

**2**

DEPARTEMENT DE L'AUDE

# COMMUNE DE PEYRIAC-MINERVOIS

P.L.U. arrêté le 4 février 2013  
P.L.U. approuvé le

---

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

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

## **LES ORIENTATIONS GENERALES DU DEVELOPPEMENT ET DE L'AMENAGEMENT DE LA COMMUNE**

PEYRIAC-MINERVOIS forme avec RIEUX-MINERVOIS une agglomération aux évolutions démographiques et économiques parallèles ; les deux bourgs sont faiblement liés en termes de fonctionnement urbain. Néanmoins, leur adhésion à la Communauté de Communes du Haut Minervois a sensiblement modifié les choses au travers des compétences désormais partagées et des opérations ou d'équipements communs à l'ensemble des communes.

Le village de PEYRIAC-MINERVOIS s'est développé, de manière linéaire, comme imposé par son site composé d'une bande de largeur variable entre deux vallées. Son noyau ancien, très dense, aux rues très étroites, enregistre une vacance des logements importante. La construction récente s'est faite sous une forme quasi unique, l'habitat pavillonnaire, souvent sur de petites parcelles.

Depuis 1968, la commune maintient sa population un peu au-dessus du millier d'habitants sans croissance véritable.

L'enjeu principal du nouveau plan local d'urbanisme est de définir les conditions d'un développement maîtrisé et équilibré.

Deux grands axes et diverses grandes orientations générales traduisent le projet communal :

**Axe 1 : Prendre en compte les divers caractères du territoire communal avec le souci de la préservation des espaces naturels et agricoles**

**Axe 2- Maîtriser le développement urbain**

**Axe 1 : Prendre en compte les divers caractères du territoire communal avec le souci de la préservation des espaces naturels et agricoles**

Il s'agit de ménager la diversité du territoire au travers notamment des différents usages qui en sont faits ou qui sont susceptibles de l'être.

### **Orientation 1.1 : Préserver le patrimoine naturel**

Les milieux naturels sont peu présents sur le territoire communal et, sauf exceptions marginales remarquables, ils présentent pour l'essentiel le caractère linéaire des cours d'eau qu'ils accompagnent.

**Les collines de Paulignan, le vallon de l'Argent Double, le plateau de Fabas doivent préserver leur caractère naturel.**

L'Argent-Double constitue la principale ligne verte et bleue de la commune. Il présente les potentialités pour constituer un corridor écologique du fait de la présence de l'eau et de la végétation arbustive des rives. Ces caractères doivent être préservés.

Dans une moindre mesure le ruisseau de Naval constitue également une continuité avec quelques potentialités qu'il convient au moins de maintenir par la protection des plantations de rives et du talus de sa rive droite. Les connexions avec son environnement immédiat, très naturel, et la ZNIEFF du plateau de Fabas sont réelles et doivent être préservées.

Les collines de Paulignan forment un espace de nature ordinaire à préserver.

### **Orientation 1.2 : Préserver les espaces agricoles**

Essentiels à une activité économique de premier plan, les espaces agricoles participent également de la création des paysages, des connexions entre milieux naturels. Ils sont parfois mêlés aux milieux naturels comme dans l'enclave de Paulignan. Ce rôle associé à la dimension économique du vignoble nécessite que ces espaces bénéficient des conditions notamment foncières qui autorisent leur pérennisation. Les espaces d'urbanisation devront être localisés principalement sur des terrains non affectés à un usage agricole.

### **Orientation 1.3 : Pérenniser les zones de jardins**

L'activité de jardinage demeure une activité très présente dans la vallée de l'Argent-Double, même si elle n'a plus la même importance qu'auparavant. Elle participe d'un genre de vie localement développé et apte à maintenir une vie sociale. Il convient de maintenir ces potentialités.

### **Orientation 1.4 : Préserver la vue sur le vieux village depuis la RD 35 (route de Pépieux)**

C'est le lieu à partir duquel la silhouette du village est la plus caractéristique. Cette vue est associée au paysage dégagé de l'Horte et participe de l'image de la commune.

### **Orientation 1.5 : Assurer une gestion de l'eau**

Il s'agit de prendre en compte les objectifs du SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée sur notamment 2 points :

- se prémunir du risque inondations en favorisant la rétention des eaux de pluies à proximité immédiate de leur réception, la limitation de l'imperméabilisation
- préserver et éventuellement reconquérir la qualité des milieux aquatiques.

## **Axe 2- Maîtriser le développement urbain**

## **Orientation 2.1 – Atteindre 1230 habitants en 2022 et assurer l'accueil des populations**

Cet objectif démographique est la poursuite de l'évolution enregistrée depuis 1999. Il nécessite la création d'environ 120 logements.

Le projet se fonde également sur le souci d'accompagner le parcours résidentiel des habitants afin de fournir une solution d'habitat adaptée aux divers besoins et revenus. Les programmes de plus de 20 logements devront comprendre au moins 20% de logements sociaux.

La densité moyenne admise est de 15 logements à l'hectare. Les surfaces constructibles doivent prendre en compte les phénomènes de rétention foncière qui ne sont pas négligeables.

## **Orientation 2.2 – Renouvellement urbain : mettre en œuvre les démarches et procédures de nature à permettre une reconquête de l'habitat du vieux village.**

Le parc de logements vacants est très important (1 logement sur 6). Il est essentiellement concentré sur la partie la plus ancienne du village. Les conditions d'habitabilité attachées tant à la structure urbaine qu'au mauvais état des logements appellent des actions fortes. Un PIG est lancé par la Communauté de Communes du Haut Minervois, compétente en matière d'habitat. Il apparaît que face à l'ampleur des problèmes posés, des outils spécifiques devront être mis en œuvre pour parvenir à créer du logement, que cela demandera du temps et la mobilisation de financements incitatifs. Sur la durée du P.L.U., cette nécessaire intervention n'apparaît pas de nature à faire participer de manière significative le centre ancien du village à la production de logements nouveaux.

## **Orientation 2.3 – Admettre et maîtriser la création de terrains familiaux de caravanes.**

Une partie de la population est traditionnellement attachée à ce mode d'habiter. Il convient de maîtriser les sites d'implantation, leur taille et leurs équipements. Le P.L.U. prévoira un ou plusieurs sites adaptés notamment en bordure du chemin latéral

## **Orientation 2.4 - Maintenir le développement aggloméré dans la continuité villageoise en favorisant une densification.**

Il convient de réduire sensiblement l'urbanisation sans assainissement collectif, gros consommateur d'espaces et peu favorable à une organisation urbaine. Les sites principaux de l'urbanisation seront :

- Ferrocos et Signas
- La Gravette :
- Chemin de Mengaud

### **Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

Dans le cadre de la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement, l'objectif de la commune est d'une part de faciliter la mise en œuvre d'un PIG amélioration de l'habitat sur le vieux village, sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté de Communes du Haut Minervois, d'autre part de limiter la consommation d'espaces agricoles.

La principale disposition consiste en la généralisation de l'obligation de l'assainissement collectif. L'assainissement non collectif sera exceptionnel au village et dans ses extensions. Ce choix s'accompagne de l'abandon de l'exigence d'une taille minimale de terrains de 1500 m<sup>2</sup>. La densification permettra également d'éviter l'étalement urbain.

Le plan local d'urbanisme prévoit l'urbanisation d'environ 10 hectares ; cette extension prend en compte la nécessité d'un volant foncier de 20% pour tenir compte de la rétention foncière. Les surfaces constructibles en habitation du présent P.L.U. augmentent de 3 hectares seulement celles du P.L.U. en vigueur.

Le hameau des Tuileries d'Affiac a un développement modéré.

## **Orientation 2.5 – Assurer le développement économique**

### **Renforcer le pôle communautaire de commerces et de services**

La ZAC du Haut Minervois, mise en œuvre par la Communauté de Communes du Haut Minervois apparaît comme l'outil principal du développement économique, dépassant le cadre strictement communal. Ayant vocation à recevoir commerces, services, artisanat et industries, équipements collectifs, elle s'insère dans l'agglomération Peyriac-Rieux.

Toutes les zones d'habitation ont capacité à admettre des commerces, services et artisanats, de manière ponctuelle et en compatibilité de voisinage avec l'habitation.

### **Renforcer l'offre en équipements**

C'est encore la ZAC du Haut Minervois qui est appelée à renforcer l'offre d'équipements à

destination principalement communautaire. Le projet de réalisation d'une piscine couverte en constitue l'élément phare.

### **Créer un espace de nature en bordure de l'Argent-Double**

La rive droite de l'Argent-Double, qui accueille depuis longtemps la piscine municipale, va se trouver privée d'une partie de son caractère attractif du fait de la création de la nouvelle piscine communautaire en bordure de la RD 11. La station d'épuration va également être transférée. Cet espace et son prolongement sont appelés à devenir un espace de nature doté d'équipements compatibles avec le caractère inondable des lieux.

### **Favoriser le développement des communications numériques**

La commune est alimentée par la fibre optique. Demain, il s'agira de poursuivre et de développer cette technique sur le territoire communal dans des conditions de maîtrise d'ouvrage et de financement qui restent à définir.

### **Préserver l'activité agricole**

L'activité agricole est une composante de la production économique de la commune, prolongée qu'elle est par les activités viticoles. L'AOC minervois est un signe officiel de qualité.

Le plan local d'urbanisme interdit tout développement anarchique de l'urbanisation qui est contenue dans la continuité villageoise. Le territoire agricole est réservé aux constructions nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif. Les changements de destination à des fins notamment d'habitation sont limités à des ensembles bâtis limités.

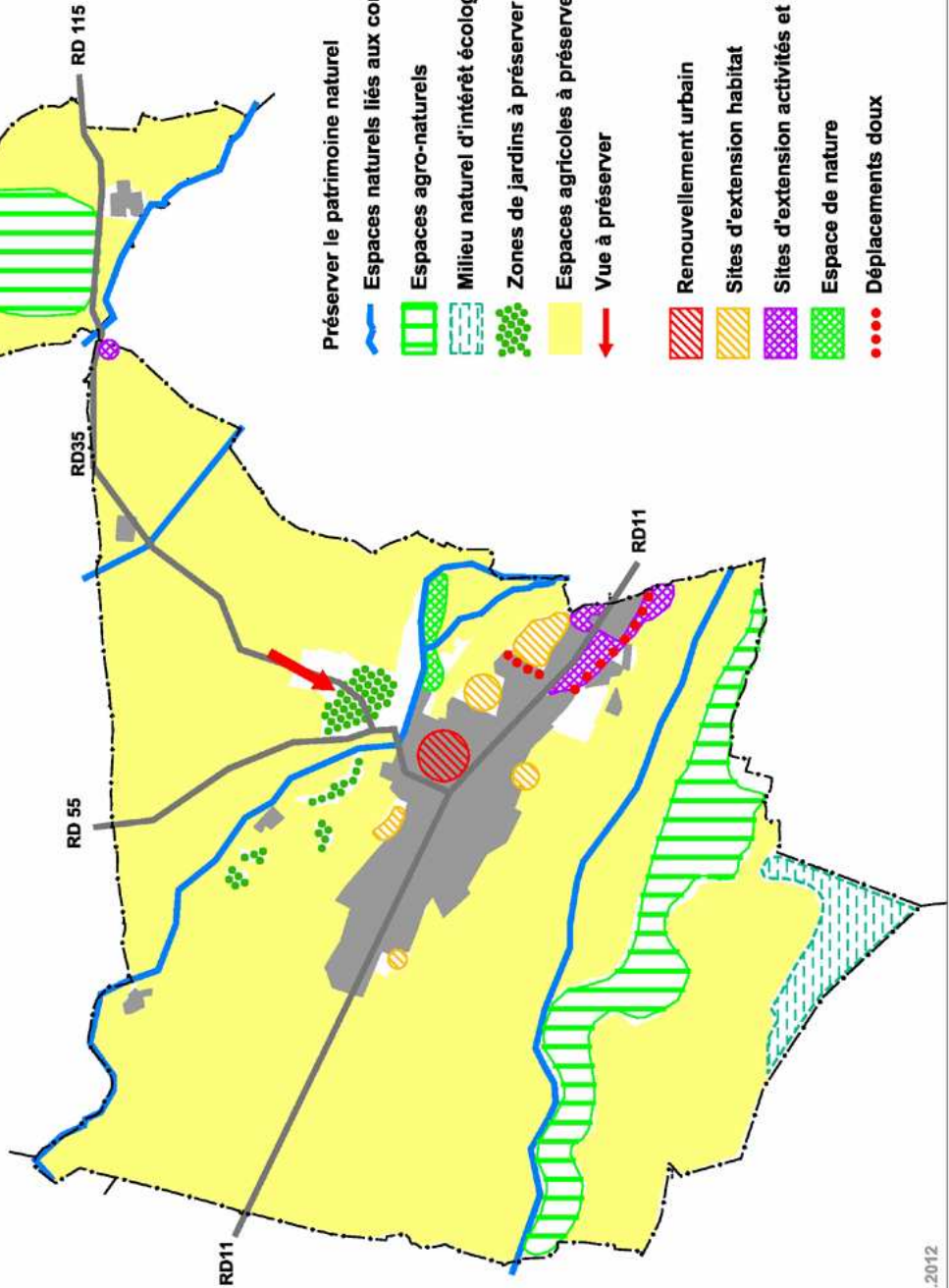
Le château de Violet a une vocation mixte d'habitation, d'hébergement hôtelier et agricole.

### **Orientation 2.6 – Développer les modes de déplacements de proximité**

Le projet vise à limiter l'usage de la voiture particulière.

Dans le cadre communautaire et de l'aménagement de la ZAC du Haut Minervois, une nouvelle liaison piétons-cycles sera réalisée avec RIEUX-MINERVOIS sur l'emplacement du chemin de l'ancienne gare. Elle est plus particulièrement destinée aux collégiens fréquentant le collège de Rieux-Minervois. Les zones d'urbanisation de Ferrococ et Signas faciliteront également les déplacements doux en direction de la zone d'activités.

# PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPEMENT DURABLE



- Préserver le patrimoine naturel**
- Espaces naturels liés aux cours d'eau
  - Espaces agro-naturels
  - Milieu naturel d'intérêt écologique
  - Zones de jardins à préserver
  - Espaces agricoles à préserver
  - Vue à préserver
- Renouvellement urbain**
- Sites d'extension habitat
  - Sites d'extension activités et équipements
  - Espace de nature
  - Déplacements doux