

Département
de l'Aude

Commune
de
LAURE MINERVOIS

PLAN LOCAL D'URBANISME

02- PLAN D'AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLE

- Plan d'occupation des Sols mis en révision en la forme de Plan Local d'Urbanisme, le 10 juin 2003
- PLU approuvé par le CM, le 7 avril 2009



Agence d'Urbanisme et d'Architecture
Chemin de Cantarane
11200 LEZIGNAN CORBIERES
Tél. 04.68.27.20.55 Fax 04.68.27.44.54
Courriel : bernard.salauze@wanadoo.fr

Empreinte
d'Architecture

Bérengère RODRIGUES DE SA
Architecte – Paysagiste
2, rue Cité Verdier
34700 MONTPELLIER



Introduction

Le Plan d'Aménagement et Développement Durable (P.A.D.D. *retenu*) est un document qui a été introduit dans le Code de l'Urbanisme par la loi du 13 décembre 2000. L'article L. 123.1 de ce même code stipule (entre-autre) à propos du contenu des Plans Locaux d'Urbanisme «*Ils présentent le projet d'aménagement et de développement durable, qui peut caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter, identifier les espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces et voies publiques, les entrées de villes, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain.*»

L'ensemble de ces prescriptions concerne la commune de Laure Minervois. Cependant, elles le sont à des degrés divers et à l'échelle d'une commune qui ambitionne d'atteindre une population de 1600 à 1750 habitants à l'horizon de 2020.

Le PLU doit répondre aux exigences de l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme qui lui impose de déterminer les conditions permettant d'assurer :

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

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

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

Les options développées ici respectent ces principes.

Orientations générales

Le conseil municipal de Laure Minervois, conscient du risque de village dortoir guettant son avenir proche, désire assurer un développement maîtrisé et équilibré, favorisant la vie du village. L'objectif de population est de 1750 habitants à l'horizon 2020 alors que fin 2003, la population s'élevait à 1128, c'est à dire équivalente à celle de 1982. .

Dans ses séances des 10 juin 2003 et 20 février 2007, le conseil municipal a fixé pour objectifs à la révision :

- Redéfinition et extension des zones constructibles
- Modification du zonage et du règlement des zones NC
- Intégration des plans de prévention des risques
- Mise à jour de la réglementation
- Délimitation des zones à doter d'équipements d'assainissement et de collecte des eaux pluviales
- Fixation des emplacements réservés aux ouvrages publics et aux installations d'intérêt général
- Assurer la diversification économique de la commune

Pour atteindre ces objectifs, les axes retenus sont :

Protection des espaces naturels et agricoles

- Définition des zones naturelles, et des zones à potentiel agronomique, protégées au titre des espaces agricoles
- Repérages des habitations éparses et des « campagnes » devant être figées ainsi que des hameaux pouvant être développés

Protection et revitalisation du centre

- Mise en place d'une opération façade
- Elaboration d'un règlement prenant en compte les éléments du bâti et de la silhouette urbaine à valoriser
- Aménagement de la place du Ravelin, aux abords du centre ancien
- Création d'aires de stationnement en périphérie.

Extension urbaine

- Définition en fonction des contraintes environnementales, paysagères, objectifs quantitatifs et qualitatifs en matière de logements

- Définition des secteurs ayant un potentiel économique dans le sens du développement des espaces d'entreprise et de l'accueil d'activités touristiques

Problématique territoriale et urbaine

Environnement territorial

La commune de Laure Minervois possède un vaste territoire (+ 4 000 ha), situé à proximité de Carcassonne. La pression foncière est donc celle constatée dans cette région. Cependant, le bourg même de Laure est en dehors des voies de communication vers le chef lieu contrairement à certains écarts ou hameaux. La pression s'exerce donc de manière différenciée et mérite des réponses diverses.



Population et logement

La population de Laure a été évaluée à 1130 habitants environ en 2005 et le potentiel de développement est estimé à 1450 voir 1500 à l'horizon de 2015-2020. Accueillir 350 habitants supplémentaires suppose la construction de nouveaux logements. Ces dernières années, la transformation de nombreux logements vacants du centre en résidences secondaires ne laisse pas augurer d'un important potentiel de logements à reconquérir. Cela peut concerner une vingtaine de logements sur 10 ans. Le PLU doit donc réserver les espaces nécessaires à la construction d'environ 150 logements nouveaux dans le respect des formes urbaines, compatibles avec la préservation de paysages et le souci de gestion économe d'espace.

Des objectifs de mixité sont exprimés par le code de l'urbanisme, le PLU doit les prendre en compte. Par ailleurs, pour respecter le principe d'équilibre, l'ouverture de zones à urbaniser doit se doubler d'opérations en direction de l'habitat ancien.

Economie, déplacements

L'économie de Laure Minervois repose essentiellement sur le système agraire de la production vinicole. Le PLU se doit d'en assurer la pérennité en protégeant les terres ayant un potentiel agronomique. Il doit également faciliter l'évolution des structures d'exploitation notamment celles ayant fait l'objet d'une opération de restructuration foncière. La commune est touchée comme toute la région par le phénomène de déprise agricole et une alternative à la viticulture peut être recherchée dans les espaces possédant un faible potentiel agronomique

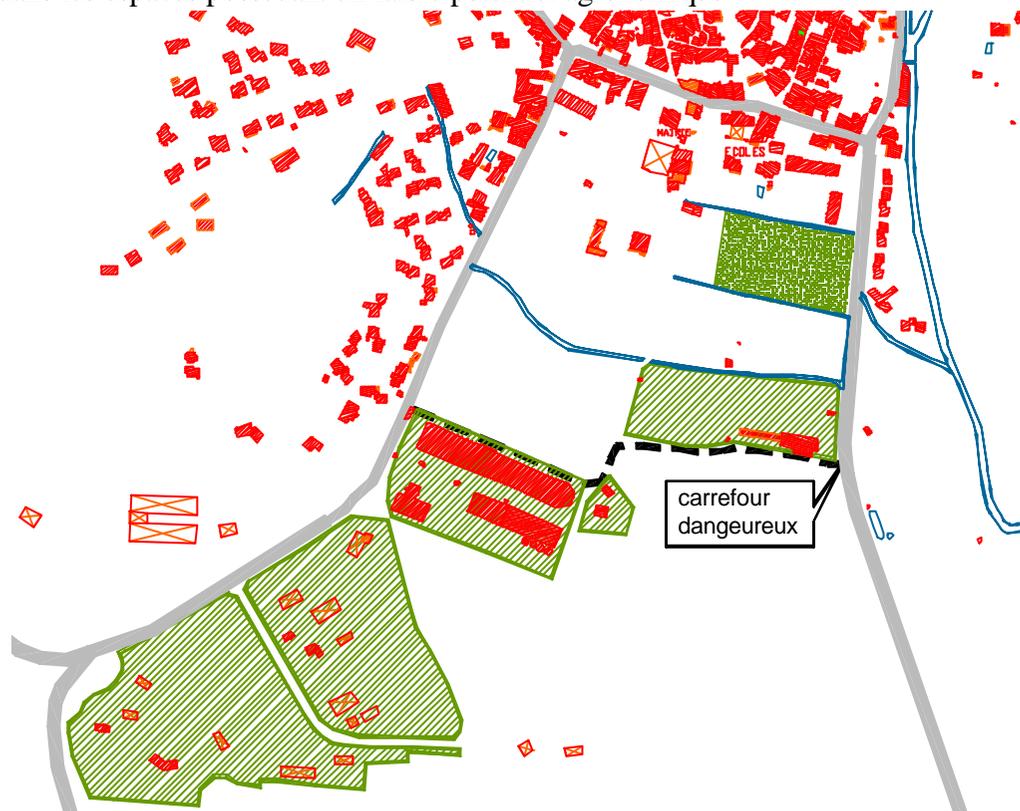
L'artisanat, les services sont des axes de diversification et le PLU doit réserver des espaces pour leur développement notamment dans les secteurs situés sur des axes de communication comme la RD 11 où se situe le hameau du Tinal d'Abrens (voir page précédente).

A l'intérieur du bourg, le commerce de proximité souffre des difficultés d'accès et de l'étroitesse foncière. L'amélioration des conditions de stationnement et l'aménagement de ses abords sont des gages de sa pérennisation ou de son développement. La définition de nouvelles zones d'habitat devra tenir compte de sa situation afin de renforcer la centralité.

Le secteur de l'agrotourisme est bien présent à Laure Minervois mais la commune dispose d'atouts encore peu valorisés comme le lac, son patrimoine culturel...

Les déplacements dans le village ancien sont difficiles de part la structure des rues inchangées depuis l'époque médiévale. Il n'est bien sûr pas question de démolir les maisons pour créer des percées mais quelques améliorations pourraient être trouvées notamment par des aménagements dans le secteur de la place des Acacias où des espaces libres privatifs pourraient être ouverts au public. De même des espaces de stationnement pourraient être aménagés en périphérie.

Un autre problème existe, pour l'accès à la cave coopérative et la zone. L'implantation de ces équipements, au sud du village répondait à un souci de lien vers le centre pour la zone artisanale et vers les terres agricoles pour la cave coopérative. Il s'avère que l'accès vers ces secteurs



depuis la RD 57 (ver le RN 113), très fréquenté pas les PL est difficile, soit à travers le village, soit à travers une voie privée longeant l'ancienne distillerie, sans visibilité. Le PLU devrait pour déterminer des solutions alternatives

Eau – assainissement

La ressource en eau est suffisante pour assurer les besoins prévisibles du bourg alors que pour les écarts, de gros investissements pour renforcer les réseaux sont nécessaires.

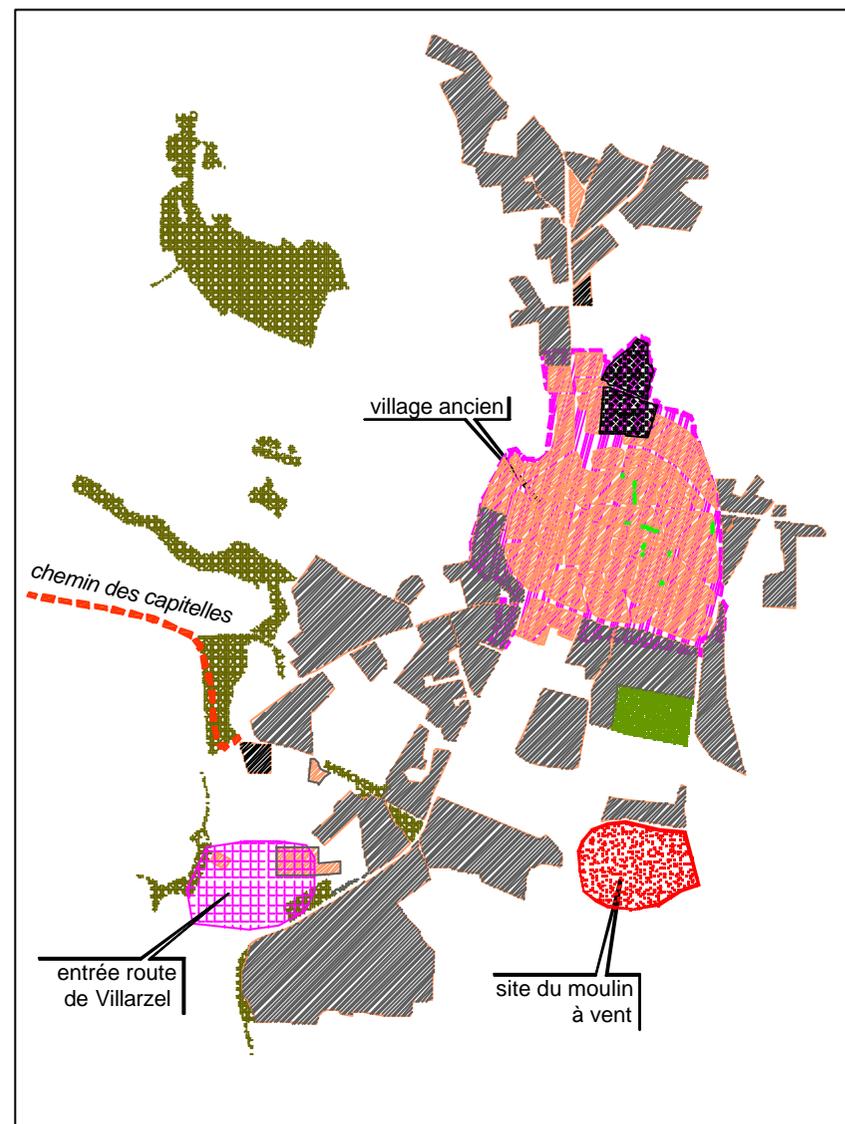
En ce qui concerne l'assainissement, un programme de remise à niveau du réseau est en place et propre à prendre en charge les extensions. La station d'épuration est limitée et la construction d'une nouvelle est programmée. Un schéma d'assainissement est en cours d'élaboration. Il permettra de déterminer les conditions de l'assainissement individuel.

Contraintes paysagères et patrimoniales

Le village recèle dans sa structure des traces de son passé qui méritent une protection particulière. Le PLU édicte des règles propres à en assurer la pérennité. Globalement, il renvoie une image valorisante, celle d'un village cohérent dans son espace. Le PLU doit le prendre en compte et en assurer la continuité.

Une partie du territoire est occupé par des espaces naturels qui devront être protégés notamment en ce qui concerne les bois en gestion. Le bourg est enserré dans un paysage de collines couronnées de pinèdes qu'il importe également de protéger, de même que le «chemin des capitelles», repéré comme un des éléments forts de la commune

Les entrées de ville constituent de points forts du paysage urbain et l'une d'elle mérite un traitement particulier par sa composition, reflet de l'environnement même de Laure Minervois. Il s'agit de celle côté Villarzel.



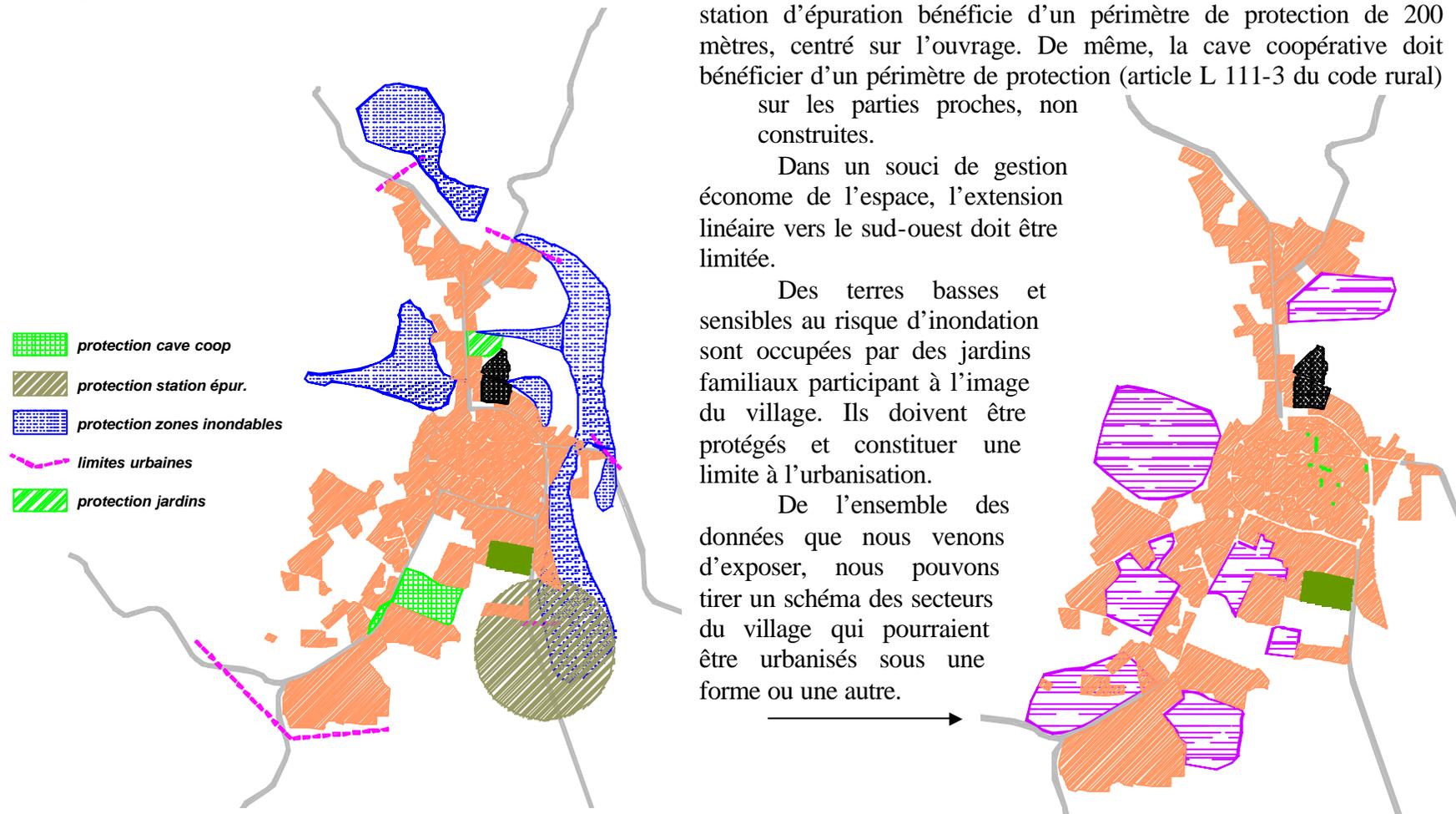
Physique et sanitaire

Le développement spatial du bourg de Laure Minervois depuis un siècle s'est déroulé sur un axe nord-sud. A ce jour, il atteint des limites qui sont à l'est, la présence de zones inondables, au nord la présence du lac et au sud la zone artisanale et la station d'épuration. La station d'épuration bénéficie d'un périmètre de protection de 200 mètres, centré sur l'ouvrage. De même, la cave coopérative doit bénéficier d'un périmètre de protection (article L 111-3 du code rural) sur les parties proches, non construites.

Dans un souci de gestion économe de l'espace, l'extension linéaire vers le sud-ouest doit être limitée.

Des terres basses et sensibles au risque d'inondation sont occupées par des jardins familiaux participant à l'image du village. Ils doivent être protégés et constituer une limite à l'urbanisation.

De l'ensemble des données que nous venons d'exposer, nous pouvons tirer un schéma des secteurs du village qui pourraient être urbanisés sous une forme ou une autre.



Principe d'équilibre

Le principe d'équilibre fixé par l'article L 123-1 du code de l'urbanisme s'exprime dans le Plan Local d'Urbanisme, au niveau de :

Définition des zones d'extension urbaine

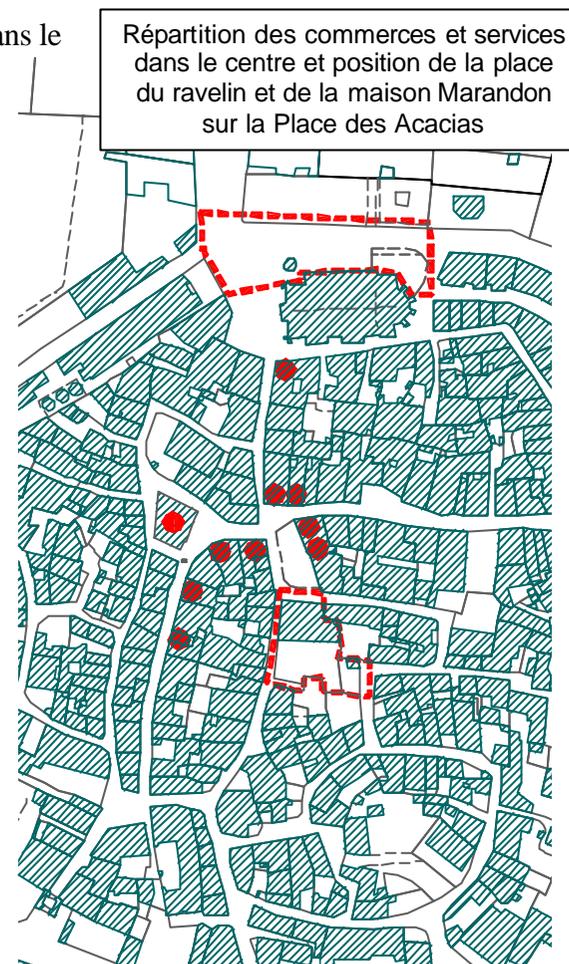
Pour être atteint, l'objectif de population nécessite la définition de zones d'extension en adéquation avec une densité « raisonnable » de 10 à 15 logements à l'hectare.

Action sur le centre ancien

- La mise en place d'un Projet d'Intérêt Général (P.I.G.) permet d'intervenir sur l'habitat ancien, de le rénover et donc de reconquérir le centre.
- Mise en œuvre d'un projet d'aménagement du centre : En vue de sa revitalisation, un projet d'aménagement englobe la place des Acacias. Le pivot central de l'intervention est la maison Marandon
- Aménagement de la place du Ravelin : mise en valeur des abords de l'église paroissiale (inscrite à l'inventaire des monuments historiques)

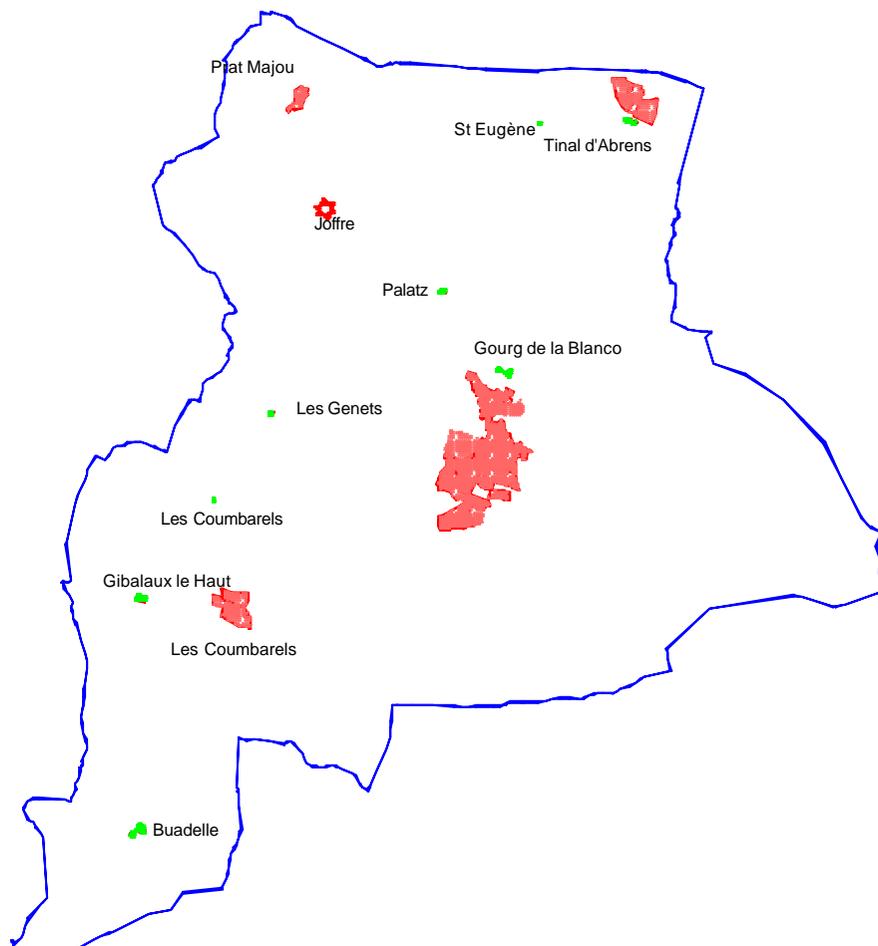
Préservation des espaces agricoles

Le PLU repère les espaces présentant un intérêt agronomique et en fixe les protections : possibilités de construction réservées aux exploitations agricoles ou à la réhabilitation de bâtiments en état de ruine, présentant un caractère architectural et/ou patrimonial, dans le cadre de l'article L 111-3 du code de l'urbanisme.



Développement de l'espace rural

Le territoire de Laure comprend de nombreux écarts habités. Certains sont des domaines et se rattachent directement aux zones agricoles. Le PLU les traite par son règlement des zones agricoles «A » qui prévoient les modalités d'évolution du bâti dans le respect des dites zones afin d'éviter le mitage de l'espace.

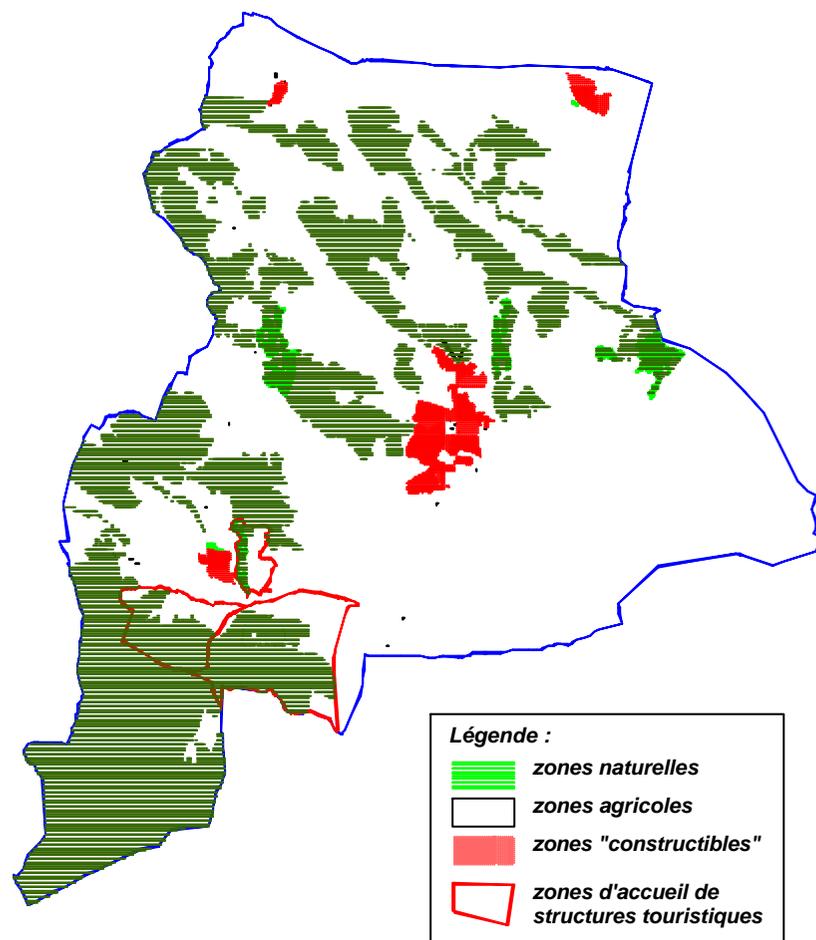


Deux écarts accueillent plusieurs familles et sont devenus des hameaux : Prat Majou et Gibaloux le Bas. Le PLU organise leur évolution dans le respect de leurs sites respectifs et soumet celle-ci à la conditionnalité d'une amélioration de la desserte en eau potable. Un troisième est plus complexe et possède d'autres potentialités : Tinal d'Abrens.

En bordure de la RD 11, du fait de la facilité de communications, il supporte une forte pression foncière. Le PLU y définit à l'est une zone d'activité, en relation avec l'intercommunalité et à l'ouest une zone d'habitat, protégée de la RD 11 par le parc d'une exploitation agricole. Il a été recherché une masse critique en terme quantitatif afin de trouver un équilibre entre les conditions économiques d'aménagement (création de réseaux) et la volonté de ne pas créer un deuxième Laure Minervois.

Disséminées sur le territoire, il existe quelques habitations éparses. Ce sont d'anciennes fermes ayant perdu tout caractère d'exploitation agricole et occupées à titre soit de résidence principale soit de résidence secondaire. Le PLU limite les possibilités d'évolution du bâti à une extension limitée, sans construction de nouvelles habitations.

Enfin, il est repéré un ensemble de bâtiments au lieu dit Joffre, ancienne ferme en état de ruine qui peut être rénovée avec changement de destination, dans le cadre de l'article L 111-3 § 2 du code de l'urbanisme.



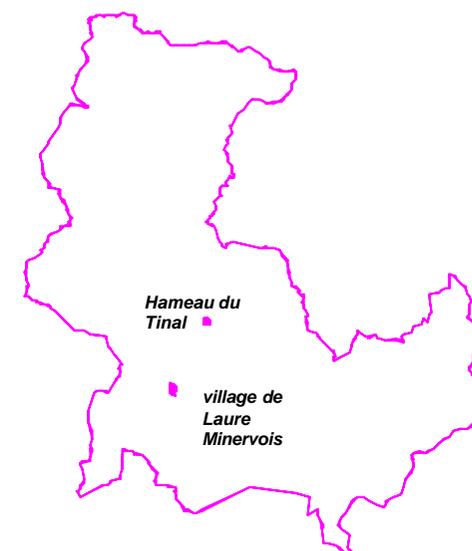
Le territoire du sud de Laure minervois est constitué despaces à faible potentiel agronomique qui possèdent des atouts pour des projets de structures d'accueil et animations « touristiques » : parc d'attraction à thème, golf, hébergement... Sur le schéma de droite, nous avons figuré la répartition des espaces naturels, des zones « constructibles » du PLU, des zones agricoles et des secteurs qui pourraient être voués à ces structures.

Le lac (et ses abords) situé en périphérie de Laure Minervois présente également un atout dans le développement des projets de structures d'accueil et animation « touristique ». L'aménagement d'une structure ne pourra y être envisagé que dans le cadre d'études de faisabilité et le PLU ne peut pour l'instant donner de réponse réglementaire à cette volonté.

Equilibre territorial

La volonté de développement (mesuré) du hameau du Tinal répond à un souci de développement équilibré du territoire de la communauté des communes. Cela est particulièrement illustré par le schéma positionnant le hameau par rapport au territoire

La déchetterie communautaire est implantée sur le commune de Caunes Minervois en lisière du hameau. Son extension se fera sur le territoire de Laure et sera prise en compte par le PLU.



Principe de diversité

Le principe de diversité fixé par l'article L 123-1 du code de l'urbanisme s'exprime dans le Plan Local d'Urbanisme, au niveau de :

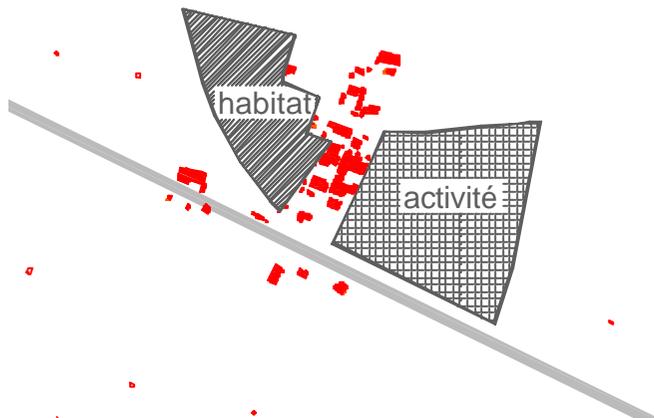
Mixité et diversité

Le logement social existe à Laure Minervois et le PLU, en prévoyant des zones d'extension, en réserve d'une part certaines à des opérations groupées sous forme de lotissements et d'autres à des opérations plus complexes, de type ZAC. Le cahier des charges d'étude de ces secteurs impose la diversité de l'offre : accession, accession sociale, locatif social...

Habitat et activité

Le PLU définit des zones d'activité.

Dans le village, pour la satisfaction des besoins de proximité, dans la continuité de l'existant : zone artisanale municipale, cave coopérative

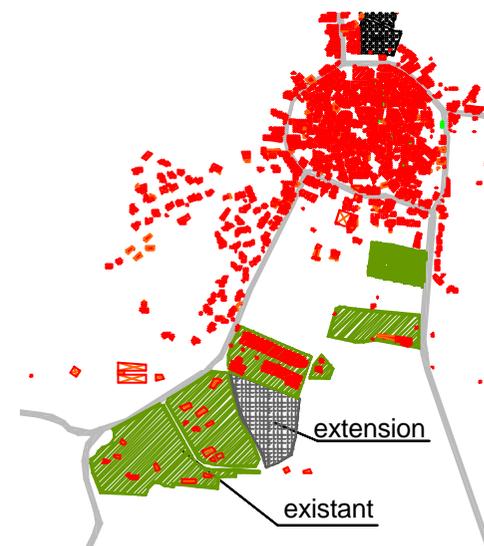


l'absence d'étude particulière, le PLU ne peut donner de définition réglementaire

A l'extérieur, en relation avec la communauté des communes, le PLU définit une zone d'activité à proximité du hameau du Tinal d'Abrens. Cette implantation répond à la volonté de centralité par rapport au territoire communautaire et à la recherche de la meilleure desserte (RD 11)

Afin de répondre au mieux à la demande de maîtrise des déplacements, cette zone d'activité est couplée à une zone d'habitat.

A l'échelle du territoire communal, de vastes espaces font l'objet d'une déprise agricole soit du fait de la mauvaise qualité des terres soit d'un abandon de la culture des vignes, sans présenter des qualités paysagères ou environnementales remarquables. Situés à la pointe sud, au plus près de Trèbes et Carcassonne, ils offrent un potentiel pour le développement de structures « touristiques » telles que parc d'attraction, golf... En

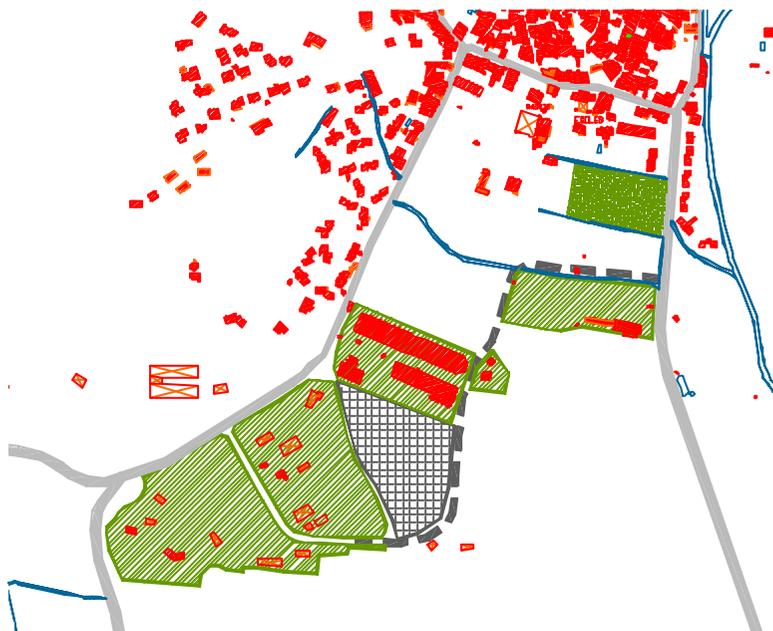


Equipements publics

Afin de faire face à l'augmentation de population prévisible à travers le PLU, le document d'urbanisme réserve des emplacements pour différents équipements : agrandissement du terrain de sport et bâtiment multiservice. Celui-ci est positionné et de manière gravitaire vis-à-vis des zones d'extension urbaines et du centre.

La capacité de l'école est limitée à la population scolaire actuelle. Cependant pour faire face à une augmentation de celle-ci, l'espace disponible est suffisant pour envisager une extension

Un ensemble de terrains près du terrain de sport fait également l'objet d'un emplacement réservé en vue de son agrandissement, de la création d'un bassin d'orage et l'aménagement d'une voirie.



Le moulin situé au sud du village fait également l'objet d'un emplacement réservé en vue de sa réhabilitation.



Déplacements

Afin de répondre à la problématique de desserte de la cave coopérative, le PLU définit une nouvelle voie de desserte. Elle bénéficie d'un emplacement réservé complétant celui destiné à l'agrandissement du terrain de sport, par un élargissement et redressement des chemins existants.

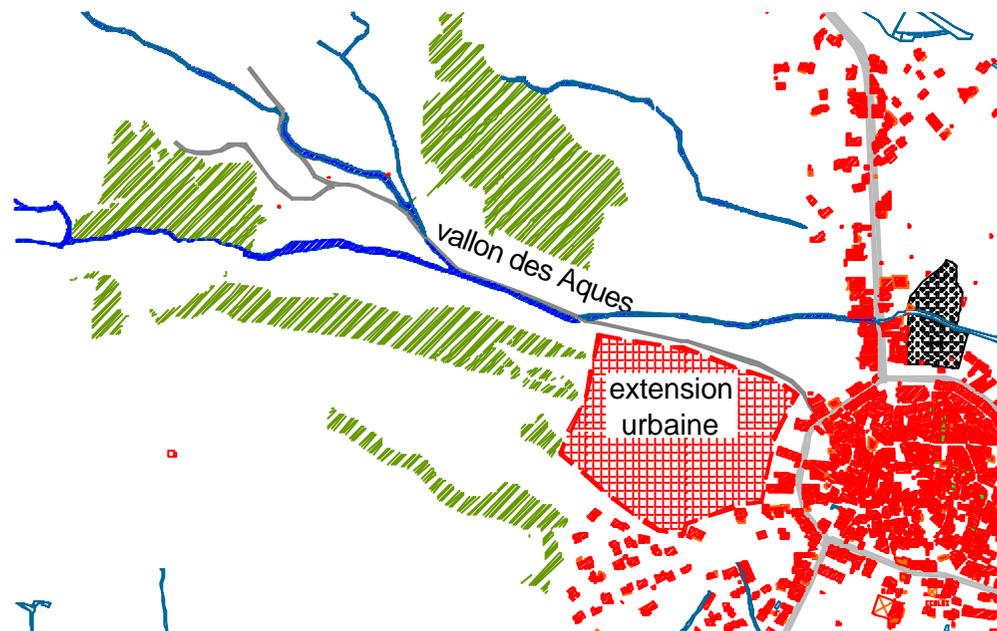
Principe d'utilisation économe et équilibrée des espaces

D'une manière générale, nous pouvons relever que la situation du bourg à l'écart des axes de communication pourrait être un handicap pour son développement. Le PLU vise à retourner cette situation en construisant une identité forte. Cette identité repose sur l'existant : village médiéval, espaces périurbains de qualité (pinèdes, lac), équipements publics de bon niveau, commerces de proximité, cave coopérative renommée... Le PLU marque la volonté de renforcer ces éléments et de permettre l'évolution du village tout en améliorant l'image du bâti et la vie sociale.

Le principe de gestion économe de l'espace fixé par l'article L 123-1 du code de l'urbanisme s'exprime dans le Plan Local d'Urbanisme, au niveau de :

Utilisation des espaces péri-urbains

- Lac : Définition de l'utilisation des abords du plan d'eau en concertation avec la communauté des communes et le pays.
- Chemin des capitelles : Ce chemin de découverte se déroule sur plusieurs kilomètres dans un paysage agricole mêlant les vignes bordées d'amandiers et pinèdes. Le chemin commence à l'abord même du village et il était important d'en préserver l'intégrité. C'est pourquoi, les pins qui marquent son début sont en espace boisé classé et il n'est pas prévu d'expansion urbaine dans cette direction
- Vallon des Arques : Ce lieu est un des exemples du paysage typique de cette partie du Minervois : vallon cultivé en vignes dans des collines couronnées de pins, parcouru par le chemin de la Guinette. Proche du centre ville, l'espace de liaison entre celui-ci et la zone urbaine est repérée comme potentiellement urbanisable. L'extension est cependant limitée afin d'en préserver la perception.

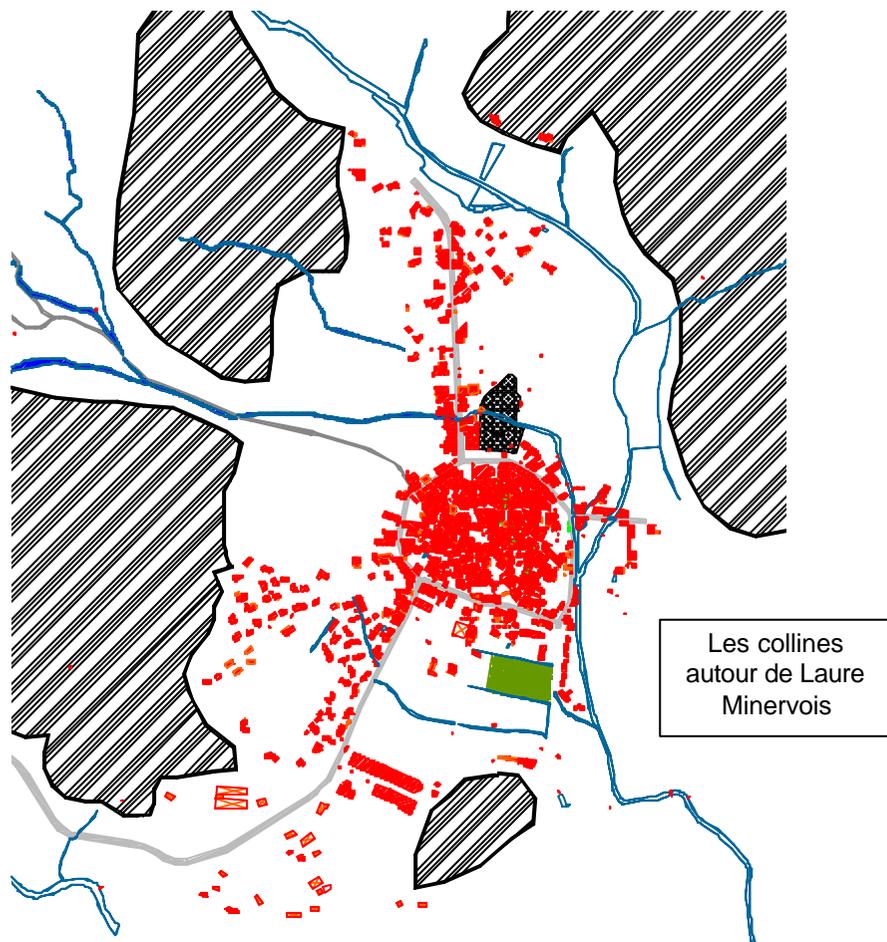


Maîtrise des déplacements et du stationnement

- Définition des zones d'extension en fonction des liaisons vers le centre

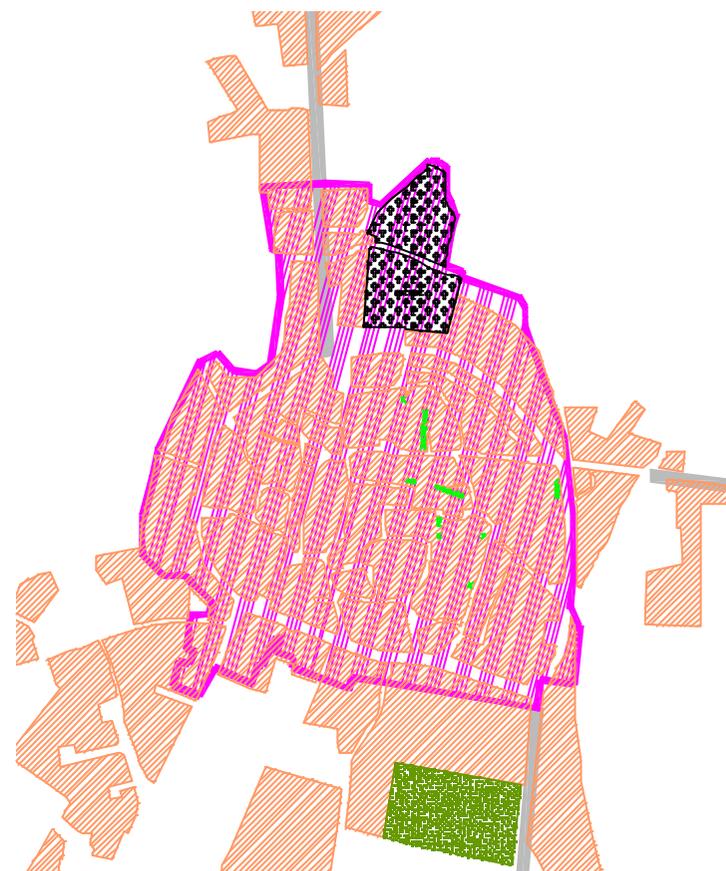
- Définition d'une zone d'activité en fonction des facilités de liaison :
- Emplacements réservés pour stationnement :
- Introduction des obligations de stationnement : Dans le centre ancien, l'obligation réglementaire de réaliser des aires de stationnements est couplée à l'application de l'article L 421-3.

Préservation des paysages urbains



- Réglementation sur l'aspect architectural dans le centre du village

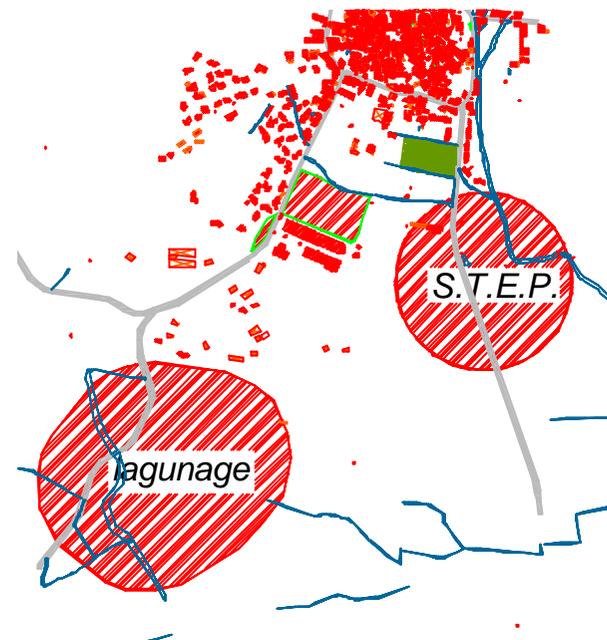
Délimitation du centre ancien



- Définition d'une silhouette urbaine : inscription du territoire urbain dans les collines par protection des abords du moulin, limitation à l'extension urbaine vers le sud-ouest (chemin des capitelles)

Prévention des nuisances

- Protection de la cave coopérative : La vigne située immédiatement au nord, par ailleurs conservatoire de cépages anciens est protégée au titre des espaces agricoles et joue un rôle de « tampon » avec les espaces déjà bâtis et habités.
- Protection des habitations du Tinal d'Abrens, réduction des nuisances sonores en séparant les secteurs d'habitation de la route départementale n° 11 : une exploitation agricole existante est conservée en l'état et les arbres qui l'entourent sont protégés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
- Protection de la station d'épuration Pour des raisons économiques, une nouvelle station d'épuration sera positionnée à proximité immédiate de l'actuelle. L'application du rayon de 200m *non ædificandi* autour va donc continuer à s'appliquer. La même protection s'applique aux bassins d'évaporation des effluents de la cave coopérative.
- Prise en compte des risques d'inondation : Le territoire de Laure minervois



n'est pas couvert par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI). Néanmoins, le PLU tient compte de ce risque dans la définition des zones d'extension urbaine aux abords du village.