

DEPARTEMENT DE L'AUDE

Commune de PREIXAN

PRÉFECTURE DE L'AUDE
30 MAI 2012
Direction des Collectivités Territoriales

P.L.U. arrêté le 30 août 2011
P.L.U. approuvé le

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

Août 2011

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

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 DIAGNOSTIC TERRITORIAL	4
1 – PREIXAN : UNE COMMUNE DANS L'AIRES D'INFLUENCE DE CARCASSONNE.....	5
2 – LE TERRITOIRE COMMUNAL – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	6
2.1 – Le milieu physique	6
2.2 – Occupations et utilisations du sol	9
2.3 – Les ressources naturelles	14
2.4 – Les pollutions et nuisances	17
2.5 - Risques naturels et technologiques	19
2.6 - Cadre de vie et patrimoine.....	20
3 – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	25
3.1 - Le Site d'Importance communautaire N°FR910145 2 « MASSIF DE MALEPERE »	28
3.2 - La ZNIEFF de type I N°0000-1093 « Plaine de l'Aude à Carcassonne »	31
3.3 - Menaces et évolution probable de l'aire de référence	35
4 – L'ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE	37
4.1 – La démographie	37
4.2 – La construction et le parc de logements.....	39
4.3 – L'activité économique et l'emploi.....	40
4.4 - L'activité agricole	41
5 - LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.....	43
6 – LES DOCUMENTS INTERCOMMUNAUX DE NORME SUPERIEURE	44
7 - LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT ET LES BESOINS REPERTORIES	44
7.1 – Les perspectives de développement.....	44
7.2 – Les besoins répertoriés.....	44
CHAPITRE 2 CONTENU ET MISE EN ŒUVRE DU P.L.U.....	48
1 – Explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable	49
2 – Les motifs de la délimitation des zones.....	50
3 – Les motifs des règles	53
4 – Tableau des surfaces	64
CHAPITRE 3 LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS GENERALES DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT. LA PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR.....	67
1 - LA COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE.....	68
2 – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	69
2.1 – Les orientations du PLU.....	69
2.2 – Analyse des incidences et mesures compensatoires	70
2.3 – Eléments annexes	71
3 - LES ESPACES BOISES CLASSES	72
4 - LES ESPACES AGRICOLES	72
5 - LE PATRIMOINE BATI	72
6 - LE BRUIT	73
7 - LA QUALITE DE L'AIR ET LES DEPLACEMENTS	73

PREAMBULE

La présente démarche d'élaboration du plan local d'urbanisme s'inscrit dans le cadre de la réglementation antérieure à l'entrée en vigueur de la loi portant "engagement national pour l'environnement" du 12 juillet 2010.

En matière de droit des sols, la commune de PREIXAN est actuellement soumise au règlement national d'urbanisme. Par délibération en date du 10 février 2004, le conseil municipal a prescrit l'élaboration d'un P.L.U.

Un projet de P.L.U. a été arrêté par le conseil municipal le 15 octobre 2007 et a fait l'objet d'une enquête publique après consultation des personnes publiques associées. Le nouveau conseil municipal a décidé de reprendre la démarche en amont du P.L.U. arrêté.

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, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, 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. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement."

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, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;*
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, 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, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des trans-

ports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature."

CHAPITRE 1

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1 – PREIXAN : UNE COMMUNE DANS L'AIRES D'INFLUENCE DE CARCASSONNE

PREIXAN se trouve à peu près à mi-chemin entre Carcassonne et Limoux. Le chef-lieu du département exerce sur son environnement une influence d'autant plus forte que les communes sont faiblement peuplées et peu équipées, notamment en commerces et services. PREIXAN, comme la plus grande part de ses voisines, accueille une population nouvelle issue pour l'essentiel de la ville-centre. Emplois, commerces, services marchands sont essentiellement localisés à Carcassonne. Dès lors, les déplacements domicile-travail sont-ils quotidiens.

PREIXAN adhère à la Communauté d'Agglomération du Carcassonnais qui exerce ses compétences dans les domaines suivants :

- Développement économique – Tourisme
- Aménagement de l'espace communautaire
- Equilibre social de l'habitat
- Politique de la ville
- Voirie d'intérêt communautaire
- Construction, aménagement, entretien d'équipements culturels, sportifs, et de loisirs d'intérêt communautaire
- Solidarité
- Environnement et cadre de vie
- Collecte et traitement des ordures ménagères
- Assainissement non collectif
- Assainissement et Eau

et au ScoT du Carcassonnais.

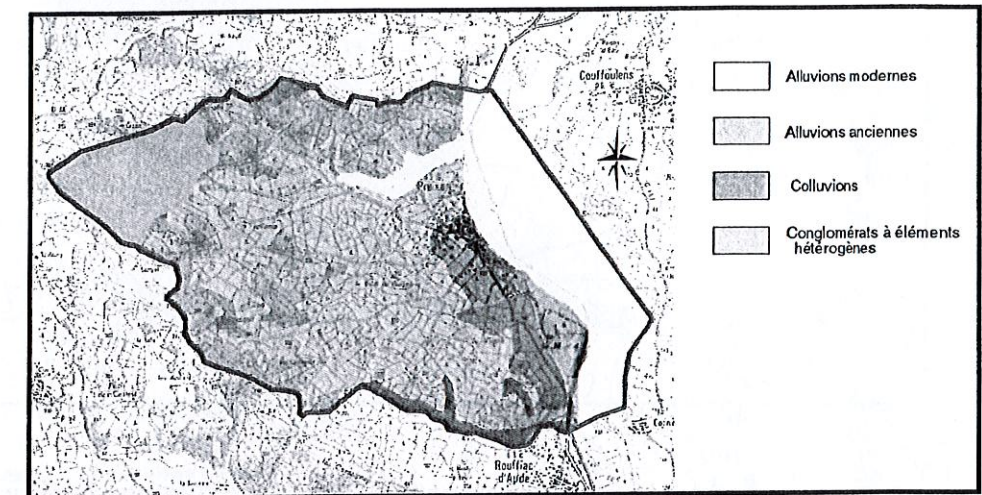
Elle est également membre du Pays Carcassonnais et adhère au Syndicat sud oriental des eaux de la Montagne Noire, au SYADEN (Syndicat audois d'énergies) et au Syndicat inter-communal de restauration scolaire PREIXAN-ROUFFIAC D'Aude.

Le territoire communal couvre une superficie de 854 ha.

2 – LE TERRITOIRE COMMUNAL – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1 – Le milieu physique

2.1.1 – Géomorphologie



Le relief est marqué par la très forte présence de l'Aude qui traverse et limite partiellement le territoire communal à l'est. La plaine de l'Aude occupe une faible partie du territoire communal. Elle est le lieu de passage quasi unique des voies de transit. Il s'agit, sur la commune, d'une vallée étroite qui dans sa plus grande largeur ne dépasse guère 400 mètres.

Le talus de terrasse qui limite la vallée à l'ouest revêt une importance particulière dans le marquage des grandes unités de paysages et la perception sensible. C'est sur ce rebord abrupt, d'une vingtaine de mètres de hauteur, que s'est installé le village ancien qui y déploie une silhouette caractéristique.

A l'ouest, se développe le massif de "La Malepère", plateau qui s'élève vers l'ouest. Les quelques cours d'eau y ont façonné un relief vallonné.

2.1.2 - Hydrographie

Le réseau hydrographique est dominé par l'Aude. Les autres cours d'eau sont des ruisseaux saisonniers, au tracé orienté ouest-est. Du nord au sud, il est possible de recenser le ruisseau des Pountils qui reçoit en sa rive gauche le ruisseau de la Coste et le ruisseau des Moulins.

L'Aude est sujette à des débordements périodiques et à des crues pouvant être sévères. Un plan des surfaces submersibles approuvé le 2 décembre 1949 "gère" ce territoire inondé, à titre de servitude d'utilité publique. Une cartographie hydrogéologique informative des zones inondables (Atlas des Zones Inondables) a été établie par la DREAL-LR et concerne à la fois l'Aude et ses affluents.



Aucun ouvrage ne permet le franchissement de l'Aude sur le territoire communal. Il faut soit atteindre le pont de Pomas, à 4 km au sud, soit rejoindre Carcassonne au nord.

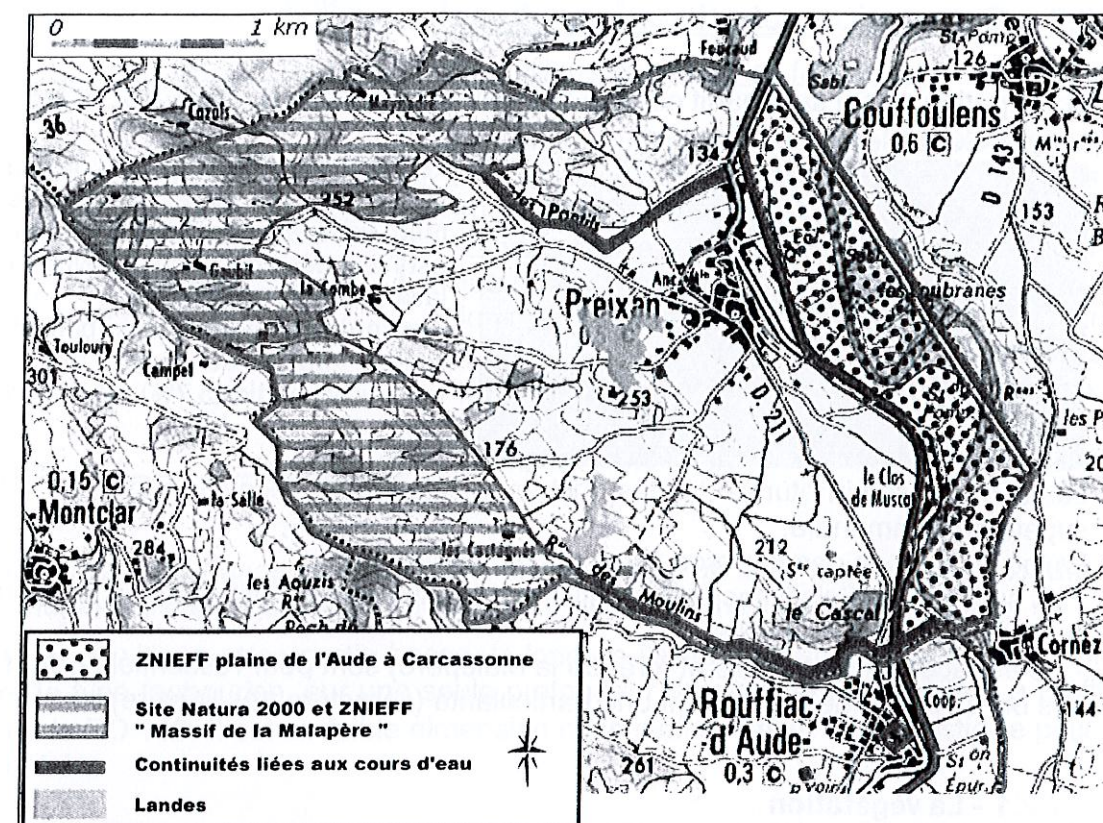
La Communauté d'Agglomération du Carcassonnais a compétence en matière d'aménagement hydraulique hors domaine public fluvial. A ce titre, elle adhère au SMMAR (Syndicat mixte des milieux aquatiques et des rivières).

2.1.3 – Les sites de la biodiversité

S'il est en grande partie voué à la viticulture, le territoire communal n'en dispose pas moins d'une richesse en matière de flore et de faune et leur offre des habitats pouvant être riches. L'absence de fragmentation par les voies et les urbanisations, une construction diffuse rarissime, de grandes unités naturelles continues constituent des facteurs favorables. La viticulture occupe une grande part du territoire ; l'utilisation de produits phytosanitaires et l'absence de trames de haies, peu de bosquets constituent des facteurs limitants.

Quatre types d'habitats naturels ou semi naturels se rencontrent sur le territoire communal :

- les bois et forêts, essentiellement à l'ouest, dominés par la partie septentrionale de "La Malepère". Elles occupent une superficie importante et jouent un rôle écologique essentiel ;
- Les ripisylves, essentiellement de l'Aude, accompagnées par endroits d'un boisement alluvial, constitue des continuités favorables à la diversité biologique.
- Les milieux agricoles, peu propices à l'habitat de la faune ;
- Les habitats artificiels (bâtiments anciens, agricoles ..) peuvent constituer des abris potentiels pour une certaine faune (chiroptères par exemple). Ces bâtis sont peu fréquents sur la commune.



Les sites de la diversité biologique

+ Les cours d'eau : Les deux ruisseaux au nord et au sud voient leur ripisylve dégradée et peu fournie dès qu'ils sont au contact des sites de culture. Sur ces cours d'eau à débit pérenne, les plantations de rives n'en abritent pas moins une faune plus variée et fournie que les espaces ouverts de la viticulture et constituent un axe de circulation préférentiel pour la faune terrestre et aviaire.

+ Les bois et landes

A l'ouest, en limite avec Roullens, la vigne cède la place à des bois plus denses. D'une manière générale sur le territoire communal de PREIXAN, bois et landes semblent s'équilibrer.

+ La Natura 2000 du massif de "La Malepère"

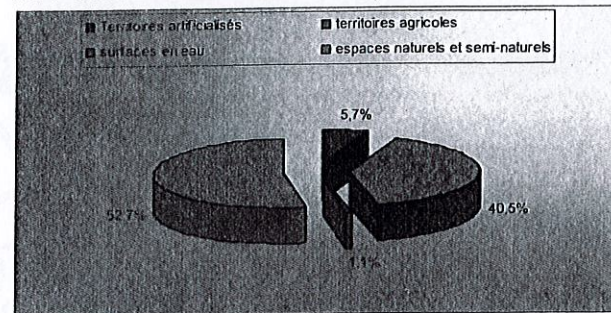
Elle fait l'objet d'une approche spécifique dans le cadre de l'évaluation environnementale.

+ La ZNIEFF de la plaine de l'Aude.

Elle fait l'objet d'une approche spécifique dans le cadre de l'évaluation environnementale.

2.2 – Occupations et utilisations du sol

L'occupation du sol se répartit comme suit (source : agence K. PETERSEN selon nomenclature corine land cover Ifen)



Le territoire communal est constitué en grande partie (40,5 %) de terres agricoles principalement vouées à la culture de la vigne. PREIXAN est l'une des communes couvrant l'aire d'appellation contrôlée "Malepère".

Les territoires artificialisés (habitat, zones d'activités, terrains de sports, routes...) occupent une faible partie (5,7%) de la surface communale.

Les espaces semi-naturels (landes, friches...) et les forêts recouvrent plus de la moitié de la superficie communale.

La localisation de ces diverses occupations montre que

- les surfaces artificialisées (essentiellement le village) sont installées au bord du talus de terrasse et au pied de ce talus

- les espaces naturels (bois et forêt de la Malepère) sont pour l'essentiel à l'ouest et au sud.

Les bords de l'Aude constituent une particularité (caractère très linéaire).

2.2.1 - La végétation

Sur ce site où l'influence méditerranéenne est notablement atténuée, le chêne vert et le chêne pubescent trouvent des conditions climatiques favorables. Le couvert est peu dense par endroits et autorise la pénétration d'une végétation méditerranéenne.

Les landes, landes-garrigues et pelouses sèches se développent plus particulièrement à l'ouest sur les sols marneux.

2.2.2 - Les espaces agricoles.

Ils ont une valeur et une fonction intrinsèques et sont peu concernés par la pression foncière liée à la construction nouvelle, sauf en périphérie immédiate du village où ils constituent l'essentiel des terrains plats, desservis par les équipements nécessaires à la construction. Les urbanisations récentes n'ont que très récemment utilisé ces terrains ; ce phénomène est dû à la mise en œuvre d'opérations de lotissements et de la recherche d'une plus grande densité. Les modalités de la production de terrains à bâtir se partagent en effet entre la construction diffuse, plutôt à la recherche des vues et localisée sur deux sites (Les Bruyères au nord-ouest, le chemin de Pech de Gouzène à l'ouest) sans valeur agricole et les lotissements qui sont devenus depuis peu la principale source de création de terrains à bâtir, desservis notamment par le réseau d'assainissement collectif.

Les pratiques culturelles attachées à la viticulture demeurent ici compatibles avec une certaine biodiversité. Dans ces sites de viticulture dense, on note la présence de nombreux fossés enherbés et des îlots de végétation (arbres, arbustes, landes) persistent par endroits. La densité de la vigne diminue au fur et à mesure que l'on va vers l'ouest.

2.2.3 - Le territoire urbanisé



- Le village ancien et les faubourgs

Le village ancien s'est installé et développé au bord du talus de la terrasse de l'Aude. Les constructions sont implantées à l'alignement de rues souvent étroites. La forte dénivellation périphérique du vieux village fait que certaines constructions présentent sur la rue, en position haute, un rez-de-chaussée ou un étage sur rez-de-chaussée et, en façade arrière, un ou deux étages supplémentaires.

Quelques murs anciens existent en soutènement.

Le vieux village est "tangente" par la voie principale, la rue de la mairie (RD 211). Une bande faubourienne s'est ainsi développée au sud sur les deux rives de la RD.

En entrée de village et en partie basse, le long de l'allée du faubourg s'est réalisé un tissu linéaire de type faubourien, sur une seule profondeur de construction, mettant à profit l'ancien tracé de la RD 118. Il est de faible dimension mais suffisamment caractéristique pour marquer cette entrée.

Compte tenu de ses caractéristiques et de son positionnement dans la structure du bourg actuel, la circulaire ne participe que faiblement au fonctionnement général de celui-ci.

- Les extensions contemporaines



Elles viennent en rupture totale avec le fonctionnement, les formes urbaines et le paysage bâti édifié jusqu'au milieu du siècle dernier. Constituées le plus souvent de l'addition de constructions isolées, ces extensions non seulement ne prennent en compte ni l'organisation ni le fonctionnement de l'agglomération, mais encore elles viennent bloquer ou rendre plus difficile les possibilités d'organisation ultérieure.

La rupture dans les formes urbaines est totale.

Jusqu'à récemment, les opérations de lotissements n'ont pas été productrices d'espaces communs autres que la voirie, ou bien elles ont créé des impasses. L'addition successive de divisions/constructions en bordure d'accès privés sous-dimensionnés, non traités, crée également un problème de fonctionnement, sans compter la prise en compte des divers réseaux et de l'évacuation des eaux de pluies.

Deux opérations récemment réalisées échappent à ces scénarios : à "Planel" et en rive sud du chemin de Condomine.

La construction diffuse, en assainissement non collectif le plus souvent, est forte consommatrice d'espace.

Les infrastructures de transport et déplacements

Les grandes voies sont localisées à l'est de la commune.

La RD 118 est une voie de transit importante vers la haute vallée de l'Aude. Elle n'est plus classée voie à grande circulation ; elle est soumise à l'arrêté préfectoral du 7 février 2000 relatif au "Classement au bruit des infrastructures de transports terrestres."

La RD 211 a une fonction purement locale d'accès et de distribution des trafics dans le village et vers ROUFFIAC D'AUDE.

Un projet de création, par le Département, d'un giratoire au carrefour des RD 211 et 118 est en cours d'étude. Il fera ultérieurement l'objet d'un éventuel emplacement réservé.

Les autres voies communales s'enfoncent dans "La Malepère". Elles présentent les caractéristiques de leur fonction, celle de chemins ruraux lorsqu'elles sont revêtues, de chemins d'exploitation dans les autres cas.

- Les modes de déplacements

Les déplacements internes peuvent se faire à pieds pour une bonne part du village. Si la configuration du vieux village assure une mixité relativement sécurisée des voies, il n'en va pas de même ailleurs et en particulier sur les voies reliant les urbanisations nouvelles et le vieux village ; l'insuffisance, lorsqu'elle existe, réside dans les caractéristiques de la voie qui ne se prêtent pas à des déplacements piétons suffisamment sécurisés.

Les emplois dans la commune sont peu nombreux et les déplacements vers une autre commune sont de plus en plus importants. 80 % des actifs de la commune ont un emploi en dehors de celle-ci. 46,1% des ménages ont 2 voitures ou plus. La voiture est de très loin le mode de transport le plus utilisé sur la commune (88,6 % des actifs ayant un emploi).

La commune est desservie par la ligne de bus n°53 (Axat-Carcassonne).
Le transport à la demande (TAD) d'aggl'o'bus de la Communauté d'Agglomération du Carcassonnais dessert également PREIXAN.

2.2.4 - Les équipements d'infrastructure

- L'alimentation en eau potable

La commune est désormais desservie par le syndicat sud oriental des eaux de la Montagne Noire qui alimente d'une part son réservoir d'une capacité de 200 m³, d'autre part quelques domaines isolés, enfin des constructions du village sans transiter par le réservoir.

- La défense incendie

C'est un élément important d'accompagnement de la construction.

Le village est équipé de bornes alimentées par le réseau d'eau potable. Une insuffisance est notée pour le vieux village.

La défense incendie est essentielle à la sécurité des personnes et des biens. Elle est encadrée par un ensemble de textes variés allant du code général des collectivités territoriales jusqu'à d'anciennes circulaires datant de 1951 toujours en vigueur. La lutte contre l'incendie s'inscrit dans le cadre des pouvoirs de police administrative du maire (article L.2212-

2, alinéa 5). La loi du 17 mai 2011 portant simplification et amélioration de la qualité du droit confirme la jurisprudence et rappelle que "le maire assure la défense extérieure contre l'incendie".

La circulaire interministérielle du 10 décembre 1951 compile quelques principes généraux sur les débits en eau à prévoir pour l'alimentation du matériel d'incendie et sur les mesures à prendre pour constituer des réserves d'eau suffisantes.

Il appartient au maire de pourvoir sa commune d'une défense incendie suffisante et en bon état de fonctionnement permettant de faire face à tout incendie.

Les ressources en eau peuvent être des ouvrages publics et privés constitués par :

- les bouches et poteaux d'incendie alimentés à partir d'un réseau de distribution d'eau
- les points de ressource en eau naturels ou artificiels (cours d'eau, mares, étangs, forages, réserves, citernes, bâches à eau....)
- les autres prises d'eau ou points d'aspiration prévus localement.



L'absence de défense incendie n'induit pas que la zone n'est pas « équipée ». Elle pourra être classée en zone AU « ouverte » ou U (article R.123-6). L'intitulé de l'article 4 (article R.123-9) du règlement ne mentionne pas la défense incendie. La mesure de la défense incendie d'un projet intervient au niveau de l'autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable...).

Par contre, l'article 3 du règlement du P.L.U. peut faire état des caractéristiques minimales des accès nécessaires à la prise en compte de la défense incendie.

Les préconisations du SDIS sont les suivantes :

- Accessibilité

Les caractéristiques minimales requises pour les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie sont celles d'une voie engin :

*Largeur : 3 mètres hors stationnement,
Force portante pour un véhicule de 130kN (dont 40kN sur l'essieu avant et 90kN sur l'essieu arrière, ceux-ci étant distants de 4,50 mètres,
Rayon intérieur : 11 mètres,
Sur largeur $S=15/R$ dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres,
Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres,
Pente inférieure à 15%.*

De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments, dont le plancher bas est à plus de 8 mètres, devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

Longueur minimale : 10 mètres,
Largeur : 4 mètres hors stationnement,
Pente inférieure à 10%,
Résistance au poinçonnement : 100 kilonewtons sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

Enfin, ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction du permis de construire des bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux, ...

- Desserte par les réseaux, Défense contre l'incendie

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression,
Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables,
Distance maximale de 400 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

Les besoins en matière de défense contre l'incendie pour les risques particuliers tels que les industries ou les grands établissements recevant du public, seront étudiés lors de l'instruction des permis de construire et pourront être supérieurs aux prescriptions ci-dessus.

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour 1 bar de pression,
Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables"

- **L'assainissement collectif**

La commune est dotée d'une station d'épuration de 500 équivalents-habitants. Compte tenu des dernières opérations de construction, elle présente un risque de saturation assez rapide. La réalisation prochaine de la station d'épuration intercommunale de Villalbe viendra suppléer cette insuffisance.

- **L'assainissement eaux pluviales**

La commune ne dispose pas d'un schéma d'assainissement eaux pluviales ni d'un zonage d'assainissement eaux pluviales. Elle fait application de la loi sur l'eau concernant l'obligation de rétention des eaux de pluies dans les opérations d'aménagement opération par opération.

Il convient de rappeler que la compétence assainissement appartient à la Communauté d'Agglomération du Carcassonnais qui a lancé l'élaboration d'une série de schémas d'assainissement sur les communes adhérentes.

2.2.5 - Les équipements collectifs

A - Les équipements généraux

- Mairie
- Agence postale

B - Les équipements scolaires et périscolaires

- Ecole maternelle et garderie

C - Les équipements sportifs

- Un terrain de basket-volley
- Un terrain de tennis
- Un terrain de football avec vestiaires

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

- Foyer municipal
- Une salle pour le troisième âge
- Une salle pour le club de gym
- Une salle des fêtes
- Un centre de loisirs

2.3 – Les ressources naturelles

-2.3.1 - L'eau

• **Le SDAGE**

La commune est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée 2010-2015, document de planification approuvé par arrêté du préfet coordonnateur de bassin du 20 novembre 2009, publié au journal officiel du 17 décembre 2009. Il a été élaboré par le Comité de bassin en application de la directive cadre sur l'eau du 23 octobre 2000.

Le SDAGE et la directive cadre sur l'eau visent l'atteinte du bon état des eaux en 2015 et fixent notamment comme objectif la non dégradation des milieux aquatiques. L'orientation fondamentale n°2 du SDAGE Rhône Méditerranée prévoit notamment que les documents d'urbanisme doivent respecter ce principe de non dégradation et tenir compte des évolutions prévisibles ou constatées des milieux aquatiques du fait des aménagements projetés.

Les orientations fondamentales sont les suivantes :

- **Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité**
- **Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques**
- **Intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux**
- **Organiser la synergie des acteurs pour la mise en œuvre de véritables projets territoriaux de développement durable**

- Lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
- Préserver et redévelopper les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques
- Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
- Gérer les risques d'inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau.

Une des dispositions de l'orientation fondamentale n°4 préconise notamment que les P.L.U. permettent de maîtriser

- la satisfaction des différents usages de l'eau avec une priorité à l'eau potable (disponibilité de la ressource en eau superficielle ou souterraine, préservation des aquifères stratégiques identifiés par le SDAGE, existence ou non des réseaux d'adduction d'eau, rendements...);
- les rejets ponctuels ou diffus et leurs impacts sur la qualité du milieu récepteur;
- le risque inondation et la gestion des eaux pluviales (tant vis-à-vis de son impact du point de vue du risque inondation que du risque de pollution);
- l'artificialisation des milieux et la préservation des milieux aquatiques et des zones humides.

Les milieux aquatiques à PREIXAN

Il s'agit de

- l'Aude pour ce qui concerne les eaux superficielles. Ce qui, notamment au niveau du P.L.U. et des bonnes pratiques, concerne également les cours d'eau y aboutissant.
- les alluvions de l'Aude pour les masses d'eau souterraines.
- **La préservation des milieux aquatiques – Les objectifs du SDAGE.**

Il est rappelé que le bon état des masses d'eau est atteint lorsque :

- pour une masse d'eau superficielle, l'état ou le potentiel écologique et l'état chimique sont bons ou très bons;
- pour une masse d'eau souterraine, l'état quantitatif et l'état chimique sont bons ou très bons.

Les objectifs concernent aussi bien un maintien en bon état que l'amélioration d'un état dégradé.

Les objectifs concernant les masses d'eaux superficielles

Code masse d'eau	Nom masse d'eau	Catégorie	Etat écologique		Etat chimique		Objectif de bon état	Motif d'exemption	Paramètre(s) justifiant l'exemption ou faisant l'objet d'une adaptation (objectif moins strict)
			Etat	échéance	échéance	échéance			
FRDR197	L'Aude de la Sals au Fresquel	Cours d'eau	BE	2015	2021	2021	FT	substances prioritaires	

Source SDAGE RM

Si l'état écologique d'aujourd'hui est réputé bon, l'état chimique est mauvais.

Il n'est pas recensé de zones humides sur le territoire communal; cependant un ancien méandre de l'Aude a été repéré comme présentant ces caractéristiques. Il participe également

de l'espace de mobilité du fleuve. Il n'existe pas d'approche spécifique en la matière sur le territoire communal.

Les objectifs concernant les masses d'eaux souterraines

Code masse d'eau	Nom masse d'eau	Etat quantitatif		Etat chimique		Objectif de bon état	Motif d'exemption	Paramètre(s) justifiant l'exemption ou faisant l'objet d'une adaptation (objectif moins strict)
		Etat	échéance	Etat	échéance			
FR_D0_310	Alluvions de l'Aude	BE	2015	BE	2021	BE	FT	Pesticides

Source SDAGE RM

- La disponibilité et la préservation de la ressource en eau potable

La commune est désormais desservie par le syndicat sud oriental des eaux de la Montagne Noire; le captage antérieur se faisait dans la plaine de l'Aude. Il a été mis hors service. De ces faits, il résulte que la ressource locale n'est pas affectée.

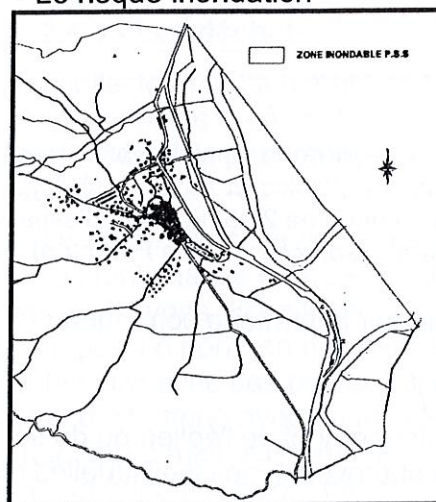
- Les rejets ponctuels et diffus dans le milieu

Le SDAGE entend mettre un terme à la dégradation des milieux et réduire la pollution des masses d'eau issues des collectivités et des habitats dispersés (assainissement non collectif).

La commune dispose actuellement d'une station d'épuration dont la capacité résiduelle de traitement est limitée. La Communauté d'Agglomération du Carcassonnais, désormais compétente en matière d'assainissement, prévoit la réalisation à court terme (2014) d'une station d'épuration intercommunale qui remplacera notamment celle de PREIXAN.

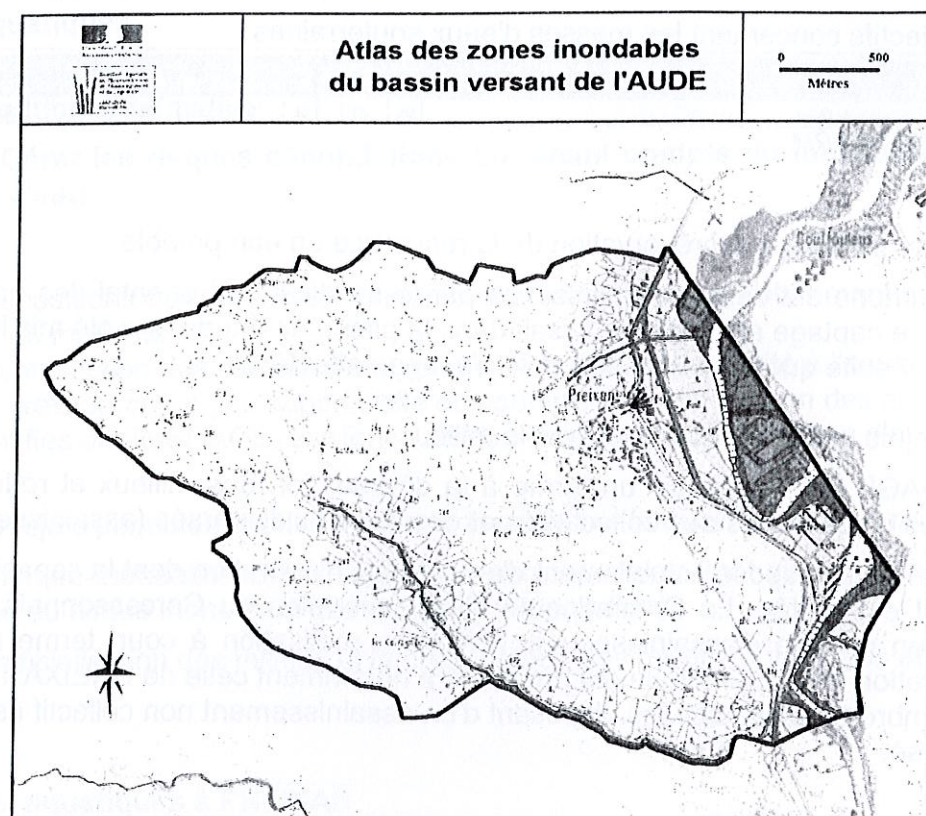
Le nombre de constructions disposant d'un assainissement non collectif est très réduit et très dispersé.

- Le risque inondation



Le Plan des Surfaces Submersibles (PSS) de l'Aude a été approuvé le 2 décembre 1949. Celui-ci précise que « L'Aude et ses affluents sont soumis à des étiages très sévères d'une part et à des crues violentes d'autre part. Ces dernières se caractérisent par des montées soudaines des eaux, des débits et des vitesses d'écoulement très élevés. Compte tenu de la superficie du bassin versant au niveau du territoire communal et de la densité du chevelu hydrographique, la genèse des crues est très dépendante de l'intensité des épisodes pluvieux (cumul et durée), de leur répartition spatiale et de leurs déplacements éventuels. »

L'atlas des zones susceptibles d'être inondées fait apparaître que, outre la plaine de l'Aude, les ruisseaux des Pontils et des Moulins sont également concernés par une zone inondable.



2.3.2 - Les sols

La consommation d'espaces agricoles et naturels : il s'agit de la consommation par les opérations d'urbanisation et de constructions diffuses des espaces agricoles et naturels (à l'exclusion des jardins potagers). Entre 2002 et 2010, cette consommation a concerné 2,65 hectares d'espaces agricoles (terrains cultivés en 2002) et 1,5 hectare d'espaces naturels. (source : agence Petersen)

Les carrières : il n'y a pas de carrières en activité sur le territoire communal

2.3.3 - Energies

Il n'y a pas sur le territoire communal de zone de développement de l'éolien ou du solaire. Existente quelques installations solaires thermiques ou photovoltaïques individuelles en toiture.

2.4 – Les pollutions et nuisances

2.4.1 - La qualité de l'air

Les principales sources de pollution de l'air à PREIXAN proviennent de l'activité agricole et surtout des déplacements automobiles.

La circulation sur la RD 118 provoque des émissions de gaz d'échappement qui se dissipent très rapidement sans gêne pour les habitants. L'usage quasi exclusif de la voiture particulière

dans les déplacements domicile-travail est la source principale de ces émissions qui se dissipent rapidement.

La forte présence de la culture de la vigne favorise les émissions des produits de pulvérisation.

Il n'y a pas de mesures de la qualité de l'air. On ne relève pas sur le territoire de nuisances atmosphériques visibles ou d'odeurs persistantes.

2.4.2 - Le bruit

La commune est concernée par l'arrêté préfectoral du 7 février 2000 portant classement au bruit des infrastructures de transport terrestre. Cet arrêté vise la RD118 qui supporte des trafics de transit facteurs de nuisances sonores. Ainsi, cette voie est classée en catégorie 3 dans sa traversée de la commune. De part et d'autre de cette infrastructure, une bande de 100 mètres est concernée par des mesures acoustiques visant à isoler les bâtiments construits au voisinage de cette voie.

Certaines activités peuvent également être de nature à produire du bruit soit en raison de leur activité soit en raison des trafics engendrés. C'est le cas de quelques bâtiments abritant du matériel viticole, traditionnellement intégré au village. Il n'est cependant pas fait état de problèmes particuliers de nuisances de voisinage. Il n'y a plus de cave dans le village.

La station d'épuration est également source de bruit. Il convient de préserver un périmètre de protection de précaution.

2.4.3 - Les déchets

La collecte et le traitement des déchets sont réalisées par le SMICTOM du Carcassonnais, syndicat mixte créé en 1975 et regroupant 37 communes. La collecte est réalisée en porte-à-porte deux fois par semaine dans le village et en bacs collectifs une fois par semaine pour les écarts.

La collecte sélective concerne :

- les emballages ménagers recyclables (hors verre) et les journaux, revues magazines avec les deux types de collecte :

" en porte à porte en mélange et en apport volontaire

- le verre avec des points d'apport volontaire pour les habitants

Une déchetterie avec un tri sélectif est implantée chemin de la Condamine. Elle est ouverte trois après-midi par semaine.

Les encombrants sont enlevés à domicile 2 fois par semaine.

2.4.4 – Les odeurs

La station d'épuration est source d'odeurs qui la rendent, en l'état, incompatible avec la proximité de l'habitat.

Il existe dans la zone urbaine un élevage porcin non soumis au règlement sanitaire départemental ni à la réglementation des installations classées. Cet élevage à caractère non domestique est créateur d'odeurs peu compatibles avec le voisinage de l'habitat.

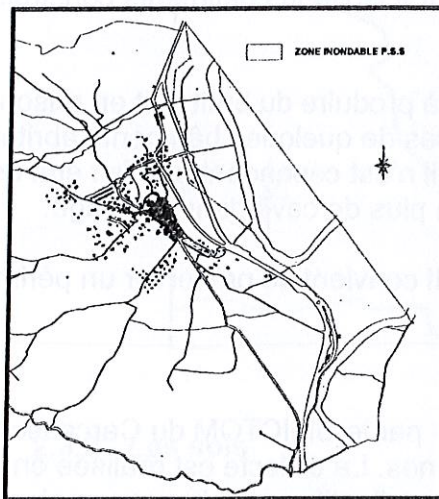
2.5 - Risques naturels et technologiques

2.5.1. - Les risques naturels

• Risque feu de forêt

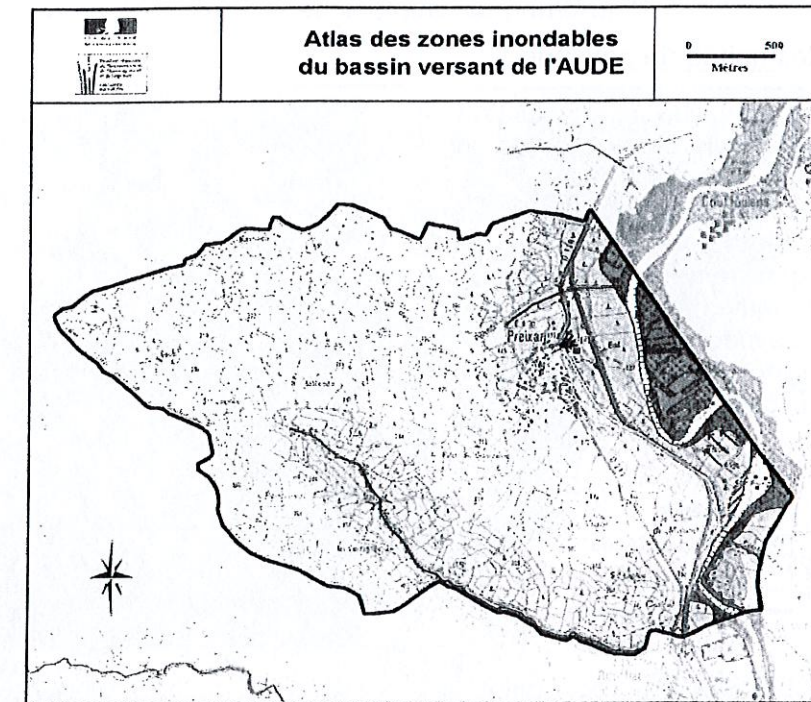
La commune est concernée par un risque de feu de forêt. Il est rappelé que le débroussaillage est obligatoire dans les secteurs définis par arrêté préfectoral du 31 mars 2011. Par débroussaillage il faut entendre les opérations dont l'objectif est de diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies par la réduction des combustibles végétaux en garantissant une rupture de la continuité du couvert végétal et en procédant à l'élagage des sujets maintenus et à l'élimination des rémanents (résidus végétaux d'arbres et d'arbustes présents sur le parterre d'une coupe ou d'un terrain après une exploitation, une opération sylvicole ou des travaux) de coupes.

• Risque d'inondation de l'Aude



Le Plan des Surfaces Submersibles (PSS) de l'Aude a été approuvé le 2 décembre 1949. Celui-ci précise que « L'Aude et ses affluents sont soumis à des étiages très sévères d'une part et à des crues violentes d'autre part. Ces dernières se caractérisent par des montées soudaines des eaux, des débits et des vitesses d'écoulement très élevés. Compte tenu de la superficie du bassin versant au niveau du territoire communal et de la densité du chevelu hydrographique, la genèse des crues est très dépendante de l'intensité des épisodes pluvieux (cumul et durée), de leur répartition spatiale et de leurs déplacements éventuels. »

L'atlas des zones susceptibles d'être inondées fait apparaître que, outre la plaine de l'Aude, les ruisseaux des Pontils et des Moulins sont également concernés par une zone inondable.



• Risque sismique

La commune est en zone de sismicité 2.

2.5.2 - Les risques technologiques

• Risques d'accident de transport de matières dangereuses

La commune est concernée par les risques liés au transport de matières dangereuses. Ces risques sont générés par la traversée du territoire par la RD118. Le tracé actuel de la RD118 met le village à l'écart de ce risque.

Ces accidents sont susceptibles de créer un risque pour la population, selon la nature des produits transportés. Par ailleurs, le déversement accidentel de certains produits toxiques dans le lit des rivières peut être cause de pollutions accidentelles.

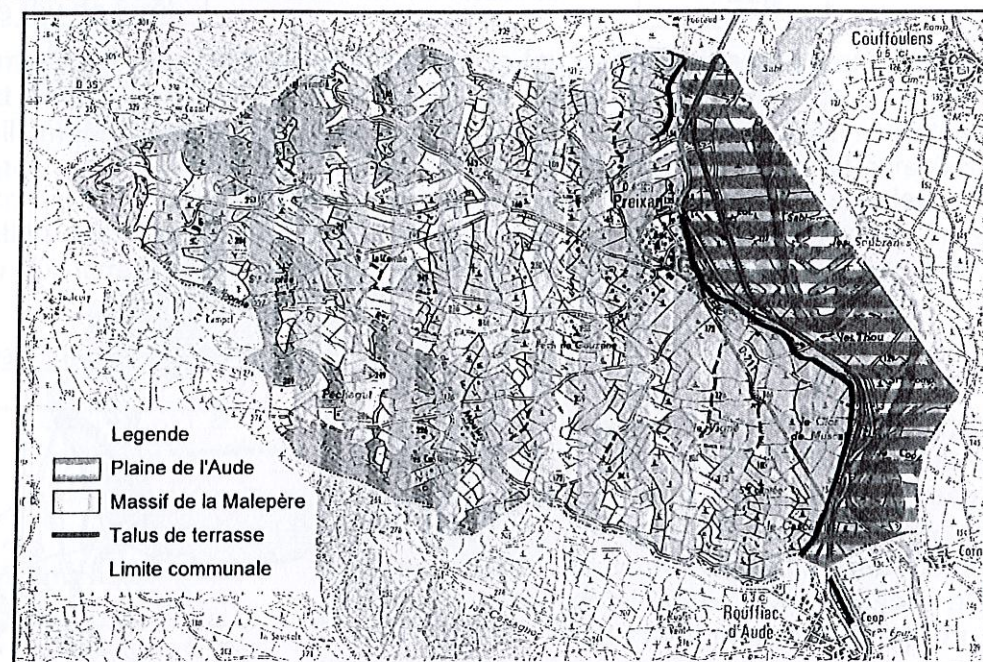
2.6 - Cadre de vie et patrimoine

Pour une commune à caractère rural de la périphérie de Carcassonne, peu marquée par les extensions citadines, le cadre de vie est un facteur essentiel de l'identité villageoise attachée à la fois à la dimension (rapport surface agglomérée-espaces à caractère naturel), à la structure et aux architectures du vieux village, aux vues, à l'accès à la nature.

2.6.1 - Les paysages –

A - Approche géographique

- Les grandes unités de paysage



Deux terroirs très typés voisinent :

- La plaine de l'Aude, de faible largeur, inondable. Les lignes de paysage sont orientées nord-sud, dans le sens de la vallée. Elles sont en périphérie : ripisylve de l'Aude et fort talus à l'est sur la rive droite et à l'ouest au contact du plateau de "La Malepère".

Le paysage de la plaine est très ouvert, les constructions en sont absentes. La vue est arrêtée par le talus et la ripisylve.

Le talus de la rive ouest marque le contact entre plaine et plateau. Ce talus qui s'étire de Limoux à PREIXAN crée une réelle continuité de paysage.

- Le plateau vallonné de "La Malepère" est entaillé par quelques rares ruisseaux. Il est dans sa majeure partie voué à la viticulture ; il est plus planté à l'ouest. Relief, prairies sèches, champs ou vignes et bois se conjuguent pour créer des paysages courts, fermés et par endroits des vues lointaines, notamment sur la plaine de l'Aude.

B – Approche sensible - Les éléments d'intérêt paysager

- Le sillon de l'Aude, dans sa partie allant de Limoux à Villalbe, présente une homogénéité et une valeur de paysage notamment dans l'association des espaces de nature qui le limitent, des villages qui s'alignent sur le bord des talus de terrasses, des espaces viticoles très ouverts et ordonnancés et de la faible occupation bâtie du sol, du fait du caractère inondable de sa partie basse. Les deux villages qui se succèdent, PREIXAN et ROUFFIAC D'AUDE au sud, présentent maints signes physiques et paysagers de similitude qui font qu'ils sont parfois confondus par l'utilisateur de la RD 118.

L'Aude constitue la limite est de la commune. Physiquement présente, non franchie sur le territoire communal, elle demeure étrangère à la pratique et la vie quotidienne des habitants. Son importance en termes de continuité écologique est primordiale.

Le vieux village



Le vieux village, édifié en "circulade" est certainement le point le plus fort. Outre cette forme urbaine particulière, les architectures "ordinaires", en grande partie du XIXe siècle, révèle des caractéristiques intéressantes donnant au lieu une identité, une image spécifique. Les rues sont très étroites et compte tenu du relief, certaines constructions peuvent présenter une façade très haute. Les constructions anciennes sont souvent de facture modeste.

La silhouette du village présente une grande sensibilité, tout aussi bien vue de la plaine de l'Aude que depuis la RD 143, à Couffoulens. L'écrin végétal du village comprend un niveau rapproché allant des bois du Pech de Gouzenne aux "Bruyères" et un niveau plus éloigné composés des boisements épars et surtout du massif de "La Malepère".

Cette même sensibilité existe depuis le chemin rural de la Coste au nord du ruisseau des Poutils.

Le vignoble



Vue depuis Las Costes



Vue sur Le Vigné



Vue depuis le chemin de Montclar à Preixan



Le massif de "La Malepère"

2.6.2 – L'accès à la nature

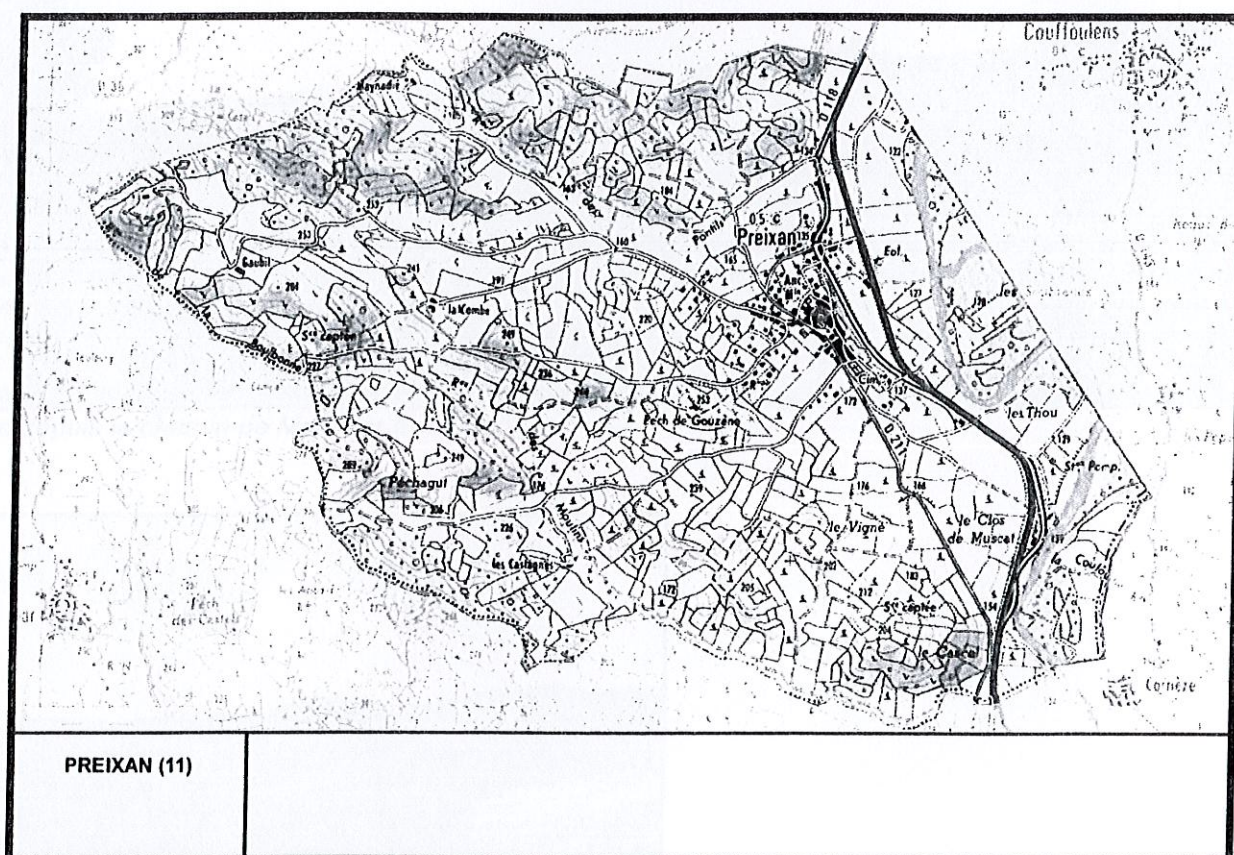
C'est un élément important du cadre de vie, qui participe fortement à la création de l'image de la commune. La dimension du village et le réseau dense de chemins ruraux et d'exploitation, facilitent ce contact, en raison des caractéristiques des chemins (non revêtus dédiés essentiellement aux engins des exploitations) et de la rareté des trafics. Les éléments forts du paysage, les milieux naturels (les bois, la forêt de "La Malepère" notamment) sont ainsi facilement accessibles, à portée de tout marcheur. Des points de vue intéressants sur la vallée de l'Aude et sur le village parsèment le territoire.

3 – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

(Cyril SOLER – ComEt Environnement – 14 chemin Michoun – 31400 TOULOUSE)

Preixan

est une commune de 509 habitants (évaluation de 2007) traversée par la route départementale N°118, à un peu moins de 8 kilomètres au sud de Carcassonne. Sa surface est de 854 ha.



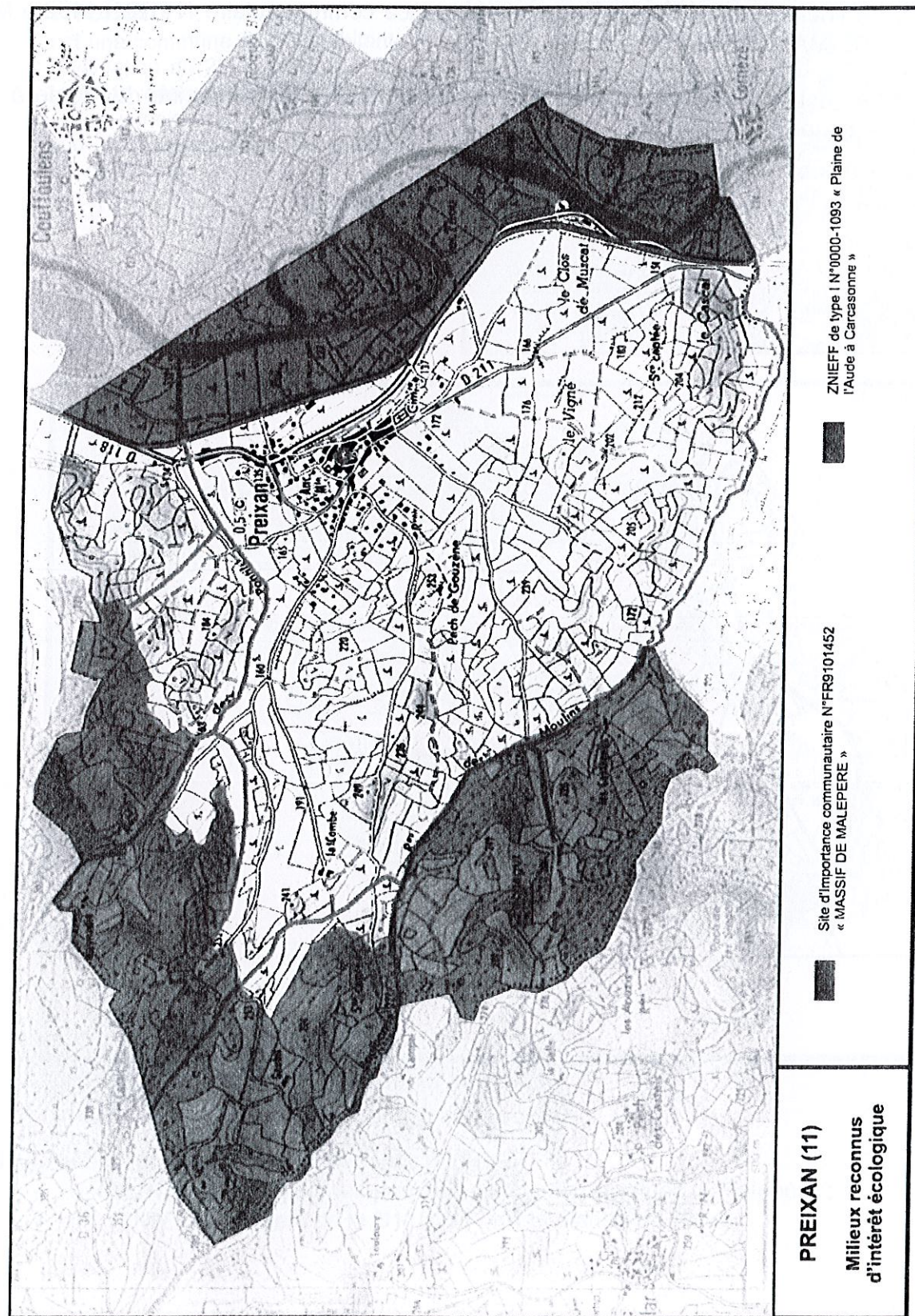
Description de l'aire d'étude

La notice environnementale concerne les deux espaces reconnus d'intérêt écologique rencontrés sur la commune de Preixan :

1. A l'ouest, sur 252 ha, Le Site d'Importance communautaire NFR9101452 « MASSIF DE MALEPERE »
2. A l'est, sur 124 ha, La ZNIEFF de type I N°0000- 1093 « Plaine de l'Aude à Carcassonne »

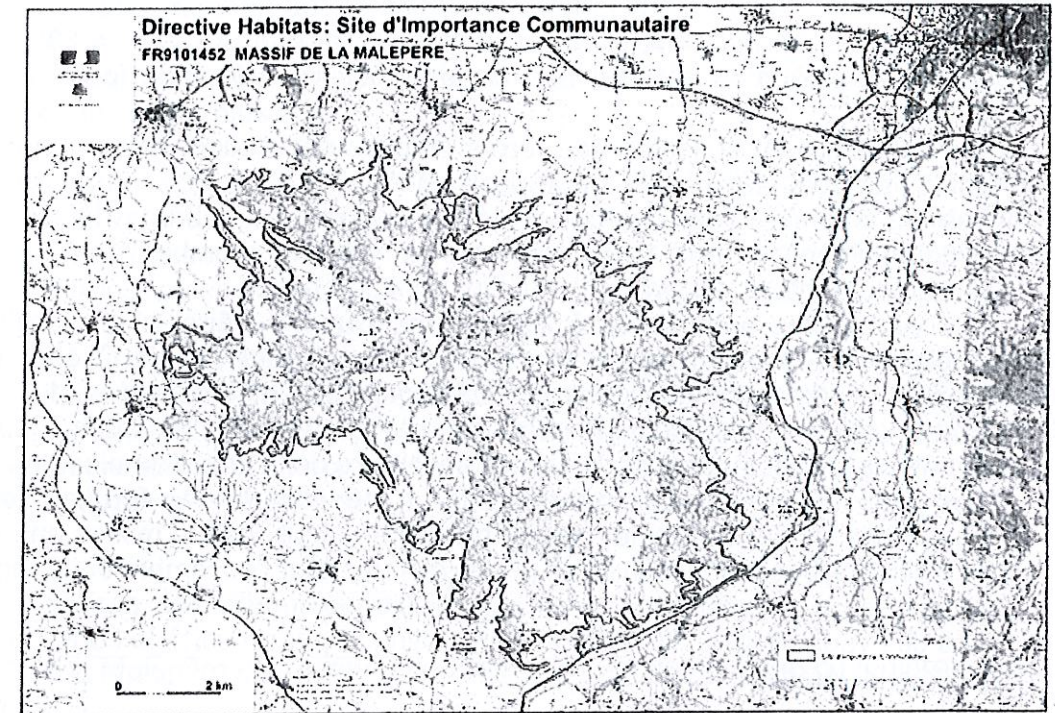
Les zones d'études se situent dans les parties :

- ouest (Natura 2000) sur les premiers reliefs du massif de la Malepère ;
- est (ZNIEFF), au-delà de la D118, de part et d'autre de l'Aude.



3.1 - Le Site d'Importance communautaire N°FR9101452 « MASSIF DE MALEPERE »

a) Description générale du site



Ce Site d'Importance Communautaire de 5 886 ha se trouve intégralement dans le département de l'Aude. Son principal intérêt réside dans sa position intermédiaire entre les influences méditerranéennes (série du chêne vert et faciès à pin d'Alep), très marquées, atlantiques (série du chêne pédonculé), montagnardes (série du hêtre) et médio-européennes (série du chêne sessile). De nombreuses espèces sont ici en limite de leur aire de répartition. Il est reconnu pour les nombreuses chauves-souris que l'on y rencontre.

« Le massif de la Malepère peut se définir ainsi :

- Une topographie très variée : forte pente, exposition multiple, altitude contrastée
- Des sols :
 - o squelettiques ou peu profonds et calcaires sur les hauts de pente,
 - o dans les fonds de vallées, formés sur des alluvions, les sols offrent de très bonnes potentialités mais représentent des surfaces restreintes,
- Une action humaine, responsable de la grande diversité physionomique de la végétation.

Le très grand nombre de combinaisons entre ces facteurs géographiques locaux permet d'expliquer la grande hétérogénéité écologique des milieux observés sur le terrain. »

Preixan se situe à la limite est du SIC, l'emprise de ce site est moyenne ; ce sont 252 ha qui sont concernés :

- soit un peu plus de 29% de la surface totale communale ;

- et environ 4% de la surface totale du SIC.

Ce site fait l'objet d'un document d'objectifs composé du diagnostic (juin 2009) et des mesures de gestion (juin 2010)

b) Intérêt écologique du site

Deux habitats d'intérêt communautaire sont présents sur la commune.

1. Yeuseraie acidiphile à *Asplenium fougère d'âne* (code Natura 2000 : 9340-6) et yeuseraie-chênaies pubescentes à gesce à larges feuilles (code Nature 2000 : 9340-8) :

ces habitats sont constitués de forêts établies sur stations généralement calcaires dotées de sols superficiels, en exposition chaude. La strate arborescente est dominée par le Chêne vert (*quercus ilex*) qui induit un fort ombrage défavorable aux espèces héliophiles, mais bénéfique pour les espèces d'ombre (Lierre, Fragon...) au niveau des strates basses.

Les yeuseraies acidiphiles à *Asplenium fougère d'âne*, plutôt localisés dans la partie nord de l'aire d'étude, correspondent aux formations de Chêne vert se développant sur les substrats siliceux de l'étage méso méditerranéen du sud-est de la France. Les sols sont souvent peu épais et peu évolués du fait des conditions climatiques. Le Chêne est généralement le seul arbre de la strate dominante.

Les yeuseraies-chênaies pubescentes à Gesce à larges feuilles, localisées sur l'ensemble de l'aire d'étude, correspondent aux boisements mixtes entre Chêne vert et Chêne pubescent. Cet habitat peut s'observer sur l'ensemble de la région méditerranéenne continentale française. Il se développe sur des sols plus épais que dans le cas des yeuseraies acidiphiles et s'en distingue par un cortège floristique plus méso-ophile et diversifié.

Les conditions écologiques et les pratiques sylvicoles actives (taillis) expliquent la relative stabilité de ces habitats qui sont l'aboutissement de la dynamique d'évolution des pelouses sèches.

2. Les pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaire (code NATURA 2000 : 6210) :

La plupart de ces formations sont des pelouses à caractère secondaire, entretenues par un pâturage extensif. La végétation basse qui les compose est marquée par l'abondance des graminées vivaces. Ces pelouses se développent sur sols calcaires relativement pauvres, plus ou moins superficiels. Ce sont des formations pouvant être fermées ou ouvertes en fonction du recouvrement rocaillieux et de l'intensité du pâturage. En France, cet habitat est relativement bien représenté.

Sur la commune de Preixan, les stations strictement de ce type sont rares. Par contre on peut observer différentes formations de pelouses s'en rapprochant. Le maintien de cet habitat semi-naturel est essentiellement lié à la pérennité des activités pastorales extensives : lorsque celles-ci disparaissent, l'évolution naturelle reprend, et les ligneux pionniers colonisent le milieu pour former des pelouses pré forestières, landes et fruticées, qui sont des stades de végétation arbustive transitoires avant l'installation de la forêt.

Au-delà de ces habitats reconnus d'intérêt communautaire, d'autres milieux présentent également un intérêt, non pas intrinsèquement, mais plutôt par leur diversité et leur agencement en une mosaïque complexe, offrant une intéressante variété d'écosystèmes dont les caractéristiques sont étroitement liées à la géologie et à la topographie. Ainsi nous avons pu observer :

1. Des fonds de vallons occupés par des **peuplements de chênes pubescents** (*Quercus pubescens*) et autres espèces, l'orme (*Ulmus minor.*), le fusain et le fragon (...) Ces formations linéaires constituent d'excellents corridors garantissant une bonne connectivité entre les différents milieux au-delà de la Zone Natura 2000 (jusqu'à l'Aude, située plus à l'est).
2. **Des formations de type landes ou maquis** (lieu dit Gaubil et Maynadié) dominées par le genêt (*Sparcium junceum*), le chêne Kermès (*Quercus coccifera*) et divers ajoncs (*Ulex sp.*) Ces milieux sont des états de transition entre des prairies (autrefois pâturées) et les états forestiers que l'on observe aux alentours.

Les limites entre ces différentes formations constituent elles-mêmes une grande richesse du fait qu'elles forment de multiples écotones, milieux de transitions écologiques indispensables pour le maintien de la biodiversité. Cette structuration des écosystèmes et leur agencement rendent les interprétations de terrains difficiles (passage d'un milieu à l'autre graduel et parfois imperceptible).

c) Les espèces animales remarquables

Le SIC de la Malepère est reconnu pour les diverses espèces de chiroptères que l'on y rencontre :

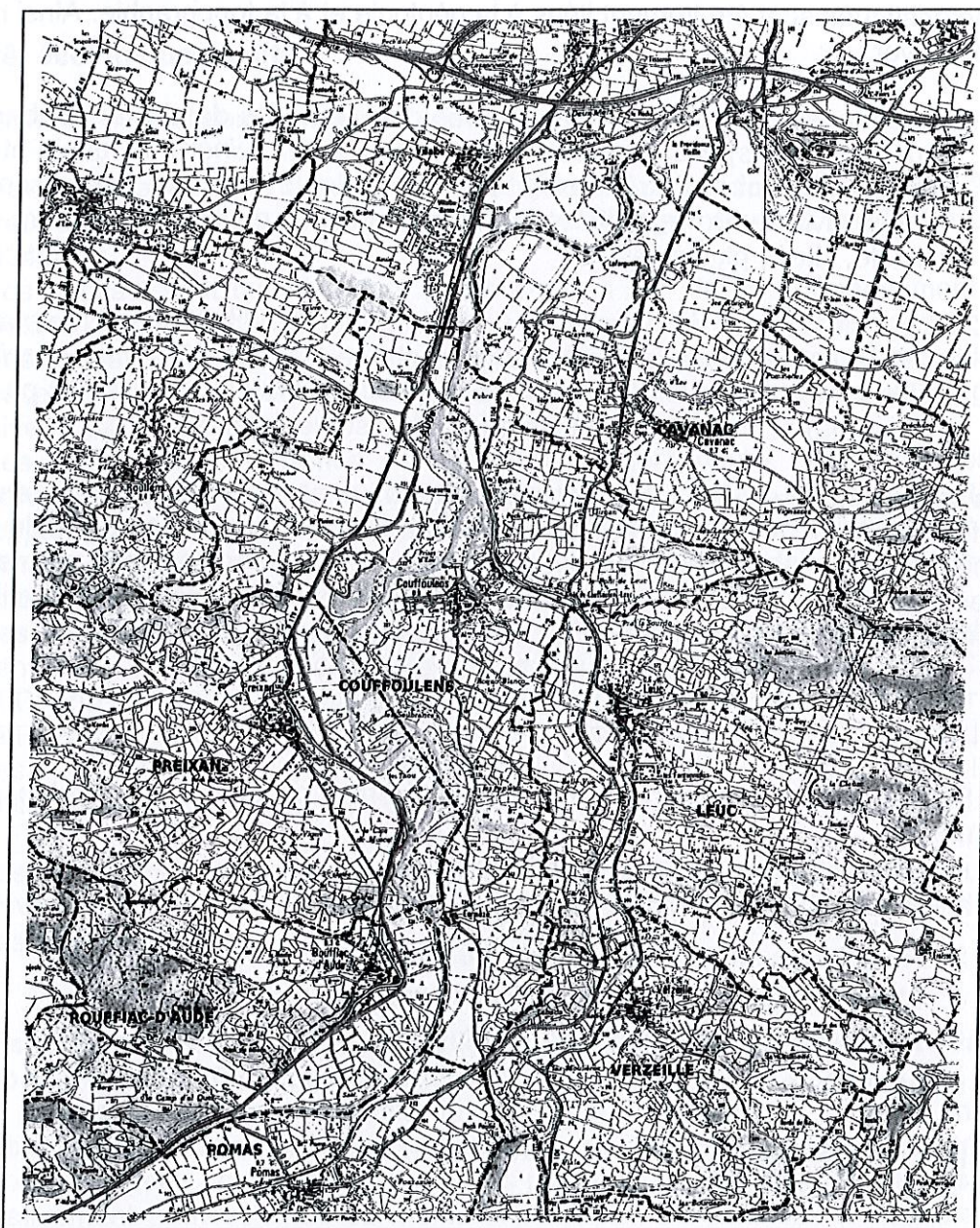
1. Grand rhinolophe (*Rhinolophus ferrumequinum*)
2. Petit rhinolophe (*Rhinolophus hipposideros*)
3. Rhinolophe euryale (*Rhinolophus euryale*)
4. Murin à oreilles échanquées (*Myotis emarginatus*)
5. Barbastelle (*Barbastella barbastellus*)
6. Minioptère de Schreibers (*Miniopterus schreibersi*)

La présence d'un coléoptère, le lucane cerf-volant (*Lucanus cervus*) est également signalée sur le site Natura 2000.

Toutefois, les inventaires réalisés préalablement à la rédaction du DOCOB ne font pas état de la présence de ces espèces sur la commune de Preixan. Il n'en reste pas moins que l'alternance de milieux ouverts et boisés est tout à fait favorable à la présence de chauve-souris qui pourrait trouver en ces lieux des terrains de chasse très favorables.

3.2 - La ZNIEFF de type I N°000-1093 « Plaine de l'Aude à Carcassonne »

a) Description générale du site



« Entre le massif de la Malepère à l'ouest et les Corbières-Occidentales à l'est, l'Aude a creusé son lit dans une petite plaine agricole. La faiblesse du courant se traduit par des dépôts de limons, sables ou graviers sur les berges. Le parcours est très sinueux et dessine de nombreux méandres souvent accompagnés de formations boisées qui contrastent avec la végétation xérophile et les cultures environnantes. Cette forêt-galerie est composée d'espèces originaires des régions tempérées et constitue une enclave biogéographique d'un grand intérêt écologique. »

D'une surface totale de 1 133 ha, cette ZNIEFF ne recouvre que 14% (124 ha) du territoire communal de Preixan, ce qui correspond 11% de la surface totale de la ZNIEFF.

b) Intérêt écologique du site

Au-delà des parcelles agricoles situées en rive gauche, la végétation riveraine est bien développée. Cette ripisylve peut atteindre plusieurs dizaines de mètres de large. Elle est composée de végétaux recherchant la fraîcheur et l'humidité, tels que le peuplier (*Populus sp.*), le saule (*Salix sp.*), le frêne (*Fraxinus angustifolia*), l'aulne (*Alnus glutinosa*); des lianes telles que la clématite (*Clematis*) la bryone (*Bryonia dioica*) et le chèvrefeuille (*Lonicera sp.*) ainsi que des cannes de Provence (*Arundo donax*). Cette végétation luxuriante est localement très dense, à tel point qu'il est parfois difficile d'y pénétrer. Ces milieux constituent d'excellents refuges pour la faune visiblement très diversifiée.

Le parcours de cette formation boisée montre une grande hétérogénéité des milieux :

- La rivière est large, le courant y est modéré et la profondeur plutôt faible, de sorte que de nombreux **atterrissement** (bancs de graviers et galets) émergent 'particulièrement en période d'étiage)
- **Les berges, localement abruptes sont occupées par une forêt très dense**, composée essentiellement d'arbres à bois tendre : frêne (*Fraxinus sp.*), aulne (*Alnus glutinosa*).
- Plus éloignées du cours d'eau, apparaissent des espèces nouvelles comme l'Orme (*Ulmus sp.*), le chêne pubescent (*Quercus pubescens*), l'aubépine (*Crataegus sp.*)... Localement, les milieux s'ouvrent pour laisser la place à des formations de type **prairies**, parsemées de chênes (*Quercus pubescens*).
- **Deux bras morts** ponctuent ces milieux et offrent des habitats particuliers.

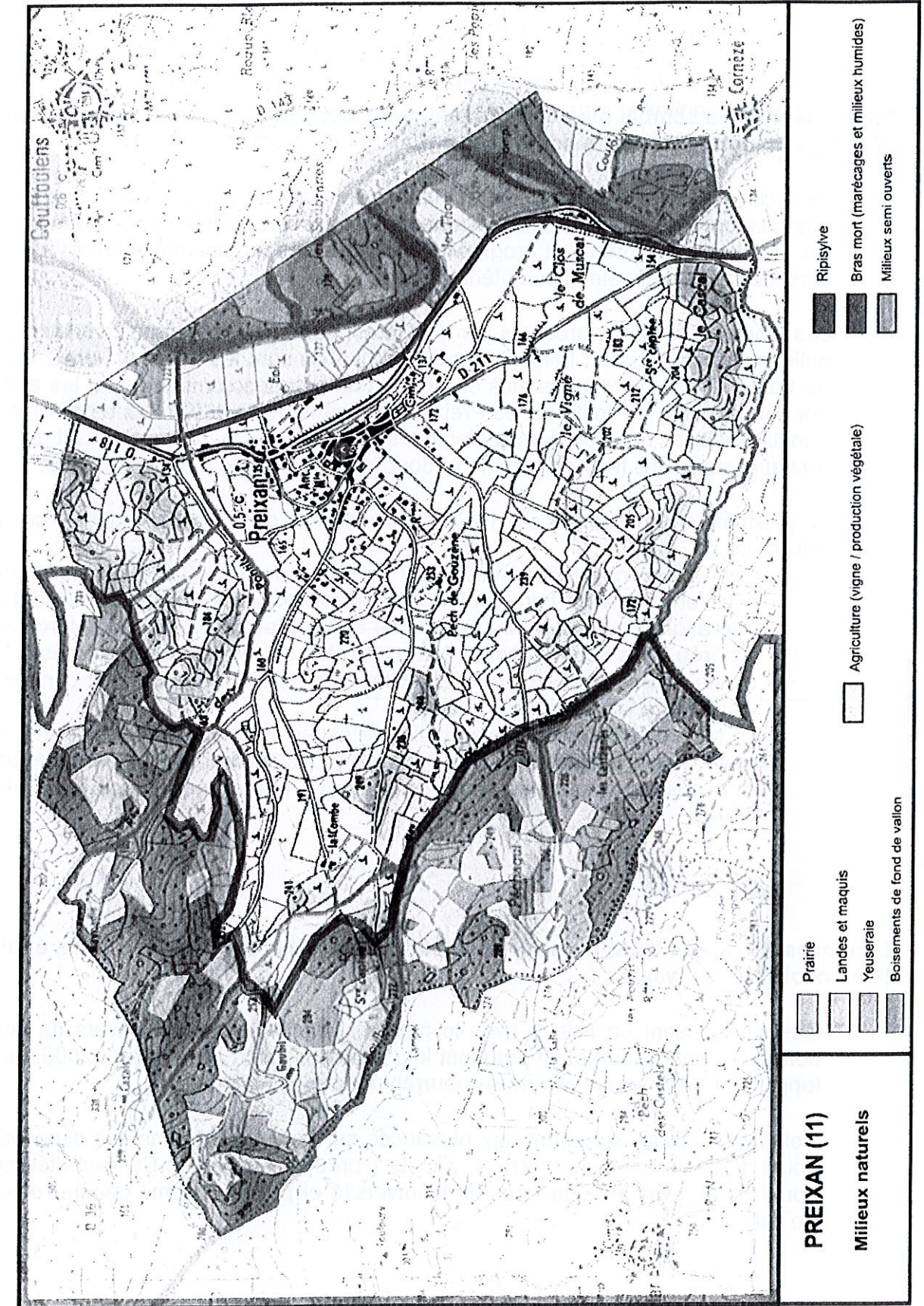
L'agencement de ces milieux, leur imbrication, ainsi que les écotones qui les lient assurent le maintien d'une importante biodiversité.

c) Les espèces remarquables

Le document de référence de la DREAL fait état de diverses espèces :

- Végétaux vasculaires
 - *Helianthemum ledifolium* (L.) Mill. Hélianthème à feuilles de lédum
 - *Hippocrepis ciliata* Willd. Hippocrépide ciliée
 - *Tulipa clusiana* DC. Tulipe de l'Ecluse
- Araignées
 - *Lycosa narbonensis*
- Chiroptères
 - *Plecotus austriacus* Oreillard gris

- Lépidoptères
 - *Zerynthia rumina* Proserpine
- Oiseaux
 - *Anthus campestris* Pipit rousseline
 - *Circus pygargus* Busard cendré
 - *Hieraaetus pennatus* Aigle botté
 - *Lanius senator* Pie-grièche à tête rousse
 - *Merops apiaster* Guêpier d'Europe
 - *Upupa epops* Huppe fasciée
- Poissons et ecrevisses
 - *Anguilla anguilla* Anguille
 - *Chondrostoma toxostoma* Toxostome
 - *Leuciscus leuciscus* Vandoise
- Reptiles
 - *Elaphe longissima* Couleuvre d'Esculape
 - *Timon lepidus* Lézard ocellé



3.3 - Menaces et évolution probable de l'aire de référence

Aucun élément ne semble menacer directement l'intégrité de la SIC dans son ensemble. On peut toutefois noter les points suivants :

- Le recul de l'activité agricole, et de l'élevage en particulier, pourrait conduire à un abandon progressif des prairies qui seraient recolonisées par la strate arborescentes ; les milieux se refermeraient progressivement, devenant ainsi moins favorables à certaines espèces animales (chiroptères, rapaces...)
- Les fonds de vallons, parcourus par des rivières, parfois temporaires, constituent des milieux particulièrement frais. Or ces fonds de vallon sont les liaisons entre les têtes de bassins versants situées plus en amont (sur d'autres communes) et les exutoires sur l'Aude située en limite est de Preixan, hors zone Natura 2000. Ces petites rivières constituent donc des corridors écologiques menacés par le développement urbain actuel qui pourrait les faire disparaître et donc isoler les zones amont de l'Aude.
- La proximité de Carcassonne et les cadre champêtre du territoire rendent la commune attractive ;
 - Les habitations isolées, situées sur la zone Natura 2000 sont probablement prisées et pourraient faire l'objet de transactions immobilières conduisant à des opérations de rénovation. Or, même si aucune colonie de chiroptères n'a été repérée dans ces bâtiments, leur caractère ancien les rend propices à la présence de ces animaux. Des opérations de rénovation pourraient conduire à la disparition de ces caractéristiques.
 - La station d'épuration est en limite de capacité, une augmentation trop importante de la population pourrait conduire à une surcharge du système épuratoire et à des dysfonctionnements pouvant avoir pour conséquence la pollution de l'Aude.

Concernant la ZNIEFF qui longe l'Aude, il faut considérer les menaces et les évolutions probables suivantes :

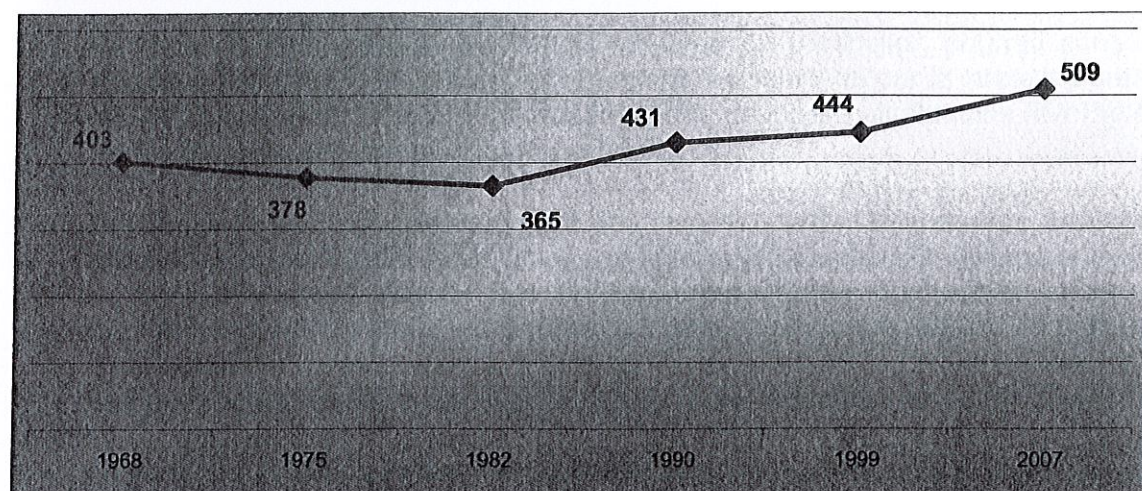
- Ces milieux sont en liaison avec le massif de la Malepère au travers de corridors constitués des affluents qui prennent leur source dans la zone Natura 2000. Le développement urbain de la commune pourrait rompre ces corridors.
- Certaines activités générant des nuisances se développent dans ces espaces : parcours de moto (ou auto ?) cross, dépôts d'ordures sauvages. Ces activités sont incompatibles avec les équilibres de biodiversité et peuvent même générer des points de pollution.

- Plusieurs éléments géomorphologiques et écologiques montrent que le lit mineur de l'Aude n'est pas fixé. La ZNIEFF recouvre en réalité l'espace de liberté du fleuve, espace à l'intérieur duquel il peut se déplacer à l'occasion d'une crue, bouleversant ainsi les équilibres que l'on observe aujourd'hui.
- La station d'épuration est de conception ancienne et de capacité limitée. Un dysfonctionnement pourrait avoir pour conséquence une pollution de l'Aude et des impacts notables sur les milieux aquatiques et les espèces présentes dans ces milieux.

4 – L'ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

4.1 – La démographie

4.1.1 – Une croissance régulière de la population



Source : INSEE

Depuis le net recul constaté entre 1968 et 1982, le nombre d'habitants n'a cessé d'augmenter. Ce sont deux vagues migratoires qui ont conditionné l'évolution de la population depuis 1982. La première s'est produite entre 1982 et 1990 alors que la seconde a eu lieu entre 1999 et 2007. Si la période intercensitaire 1990/1999 marque une pause dans l'augmentation de la population communale, durant la plus longue période 1990-2007, la population a augmenté de 78 habitants, soit un rythme annuel moyen de l'ordre de 5 habitants.

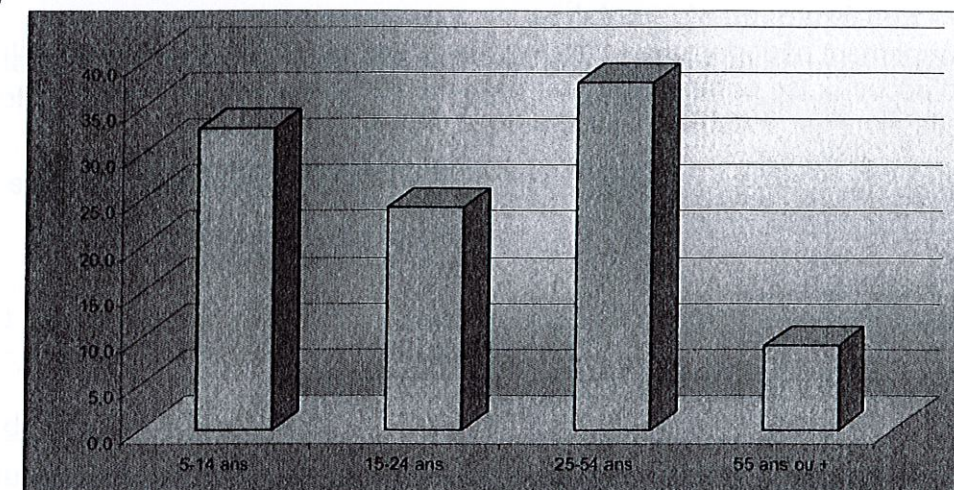
Les opérations de lotissements réalisées et en cours depuis 2007 ont accru le nombre des habitants qui peut être estimé à environ 550/560 après occupation des logements commencés depuis 2007.

Les causes de l'évolution démographique						
Période intercensitaire	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2007
Naissances	39	26	13	37	51	49
Décès	33	38	39	41	40	41
Solde naturel	6	- 12	- 26	- 4	11	8
Solde migratoire	- 32	- 13	13	70	3	57
Variation totale	- 26	- 25	- 13	66	14	65

Source : INSEE

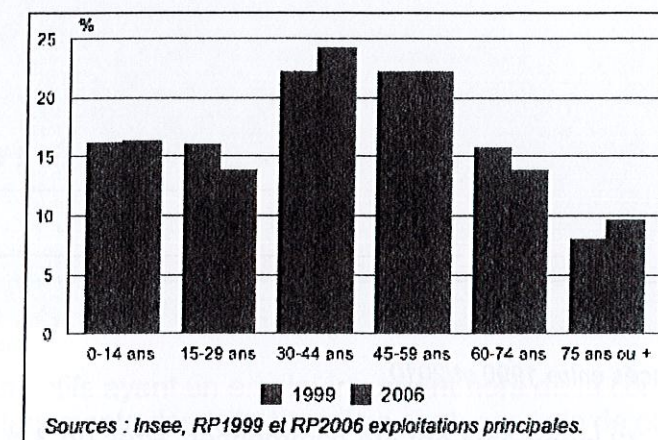
L'excédent migratoire conditionne le mouvement de la population. Celui-ci est positif depuis la période 1975-1982 mais n'a pas forcément entraîné un solde naturel positif. Toutefois, il convient de relever ce caractère positif sur la longue durée 1990-2007.

1 habitant (de 5 ans ou plus) sur 4, en 2007, habitait une autre commune 5 ans auparavant. Ce qui laisse apparaître un fort mouvement d'émigration (de l'ordre de 70 à 80 habitants) dans la période 1999-2007.



Part en 2007 des personnes qui résidaient dans une autre commune 5 ans auparavant selon l'âge, en % - source: INSEE
Cette population nouvelle est jeune.

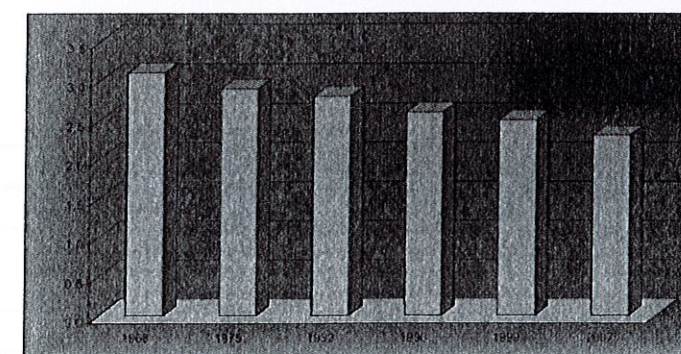
4.1.2 – La structure par âge



Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales.

Entre 1999 et 2006, la structure de la population se révèle relativement stable.

4.1.3 – Une structure des ménages en pleine évolution



La taille moyenne des ménages a diminué de presque 1 personne en 40 ans. Elle est de 2,3 personnes en 2007.

Source : INSEE

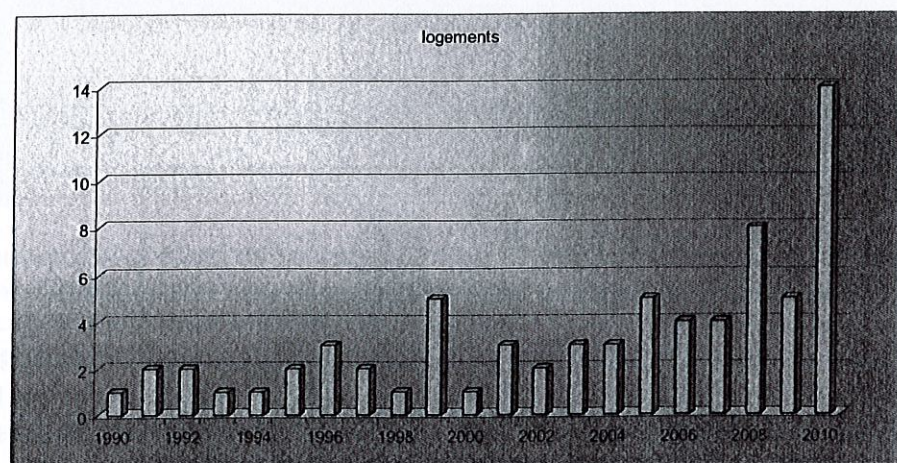
4.1.4 – Les équipements scolaires

Un regroupement pédagogique entre Rouffiac d'Aude et PREIXAN permet aux deux communes d'accueillir les enfants jusqu'au CM2. La commune de PREIXAN a deux classes de maternelle alors que Rouffiac d'Aude a deux classes élémentaires.

L'évolution des effectifs scolaires conduit néanmoins la commune à mettre en œuvre la réalisation d'une école nouvelle.

4.2 – La construction et le parc de logements

4.2.1 – Le rythme de la construction



Source : SITADEL

Les logements commencés entre 1990 et 2010

Entre 1990 et 2010, 72 logements ont été commencés. Près de 3 sur 4 l'ont été depuis 2000. Il convient de constater le pic de 2010 lié à la réalisation du lotissement de Planel.

Sur la période 1999-2007, il peut être avancé qu'à l'augmentation d'une unité du nombre des résidences principales a correspondu une augmentation de la population de 1,7 habitant. Ce rapport devrait rapidement passer à une augmentation de la population de 2 habitants par résidence principale supplémentaire.

4.2.2 – Les caractéristiques du parc de logements

	1975	1982	1990	1999	2007
Parc de logements	177	185	197	230	259
dont résidences principales	131	131	167	178	217
résidences secondaires	16	8	3	9	8
logements vacants	30	46	27	43	34

Source : INSEE

Le parc de logements est essentiellement composé de résidences principales (84 %), la proportion de celles-ci augmentant sensiblement depuis 1999 (77,4 %).

Il est à noter que la part des logements vacants reste importante. Ce chiffre apparaît néanmoins très surévalué à la commune qui l'estime à environ la moitié.

- Une commune de propriétaires :

	2007	% dans le parc en 2006
Propriétaires	161	74,2 %
Locataires :	49	22,6 %
Logés gratuitement	7	3,2 %

Source : INSEE

Il convient de noter que le parc des logements locatifs a augmenté entre 1999 et 2007 (+ 14 logements). En 2007, il représente 1 logement sur 4.

- Le parc de logements sociaux

La commune dispose de 3 logements sociaux privés. 5 autres logements sociaux sont en cours d'achèvement (juin 2011).

4.3 – L'activité économique et l'emploi

4.3.1 – La population active et l'emploi (source: INSEE)

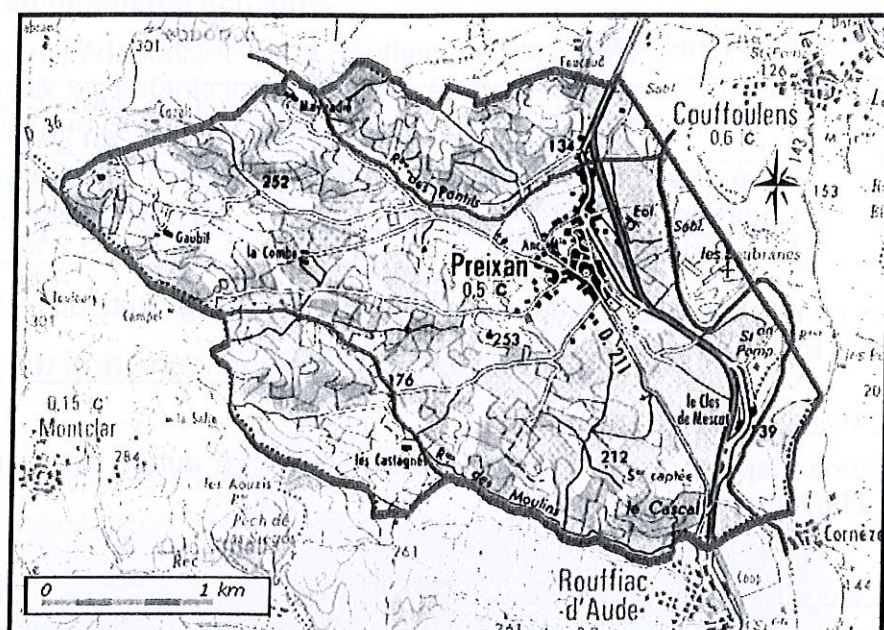
Entre 1990 et 2007, si la population des actifs de 15 ans à 64 ans a sensiblement augmenté (+18 % contre +15% pour la population totale), il convient de souligner que la part des actifs ayant un emploi est restée stable (71,1% en 1999, 70,2% en 2007)

Le nombre des emplois dans la commune est également demeuré stable : 55 en 1999, 54 en 2007. De ce fait, le nombre d'emplois dans la commune pour 100 actifs y résidant a sensiblement diminué : 31,4% en 1999, 25,8% en 2007. PREIXAN a développé au cours des dernières années un caractère plus résidentiel.

En 2006, 80% des actifs ayant un emploi travaillent hors de la commune. Ils étaient 75,4, % en 1999. Les déplacements domicile-travail se sont, par voie de conséquence, accrus.

La commune compte 5 commerces dont un seul est consacré principalement à des achats quotidiens (épicerie...)

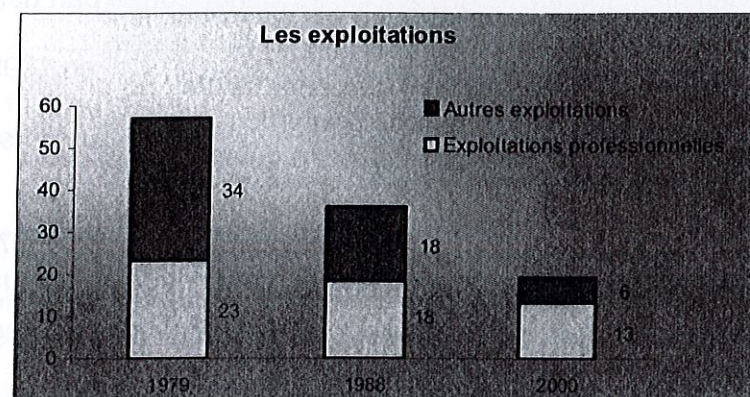
4.4 - L'activité agricole



Les espaces cultivés

Les espaces cultivés couvrent près de 300 hectares.

4.4.1 - Les exploitations agricoles



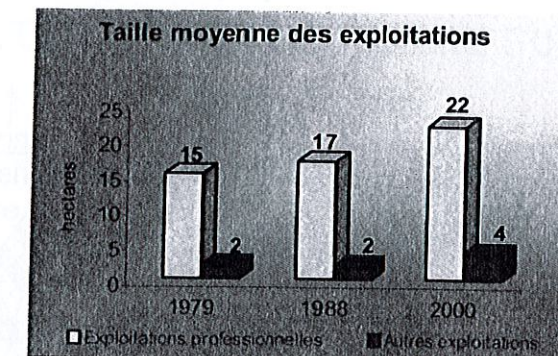
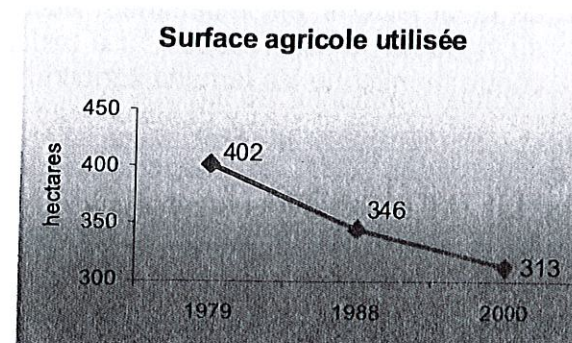
Source : Recensement agricole 2000

On dénombrait 19 exploitations agricoles en activité dont le siège est sur la commune, en 2000, soit 3,5 fois moins qu'en 1979. 13 d'entre elles sont définies comme exploitations professionnelles.

Il en demeurerait une quinzaine dont une part tenue par des pluriactifs. (source mairie)

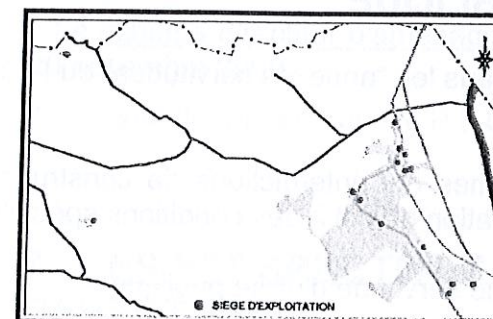
L'activité viticole est la principale activité des exploitations de la commune, une partie du vignoble étant, depuis peu, classée en A.O.C. Malepère. Cette activité viticole occupe, en 2000, 265 hectares sur les 313 hectares utilisés par les exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune. Le reste de la surface agricole utilisée est destiné à la culture de céréales. Cette superficie a encore diminué dans les 10 dernières années.

4.4.2 - L'évolution des structures agricoles



Source : Recensement agricole 2000

Si le nombre d'exploitations agricoles a fortement diminué entre 1979 et 2000, il en va de même pour la superficie agricole utilisée de la commune. La taille moyenne des exploitations a augmenté régulièrement entre 1979 et 2000.



Les sièges d'exploitations (professionnelles et pluriactives) sont localisés dans le village pour l'essentiel. Il n'est pas évoqué de troubles de voisinage dus à cette présence.

Source mairie

4.4.3 - Les caractéristiques de la production agricole

➤ La production végétale

En 2000, la majeure partie de la S.A.U. (85 %) exploitée par les agriculteurs de la commune est utilisée en vignes. Le reste de la S.A.U est utilisée en terres labourables (soit 45 hectares).

➤ La production animale

Existe dans le village un élevage porcin non soumis au règlement sanitaire départemental ni à la réglementation sur les installations classées. Deux abris à chevaux, sans finalité d'élevage, existent aux lieux-dits "Les Blanquettes" et "Les Bruyères".

4.4.4 - L'A.O.C. Malepère



Le label AOC a été récemment accordé au vignoble de "La Malepère". La carte ci-contre mentionne les terrains concernés.

Les terrains en AOC "Malepère"

5 - LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique sont répertoriées dans les "annexes servitudes" du Plan Local d'Urbanisme.

Elles n'engendrent pas nécessairement 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 de PREIXAN est grevé d'une servitude d'utilité publique :

- EL2 : Servitudes en zones submersibles

Il convient également de signaler :

- la présence de réseaux câbles structurants TRN 312 empruntant la RD 211 puis la RD 118 au nord du carrefour avec la RD 211. Cette infrastructure n'est pas productrice de servitude d'utilité publique.

- la présence d'une zone susceptible d'être soumise à inondation et délimitée par l'Atlas des Zones Inondables de la région Languedoc-Roussillon. "Les Atlas des Zones Inondables (AZI) sont des documents réalisés par bassin versant via l'approche hydrogéomorphologique. Ils permettent la connaissance de la totalité des zones susceptibles d'être inondées par débordements des cours d'eau hors phénomènes non naturels et pérennes (issus de la présence d'ouvrages par exemple).

La zone du bassin versant étudiée pour l'élaboration des AZI par la DREAL LR est définie à partir du repérage des enjeux, notamment en termes de sécurité des personnes et des biens. Il peut donc exister des zones du bassin versant qui ne sont pas incluses dans la zone d'étude de l'AZI.

La connaissance des zones inondables est utile pour contribuer à l'information du public, garantie par le code de l'environnement et renforcé par la loi "risques" du 30 juillet 2003, et comme aide à la décision pour l'aménagement du territoire. En particulier, l'AZI permet le repérage des territoires non inondables pour y envisager des aménagements sans risque inondation.

L'AZI est un élément d'information sans valeur réglementaire mais est porté à connaissance au sens de l'article R121.1 du Code de l'Urbanisme". (Source DREAL-LR)

6 – LES DOCUMENTS INTERCOMMUNAUx DE NORME SUPÉRIEURE.

• Le SCoT de l'agglomération de Carcassonne est en voie d'élaboration. Après validation du diagnostic en juin 2007, débat sur les orientations d'aménagement du PADD en décembre 2008, le document d'orientation devrait être prochainement arrêté par le conseil communautaire.

• Le Programme Local de l'Habitat a été approuvé le 17 décembre 2010. Il préconise pour PREIXAN les programmes suivants pour sa durée de 6 ans :

Nombre de logements sociaux à produire sur 6 ans

Communes	Total RP à produire	PUBLIC			PRIVE				
		PLAI	PLUS	PLS (résidence personnes)	PARC ANCIEN		PARC NEUF		
					Conventionné	Libre	Locatif privé	Location - accession	Accession
Preixan	27	2	3	0	2	1	3	2	14

• Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) a été approuvé le 20 novembre 2009.

Il convient de rappeler que le P.L.U. doit être compatible avec ces divers documents.

7 - LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT ET LES BESOINS REPERTORIES

7.1 – Les perspectives de développement

PREIXAN a renoué avec la croissance démographique à partir de 1982. Cette évolution est demeurée modeste : + 6 habitants par an en moyenne sur la longue période 1982-2005. Une augmentation sensible du rythme de la construction au cours des 4 dernières années, avec la réalisation de plusieurs lotissements a certainement modifié la donne.

PREIXAN est en effet l'objet d'une forte demande foncière. La commune entend toutefois maîtriser son évolution démographique au cours de la décennie prochaine. La contrainte technique majeure constituée par la limitation de la capacité de la station d'épuration est appelée à être levée à court terme avec le raccordement à la future station d'épuration intercommunale de Villalbe.

Dans ce contexte, l'objectif est de compter un maximum de 750 habitants en 2030.

7.2 – Les besoins répertoriés

La commune de PREIXAN adhère à la Communauté d'Agglomération du Carcassonnais et au SCoT du Carcassonnais. Le P.L.H. a été approuvé en novembre 2010. Le SCoT est en cours d'élaboration.

- Besoins en matière de développement économique

De par sa configuration (plaine de l'Aude inondable, caractère de la RD 118, relief) et la proximité de Carcassonne, le territoire communal n'apparaît pas propice à la création d'un espace d'accueil d'activités artisanales ou autres. La compétence développement économique appartient à la Communauté d'Agglomération du Carcassonnais. La commune n'entend pas solliciter la création d'une zone d'activités sur son territoire.

Les commerces, les entreprises sont essentiellement localisées à Carcassonne ou à Limoux. Les habitants accèdent à la principale zone commerciale de Carcassonne sans avoir à pénétrer dans la ville. Toutefois, afin de satisfaire les besoins de proximité, la commune entend ne pas interdire les créations d'activités commerciales, de services, d'artisanat dans et en compatibilité avec les zones d'habitation. C'est déjà dans ce souci qu'elle a restauré dans le village, un bâtiment qu'elle a affecté à un commerce "banal".

- Besoins en matière d'aménagement de l'espace

- Aspects quantitatifs

Une population de 750 habitants en 2030 apparaît comme un maximum, soit 190 à 200 habitants supplémentaires par rapport à l'estimation (550/560) de la population 2011.

L'expérience récente montre qu'à une augmentation d'une résidence principale correspond un accroissement de la population d'environ 1,7 habitant. Ce taux devrait évoluer vers 2. Sur cette base, et toutes choses égales par ailleurs, il convient de pouvoir accueillir environ 95 à 100 logements nouveaux.

Il convient également de favoriser l'existence d'un marché foncier détendu. Il n'est pas souhaitable (ni souhaité) de limiter quantitativement l'offre foncière à ce qui est strictement nécessaire à l'accueil des logements attendus, ce qui provoquerait inmanquablement une hausse du coût du foncier et ne permettrait pas de répondre à l'un des objectifs de l'article L.121-1 : offrir des capacités de construction suffisantes pour la satisfaction sans discrimination des besoins en matière d'habitat. La commune entend pouvoir agir selon les situations de rétention foncière du moment, sans avoir à entreprendre une procédure de révision de son document d'urbanisme.

Il y a lieu de prévoir 10 à 12 hectares de surface d'urbanisme (parties privatives + voirie + stationnement + espaces collectifs + équipements publics) ; la réhabilitation de logements ou locaux anciens est susceptible de concerner moins de 10 logements sur la longue période.

- Aspects qualitatifs

Le mode de production de terrains à bâtir doit passer par des opérations d'ensemble préférentiellement à l'addition successive de constructions en bord de voies communales existantes.

Une tentative récente et avortée d'une mixité forcenée de formes urbaines (collectifs et maisons de ville) au lieu-dit "Planel" a révélé à la commune la nécessité de préciser le type de société locale qu'elle entend promouvoir notamment au travers de son urbanisme, en compatibilité avec les objectifs de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme. La maison de ville et la construction pavillonnaire (pas nécessairement sur de grands terrains) demeurent les deux types de formes urbaines qu'elle retient.

Ces modes d'habiter doivent être réalisés dans des quartiers qui soient de nature à être intégrés au village, doivent permettre son évolution structurée et favoriser la continuité des déplacements à pieds, notamment avec l'école.

- Besoins en matière agricole

La vigne demeure l'activité agricole la plus importante. Même si les arrachages se sont faits plus nombreux, l'activité viticole reste néanmoins très présente. Les sièges d'exploitation demeurent pour l'essentiel au village. Les urbanisations se sont réalisées dans la continuité villageoise et ont consommé par endroits des cultures de vignes, pas nécessairement liées à une exploitation en activité ; elles n'ont cependant pas mis en péril les exploitations concernées ou proches.

Il n'y a pas demande de création de hangars ou de chais hors du village. La faiblesse ou l'inexistence de la desserte en eau et en électricité notamment s'y opposent fortement.

Il apparaît que l'extension agglomérée n'évitera pas de se faire sur des terres qui sont ou étaient encore cultivées récemment. Toutefois, il conviendra de minimiser cette consommation d'espaces agricoles, notamment lorsqu'elle est de nature à aggraver la situation des exploitations.

- Besoins en matière d'environnement

Il conviendra de prendre en compte :

- la ZNIEFF du massif de "La Malepère"
- la ZNIEFF de la plaine de l'Aude à Carcassonne
- le site d'intérêt communautaire (Natura 2000)

De même, une attention particulière doit être apportée aux divers sites de biodiversité, quand bien même il n'y est pas recensé d'espèces protégées (sauf pour le massif de la Malepère).

Il convient de limiter les rejets d'eaux usées dans le milieu naturel.

- Besoins en matière d'équilibre social de l'habitat

Le "porter à connaissance" de l'Etat signale la nécessité de "favoriser une offre de logements qui, par son importance, son insertion urbaine et sa diversité, soit de nature à assurer la liberté de choix de son mode d'habitation, quelle que soit sa situation professionnelle, familiale et sociale". Le coût du terrain à bâtir doit y être étroitement associé.

Le P.L.H. approuvé en novembre 2010 énonce la nécessité, pour les 6 prochaines années, de produire 7 logements aidés dont 2 conventionnés dans le parc privé. Une opération de 5 logements sociaux publics est en voie d'achèvement, ce qui répond aux objectifs (parc public) du P.L.H. pour 2016. Pour l'après P.L.H. dans la durée du P.L.U., c'est l'incertitude, dans l'attente du ScoT. Néanmoins, compte tenu de la part des zones à urbaniser fermées, il ne sera guère difficile d'adapter les divers dispositifs favorisant l'augmentation du parc de logements sociaux à l'occasion de leur ouverture.

- Besoins en matière de transports et de déplacements

PREIXAN est desservi par un service de bus à la demande "agglomération TAD". Il conviendrait de faciliter l'usage des transports en commun. Il s'agit d'une politique qui échappe aux politiques municipales.

Les déplacements internes sont nécessairement courts. Toutefois, les déplacements piétons, voire cyclistes, rencontrent à la fois les insuffisances et insécurités des voies existantes et les barrages à leur réalisation ultérieure. Ce sont ces insuffisances et barrages qu'il apparaît souhaitable de lever, avec le souci de faciliter les déplacements piétons sécurisés, notamment avec l'école.

- Besoins en matière d'équipements et de services

En matière scolaire, l'augmentation des effectifs a conduit la commune à entreprendre la réalisation d'une nouvelle école.

En matière d'équipements sportifs, la commune n'envisage pas d'extension de ses équipements.

En matière d'infrastructures routières, c'est surtout à l'absence de liaisons transversales dans un réseau radioconcentrique où le relief constitue par endroits un obstacle, qu'il conviendra de remédier.

En matière d'alimentation en eau potable, l'abandon du site de pompage dans la plaine de l'Aude et le raccordement au réseau du syndicat sud oriental des eaux de la Montagne Noire a permis de résoudre les problèmes d'alimentation en eau potable.

En matière de maîtrise du débit des eaux de pluies, il conviendra de prendre les dispositions nécessaires pour éviter que les urbanisations nouvelles ne viennent aggraver la situation.

En matière de traitement des eaux usées : la capacité résiduelle de la station d'épuration existante est très limitée.

CHAPITRE 2

CONTENU ET MISE EN ŒUVRE DU P.L.U.

1 – Explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable

Le P.A.D.D. décline 5 orientations d'aménagement et de développement durable concernant la totalité du territoire communal.

- La population future sera celle permise par les équipements en place, à aménager ou à créer.

La plus forte contrainte est actuellement la station d'épuration. Sa capacité résiduelle est de l'ordre d'une trentaine d'équivalents-habitants. Le plafond de population de la commune est de l'ordre de 750 habitants d'ici à 2030. L'avancée vers cette prévision maximale ne pourra être réalisée qu'à l'occasion de la mise en service de la station d'épuration intercommunale prévue à Villalbe, envisagée pour 2014, soit à très court terme.

La commune est actuellement en regroupement pédagogique avec ROUFFIAC D'AUDE qui enregistre et fixe également une croissance démographique nouvelle. Le nouveau groupe scolaire disposera de capacités d'extension.

- Conforter et valoriser le village ancien

La circulade vient renforcer l'image du bourg perché au haut du talus de l'Aude. Les rues étroites, la continuité bâtie, l'utilisation du relief par les constructions, les architectures traditionnelles constituent ce patrimoine bâti qu'il convient de préserver dans son intégrité.

- Préparer et maîtriser le développement du village

○ Intégrer et non juxtaposer les quartiers nouveaux : les urbanisations récentes, réalisées pour l'essentiel par additions de constructions isolées le long des voies existantes, se révèlent créatrices d'un étalement et d'une impossibilité de créer des quartiers organisés qui soient de nature à participer à la réalisation d'une agglomération dans laquelle il peut être commode de circuler et de passer d'une rue à l'autre, d'un quartier à un autre. A PREIXAN, ce phénomène est renforcé par le relief fort en certains points du village. Il convient en conséquence de prévoir des dispositifs qui corrigent les tendances récentes et autorisent ces liaisons et liens commodes.

○ Prévoir les espaces collectifs de proximité. Tant le vieux village que les extensions agglomérées récentes sont peu créatrices d'espaces communs autres que la voirie aujourd'hui confisquée par la voiture. La commune a réalisé au carrefour de la route de ROUFFIAC D'AUDE (RD 211) et du chemin de la Condamine, un espace de jeux très fréquenté. Il convient néanmoins d'offrir aux habitants et plus particulièrement aux enfants, des sites, pas nécessairement grands ni lourdement équipés, proches des lieux d'habitation, qui jouent le rôle de lieux de rencontre et d'espaces de jeux.

○ Sécuriser les déplacements piétons notamment vers l'école. Si la fréquentation de l'école demeure attachée aux déplacements quotidiens domicile-travail, qui privilégient l'usage de la voiture particulière (en direction de Carcassonne ou de Limoux), il en va différemment des autres déplacements internes. Le souci de la commune est de permettre le développement de la marche à pieds en rendant les liaisons plus courtes (c'est l'objectif énoncé ci-dessus), mais aussi en créant des liaisons piétonnes plus confortables et plus sû-

res. 2 populations spécifiques sont plus concernées : les personnes âgées et les enfants. Tout comme la création d'espaces communs de proximité, cette facilitation et cette sécurisation des déplacements apparaissent de nature à favoriser la vie collective. C'est surtout avec le futur groupe scolaire que ce type de relation devra être facilité.

- Préserver et valoriser les paysages et les sites naturels

PREIXAN bénéficie d'une variété et d'une qualité de paysages exceptionnelles. De la plaine de l'Aude à la Malepère, des vignobles aux landes et aux bois, des diverses vues sur la silhouette du village et sur les écrans qui l'entourent, une grande sensibilité se dégage, que la commune entend préserver au mieux.

Le développement demeurera aggloméré. La mise en place d'un réseau d'assainissement collectif demeure l'un des garants d'un usage économe des sols. Des précautions devront être prises pour préserver les sites naturels et prendre en compte le site d'intérêt communautaire "Natura 2000".

- Préserver l'activité agricole

Les terres cultivées recouvrent plus du tiers (35%) du territoire communal. Le label "AOC" a été récemment accordé au vignoble de la Malepère. Le développement aggloméré se fera pour partie seulement, sur le vignoble (en régression) mais pour une autre partie (nord du village) sur des sites délaissés par le vignoble.

Dans la plaine, terres de jardins et de vignes sont pérennisées. Sur le plateau, hors du village, il n'est pas admis de construction nouvelle.

2 – Les motifs de la délimitation des zones.

La prise en compte de la zone inondable

La zone inondable de l'Aude fait l'objet d'une double couverture :

- l'une réglementaire : le Plan des Surfaces Submersibles (PSS) valant plan d'exposition aux risques naturels. Conformément à l'article R123-11 du code de l'urbanisme, la zone inondable fait l'objet d'un repérage au document graphique d'ensemble et d'une mention particulière au règlement.

- l'autre indicative : l'Atlas des Zones Inondables est une approche hydrogéomorphologique des zones susceptibles d'être affectées par le risque inondation dû au débordement des cours d'eau. Cette délimitation a seulement valeur indicative et invite à prendre certaines protections (surélévation du plancher bas,.....).

Le règlement limite très fortement la construction dans la zone du PSS et soumet à prescriptions particulières celles admises dans la zone hydrogéomorphologique.

Rappels

Article R123-5 du code de l'urbanisme : " 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 du code de l'urbanisme : 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 du code de l'urbanisme : " 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 du code de l'urbanisme : " 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.

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 recouvre les sites qui présentent une certaine homogénéité de forme urbaine caractérisée essentiellement par une continuité bâtie et une implantation des constructions à l'alignement. Cette situation se rencontre dans la circulade, dans les extensions de type faubourien prolongeant le vieux village, notamment au sud, de part et d'autre de la rue de la mairie, mais également au nord en bordure de la RD 211. C'est cette homogénéité et l'objectif de préservation de cette forme urbaine qui fondent la délimitation de la zone UA.

Il convient de signaler un secteur UAa en rive est de la rue du Grand tour. Cette délimitation trouve son motif dans l'exception attachée à la largeur de la rue. Cet îlot dont les constructions ont vue sur la plaine de l'Aude, ont aujourd'hui un seul niveau sur rue et plusieurs sur cour. C'est cet état que le règlement vise à préserver dans le souci de ne pas aggraver l'éclaircissement et l'ensoleillement des habitations implantées sur l'autre rive de la rue. Par ailleurs, cette précaution rencontre l'objectif de préservation des caractéristiques du vieux village.

2.2 – La zone UB

La zone UB recouvre les quartiers récents mêlant terrains bâtis et non bâtis. Il s'agit d'une construction quasi exclusivement en maisons individuelles. Sur la partie nord ouest de la zone UB (lieu-dit "Les Bruyères"), le relief joue un rôle très important.

La délimitation de la zone UB embrasse les enveloppes desservies en quantité suffisante par les divers réseaux et pour lesquels compte tenu du relief, de la trop grande division foncière ou des caractéristiques de la voirie existante (par exemple chemin de la croix d'Achille), il n'est pas envisageable d'introduire une densité plus forte ou de structurer à coût admissible des sites déjà bien bâtis.

Un secteur UBa est délimité à l'entrée nord du village, en bordure de l'allée du faubourg. Ce site présente une sensibilité attachée à sa situation d'entrée de village, eu égard au tissu continu existant. En raison de cette sensibilité, il convient d'être très attentif à ce qui peut y être autorisé. Aussi, le dispositif réglementaire (cf ci-dessous) se montre-t-il détaillé et exigeant, à la mesure de l'enjeu.

Il est délimité en contrebas du chemin de "Pech de Gouzenne", un secteur UBb de petite dimension. Ce secteur se révèle particulièrement sensible au regard de la silhouette du village, plus particulièrement vue depuis la rive droite de l'Aude. Il fait notamment l'objet d'une localisation et d'une limitation de la hauteur des constructions.

La superficie disponible pour les constructions nouvelles est de 4 hectares. Le fort relief, qui en certains endroits (Les olivettes, Les Bruyères) présente des pentes très fortes, limite fortement leur capacité d'accueil (leur densité).

2.3 – La zone UC

La zone UC recouvre une partie du stade de PREIXAN dont l'autre partie est située sur COUFFOULENS et des équipements sportifs de ROUFFIAC D'AUDE au sud.

2.4 – La zone 2AU

Les zones à urbaniser (2AU) sont les sites qui, en raison de leurs caractéristiques et de leur localisation, sont à même de satisfaire l'objectif municipal d'organisation, de structuration du bourg futur, de participation au développement d'un réseau piéton...Elles répondent également à l'objectif de développement aggloméré, dans la continuité du village. Ces zones sont temporairement fermées à l'urbanisation dans l'attente de la mise en service de la station d'épuration envisagée à Villalbe et de son raccordement au village.

2.5 – Les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

Ces zones du territoire communal ne sauraient être considérées comme un résiduel de l'urbanisation.

L'agriculture est d'abord une activité économique; elle participe également au maintien de paysages et d'un cadre de vie de qualité pour les habitants.

La zone agricole constitue pour l'essentiel un ensemble unifié, à l'exclusion des sites de "Maynadier" et de "Combe d'âne" (sur lequel est implanté un élevage de chevaux). La zone agricole de "Maynadier", au nord-ouest, recouvre environ 8,5 hectares ; celle de "Combe d'âne" environ 4,9 hectares. La dimension de ces sites est de nature à permettre la réalisation de bâtiments agricoles liés à l'exploitation.

Le massif de "La Malepère" est couvert par un site d'intérêt communautaire (Natura 2000) et par une ZNIEFF. Cet ensemble constitué de la forêt, de prairies sèches, de landes, de garrigues et de quelques espaces cultivés est également doté d'une réelle valeur de paysage. Se succèdent sites ouverts et sites fermés, points de vue et panoramas très diversifiés.

La vallée de l'Aude, couverte par une ZNIEFF, est inondable et soumise au plan des surfaces submersibles ; par ailleurs, elle présente un réel intérêt paysager sur cette partie de son trajet entre Villalbe et Rouffiac. Cet intérêt réside dans :

- sa délimitation à l'est et à l'ouest par le talus boisé de l'Aude, plus abrupt en rive est
- la quasi absence de constructions (à l'exclusion notable du camping)
- un caractère naturel marqué.

La zone naturelle joue son rôle protecteur sur les sites de "La Malepère" et de la vallée. Quelques sites bâtis avec (secteur Ah) ou sans liens (secteur Nh) avec l'exploitation agricole existent soit dans la zone agricole soit dans la zone naturelle.

Les zones naturelles englobent dans le massif de "La Malepère" quelques terrains agricoles et dans la plaine de l'Aude, la totalité des terrains agricoles. Le motif principal en est qu'ils participent des paysages globaux. Ce classement n'est pas incompatible avec le code de l'urbanisme. En effet le zonage N ne s'oppose pas à l'exploitation agricole des terres, autorise la sauvegarde des sites et paysages. La plaine de l'Aude est inapte à l'accueil de bâtiments agricoles compte tenu de la zone inondable.

Autour de chaque siège d'exploitation sis en zone N de grands espaces (A et Ah) ont été maintenus pour y autoriser des bâtiments agricoles.

Le niveau plus rapproché du village et constitué d'une bande allant du Pech de Gouzène aux Bruyères, qui participe fortement de l'ensemble paysager du village, adopte de ce fait un statut de zones naturelles.

3 – Les motifs des règles

3.1 - Les dispositions concernant plusieurs zones

- Les articles 1 et 2 des zones urbaines

L'article 1 énonce les occupations et utilisations du sol qui sont interdites dans la zone considérée. Il s'agit de constructions, travaux, installations ou aménagement qui sont incompatibles avec la destination principale de ces zones qui est l'habitation.

▫ C'est notamment le cas des constructions à destination industrielle et des entrepôts. Par entrepôt, il est entendu un local d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux, et de façon plus générale tout local recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers. Il ne s'agit pas des réserves des commerces qui en constituent des locaux accessoires.

Les motifs de la règle : Les entrepôts induisent des trafics pouvant être importants ou engager des véhicules lourds ; les bâtiments industriels sont de nature à induire en sus d'autres nuisances.

▫ Les constructions agricoles servant au logement des animaux.

Les motifs de la règle : L'interdiction des bâtiments d'élevage dans les zones d'habitation répond à l'affectation des sols à destination d'habitation ; il y a une incompatibilité de voisinage par delà les routes départementales ou la réglementation des installations classées.

▫ Les habitations légères de loisirs sont des "constructions démontables ou transportables destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs" (article R111-31 du code de l'urbanisme).

Les motifs de la règle : Dans un double souci d'éviter toute dérive éventuelle et de clarté du droit, elles sont interdites dans la zone UA correspondant au vieux village. Dans les autres zones urbaines, elles sont soumises aux autres règles et notamment à l'article 11 (aspect extérieur, matériaux...).

▫ La commune n'envisage pas l'accueil de dépôts de véhicules.

Les motifs de la règle : Ce type d'occupation du sol trouve sa juste place dans certaines zones d'activités. Le présent P.L.U. ne crée pas ce type de zone sur le territoire de PREIXAN, sachant par ailleurs que le développement économique est une compétence de la Communauté d'Agglomération du Carcassonnais.

L'article 2 énonce des conditions particulières d'admissibilité pour un certain nombre d'occupations et utilisations du sol.

▫ Les installations classées pour la protection de l'environnement doivent être nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises ou aux besoins des habitants.

Les motifs de la règle : Par delà le P.L.U. s'applique la réglementation spécifique aux ICPE. La commune a toutefois limité la destination de ces installations dans des zones qui sont à destination principale d'habitation. Ces installations doivent répondre aux besoins soit des constructions admises soit du quartier ou du village (boulangerie...).

▫ Les constructions à usage artisanal sont dans une situation à peu près identique. Elles ne peuvent être admises dans les zones d'habitation qu'à la condition que leur activité, les trafics générés, leur importance ou le traitement envisagé des abords ne créent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

Les motifs de la règle : certaines activités artisanales sont admissibles dans ou au voisinage d'une zone d'habitation. Il en va ainsi par exemple d'un dépanneur d'appareils ménagers ou informatiques... Il conviendra simplement d'être vigilant.

▫ Les constructions à usage agricole sont traditionnellement, en pays audois, étroitement imbriquées dans les sites d'habitation. Est adopté le dispositif suivant : les constructions agricoles nouvelles sont admises (article 2) sur une unité foncière supportant le siège d'exploitation en activité ; l'aménagement ou l'agrandissement des constructions agricoles existantes sont admis. Dans tous ces cas, les constructions et aménagements nouveaux ne doivent pas créer de nuisances incompatibles avec le voisinage. Les bâtiments d'élevage sont interdits.

Les motifs de la règle : il s'agit de concilier l'état existant, hérité d'un passé viticole pouvant être lointain, avec une mutation citadine plus que "rurbaine" bien amorcée. Les bâtiments agricoles sont admis dans la zone agricole à condition que les équipements (voie, eau potable, électricité) existent en quantité suffisante.

▫ Les affouillements et exhaussements du sol ne sont admis que s'ils sont nécessaires pour la réalisation d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager.

Les motifs de la règle : s'agissant de l'accompagnement d'un permis de construire, il s'agit de la réglementation nouvelle pour les occupations et utilisations du sol admises. La référence au permis d'aménager est claire : il s'agit d'éviter des excavations ou exhaussements du sol intempestifs et dommageables pour le voisinage.

▫ Les caravanes, pendant les périodes de non utilisation (pour les loisirs) pourront être entreposées soit dans des bâtiments ou remises soit sur le terrain de son propriétaire.

Les motifs de la règle : L'objectif est ici d'abord d'ordre paysager. Il ne s'agit pas des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

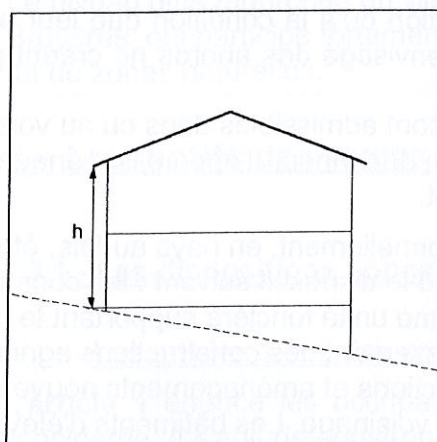
▫ Les ouvrages techniques d'infrastructures sont admis dans toutes les zones sans être soumis aux dispositions des articles 3 à 14 à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les motifs de la règle : il s'agit de préserver la réalisation et le fonctionnement des services d'utilité publique en ce qui concernent ces ouvrages.

▫ La pratique de l'élevage dans les zones urbaines est de nature à créer des nuisances et à révéler certaines incompatibilités de voisinage avec l'habitation. L'affectation des sols (article L.123-1, 2°) en zones urbaines peut conduire à interdire ou soumettre à conditions certaines activités ; c'est le cas de la pratique de l'élevage. La commune admet celle-ci sous certaines conditions : pas de création de nuisances ; compatibilité avec le voisinage ; installation sur le même terrain que l'habitation (pas de transfert de la nuisance) ; dimension aux besoins domestiques. Ce dispositif a un but d'intérêt général. En cas de préjudice, le recours relève des juridictions judiciaires (article L.160-1 du code de l'urbanisme).

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites ou ne font pas l'objet de conditions particulières énoncées à l'article 2 sont autorisées aux conditions des articles 3 à 14 de la zone concernée et des réglementations spécifiques éventuelles.

- Article 10 – Hauteur des constructions



La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit. L'égout du toit est la partie inférieure d'un versant de toit situé en surplomb d'un mur. Dans le cas de toitures terrasses, la hauteur des constructions est mesurée au sommet de l'acrotère.

De nombreux sites du village et de ses environs présentent une déclivité pouvant être forte. Cette pente est prise en compte de la manière suivante : la hauteur est mesurée au pied de l'immeuble au point haut du terrain. Il s'agit du sol avant les travaux nécessaires pour la réalisation du projet. Le pied de l'immeuble peut être l'alignement lorsque la construction est implantée sur cette limite.

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à la règle de limitation absolue de la hauteur dans un cas précis : lorsque les activités qu'elles doivent accueillir imposent un dépassement. C'est le cas de gymnases par exemple ou de tribunes d'un terrain de sports.

3.2 – Les règles de la zone UA

La zone UA correspond à la partie ancienne du village et ses faubourgs caractérisés par un bâti continu très largement implanté à l'alignement.

▫ Article UA 6 – Implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies.

Il n'y a pas de voies privées dans la zone UA. Il n'est pas envisagé qu'il y en ait.

- Le principe est l'implantation à l'alignement.

Le motif de la règle : il s'agit de respecter le paysage bâti ancien caractérisé fortement par cet alignement.

- Des exceptions sont admises : lorsque la construction sur le terrain limitrophe est déjà en recul ; lorsque le terrain a deux façades opposées sur deux rues différentes (la règle ne s'applique pas pour deux voies sises en angle du terrain) ; lorsque la construction existante faisant l'objet d'un agrandissement est implantée en recul de l'alignement.

Le motif de la règle : ces exceptions visent à conserver une certaine souplesse qui ne soit pas de nature à remettre en cause l'objectif de préservation générale de la forme urbaine existante.

- Les constructions édifiées derrière une construction implantée de manière plus rapprochée de la voie et dite ici "de premier rang", ne sont, en toute logique, pas soumises à l'obligation d'alignement.

Mais lorsque le terrain présente deux façades opposées sur deux voies différentes, une construction peut être en deuxième rang par rapport à l'une des voies et en premier rang par rapport à l'autre. Dans ce cas et pour cette construction, c'est le principe (implantation à l'alignement) qui prévaut et non pas cette exception.

Le motif de la règle : il s'agit de clarifier la règle en la matière.

▫ Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- Pour les 15 premiers mètres de profondeur, l'implantation sur une des limites séparatives latérales (ou aboutissant aux voies) est obligatoire.

Le motif de la règle : il s'agit de préserver le paysage bâti du vieux village. L'exception faite pour les terrains de plus de 12 mètres de largeur de façade sur rue, vise à prendre en compte un programme de construction ne remplissant pas une largeur dépassant 12 mètres. La profondeur de 15 mètres est celle admise pour un éclairage convenable d'un bâtiment en double orientation.

- Au-delà de la bande des 15 mètres, la règle se veut plus diversifiée.

Le motif de la règle : il s'agit de "coller" à la diversité des situations existantes.

▫ Article UA 10 – Hauteur des constructions

Le calcul de la hauteur a été explicité ci-dessus.

- La hauteur de 7 mètres requise est celle la plus couramment constatée sur le site. Il s'agit d'une construction d'un étage sur rez-de-chaussée avec parfois un comble non habitable. Il est admis que lorsque la construction existante dépasse 7 mètres, une démolition-reconstruction (qu'il y ait eu ou non sinistre) pourra retrouver cette hauteur initiale.

Le motif de la règle : il s'agit là aussi de préserver le paysage bâti existant pour lequel il n'a pas été constaté d'aberration de hauteur d'immeuble.

Le secteur UAa présente des caractéristiques particulières qu'il est apparu nécessaire de préserver notamment dans un souci de maintenir un éclairage et un ensoleillement des constructions sises sur l'autre rive de la rue du Grand tour.

▫ Article UA 11 – Aspect extérieur

L'article est détaillé.

Il est fait état d'architectures typiques étrangères à la typologie locale. Sont considérées comme typiques des architectures attachées à un territoire, à une culture. Peuvent par exemple être considérées comme des architectures typiques étrangères à la région le chalet canadien ou alpin, la pagode chinoise ou la case mélanésienne... Par contre, une architecture contemporaine, c'est-à-dire produite aujourd'hui, utilisant des volumes, des formes et des

caractérisé fortement par
 l'architecture traditionnelle
 qui ne soit
 urbaine
 (à)
 et à
 d'utilité p
 Les motifs
 publics ou d'
 soumis aux dis
 Les ouvrages

ceux hérités des réalisations architecturales territorialisées particulières.

structures traditionnelles : l'usage de la tuile canal (ou similes de toitures terrasses).
 conserver ou retrouver les matériaux de base qui participent aux paysages bâtis du vieux village. Les architectures comportent de volumes simples utilisant pierre du pays et des ouvertures plus hautes que larges, le plus souvent contrevents en bois ouvrant à la française.

pour suppression ou non réalisation de partie du rampe sous condition de surface. La partie de couverture

accéder :

à une profondeur de la couverture. Il s'agit de la dimension de rampant mesurée dans la profondeur de l'immeuble et non de la différence d'altitude.

+ soit 1/3 de la surface du rampant concerné.

Le motif de la règle : la commune n'a pas souhaité interdire totalement ce type d'aménagement. Elle a par contre cherché à en limiter les effets éventuellement dommageables par une limitation de la surface concernée.

- Les toitures terrasses (autres que celles encaissées dans une toiture présentant une pente) sont admises uniquement en extension d'une construction existante et sous condition de hauteur, de surface et de localisation.

Le motif de la règle : il s'agit bien de préserver les caractéristiques architecturales dominantes et sensibles du vieux village.

- Sont admis les fenêtres de toit et les dispositifs d'économie d'énergie.

Le motif de la règle : il s'agit d'admettre des usages nouveaux surtout lorsqu'ils s'inscrivent dans un objectif de développement durable avec un souci de préservation du paysage bâti.

- Les façades devront respecter les architectures traditionnelles avec quelques exceptions (garages, vitrines des commerces). La couleur blanche est interdite pour les façades.

Le motif de la règle : il s'agit encore de préserver l'aspect du vieux village.

- Les architectures contemporaines sont admises sous réserve de s'harmoniser avec le bâti existant.

Le motif de la règle : la commune n'a pas souhaité interdire le renouvellement des architectures pourvu que le projet s'intègre au paysage bâti environnant. La protection de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme constitue un moyen de maîtrise et d'action suffisamment efficaces pour éviter les aberrations.

- Les clôtures font l'objet de dispositions particulières à la zone.

Le motif de la règle : il s'agit là aussi de préserver le paysage bâti.

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont dispensées de l'application des règles particulières d'aspect extérieur.

Le motif de la règle : les équipements publics répondent à des exigences fonctionnelles et de sécurité particulières et diverses.

3.3 – Les règles de la zone UB

La zone UB recouvre les quartiers récents mêlant terrains bâtis et non bâtis. Il s'agit d'une construction quasi exclusivement pavillonnaire à usage largement dominant d'habitation.

▫ Article UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Il est fait état de la zone susceptible d'être inondée et d'une prescription de mise hors d'eau des planchers (ce qui interdit les sous-sols enterrés).

Le motif de la règle : le dispositif issu de l'Atlas des Zones Inondables de la DREAL-LR a été expliqué ci-dessus. Il s'agit bien de prescriptions de précaution qui n'interdit pas la construction mais la soumet à cette obligation particulière de surélévation du plancher bas et par voie de conséquence, à l'interdiction des sous-sols.

▫ Article UB 6 – Implantations des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies.

- Il est fait état d'une exception prévue par l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme.

Le motif de la règle : La mise en œuvre par le P.L.U. de cette exception instaure l'application de la règle de l'article UB 6 à chaque lot d'un lotissement ou d'un groupe d'habitation valant division. En son absence, la règle ne s'appliquerait qu'aux limites extérieures de l'une ou l'autre de ces opérations. Dit autrement, les constructions pourraient être implantées en toute liberté par rapport aux voies internes de l'opération ;

Le motif de la règle : il s'agit, ici et plus encore pour l'article 7, d'assumer l'objectif de pacification sociale de la règle, en garantissant aux acquéreurs de lots et constructions, en l'absence d'un règlement propre à l'opération d'aménagement d'ensemble, un cadre de vie connu d'avance et ayant pu motiver leur choix.

- Le principe de l'implantation des constructions par rapport aux voies est simple. Il est exigé une marge de recul au moins égale à 3 mètres. Les garages devront toutefois être en recul de leur voie d'accès d'une distance au moins égale à 6 mètres.

Le motif de la règle : Les constructions participent d'autant plus à la création du paysage de la rue qu'ils en sont plus rapprochés. Les garages n'offrent pas toute garantie de pérennité de leur fonction initiale. Il est apparu nécessaire de prendre en compte ce risque et de préserver au moins un emplacement de stationnement sur la parcelle.

- Dans les secteurs UBa et UBb, des dispositions spécifiques sont définies.

Les constructions d'habitation ou d'activité devront être implantées dans une bande d'implantation repérée au document graphique d'ensemble et différente selon les secteurs. Au-delà de cette bande, seules pourront être implantées les annexes, piscines et locaux techniques de piscines.

Le motif de la règle : ce dispositif résulte du caractère de chaque site.

Pour le secteur UBa, l'implantation à l'alignement étant sujette à caution en raison de la présence d'un fossé en recul de la voie et au statut mal défini, il est apparu nécessaire de favoriser la proximité par rapport à la voie en raison du caractère des constructions voisines existantes assurant un marquage de l'entrée de ville. C'est la raison pour laquelle, seules les annexes pourront être implantées au-delà de cette bande.

Pour le secteur UBb, il s'agit de minimiser l'impact des constructions en les maintenant dans la partie basse.

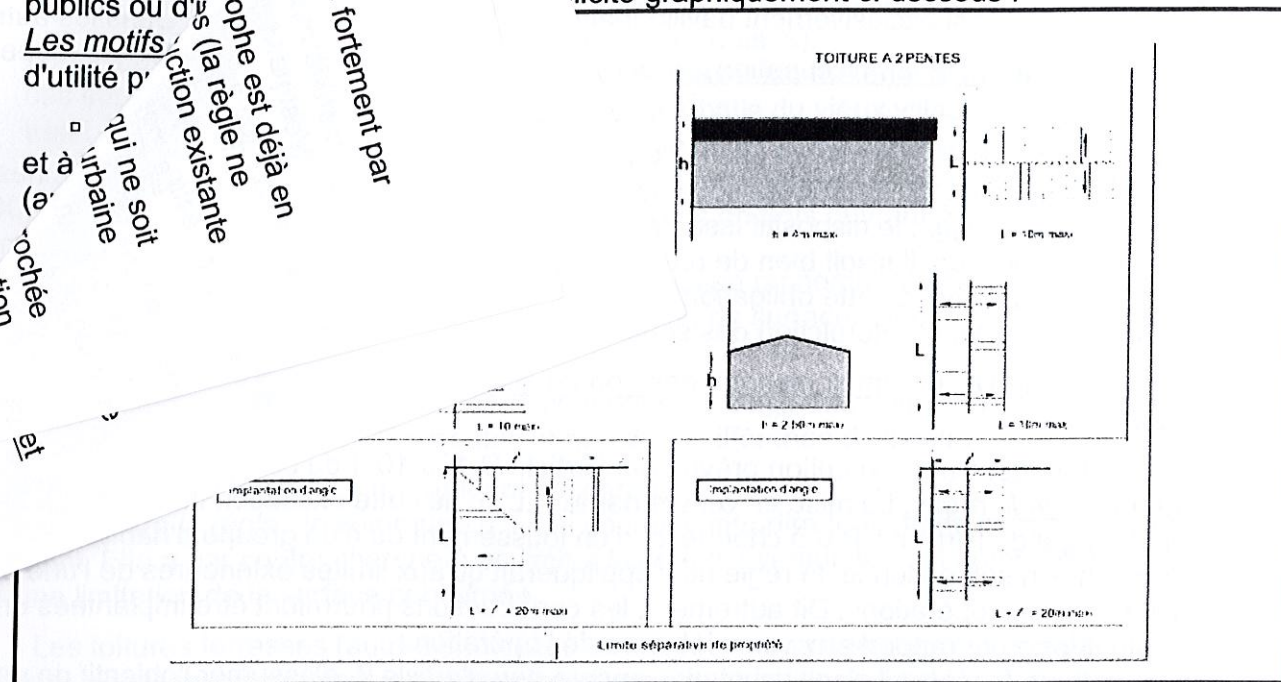
▫ Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

L'exception de l'article R.123-10-1 vue ci-dessus vaut également ici.

Les ouvrages publics ou d'utilité publique (la règle ne s'applique pas) qui ne sont pas soumis à la règle ne sont pas concernés par la réglementation existante

caractérisé fortement par

constructions par rapport aux limites séparatives. Néanmoins, l'implantation est admise sous conditions de longueur et de largeur graphiquement ci-dessous :



Le motif de la règle : la zone UB est déjà bien bâtie. Il s'est agi d'opérations au coup par coup pour l'essentiel, plus récemment de lotissements.

Le principe qui prévaut est de permettre une utilisation satisfaisante de son terrain par le constructeur, sans nuire au fonds voisin au delà du trouble normal et au cadre de vie.

- S'agissant des piscines, il est exigé une distance de la limite séparative au moins égale à 2 mètres.

Le motif de la règle : il s'agit de minorer les risques de voisinage.

▫ **Article UB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Il est demandé le respect d'une distance minimale entre bâtiments sur une même propriété, lorsqu'une habitation est concernée.

Le motif de la règle : il s'agit toujours de respecter les conditions d'éclairage et d'ensoleillement des constructions. Il s'agit aussi dans les groupes d'habitation sans division de maintenir une distance minimale entre deux habitations voisines non contiguës.

Article UB 9 – Emprise au sol des constructions

Il est fixé une surface minimale des annexes dans les secteurs UBa et UBb.

Le motif de la règle : il s'agit de limiter leur impact dans les sites concernés en raison de leur sensibilité.

▫ **Article UB 10 – Hauteur maximale des constructions**

- Dans le secteur UBa, la limitation de la hauteur à 3 mètres ne joue qu'au-delà de la bande d'implantation.

Le motif de la règle : il s'agit de limiter l'impact de ces annexes en entrée de village.

- Dans les secteurs UBb, la hauteur des constructions est limitée à 3,5 mètres.

Le motif de la règle : Cette limitation s'applique à la totalité du secteur. Ce secteur se révèle sensible au regard de l'insertion du village dans son paysage environnant, plus particulièrement vu depuis la rive droite de l'Aude.

▫ **Article UB 11 – Aspect extérieur des constructions**

Il est fait état de toitures présentant une pente apparente.

Le motif de la règle : cette précision vaut en raison de l'évocation des toitures terrasses, admises sous conditions. Par toiture présentant une pente apparente, il est entendu une toiture qui n'est pas masquée en totalité à la vue par un acrotère d'une hauteur équivalente à celle du faîtière ou du point haut de la couverture.

Sont considérées comme typiques des architectures attachées à un territoire, à une culture autres que ceux dans lesquels s'inscrit la commune. Peuvent ainsi être considérées comme des architectures typiques étrangères à la région le chalet canadien ou alpin, la pagode chinoise ou la case mélanésienne, par exemple. Par contre, une architecture contemporaine, c'est-à-dire produite aujourd'hui, utilisant des volumes, des formes et des matériaux souvent distincts de ceux hérités des réalisations architecturales territorialisées n'est pas typique d'une région particulière.

- Dans le secteur UBa, le plus long faîtière des constructions sera sensiblement parallèle à l'allée du faubourg.

Le motif de la règle : il s'agit de privilégier le paysage de l'entrée de ville et de limiter l'impact des constructions en restant dans les orientations des bâtiments existants.

- Dans le secteur UBb, le faîtière devra être sensiblement parallèle aux courbes de niveau.

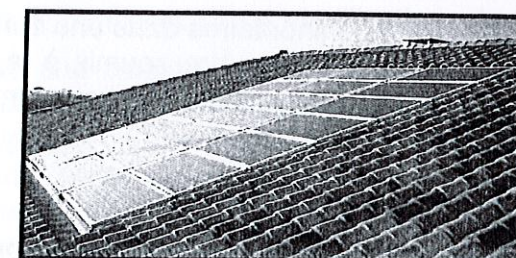
Le motif de la règle : il s'agit de faciliter l'intégration des constructions à un terrain présentant une pente.

- Sont admises les toitures terrasses. Il est fixé une condition générale (la compatibilité avec le paragraphe 1 de l'article UB 11) et une double condition particulière (jouer un rôle de rétention des eaux de pluies et être végétalisées).

Le motif de la règle : ce choix pourrait être (partiellement) contradictoire avec l'admission des architectures contemporaines ; le souci de la commune est de ne pas courir le risque d'un bouleversement incompressible dans des sites déjà bien occupés par des constructions à pentes et couvertures de tuiles.

- Les dispositifs de production d'énergie en toiture sont admis.

Le motif de la règle : il s'agit de permettre la réduction des gaz à effet de serre.



Système intégré



Système en surimposition

- Les clôtures sont réglementées.

Le motif de la règle : dans les urbanisations nouvelles, de caractère pavillonnaire, la clôture devient un élément déterminant du paysage de la rue. Aussi, convient-il d'être attentif aux diverses réalisations.

Le principe qui prévaut ici est de minimaliser la minéralisation de la rue et de laisser davantage de place au végétal. La limitation à 0,60 m de la hauteur des parties en mur répond à cet objectif.

- Dans la zone inondable, les clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Le motif de la règle : il s'agit d'éviter l'aggravation des effets de l'inondation. La perméabilité hydraulique des clôtures pourra être assurée de diverses manières mais en évitant les clôtures maçonnées pleines.

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions.

Le motif de la règle : les équipements collectifs répondent à des fonctions très diverses qui nécessitent parfois des dispositifs, notamment de sécurité, particuliers.

- Article 12 – Stationnement

Le dispositif vise à permettre la création d'un nombre de places de stationnement suffisant afin de laisser les trottoirs aux piétons. Le principe est la réalisation de la place de stationnement sur la parcelle réceptrice de la construction

Dans le cas de lotissements et groupes d'habitation, des places collectives devront être créées hors des espaces privatifs.

▫ Article UB 14 – Coefficient d'occupation des sols

- Le C.O.S. est fixé à 0,2.

Le motif de la règle : ce C.O.S. correspond à une densité de 13 logements/hectare pour une surface de plancher moyenne de 150 m² par habitation (+ annexes éventuelles) ; rien n'interdit à un aménageur de prendre pour base de calcul une surface de plancher de 125 m² (voir moins) , auquel cas la densité de l'opération est de 16 logements/hectare avec le même C.O.S. A titre d'information, la surface de plancher moyenne des logements commencés en 2010 est de 109 m² (source Sit@del)

- Il est fixé un C.O.S. différencié pour certaines constructions : commerces, bureaux, artisanat, hôtels-restaurants.

Le motif de la règle : ces bâtiments d'activités, minoritaires dans une zone à dominante d'habitation, ne peuvent, pour des raisons économiques être soumis à la même exigence de densité (qui induit la taille minimale du terrain). Par ailleurs, dans ce contexte, ils sont le plus souvent accompagnés du logement de l'exploitant.

- Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les constructions à usage agricole.

Le motif de la règle : les constructions agricoles dans le village renforcent l'occupation du sol. Les agrandissements et implantations nouvelles sont admis. Il convient de demeurer cohérent avec cette orientation.

3.4 – Les règles de la zone UC

La zone UC correspond à deux sites à usages sportifs, situés chacun à une extrémité de la commune et en tout ou partie soumis aux crues. La zone UC sud accueille des équipements sportifs de ROUFFIAC D'AUDE.

Le règlement n'y autorise que les constructions et installations nécessaires aux activités sportives, avec une condition : ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

3.5 – Les zones 2AU

S'agissant de zones fermées à l'urbanisation, le règlement demeure succinct. Il fera l'objet d'une définition à l'occasion de son ouverture à l'urbanisation.

C'est également à cette occasion que pourront être définies les exigences de réalisation de logements sociaux dans les programmes de logements.

L'article 2AU 2 met quelques conditions à la réalisation des ouvrages techniques autorisés.

Le motif de la règle : il s'agit de ne pas obérer une organisation des quartiers futurs.

3.5 – Les zones A

Les zones agricoles ont d'abord vocation à accueillir les constructions nécessaires à l'exploitation agricole c'est-à-dire les bâtiments fonctionnels (serres, silos, locaux de conditionnement et transformation...) et autres bâtiments liés à l'exploitation (hangars, granges, ...). Sont admises les nouvelles constructions destinées à la diversification de l'exploitation agricole (vente des produits de l'exploitation) mais elles doivent rester liées à l'activité agricole. En revanche, sont clairement exclues toutes les constructions se rattachant plutôt à une opération de diversification patrimoniale, sans aucun lien avec l'exploitation agricole (gîtes, camping à la ferme...); elles peuvent être admises dans des secteurs particuliers de faible dimension de la zone A.

La zone agricole peut admettre également les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le choix est ici fait de créer, autour des sièges d'exploitation un secteur Ah dans lesquels sont admis des changements de destination de constructions existantes et des piscines, ainsi que le camping à la ferme (que l'utilisation de l'article L.123-3-1 ne permet pas). 3 sites sont concernés : "Catuffe", "Maynadier" et "Combe d'âne".

▫ Article A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'article pose une condition préalable : la desserte en quantité suffisante par les réseaux (voie, eau potable, électricité – quand elles sont nécessaires. Cf article A 4-).

Le motif de la règle : Cette disposition de précaution autorise l'implantation de bâtiments agricoles dans l'ensemble de la zone A. Néanmoins, la commune conserve la faculté de refuser le permis de construire lorsque les conditions de desserte par les équipements nécessaires à la construction ne sont pas réunies. Il s'agit de ne pas voir la commune engagée dans des investissements disproportionnés qu'elle n'aurait pas envisagés.

Le secteur A peut admettre, sous cette condition préalable, des sièges d'exploitation nouveaux. Le paragraphe 2.1 institue la possibilité d'implantation de bâtiments techniques et de bâtiments d'habitation sous condition du caractère nécessaire à l'exploitation et d'une exigence de proximité liée à la nature de l'activité.

Le motif de la règle : Cette faculté doit être accompagnée d'une grande vigilance compte tenu des incidences en matière d'équipements (voirie, eau potable, électricité) et de paysage. La création d'une zone d'accueil spécialisée pour les bâtiments agricoles n'est pas apparue réaliste.

Le secteur Ah a une double vocation : admettre des bâtiments agricoles et des habitations (saisonniers ou non) uniquement par aménagement de bâtiments existants. Il convient de souligner que le camping à la ferme est également admis.

Le motif de la règle : Ce dispositif est large : bâtiments agricoles + locaux liés à l'exploitation + habitations (par aménagement de bâtiments existants) + camping à la ferme + piscine + annexes ; il autorise la diversification des activités de l'exploitation ; les activités admises ne sont pas nécessairement liées à l'activité agricole et concernent aussi le domaine patrimonial de l'exploitation.

3.6 – Les zones N

Les zones naturelles et forestières recouvrent le massif de "La Malepère" et la vallée de l'Aude pour l'essentiel.

Un secteur Na constate l'existence de deux abris à chevaux non liés à une activité agricole.

Un secteur Nh correspond à des terrains abritant des constructions existantes sans lien avec l'activité agricole et pour lesquels des possibilités d'évolution sont admises sous conditions.

Un secteur Nj concerne un site sur lequel existent de nombreux jardins et pour lequel des abris de faible emprise (10 m²) sont admis.

▫ Articles N 1 et N 2

L'article N 1 fait état des protections concernant les espaces boisés classés repérés au document graphique d'ensemble.

Le motif de la règle : la protection n'est assurée que si le règlement écrit en fait état.

L'article N 2 concerne les secteurs N, Na, Nh, Nj.

Le secteur N est doté de la plus forte protection pour des raisons évidentes de qualité écologique ainsi que des paysages et milieux naturels. N'y sont admis que les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le secteur Na constatant l'existence des abris à chevaux cerne deux sites de taille et de capacité d'accueil extrêmement limitées.

Le secteur Nh constate des sites bâtis, de taille limitée, pour lesquels il autorise une évolution mesurée des constructions. Le principe est simple, s'il y a agrandissement, le changement de destination n'est pas admis ; s'il y a aménagement sans agrandissement, le changement de destination est admis aux seules fins d'habitation ou d'annexes.

Le motif de la règle : l'objectif premier est de permettre que les bâtiments existants puissent évoluer de manière normale et que, notamment dans le site d'intérêt communautaire, cette évolution ne se fasse pas au détriment de l'environnement. Le principe de l'interdiction de toute construction nouvelle autre que l'annexe d'une habitation existante se situe dans cette ligne.

La possibilité de cumuler dans le temps changement de destination et agrandissement (limité) ne doit pas pouvoir être contournée sans remettre en cause l'objectif. C'est la raison pour laquelle la SHON de référence est celle existante à la date d'approbation du présent P.L.U.

La faiblesse des infrastructures de base (alimentation en eau potable et électricité) apparaît de nature à limiter le risque de dérive dommageable. Par ailleurs, les sites concernés demeurent de taille et de capacité limitées.

- Dans le secteur Nj sont admis les abris de jardin à condition qu'ils soient édifiés en dur et que leur superficie n'excède pas 10 m².

Le motif de la règle : il est de longue tradition que les habitants du vieux village (où l'occupation des terrains par le bâti avoisine souvent 100% de la surface) disposent sur ce site de jardins. C'est cette tradition que la commune entend pérenniser en prenant la précaution, compte tenu du caractère inondable du secteur, d'exiger une construction en dur, excluant les matériaux précaires.

Les articles N 6 et N 7 fixent des conditions d'implantation des constructions tant par rapport aux voies que par rapport aux limites séparatives qui maintiennent leur compatibilité avec le caractère naturel ou agricole environnant.

L'article N 9 fixe une emprise maximale pour les abris à chevaux.

Le motif de la règle : ces constructions visent une utilisation individuelle de loisirs ; elles n'ont pas vocation à devenir professionnelle.

- L'article N 10 limite de manière stricte la hauteur des constructions admises qui demeure compatible avec le maintien du caractère naturel des lieux.

La densité des constructions demeure très faible et compatible avec le caractère des lieux.

- pour le secteur Nh, les agrandissements admis sont très limités (+ 20% ou + 40 m²).

- pour le secteur Na, l'emprise au sol est limitée à 100 m²

- pour le secteur Nj, l'emprise au sol est limitée à 10 m².

4 – Tableau des surfaces

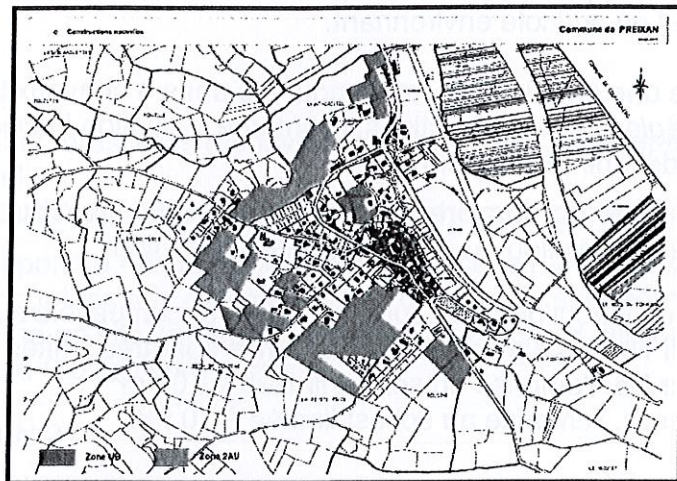
Zones	surfaces de la zone (en hectare)	surfaces constructibles (en hectare)	capacité résiduelle théorique d'accueil
UA	6,0	-	5
UB	39,2,0	6,2	60
UC	3,2	-	-
2AU	7,3	7,3	94
A	297,5	-	-
N	485,9	-	-
Na	1,8	-	-
Nh	3,1	-	-
Nj	13,0	-	-
Total	857,00	13,5	159

Cette estimation est faite sur les droits à bâtir des terrains libres de constructions. Il s'agit d'une **capacité théorique** : elle suppose que tous les propriétaires réaliseront, dans la durée du P.L.U., une opération en utilisant au maximum la densité autorisée.

La densité résultante retenue pour le secteur UB est de 10 logements par hectare. Elle tient à l'existence au lieu-dit "les Olivettes" mais aussi à "La Fontaine" et dans le secteur UBb, d'un fort relief qui s'oppose à une densification.

Pour la zone 2AU, il appartiendra à une procédure ultérieure de fixer la densité. Pour le raisonnement, est ici retenue une densité de 12 logements/hectare. Cette densité moyenne est-elle compatible avec une utilisation économe de l'espace préconisée par le code de l'urbanisme ? On peut toujours arguer que 20 ou 25 logements/hectare permettent une moindre consommation des sols. Il convient néanmoins de localiser et socialiser cette quantification. La règle autorise dans une même opération d'aménagement d'ensemble une diversification des tailles de terrains et des formes urbaines.

Il convient de rappeler que la surface de plancher moyenne des logements commencés en 2010 est de 109 m², ce qui correspond à 18 logements/hectare avec un C.O.S. de 0,2.



Les zones constructibles du projet de P.L.U.

Capacité théorique d'accueil, surfaces constructibles et coût des terrains à bâtir

Les choix de développement spatial de la commune, assis sur le souci d'un cadre de vie adapté, une gestion économe des deniers publics, le respect des objectifs de développement durable et les diverses normes, doivent prendre en compte le phénomène de la rétention foncière. Celle-ci n'est pas nécessairement que spéculative. Limiter strictement les surfaces constructibles aux strictes superficies issues de l'application d'une densité (ici 12 logements/hectare, par exemple) à un objectif de population et de besoins en logements en résultant (ici + 100 logements, par exemple) revient à retenir 8,3 hectares de surfaces constructibles. 2 propriétaires maîtrisent la moitié de cette superficie. Par ailleurs, il n'y a aucune certitude quant à une utilisation maximale des droits à construire sur les autres sites constructibles.

On le voit bien ce mode de raisonnement est créateur de rareté/cherté des terrains à bâtir. C'est une invitation à aller habiter plus loin et à augmenter les déplacements.

Il est en conséquence indispensable de prévoir des superficies constructibles (pour une grande partie sous statut de zones fermées à l'urbanisation) supérieures aux besoins stricts.

La compatibilité avec le P.L.H. :

Le P.L.H. approuvé le en novembre 2010 porte sur 6 ans. Le P.L.H. envisage pour PREIXAN, dans son objectif de participation à la satisfaction des divers besoins en logements de la Communauté d'Agglomération du Carcassonnais, une "production" de 27 logements sur 6 ans. Pour 2030, soit un peu plus de 3 P.L.H., est retenue pour hypothèse une augmentation de sa population de 190/200 habitants (soit 95/100 logements sur la base d'une augmentation de la population totale de 2 habitants par résidence principale supplé-

mentaire). Cette prévision de logements est compatible avec les orientations du P.L.H. en ce qu'elle est de nature à participer, ici en termes globaux, à la satisfaction des besoins en logements de la commune sur les 6 prochaines années. Elle n'en compromet pas la réalisation et ne fait pas apparaître d'incompatibilités manifestes.

Capacité d'accueil et capacité des équipements à satisfaire les besoins des constructions

Cette mesure se fait sur les zones ouvertes à l'urbanisation. La population totale après urbanisation maximale des zones ouvertes à l'urbanisation est de l'ordre de 630 habitants.

• L'alimentation en eau potable

La capacité du réservoir (200 m³) autorise la desserte de cette population, tout en assurant la défense incendie, mais peu au-delà. Il convient de rappeler que la Communauté d'Agglomération du Carcassonnais a compétence en matière d'alimentation en eau potable.

• La station d'épuration a une capacité résiduelle d'une trentaine d'équivalents-habitants. Il peut être considéré qu'elle sera rapidement saturée et ne pourra assurer un traitement au-delà de cette population. La réalisation de la station d'épuration de Villalbe conditionne la poursuite de la construction au-delà de ce seuil ; sa réalisation envisagée pour 2014 nécessitera néanmoins une gestion affinée des autorisations de construire.

CHAPITRE 3

Les incidences des orientations générales du P.L.U. sur l'environnement. La prise en compte de sa préservation et de sa mise en valeur

1 - LA COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE

Compatibilité avec l'orientation fondamentale 2 : concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques.

Les options retenues par le projet de P.L.U. pour l'aménagement spatial du territoire communal

- assurent une protection (classement en zone N et création d'espaces boisés classés-) du territoire haut (forêt de "La Malepère") de la commune ;
- localisent les extensions urbaines dans la continuité du village existant
- limitent fortement (13,5 hectares) les zones constructibles du village
- y soumettent toutes les constructions nouvelles à un assainissement non collectif
- ferment à l'urbanisation les zones non susceptibles d'être desservies par la station d'épuration existante, dans l'attente de la mise en service de la nouvelle station d'épuration intercommunale et pour une meilleure gestion de l'offre foncière
- maintiennent les ruisseaux des moulins au sud et des Pontils au nord hors des effets notables de l'urbanisation.
- classent en zones naturelles la plaine de l'Aude et soumettent la ripisylve du fleuve à une protection forte : espaces boisés classés.

L'adhésion de la commune au syndicat sud oriental des eaux de la Montagne Noire, avec la suppression du captage communal a supprimé l'utilisation de la nappe de l'Aude.

Compatibilité avec l'orientation fondamentale 3 : Intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux

La compétence en matière d'alimentation en eau potable appartient à la Communauté d'Agglomération du Carcassonnais. C'est donc elle qui fixe la politique tarifaire.

En matière de gestion des eaux de pluies, c'est à l'occasion de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU fermées que la taxe annuelle sur les eaux pluviales, instituée par la loi sur l'eau et les milieux aquatiques en 2006 et modifiée par la loi n°2010-78 du 12 juillet 2011 portant engagement national pour l'environnement, pourra être mise en œuvre et que pourra être exigée la mise en place de dispositifs individuels de rétention sur la base d'un schéma d'assainissement eaux pluviales.

Compatibilité avec l'orientation fondamentale 5A : poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle

Le zonage d'assainissement prévoit bien que les zones U (à l'exclusion des deux petites zones UC accueillant des équipements de sports) et AU du projet de P.L.U. doivent faire l'objet d'un raccordement au réseau d'assainissement collectif.

L'établissement d'un schéma d'assainissement eaux pluviales pourra intervenir à l'occasion de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser fermées. La Communauté d'Agglomération du Carcassonnais dispose d'un programme de réalisation de ces schémas pour le territoire communautaire.

La réalisation de la station d'épuration intercommunale sous gestion de la Communauté d'Agglomération du Carcassonnais est de nature à favoriser la réduction des risques de pol-

lution accidentelle et de répondre ainsi aux orientations fondamentales du SDAGE concernant la qualité des milieux aquatiques et des masses d'eau.

Compatibilité avec l'orientation fondamentale 6 : préserver et re-développer les fonctionnalités des bassins et des milieux aquatiques

La ripisylve et les boisements alluviaux des bords de l'Aude sont mentionnés espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Par le classement en zones naturelles de la plaine de l'Aude, par celui des espaces boisés classés des bords du fleuve, le projet de P.L.U. contribue à la réalisation d'une trame verte et bleue dans cette partie de la vallée de l'Aude.

2 – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

(Cyril SOLER – ComEt Environnement – 14 chemin Michoun – 31400 TOULOUSE)

2.1 – Les orientations du PLU

Que ce soit dans la zone Natura 2000 ou au niveau de la ZNIEFF, le PLU classe la quasi intégralité des parcelles en zone N. Le règlement du document impose pour ces espaces les points suivants (pour plus de précision se reporter au règlement du PLU) :

- Seuls les ouvrages d'intérêt collectifs ou nécessaires au service publics sont autorisés.
- Les aménagements ou extensions ne sont autorisée que dans les conditions suivantes :

Secteurs Ah et Nh, à condition que les réseaux existent en quantité suffisante

- L'aménagement et l'agrandissement sans changement de destination des constructions existantes, à condition que l'agrandissement n'excède ni 40 m² ni 20% de la surface hors œuvre nette existante avant travaux.
- L'aménagement des constructions existantes avec changement de destination aux fins d'habitation, de gîtes, d'annexes.
- Les annexes nouvelles des bâtiments existants et les piscines à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière que la construction existante.
- Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende [lit majeur de l'Aude] :
 - Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux. L'aménagement des constructions existantes à condition que, ou bien il n'y ait pas changement de destination, ou bien il y ait changement de destination aux fins d'habitation ; il est alors exigé que les planchers habitables soient au-dessus des plus hautes eaux connues, ou bien il s'agisse la création de locaux annexes de l'habitation.
 - L'agrandissement des constructions à usage d'habitation à condition qu'il concerne des planchers situés au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.

- Les créations et extensions d'annexes à condition que la construction créée ou agrandie n'excède pas 30 m² d'emprise au sol
- Les piscines

Dans le secteur Ah, en sus des occupations et utilisations du sol admises ci-dessus, les constructions à usage agricole à condition qu'elles demeurent compatibles avec le voisinage.

Dans le secteur Nj, les abris de jardins à condition que leur emprise au sol n'excède pas 10 m² et qu'ils soient édifiés en dur.

2.2 – Analyse des incidences et mesures compensatoires

Sur l'ensemble de la zone Natura 2000 et la ZNIEFF, les orientations du PLU n'impactent pas sur les enjeux de biodiversité :

A - La partie ouest de la commune

Les différents milieux sont protégés par un classement :

- En secteur N pour les sites nécessitant une forte protection en raison soit de leurs potentialités en matière de biodiversité soit de la qualité de leurs paysages.
- Les habitations existantes bénéficient d'une réglementation spécifique (Nh) limitant les extensions exagérées ou les constructions supplémentaires.
- L'ensemble des boisements sont classés à conserver (art. L130-1)

Ces classements garantissent le maintien des différents habitats en l'état ; ils contribuent même à conforter les enjeux écologiques du site. En ce qui concerne les bâtiments, et en l'absence d'étude confirmant la présence éventuelle de chiroptères, les éventuels projets d'aménagements ou d'extensions pourront, dans le cadre des permis de construire, mettre en œuvre des aménagements compatibles avec le comportement de ces animaux.

B - La partie est de la commune

Les différents milieux sont protégés par un classement en secteur N, en raison des potentialités écologiques, du risque inondation inhérent à la proximité de l'Aude et des nuisances sonores liées à la RD211.

A l'extrémité nord de cette partie de la commune, certaines parcelles sont classées :

- UC : il s'agit des installations sportives de la commune (stade)
- Nj : ce sont des parcelles cultivées sur lesquelles ne sont autorisés que les abris de jardins de moins de 10m².

Ces classements garantissent le maintien des différents habitats en l'état ; ils contribuent même à conforter les enjeux écologiques du site.

C - Pour l'ensemble de la commune

Le PADD cible sur une capacité d'accueil de 250 nouveaux habitants de façon à ne pas dépasser la capacité épuratoire de la station d'épuration existante. Cette dernière devrait être mise hors service en 2014, et le réseau d'assainissement collectif raccordé au réseau communautaire.

2.3 – Eléments annexes

A - Résumé non technique de l'étude

Principaux enjeux environnementaux sur la commune :

1. Trois secteurs distincts (tant du point de vue de l'écologie que du paysage) ; d'ouest en est : **La zone naturelle du massif de la Malepère**, au relief marqué et aux boisements étendus, la zone agricole (viticulture) et le village, et à l'est, **la plaine de l'Aude**, au relief peu marqué et occupé par une frange agricole bordant une puissante ripisylve
2. Zone Natura 2000 avec une emprise importante sur la commune (30% de la surface), Cette partie de la zone Natura 2000 reste marginale quant aux enjeux globaux.
3. Un DOCOB finalisé et opérationnel pour ce site d'intérêt communautaire.
4. ZNIEFF avec une emprise légère sur la commune (11% de la surface), mais avec une grande richesse d'habitats.
5. Des ruisseaux faisant office de corridors écologiques entre le massif de la Malepère et l'Aude.

Les orientations du PLU :

1. Limiter la capacité d'accueil à 250 nouveaux habitants.
2. **Classer en zone N les espaces reconnus d'intérêt écologiques** afin de limiter la construction de bâtiments nouveaux.
3. **Classer tous les espaces boisés du massif de la Malepère.**
4. **Privilégier la compacité urbaine** pour éviter le mitage du territoire

Les impacts du PLU :

La zone Natura 2000 n'est pas impactée par les orientations du PLU :

Eléments à préciser :

Contrôler les dépôts sauvages de déchets dans les espaces boisés de la ripisylve bordant l'Aude

B - Analyse critique de la démarche

L'état des lieux (en ce qui concerne les éléments liés à la biodiversité) a été réalisé au mois d'Avril 2011. Si le temps alloué au travail de terrain a été limité, il n'en reste pas moins que l'ensemble de la zone Natura 2000 et de la ZNIEFF ont été parcourus et ont fait l'objet d'une description.

Cette approche terrain a été doublée d'une étude par photographies aériennes nécessaire à la vision globale du territoire.

C - Données bibliographiques

Site Internet Géoportail : <http://www.geoportail.fr/index.do>

Site Internet de la DREAL Languedoc Roussillon : <http://www.midi-pyrenees.ecologie.gouv.fr/basecommunale/>

Site Internet de l'INPN : http://inpn.mnhn.fr/isb/servlet/ZoneServlet?action=SiteApb&typeAction=6&pageReturn=espace/apbFiche/apb_description.jsp&nm_spn=FR3800264&cd_mpro=null

Document d'objectifs du site Natura 2000 « Massif de la Malepère » - Tome 1 et Tome 2

Inventaire de la faune de France – Ed° Nathan

Cahiers d'habitats Natura 2000 – Ed° La documentation Française

Guide méthodologique pour l'évaluation environnementale d'un PLU – DIREN des Pays de Loire

3 - LES ESPACES BOISES CLASSES

Le P.L.U. délimite des espaces boisés classés couvrant environ 152 hectares, soit 17,7% de la superficie communale. L'interdiction de défrichement préserve les sites concernés. L'évaluation environnementale souligne l'importance écologique de ces boisements.

4 - LES ESPACES AGRICOLES

Les sites de culture font l'objet d'un statut strict de zones agricoles défini par l'article L.123-7 du code de l'urbanisme. Le règlement se montre précis pour ce qui concerne les habitations : être desservies par les réseaux d'eau potable et d'électricité ; proximité avec les bâtiments techniques effectivement nécessaire eu égard à l'activité.

5 - LE PATRIMOINE BATI

Il s'agit du patrimoine qui n'est pas soumis à des protections réglementaires (monuments et sites). Le règlement prévoit pour la partie ancienne du village des dispositions spécifiques destinées à assurer la pérennisation de la forme urbaine existante. C'est notamment le cas de la limitation à un rez-de-chaussée de la hauteur des constructions dans le secteur UBa.

6 - LE BRUIT

La capacité d'accueil des sites soumis à la zone de bruit de la RD 118 est marginale.

Les bâtiments d'activité agricole dans le village demeurent confinés aux sièges d'exploitation existants. Les constructions à usage agricole ou artisanal admises doivent être compatibles, notamment en matière de bruit émis, avec les habitations environnantes.

7 - LA QUALITE DE L'AIR ET LES DEPLACEMENTS

Le développement de l'agglomération va accroître les déplacements automobiles avec Carcassonne et Limoux. Seule une mise en place de transports collectifs performants apparaît de nature à les diminuer. Il s'agit d'un domaine qui échappe à la commune.

En matière de déplacements internes à l'agglomération, si le relief n'apparaît pas toujours propice au développement d'un réseau piéton, il est envisagé dans le quartier de la "Petite Pièce", plus plat, de donner au piéton une place importante et sécurisée notamment dans les relations avec la future école.