés ont été supprimés.

OAP de la Garrigue Nord - Avant modification simplifiée n°4



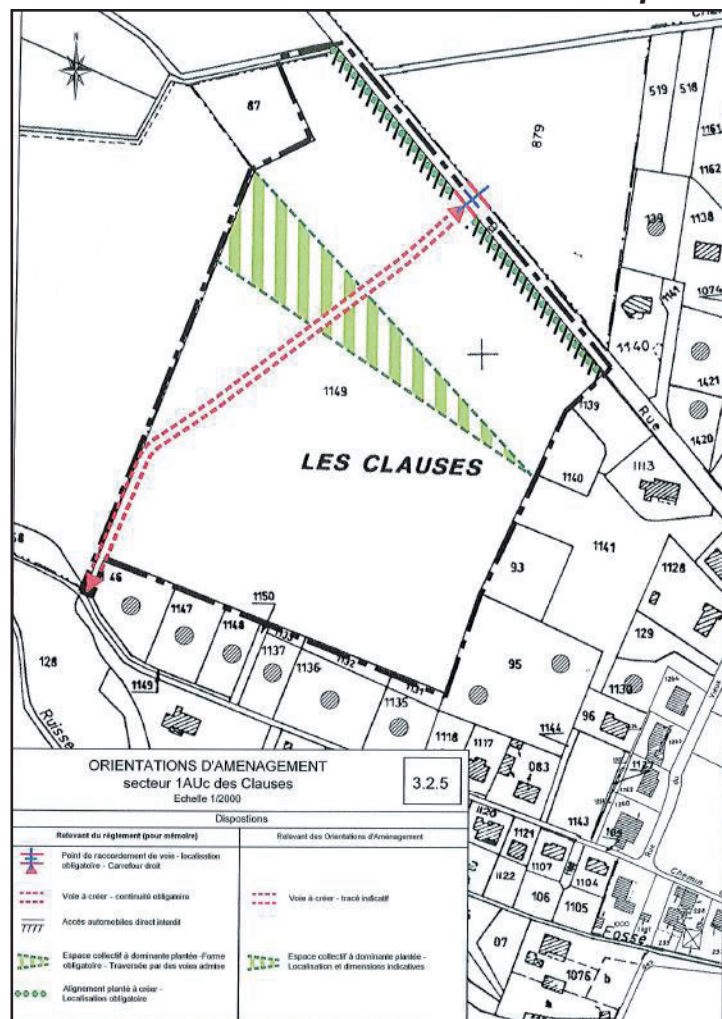
OAP de la Garrigue Nord - Après modification simplifiée n°4



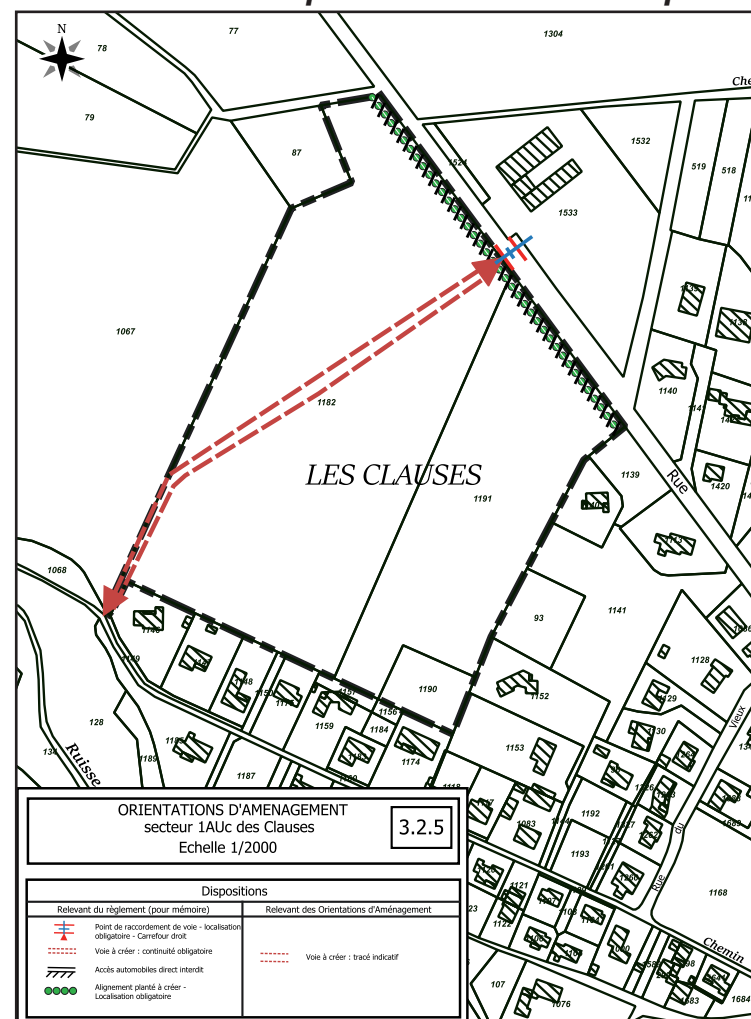
3.4 Modification de l'OAP des Clauses

La modification de l'OAP des Clauses a pour objectif de la rendre plus opérationnelle en ajustant la protection paysagère de la zone. En effet, la forme initialement proposée s'est révélée inadaptée. Par conséquent, le plan de l'OAP a été révisé pour mieux répondre aux besoins.

OAP des Clauses - Avant modification simplifiée n°4



OAP des Clauses - Après modification simplifiée n°4



L'orientation concernant la création d'un espace collectif à dominante plantée est ajustée afin de rendre l'OAP plus opérationnelle. En conséquence, la notice de l'OAP des Clauses a été modifiée.

NB, ci après, dans les Opérations d'Aménagement et dans les Documents Graphiques de Détail :

- en rouge barré : les points de rédaction qui seront supprimés après approbation de la modification simplifiée n°4*
- en vert : les points de rédaction qui seront ajoutés après approbation de la modification simplifiée n°4*

Notice :

Ce site est celui qui doit enregistrer le principal du développement aggloméré de la décennie à venir.

Le principe d'aménagement repose sur les éléments suivants :

- Une liaison continue est créée entre la RD 67 et le chemin de Croze. Cette voie est ouverte à la circulation publique. La voie pourra être réalisée au fur et à mesure de la réalisation des diverses opérations ou tranches de travaux.
- Le point de raccordement sur la RD 67 est un carrefour droit avec l'entrée de la zone UE lui faisant face. C'est cette dernière entrée (induite par une interruption de l'alignement d'oliviers) qui conditionne la position de ce carrefour.
- La localisation du point de raccordement sur le chemin de Croze est obligatoire.
- Le tracé de la voie est indicatif. Il pourra être adapté selon le ou les projets.
- Les accès automobiles sur la RD 67 autres que celui mentionné aux schémas sont interdits.
- La continuation de l'alignement d'oliviers en bordure de la RD 67 devra être assurée dans le domaine collectif privé (pour, de référence, être transférée au domaine public après réalisation).
- ~~- L'espace collectif à dominante plantée mentionné aux schémas a une forme qui devra être respectée. Cette forme vise à permettre de préserver une vue ouverte vers les collines au nord.~~
~~Si la forme doit être préservée, sa dimension peut varier. Elle doit toutefois conserver son caractère traversant de l'opération, même si son extrémité Est peut être décalée de la limite de la zone de l'épaisseur d'un lot (environ une trentaine de mètres).~~
~~Cet espace peut être interrompu par une ou plusieurs voies le traversant dans sa largeur (jamais dans sa longueur).~~
- Un espace collectif à dominante plantée pouvant jouer un rôle dans la gestion des eaux pluviales sera prévu à hauteur d'environ 10% de la surface du secteur / en vue de préserver une vue ouverte vers les collines au Nord sera prévu dans l'aménagement du secteur.
- Les trottoirs sont toujours revêtus pour un usage confortable par les usagers y compris les handicapés.

4. *Impact des évolutions sur l'état initial de l'environnement*

Les impacts des évolutions prévues sur l'état initial de l'environnement sont jugés négligeables. Ces modifications concernent principalement des ajustements techniques et fonctionnels :

Modification du règlement graphique :

1. Elle vise à corriger une erreur de tracé survenue lors de la mise en forme du CNIG pour la modification simplifiée n°3.
2. Évolution de l'OAP de la Garrigue Nord : Cette modification a pour objectif d'anticiper le désenclavement des parcelles classées en 2AU (B962 et B963) en améliorant leur accessibilité.
3. Évolution de l'OAP des Clauses : Elle consiste à rendre l'OAP plus opérationnelle en ajustant une protection paysagère inefficace et en intégrant un espace collectif végétalisé représentant environ 10 % de la surface.

En conclusion, les évolutions apportées au règlement du PLU n'ont qu'un impact insignifiant sur l'état initial de l'environnement.