

Département de l'Aude



Révision du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme

2 P.A.D.D.

Projet d'Aménagement et de
Développement Durables

PREAMBULE	1
LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE	1
LE RESPECT DES POLITIQUES INTERCOMMUNALES, LA COMPATIBILITE AVEC LE SCoT DE CARCASSONNE AGGLO	2
LES ENJEUX DU PADD.....	3
OBJECTIF 1 : MAITRISER L’ACCUEIL DE POPULATION ET ASSURER UNE DIVERSITE D’HABITAT ADAPTEE A SES ATTENTES	4
OBJECTIF 2 : ORGANISER LE DEVELOPPEMENT DANS LE RESPECT DE L’ENVIRONNEMENT ET LA PRISE EN COMPTE DE LA TRANSITION ECOLOGIQUE	5
PRIVILEGIER UN MODE DE DEVELOPPEMENT SOBRE ET SOLIDAIRE	5
CONFORTER L’ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE, MAINTENIR UNE ACTIVITE ECONOMIQUE DIVERSIFIEE.....	8
PROMOUVOIR UN URBANISME ADAPTE AUX RISQUES ET AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	9
OBJECTIF 3 : VALORISER LES PAYSAGES, PROTEGER L’ENVIRONNEMENT ET LES MILIEUX NATURELS.....	11
PRESERVER LA QUALITE ET LA DIVERSITE DES PAYSAGES	11
PROTEGER L’ENVIRONNEMENT ET LES MILIEUX NATURELS	16
PRESERVER LA QUALITE DU CADRE DE VIE, AMENAGER LES MOBILITES.....	17

PREAMBULE

LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le PLU prend en compte les questions d'urbanisme, mais aussi celles relatives à l'habitat, à l'environnement, au paysage et aux déplacements. **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le fondement du PLU** : un cadre de référence et de cohérence qui définit les objectifs du développement et de l'aménagement de la commune pour les années à venir. C'est à partir de ces objectifs que sera établi le règlement du PLU qui détaillera les conditions d'utilisation des sols et les principes de construction opposables aux tiers.

Le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable, et répond aux grands principes instaurés par la législation : loi Solidarité et Renouvellement Urbain, les lois Grenelle et ALUR, loi Elan, loi Climat et Résilience, etc. :

- ▶ L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ...
- ▶ La qualité urbaine, architecturale et paysagère
- ▶ La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat
- ▶ La sécurité et la salubrité publiques
- ▶ La prévention des risques
- ▶ La protection des milieux naturels et des paysages
- ▶ La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement

Article L151-5 du code de l'urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

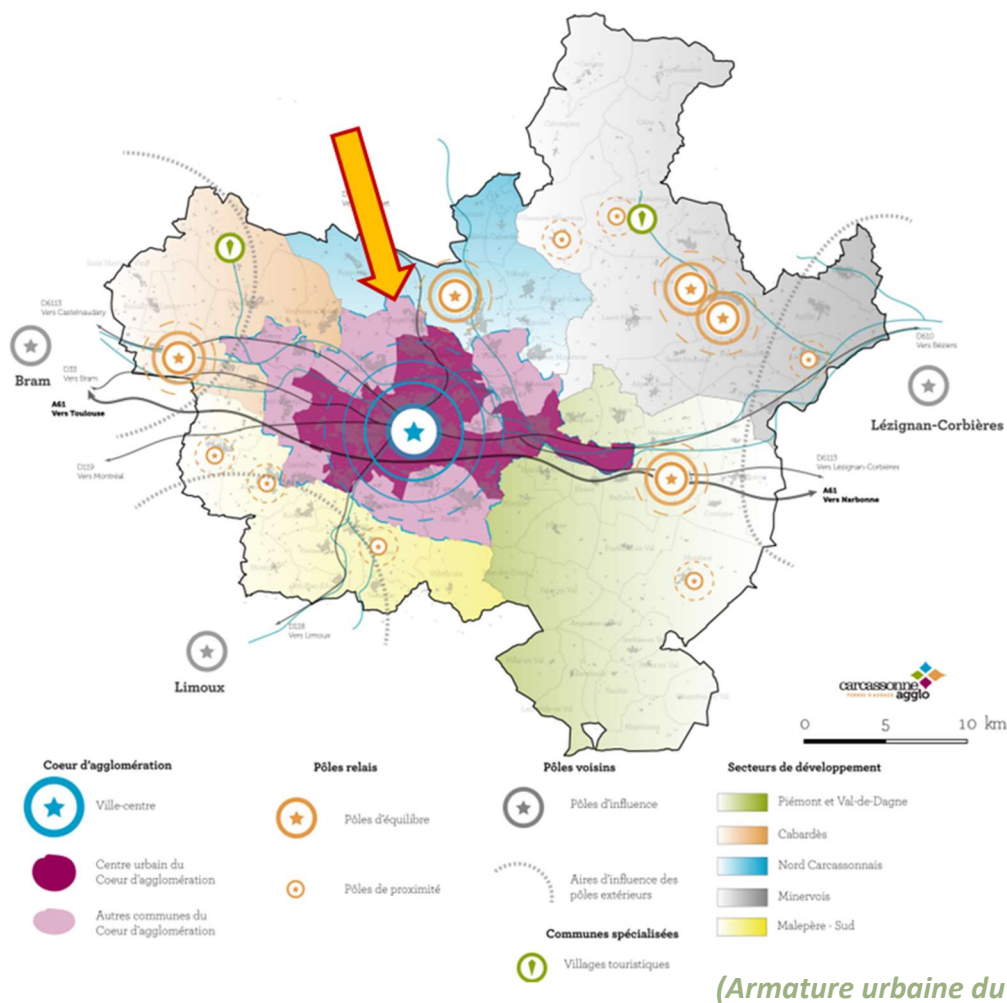
1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols [...], le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. [...]

LE RESPECT DES POLITIQUES INTERCOMMUNALES, LA COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DE CARCASSONNE AGGLO



Conformément au code de l'urbanisme, « les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions relatives à l'utilisation de l'espace ».

Le PLU a l'obligation d'être compatible avec les documents d'intérêt communautaire dits d'ordre supérieur, et notamment avec le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT de Carcassonne Agglo, approuvé le 20/12/2023.

UN OBJECTIF NATIONAL (LOI CLIMAT ET RESILIENCE) :

→ Viser le « Zéro Artificialisation Nette » à l'horizon 2050

UN OBJECTIF REGIONAL (SRADDET 2019) :

→ Engager une trajectoire phasée de la réduction du rythme de la consommation d'espaces naturels et agricoles

UN OBJECTIF INTEGRE DANS LE PAS DU SCoT :

→ Viser une réduction de 50% du rythme de la consommation foncière à l'horizon 2032.

LES ENJEUX DU PADD

Villemoustaussou est une commune attractive qui connaît une forte dynamique de croissance : essor démographique, rajeunissement de la population, renouvellement du parc immobilier, extensions urbaines...

Ces dernières années, cette dynamique a principalement favorisé l'extension de l'habitat individuel sur deux territoires opposés : l'entrée sud du village dont l'urbanisation a été réalisée dans le cadre de la ZAC du Pialo, et les collines du Thou, qui accueillent la majeure partie des extensions pavillonnaires.

Sur la période de 10 ans comprise entre 2013 et 2022, le développement de l'urbanisation a consommé globalement 26 ha, dont 6,5 ha pour la zone d'activités intercommunale de Bezons, et environ **19 ha pour la réalisation de 200 logements**, soit une vingtaine de logements par an en moyenne.

Un rythme en baisse par rapport aux années précédentes, mais toujours très soutenu, qui témoigne de la profonde mutation qui, en l'espace de deux générations, a vu le village de tonneliers des années 60 se transformer en une commune résidentielle de la périphérie carcassonnaise.

La maîtrise du développement urbain est la problématique centrale du PLU : maîtriser l'accueil de population, renouer les liens entre le village et ses nouveaux quartiers, maintenir des limites franches entre les secteurs d'habitat et les espaces naturels ou agricoles...

Le PLU doit privilégier un mode de développement sobre et solidaire : stopper l'étalement urbain, organiser prioritairement les extensions urbaines à proximité du centre, de ses services et de ses équipements, promouvoir une variété de formes d'habitat, et faciliter l'accueil d'une population de plus en plus exclue du marché résidentiel : jeunes couples, familles monoparentales, retraités...

La qualité des paysages, la richesse et la diversité des milieux naturels constituent un patrimoine précieux que le PLU doit protéger et valoriser : réduire la consommation des espaces naturels et agricoles, préserver ses paysages caractéristiques, protéger les milieux naturels, intégrer la trame verte et bleue.

Le PLU doit assurer le maintien d'une activité économique diversifiée. Il s'agit à la fois de préserver l'espace agricole comme outil de production, et de soutenir la dynamique de l'emploi en confortant les activités existantes et leur diversification.

OBJECTIF 1 : MAÎTRISER L'ACCUEIL DE POPULATION ET ASSURER UNE DIVERSITÉ D'HABITAT ADAPTÉE À SES ATTENTES

Entre 2008 et 2018, Villemoustaussou a accueilli 1317 habitants supplémentaires, correspondant à une croissance annuelle moyenne supérieure à 3,5%.

Un fort renouvellement de la population (29% des ménages installés depuis moins de 5 ans, 54% depuis moins de 10 ans)

Une offre de logements peu adaptée : plus de 86% de grands logements (au moins 4 pièces), à peine 9% de 3 pièces, tandis que 25% des ménages ne sont constitués que d'une personne.

ANTICIPER UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ÉQUILIBRÉE

- Maîtriser l'accueil de population sur la base d'une croissance moyenne annuelle démographique inférieure à 1% afin de ne pas dépasser 5200 habitants en 2035
- Soutenir l'accueil des jeunes actifs
- Maintenir un niveau de services et d'équipements adapté aux besoins et aux évolutions de la population

AMÉLIORER LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

- Conforter la capacité de renouvellement de la population communale en facilitant la création de logements locatifs
- Diversifier l'offre de logements en facilitant la réalisation de petits logements et en améliorant l'accueil des personnes âgées
- Promouvoir la construction d'environ 150 logements sociaux à l'horizon 2035.

OBJECTIF 2 : ORGANISER LE DEVELOPPEMENT DANS LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT ET LA PRISE EN COMPTE DE LA TRANSITION ECOLOGIQUE

PRIVILEGIER UN MODE DE DEVELOPPEMENT SOBRE ET SOLIDAIRE

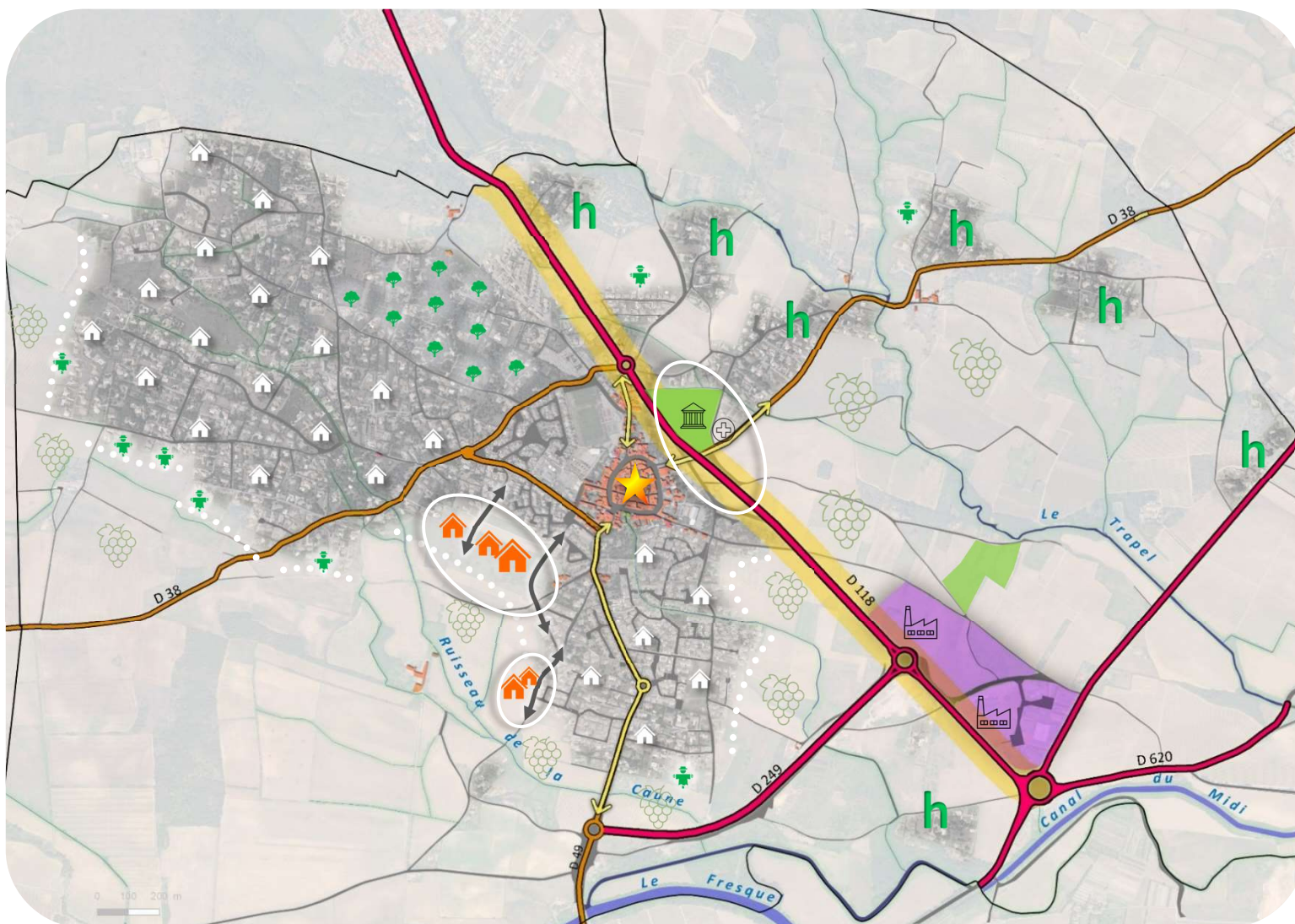
STOPPER L'ETALEMENT URBAIN, METTRE EN ŒUVRE UNE STRATEGIE URBAINE ECONOMIQUE EN CONSOMMATION FONCIERE

Entre 2013 et 2022, 19 ha ont été consommés sur les espaces naturels et agricoles pour la construction de 200 logements, soit un rythme moyen de presque 2 ha par an sur 10 ans.

- Stopper l'étalement de l'urbanisation de faible densité.
- Entre 2023 et 2035, la consommation foncière des nouvelles constructions à destination d'habitat sur les espaces naturels, agricoles et forestiers¹, ne devra pas dépasser 14 ha.
- Promouvoir la réalisation de logements dans le cadre du renouvellement urbain et du comblement des dents creuses pour atteindre environ 50% des nouveaux logements produits à l'horizon 2035.
- Viser une densité moyenne d'au moins 20 logements par hectare dans les opérations d'ensemble de plus de 5 logements.

¹ Comprenant les zones d'extension et le comblement des dents creuses

LA STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT

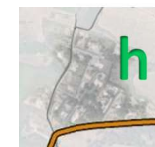


La circulade et ses premiers faubourgs : conforter l'attractivité du centre, réhabiliter les logements vacants, diversifier les fonctions urbaines

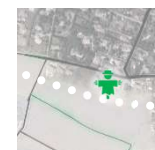


Le tissu existant : faciliter le renouvellement urbain pour accueillir 50% des nouveaux logements

 Préserver les boisements résiduels des collines du Thou



Les hameaux :
Stopper l'étalement de l'urbanisation des hameaux, préserver la vocation agricole et viticole de la plaine



Les franges urbaines :
Stopper l'étalement pavillonnaire, établir des limites durables avec l'espace agricole
 Instaurer des lisières urbaines où la construction sera limitée : annexes, remises...



Les zones d'extension prioritaires :
Intensifier l'urbanisation aux abords du centre, dans un principe de continuité : conforter le maillage du réseau, favoriser la proximité entre l'habitat, les services et les équipements



Equipements publics et services :
Un pôle à conforter à l'entrée de la Circulade : équipements publics et d'intérêt général, services de santé ...



ZA intercommunale de Bezons :
Maîtriser l'impact du développement des activités sur l'entrée de ville

Un réseau de desserte locale étendu et peu structuré.

Des secteurs d'extension déconnectés du centre, plus de 60 km de voirie à entretenir.

VALORISER LES POTENTIALITES D'ACCUEIL AU SEIN DU TISSU EXISTANT ET AUX ABORDS DU CENTRE

- Promouvoir la réhabilitation des logements vacants au centre bourg, pouvant notamment contribuer à l'accueil de logements sociaux, ou à développer l'offre touristique.
- Optimiser l'occupation du tissu existant : encadrer l'urbanisation des principales dents creuses, faciliter le renouvellement du tissu existant (extension du bâti existant, ajout d'une construction nouvelle, reconstruction...)
- Intensifier l'urbanisation aux abords du centre : privilégier des zones d'extension limitées, proches du centre urbain, qui n'imposent pas le recours aux déplacements motorisés
- Améliorer les conditions de desserte des quartiers, conforter le maillage des espaces publics et développer le réseau des modes doux de déplacement

CONFORTER L'ATTRACTIVITE DU CENTRE, VALORISER SON PATRIMOINE

- Poursuivre la requalification des espaces publics : limiter l'emprise de la circulation et du stationnement, privilégier l'usage piéton et la convivialité des espaces
- Renforcer la diversité des fonctions urbaines et favoriser le maintien des services et commerces de proximité au centre
- Promouvoir la revitalisation du centre historique (Circulade et ses abords) : requalification de la trame viaire, réhabilitation d'îlots intra-muros, opérations façades, plantations...

MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DES EXTENSIONS URBAINES

- Organiser le développement des extensions urbaines dans un principe de continuité : conforter les liens entre les quartiers, développer les modes doux de déplacement
- Créer des espaces publics structurants, favoriser la proximité entre l'habitat, les services et les équipements
- Maintenir un niveau de services et d'équipements adapté aux besoins et aux évolutions de la population

CONFORTER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE, MAINTENIR UNE ACTIVITE ECONOMIQUE DIVERSIFIEE



L'entrée Est : un pôle de services à conforter,
un seuil à valoriser

CONFORTER ET DIVERSIFIER LE TISSU DES ACTIVITES ECONOMIQUES

- Intégrer le développement de la zone artisanale de Bezons, maîtriser son impact paysager sur l'entrée de ville
- Conforter l'implantation du pôle de services à l'entrée Est du village, valoriser un effet de seuil marquant l'accès à la Circulade
- Faciliter la diversification des activités agricoles et promouvoir le développement du tourisme vert

MAINTENIR UNE AGRICULTURE DURABLE, PRÉSERVER SA COHABITATION AVEC L'HABITAT

- Conforter la vocation agricole et viticole du territoire, en établissant des limites durables avec l'enveloppe urbaine : stopper l'étalement pavillonnaire, instaurer des lisières urbaines où la constructibilité sera limitée
- Maintenir la cohésion des unités foncières agricoles, et préserver leur potentiel de développement tout en permettant un développement pertinent des usages liés au tourisme et aux loisirs.
- Identifier le bâti remarquable dont le changement de destination ne compromettra pas l'activité de l'exploitation

PROMOUVOIR UN URBANISME ADAPTE AUX RISQUES ET AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

LIMITER L'EXPOSITION DE LA POPULATION AUX RISQUES NATURELS

- Prendre en compte les contraintes liées à l'inondabilité des terrains, et notamment les prescriptions applicables au titre du PPRI du bassin versant du Trapel et du Fresquel, visant à interdire l'expansion urbaine dans les secteurs inondables non urbanisés, et à limiter l'évolution du bâti existant dans les secteurs déjà urbanisés
- Compléter le réseau de défense incendie dans les hameaux de Villejean, de La Gravette, et au centre du Thou

DEVELOPPER UNE GESTION INTEGREE DES EAUX PLUVIALES

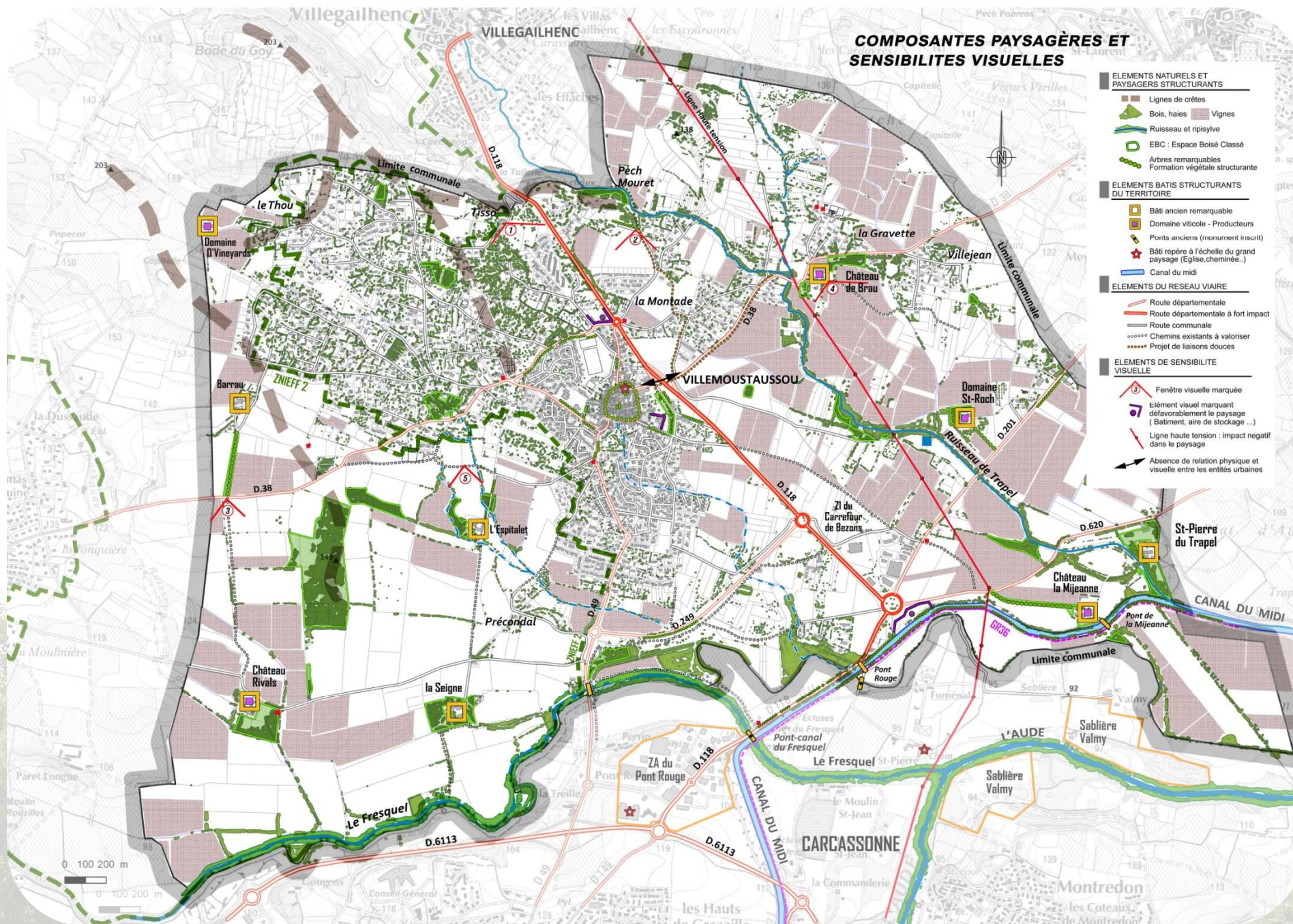
- Instaurer une gestion intégrée des eaux pluviales pour les nouvelles zones à urbaniser : limiter l'imperméabilisation des sols, privilégier l'infiltration naturelle au plus près du terrain d'assiette des constructions,
- Promouvoir dans les opérations d'ensemble la mise en œuvre de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales qui consistent à diminuer le ruissellement en favorisant l'infiltration ou en ralentissant les écoulements : puits, fossés à ciel ouvert, noues paysagères ...

PROMOUVOIR UNE GESTION DURABLE ET PERFORMANTE DE L'ENERGIE

- Promouvoir des modes d'implantation et d'exposition des constructions qui contribuent à limiter les besoins de consommation d'énergie
- Limiter la consommation d'énergie des constructions nouvelles en privilégiant les systèmes passifs et en renforçant le recours aux sources d'énergies renouvelables
- Anticiper l'installation de centrales photovoltaïques au sol dans la zone agricole, compatibles avec l'exercice d'une activité agricole pérenne et la préservation des paysages.

OBJECTIF 3 : VALORISER LES PAYSAGES, PROTEGER L'ENVIRONNEMENT ET LES MILIEUX NATURELS

PRESERVER LA QUALITE ET LA DIVERSITE DES PAYSAGES



UNITE PAYSAGERE 1

Le couloir naturel qui marque l'interface entre Villemoustaussou et l'agglomération carcassonnaise.

UNITE PAYSAGERE 2

Le territoire agricole ouest, au nord de la vallée du Fresquel.

UNITE PAYSAGERE 3

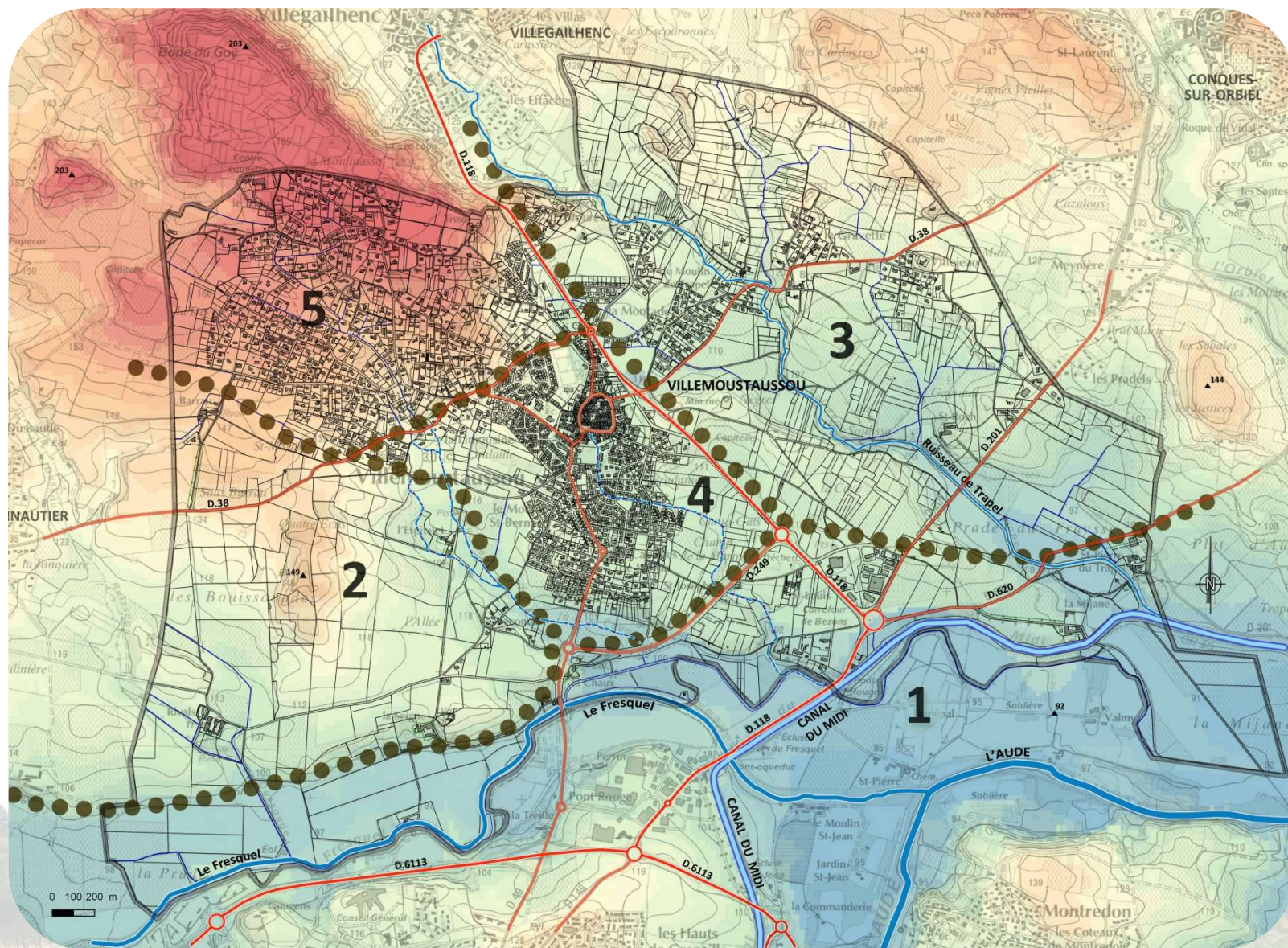
Le territoire viticole à l'Est de la D118, traversé par le ruisseau de Trapel, et siège d'un étalement de l'urbanisation le long des voies principales.

UNITE PAYSAGERE 4

Le village et ses extensions, compris entre les routes départementales D118, D249, D38 et le ruisseau de Lacaune.

UNITE PAYSAGERE 5

Les collines du Thou, siège principal des extensions pavillonnaires au sein d'un relief boisé très prisé.





Platanes au droit du Pont Rouge

UNITE PAYSAGERE 1 : LE COULOIR NATUREL QUI MARQUE L'INTERFACE ENTRE VILLEMUSTAUSOU ET L'AGGLOMERATION DE CARCASSONNE

- Protéger et valoriser les abords du Canal du Midi
- Protéger la ripisylve du Fresquel
- Maîtriser l'impact du développement des activités

UNITE PAYSAGERE 2 : LE TERRITOIRE AGRICOLE OUEST, AU NORD DE LA VALLEE DU FRESQUEL

- Préserver la vocation agricole du territoire
- Etablir des limites durables avec l'espace agricole
- Protéger le patrimoine bâti et paysager des domaines et châteaux
- Préserver les fenêtres visuelles sur la vallée



Vue depuis le domaine de Brau sur le vignoble et la ripisylve du Trape

UNITE PAYSAGERE 3 : LE TERRITOIRE VITICOLE A L'EST DE LA D118, TRAVERSE PAR LE RUISSEAU DE TRAPEL

- Protéger et valoriser le cours du ruisseau du Trape et sa ripisylve
- Protéger le patrimoine bâti et paysager des domaines viticoles
- Stopper l'étalement de l'urbanisation et préserver la vocation agricole du territoire
- Valoriser la présence du Canal du Midi
- Maîtriser l'impact du développement des activités

UNITE PAYSAGERE 4 : LE VILLAGE ET SES EXTENSIONS, COMPRIS ENTRE LES ROUTES DEPARTEMENTALES D118, D249, D38 ET LE RUISSEAU DE LACAUNE



La circulade : un espace public à reconquérir

- Réhabiliter le patrimoine architectural et urbain du cœur de village
- Requalifier l'espace public de la circulade, préserver le mail de platanes en limitant l'emprise du stationnement automobile
- Valoriser le paysage d'entrée de ville le long de la D118 et aménager un seuil d'entrée à la porte est du village
- Préserver durablement l'espace agricole comme limite de l'extension urbaine
- Préserver des vues ouvertes sur le paysage et les domaines viticoles
- Protéger et valoriser le cours du ruisseau de La Caune, et maintenir la coupure urbaine le long du ruisseau à l'entrée sud du village,

UNITE PAYSAGERE 5: LES COLLINES DU THOU

- Requalifier les limites entre les zones d'habitat et l'espace agricole, instaurer des lisières urbaines où la constructibilité sera limitée.
- Préserver les points de vue existants et les chemins de traverse
- Ménager des liaisons douces en direction du village et de la garrigue
- Préserver le caractère arboré du secteur résidentiel de Tissot

PROTEGER L'ENVIRONNEMENT ET LES MILIEUX NATURELS

PRESERVER LA TRAME VERTE ET BLEUE

- Identifier les éléments supports d'une trame verte et bleue.
- Maintenir les réservoirs de biodiversité des divers milieux naturels, et les éléments qui assurent entre eux leurs connexions, notamment le long des cours d'eau du Fresquel et du Trapel qui constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques à préserver

PROTEGER LES MILIEUX NATURELS

- Maintenir les milieux boisés de la plaine agricole, et notamment les boisements présents au sein de la ZNIEFF « zone agricole du Nord Carcassonnais »
- Protéger les zones humides : la zone humide de « la cabane de l'anguille », la ripisylve du Fresquel, la plaine alluviale de Valmy



muret de pierres sèches à
Villejean

PRESERVER LA QUALITE DU CADRE DE VIE, AMENAGER LES MOBILITES

AMENAGER LES MOBILITES AU SERVICE DE LA QUALITE DE VIE DES HABITANTS ET DE LA DECOUVERTE DU TERRITOIRE

- Développer une stratégie d'ensemble pour conforter les mobilités douces, en valorisant les liens entre les mobilités du quotidien, le tourisme et les loisirs.
- Développer un maillage touristique en lien élargi avec le territoire : Villegailhenc, la Montagne noire, le Canal du Midi...

VALORISER LE PATRIMOINE BATI

- Promouvoir une occupation du sol respectueuse de l'identité locale : caractères architecturaux, qualité urbaine et paysagère des espaces publics
- Protéger les divers éléments du petit patrimoine rural : capitelles, murets, calvaires...