

2 - Options du Plan Local d'Urbanisme

Introduction

Rappelons que l'article R 123-2 du code de l'urbanisme, à propos du rapport de présentation du PLU, en fixe le contenu :

« *Le rapport de présentation :*

1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement ;

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 (...) »

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 1450 habitants 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

Traduction réglementaire : Protection des espaces naturels et agricoles

Le zonage du territoire de Laure Minervois protège les espaces à potentiel agronomique qui sont dans les zones agricoles (zones « A »), réservées à l'activité agricole et intègre les espaces boisés ou incultes, avec un faible potentiel agronomique dans les zones naturelles. Notamment y sont interdits : les constructions à usage industriel ou d'activité, les parcs résidentiels de loisir, les installations classées non liées à la vie de la zone, le stationnement de caravanes isolées, les terrains de camping et les aires de stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés à cet effet, les installations et travaux divers : dépôts de véhicules, parcs d'attraction ouverts au public, affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à l'aménagement des lieux publics. Sont également interdits : les carrières, les maisons individuelles.

Afin de favoriser l'installation des agriculteurs dans les zones agricoles, la construction de bâtiments leur étant destinés est autorisée. Cependant, pour prévenir tout risque de mitage de l'espace agricole, elles ne seront autorisées que soit à proximité immédiate du village et de ses hameaux, des zones AU du PLU, soit à proximité immédiate des bâtiments existants. Par proximité immédiate, on entend la continuité de l'unité foncière, à une distance cohérente avec le volume du bâti existant. Ainsi, une distance de 100 mètres d'un bâtiment d'une emprise de 500 m² et de 10 mètres de haut est cohérente alors que la même distance d'un bâtiment de 50 m² et de 5 mètres de haut ne l'est pas.

Cette notion de proximité immédiate doit s'entendre en cohérence de la volumétrie et de la topographie. Par exemple deux bâtiments de 500 m² d'emprise et hauts de 9 m sont à proximité l'un de l'autre à une distance de 100 mètres alors que deux bâtiments beaucoup plus petits ne le sont pas à cette distance. De même, des mouvements de terrain, la présence de végétation peuvent modifier la perception de cette continuité.

Les zones agricoles comprennent deux secteurs. Le premier (Ap), en raison de la présence de contraintes particulières, interdit toute construction. Ils portent sur :

Protection sanitaire de la cave coopérative :

En raison des nuisances provoquées par la cave coopérative, les espaces libres situés à proximité sont extraits des zones constructives du POS. Ces zones Ap du PLU sont donc celles ci-contre.



Protection paysagère du monument inscrit : Tour du Bas (ou Albas)

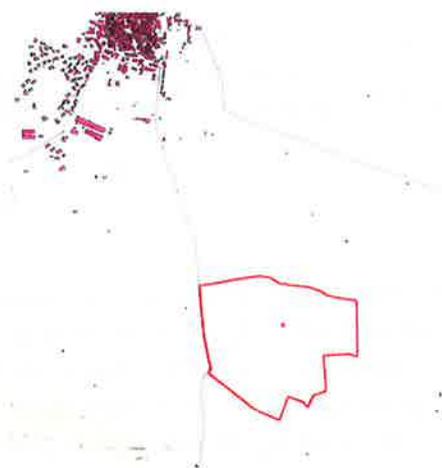
A proximité de la ferme éponyme, elle s'inscrit à la limite d'un environnement naturel (pinède) et de terres en culture. Afin de protéger ses abords, le champ qui la jouxte est placé en secteur « p » des zones agricoles, strictement inconstructible.

Sur le schéma ci-contre, les parties hachurées sont les zones naturelles.



Protection paysagère du monument classé : Tour de Mézolioux

Située dans la plaine de Laure, dans un environnement strictement agricole. Les terres proches sont placées en secteur « p » des zones agricoles, strictement inconstructibles.

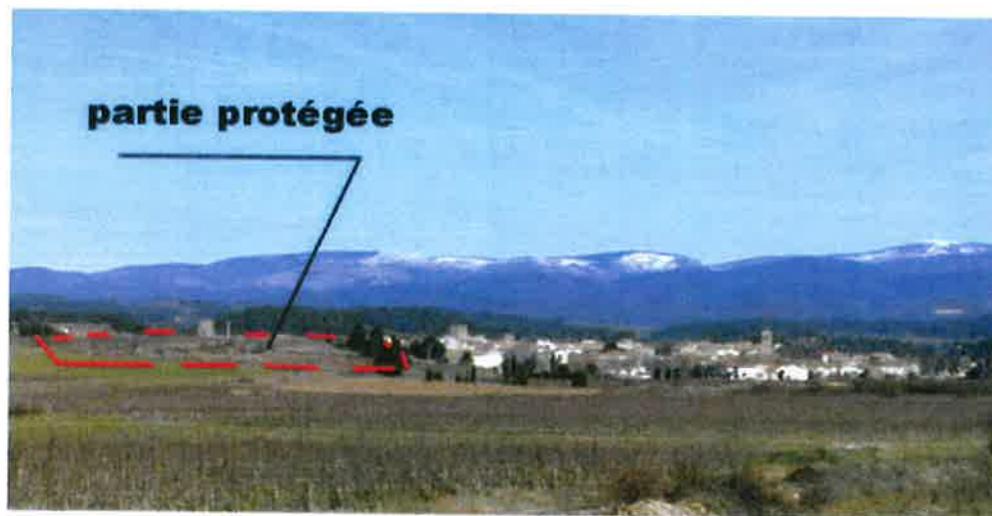


Protection paysagère de l'ancien moulin et de l'entrée de laure minervois

Cet ancien moulin est situé sur une butte, en entrée de ville et pâr sa position est très sensible dans la perception du village. C'est pour cela que ses abords sont rendus inconstructibles par le PLU.

Jardins familiaux

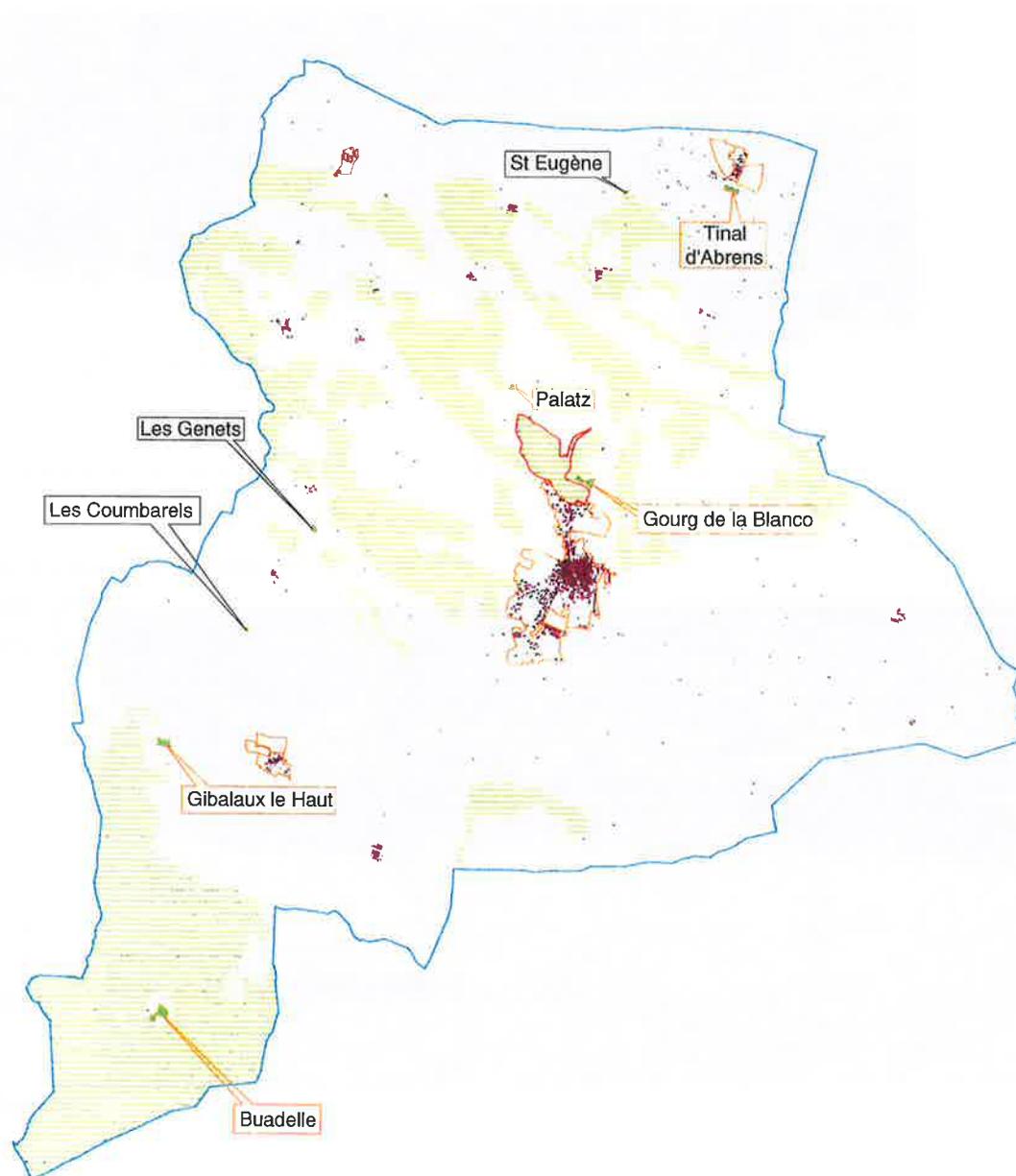
L'autre secteur agricole particulier est celui composé de jardins familiaux, en bordure de l'avenue de la Montagne Noire. Ils participent à l'ambiance urbaine. C'est le secteur **Aj** qui admet les abris de jardins.



Le règlement interdit de fait la construction de nouvelles maisons individuelles dans les zones naturelles tout en reconnaissant l'existence de certaines. Celles-ci sont zonées « Nh » et seules des extensions mesurées sont autorisées, dans les limites fixées par le règlement du PLU.

Pour favoriser la valorisation des éléments patrimoniaux, est autorisée la restauration des bâtiments anciens, dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. Sont également visés, les éléments d'architecture vernaculaire (capitelles, cabanons de vigne, murs de pierre sèche...). Cela concerne tant les zones agricoles que les zones naturelles.

Sur ce schéma, nous avons représenté les zones naturelles N et Nh (habitat dispersé)



Éléments patrimoniaux

Le milieu agricole et naturel comprend des éléments patrimoniaux particuliers ayant reçu la protection de la loi de 1913 sur les monuments historiques, ce sont outre les tours du Bas et de Mézolieux que nous venons de mentionner, l'allée couverte de Saint Eugène. D'autres n'ont pas cette protection mais sont mentionnés et référencés sur les plans de zonage du PLU.



[6] Ancien moulin à vent : Témoin des modes de production agricole anciens et des anciennes utilisations de l'énergie éolienne, le PLU le protège au titre des zones agricoles qui autorisent la reconstruction des éléments patrimoniaux. Il fait l'objet d'un emplacement réservé au profit de la commune qui a en projet sa remise en état et valorisation. L'ensemble des terrains entourant l'édifice, situés dans le cône de vue depuis la route départementale, sont en zone Ap dont le règlement interdit toute construction.

[9] Ancienne ferme de Joffre : Moins « monumentale » que l'église de Buadelle, elle abritait 5 personnes au début du XX^{ème} siècle et est un des exemples de ce qu'était l'occupation des campagnes et leur mode d'exploitation, dans ces temps pas si lointains. Une éventuelle remise en état devra être réalisée dans le respect de sa volumétrie et matériaux



D'autres éléments plus humbles ou discrets sont présents comme :



[10] Fragment de pavage de la Via Strata : Voie antique empruntée et entretenue depuis l'antiquité jusqu'au XVIII^{ème} siècle. Englobée dans un chemin de service, elle risque d'être endommagée par les travaux agricoles sur les parcelles voisines (passages d'engins) et les services communaux doivent veiller à sa conservation. Cependant, ici comme ailleurs, il s'agit surtout de la placer sous la sauvegarde du public, à travers sa sensibilisation.

[11] Ancien puits de Gibaloux : La même remarque que précédemment peut être faite pour cet ancien puits, à l'écart du hameau, à l'ombre des chênes verts. A proximité de ce puits, subsistent les soubassements d'une ancienne chapelle médiévale.



[8] L'ancienne église St Cornélien de Buadelle (XIII^{ème} siècle) : Elle vit passer le Prince Noir, le 14 novembre 1355, dans sa chevauchée sanglante à travers le Languedoc



Abords du lac

Situé dans la périphérie immédiate du village, il est repéré comme un espace de référence dans l'attractivité de la commune pour le tourisme et les loisirs.

Le PLU prend en compte cette donnée (secteur Ng) et y autorise les installations légères destinées à l'accueil du public : aires de pique-nique, jeux d'enfants, sanitaires... Le périmètre est étendu aux parties naturelles situées en arrière plan de la photo ci-contre. Sur cette même photo, le champ au premier plan est en emplacement réservé au profit de la commune. Comme le montre également cette image, il est utilisé de manière « sauvage » comme aire de loisirs, de promenade et le but est de régulariser cette situation.

Définition des zones urbaines

Les zones urbaines « comprennent les secteurs déjà urbanisés. Y sont rattachés les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». Cette définition implique une extension limitée des zones urbanisées.

Nous distinguons plusieurs secteurs, correspondant à des ensembles présentant des caractères urbains homogènes. Les contours correspondent à ce qui a été relevé *in situ*.

Le secteur « **a** » correspond au noyau central ancien, dense, construit en ordre continu, sur l'emprise médiévale ainsi que les extensions denses du XIX^{ème} siècle. Son règlement vise à la préservation de ses caractéristiques.

Le secteur « **Ub** » comprend les extensions du centre ancien au XX^{ème} siècle ; il est construit en ordre continu ou discontinu. L'ensemble des parcelles est suffisamment desservi par les réseaux pour les constructions qui peuvent y être édifiées. La limite ouest est la crête de la colline.

Le sous-secteur « **Uba** » est destiné à accueillir une opération tournée vers le troisième âge, les services à la population et aux personnes, voire l'habitat social. Il borde l'avenue de la Cave Coopérative et est situé dans un lieu sensible, dans le cône de vue en direction du Portail Neuf.

Pour intégrer les contraintes paysagères, le chapitre « Orientations d'Aménagement » donne des préconisations.

Le sous-secteur « **Ubt** » correspond à la partie urbanisée du hameau du Tinal, desservi par le réseau d'assainissement collectif. Les constructions peuvent être en ordre continu avec une densité élevée (0.6)

Le sous-secteur « **Ubc** » correspond à la partie urbanisée des hameaux de Prat Majou et de Gibaloux. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les dispositifs autonomes devront y être conformes à la réglementation.

Le secteur « **Ubd** » est constitué par les extensions récentes sous forme de maisons individuelles. Non desservies par le réseau d'assainissement collectif, elles sont dotées de dispositifs individuels.

Le secteur « **Ud** » comprend des maisons individuelles dépourvues de réseau d'assainissement collectif. Il est étendu aux unités foncières.

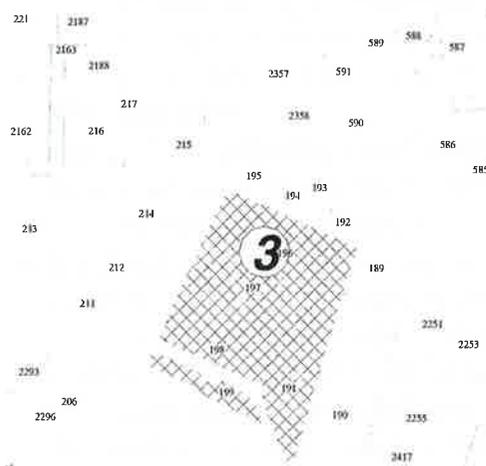
Le secteur « **Ue** » est constitué par des activités économiques anciennes : cave coopérative, distillerie, zone artisanale. Les constructions ne sont pas desservies par le réseau d'assainissement collectif, elles sont dotées de dispositifs individuels, voire « industriel » pour la cave coopérative. Le secteur est étendu aux parcelles desservies par les autres réseaux, sans compromettre les protections paysagères du moulin.



Dispositions particulières aux zones urbaines

Emplacements réservés : Pour mettre en œuvre la politique urbaine exprimée dans le Plan Local d'Urbanisme, des emplacements sont réservés pour les interventions de la commune, à l'intérieur des zones urbaines. Ce sont :

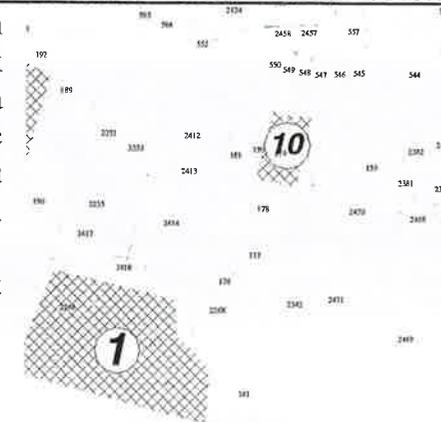
Requalification du centre : projet d'intervention sur l'immeuble Marandon. Le chapitre « Orientations d'Aménagement » expose les grandes lignes du projet. Il porte le numéro 2 sur les documents.



Aménagement du centre, implantation de services, réhabilitation d'un cheminement piétonnier :

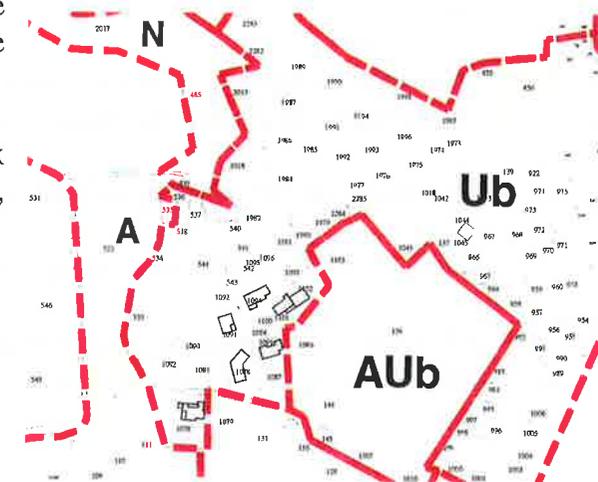
Le sous-secteur Uba est destiné à accueillir une opération tournée vers le troisième âge, les services à la population et aux personnes, voire l'habitat social. Par sa position centrale, une partie a une vocation particulière à accueillir des services tournés vers le public (maison d'association, commerces...), participer à la solution du problème de stationnement dans le centre ancien, réhabiliter un cheminement piétonnier. Cet emplacement réservé porte le numéro 3.

Aire de stationnement : D'autres aires de stationnement peuvent être aménagées à proximité du centre et des équipements publics : mairie, école, salle polyvalente, poste... Ces emplacements réservés portent le numéro 1 et 10



Aire de jeu, aménagement hydraulique : Le schéma pluvial explique l'intérêt de créer un ouvrage hydraulique dans le bas de Laure Minervois. Cette unité foncière peut être aménagée en relation avec le terrain de sport contiguë. C'est l'emplacement réservé n° 4

Espace boisé classé : Au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme un verger de vieux oliviers situé en secteur Ub est protégé. Il en est de même pour les pins situés en limite de ce même secteur, en entrée du chemin des Capitelles.



Eléments patrimoniaux : Le PLU cible les éléments patrimoniaux intéressants qui méritent une attention particulière. Ils sont soumis aux règles des articles R 421-27 et 28 du code de l'urbanisme. Pour le village, ils figurés sur le schéma :

Dans le détail, outre les monuments protégés en raison de leur classement, nous trouvons¹ :



[1] Tour boisée : Située sur l'ancien rempart, à l'entrée ouest, elle se dresse dans une propriété privée et est visible de très loin. Son abord immédiat doit être protégé de toute construction parasite.

[2] Ancien rempart : A proximité de la tour boisée, vers le nord, des portions de l'ancien rempart sont visibles. Ces éléments de défense du Laure médiéval pourraient être masqués, voire dégradés par des constructions. La partie représentée sur la photo est située au fond de l'impasse des remparts. L'autre face (côté extérieur) est visible depuis la voie publique (avenue Pontus de la Gardie). La face externe est dans le domine privé et constructible. Une attention particulière devra être portée à son évolution.



[3] Ancienne halle : Située dans le centre ancien elle a été Bâtie au XIXème siècle au moment du triomphe de la République qui correspondait à la période faste de la viticulture audoise. Son style et ses proportions trahissent son contexte historique



¹ Les numéros renvoient à la numérotation sur les plans de zonage du PLU, à la rubrique éléments patrimoniaux, marqués d'un astérisque.

[4] La murette : un autre élément du système de défense de Laure, non pas médiéval mais « moderne » est visible depuis la voie publique et est connu sous le nom de murette. Il fait partie d'un ensemble de jardins qui participent au paysage urbain, à l'est du village. Ces terrains sont constructibles et une attention particulière devra être portée à leur devenir, de manière à ne pas porter atteinte à cet élément, que ce soit physiquement ou dans la perception que l'on peut en avoir.



[5] Notre Dame de la Piéta : Ce sont les vestiges d'une ancienne chapelle qui ont été disposés en entrée de ville, devant les jardins que nous venons de mentionner. Sa position devant le secteur Aj la protège de fait. Cependant, l'évolution de ce secteur pourrait avoir un impact sur ces éléments du patrimoine religieux.

[7] Ancienne distillerie coopérative : Proche du moulin à vent, situé en entrée de Lure Minervois (route d'Aigues Vives), ce bâtiment industriel dont la façade n'est pas dénuée d'intérêt constitue un enjeu paysager dans l'entrée du village.



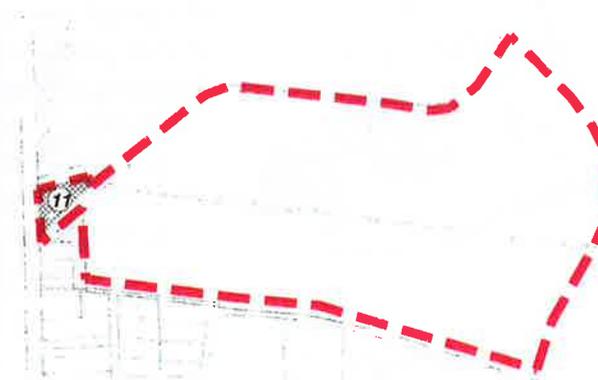
Définition des zones à urbaniser

Les zones urbaines « comprennent les secteurs déjà urbanisés. Y sont rattachés les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». Cette définition implique une extension limitée des zones urbanisées.

Nous distinguons plusieurs secteurs, correspondant à des ensembles présentant des caractères urbains homogènes.

Le secteur AUa correspond à un secteur défini comme à urbaniser dans le POS et qui compte tenu de son caractère d'enclavement dans le milieu urbain est réservé à une opération globale de type lotissement. Le chapitre « Orientations d'Aménagement » énonce des principes propres à assurer une insertion dans le tissu et la vie locale. Les limites est et sud résultent de l'application de la doctrine de protection vis-à-vis des ruisseaux : recul de 7 mètres à la crête de la berge. Un risque avec aléa faible existant le long de ces ruisseaux, les clôtures devront présenter une transparence hydraulique afin de laisser le libre écoulement des eaux.

L'accès au secteur depuis l'avenue de la Montagne Noire s'effectue par un passage étroit et le PLU pose un emplacement (n° 11) réservé sur la parcelle contiguë.



Le secteur AUb s'étend sur deux sites proches l'un de l'autre et liés par le fonctionnement hydraulique. Il est destiné à une opération d'aménagement globale de type ZAC multi site. Son coefficient d'occupation des sols est bloqué dans l'attente d'un projet.

Le premier site est une « dent creuse » enclavée dans le secteur Ub (photo de gauche)

L'autre site est plus au nord, contiguë des secteurs Ub et Ua. Les limites vers le nord sont les zones inondables du ruisseau de la Guinette.

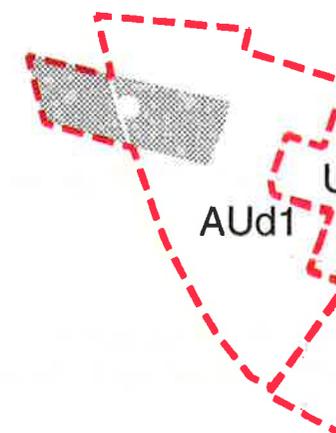
Vers l'ouest, les limites sont les zones naturelles, boisées et ravinées et les zones agricoles. L'extension a été volontairement limitée pour préserver la qualité des paysages du vallon des Arques.

Le chapitre « Orientations d'Aménagement » donne des indications quant l'intégration de cette zone dans le tissu urbain. Le dossier de création de la ZAC fixera les règles de hauteur et d'implantation des bâtiments.

Le secteur AUc : Il s'agit d'un secteur partiellement équipé et construit de l'entrée de Laure (route de Villarzel). Son élévation et une haie de cyprès en atténuent fortement la perception depuis la route. Il est accessible depuis la route par une route desservant les constructions existantes. Afin de ne pas multiplier les accès, les nouvelles constructions devront utiliser l'accès existant sans en créer de nouveau.



La hauteur des constructions est limitée à 7 m au faîtage, ce qui la hauteur du hangar visible sur la photo ci-contre. Le secteur n'est pas desservi par le réseau



d'assainissement collectif et les constructions devront être pourvues de dispositifs individuels conformes à la réglementation.

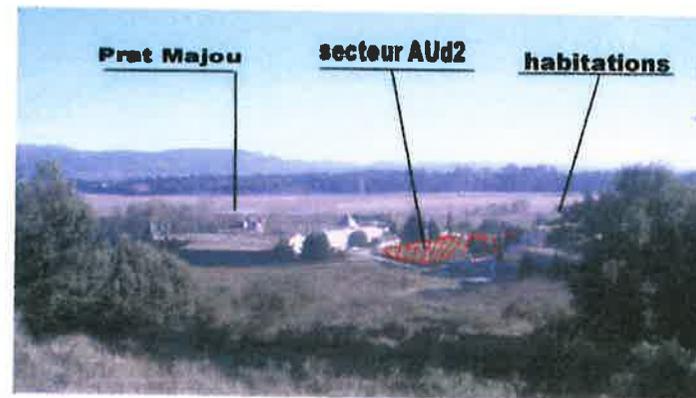
Le secteur AUd : C'est la zone d'extension des hameaux, vouée à l'habitat. Cela comprend plusieurs sous secteurs :

Hameau du Tinal d'Abrens : Le PLU a désigné comme zone pouvant accueillir de nouvelles constructions, la partie à l'ouest du hameau, limitée par l'ancienne voie ferrée. Y est implantée une haie de cyprès formant écran et qui devra être conservée. C'est pour cela qu'elle est en espace boisé classé, de même que les pins bordant la RD 11. Le chapitre « Orientations d'Aménagement » donne des indications quant à la structuration du secteur ainsi que l'aménagement de ses accès. Un emplacement réservé (n° 8) au profit de la commune est implanté pour son aménagement ainsi que l'aménagement d'espaces publics intérieurs.

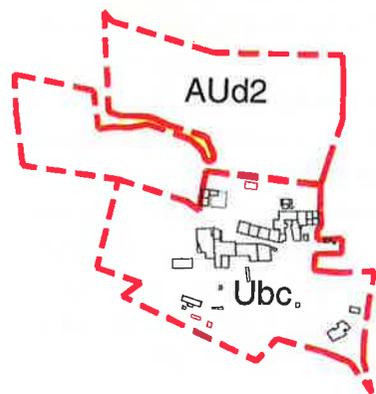
L'alimentation eau potable, en électricité et le réseau d'assainissement collectif sont insuffisants pour assurer l'extension du hameau. En conséquence, la construction y est bloquée jusqu'à réalisation des travaux d'infrastructure correspondant.

Hameau de Prat Majou : Cet écart est composé de deux noyaux habités, le premier autour de la « campagne » et le second, à peu de distance. Compte tenu du faible impact visuel que pouvaient avoir quelques maisons construites entre les deux, le PLU y délimite une zone constructible. L'alimentation en eau potable étant insuffisante pour les futures habitations, la construction y est bloquée jusqu'à réalisation des travaux d'infrastructure correspondant.

La constructibilité a été limitée aux terrains en dessous de la croupe afin garder une discrétion vis-à-vis de la RD 620. En effet, bien que située à environ 500 mètres le hameau en est parfaitement visible.



Partie nord du hameau de Gibaloux



Hameau de Gibaloux : Ici, il n'y a pas de contraintes paysagères particulières. Le hameau, d'origine très ancienne puisqu'il contient des vestiges médiévaux est enserré dans les bois et bordé à l'est par un ruisseau encaissé. La seule possibilité d'extension est vers le nord. Dans cette direction, elle est limitée par le boisement qui est en espace boisé classé. De même, la bande boisée traversant une partie du secteur est conservée, car elle constitue un élément de composition dans l'implantation des futures maisons d'habitation.

L'extension vers l'ouest a été limitée pour garder une cohérence à l'ensemble ; cohérence dans l'espace et cohérence dans le nombre d'habitants pouvant être accueillis ici. L'alimentation en eau potable et en

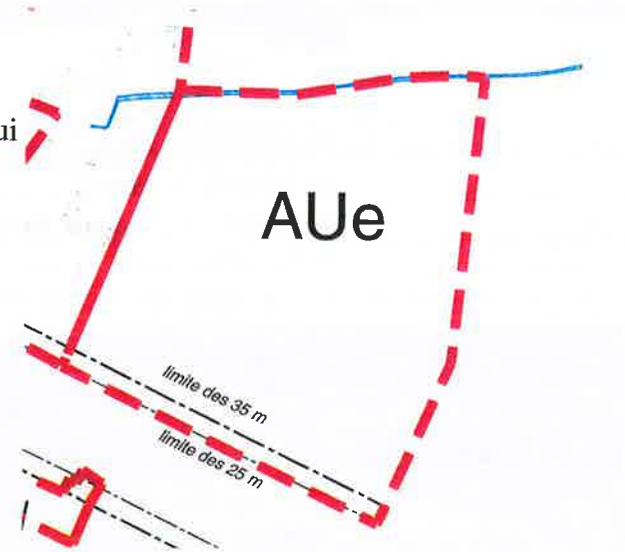


électricité étant insuffisant pour les futures habitations, la construction y est bloquée jusqu'à réalisation des travaux d'infrastructure correspondant.

Le secteur AUe : Le PADD a relevé l'opportunité de créer une zone d'activité sur le hameau du Tinal d'Abrens. Concrètement, elle est située à l'ouest pour garder la visibilité depuis la route départementale 11. Elle fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble et le chapitre « Orientations d'Aménagement » donne des indications quant au traitement des accès qui ont fait l'objet d'une concertation avec le service gestionnaire de la voirie départementale.

La limite nord du secteur est le ruisseau traversant le hameau et qui fait l'objet de préconisations dans le schéma d'aménagement. La limite sud est la distance de 25 mètres à l'axe de la route, découlant des articles R 111-5 et 6 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction de 2006. La limite ouest a été fixée en fonction d'une capacité globale de cette zone, en adéquation avec les perspectives de développement du canton.

L'alimentation eau potable, en électricité et le réseau d'assainissement collectif sont insuffisants pour assurer l'extension du hameau. En conséquence, la construction y est bloquée jusqu'à réalisation des travaux d'infrastructure correspondant.



TRADUCTION REGLEMENTAIRE DE DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES

En application de l'article L 123-1 § 6-14 du code l'urbanisme, il est introduit un article 7 (aspect extérieur des constructions) dans les dispositions générales du règlement du PLU : « *Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire obstacle à la recherche architecturale ou technique justifiant d'autres choix que ceux énoncés. Cela concerne notamment les équipements destinés aux énergies renouvelable ou à l'application des principes du développement durable.* »

Sécurité incendie : Le règlement, dans ses dispositions générales rappelle à l'article 8, les caractéristiques minimales des voies d'accès pour le matériel de lutte contre l'incendie. A l'article 9, l'arrêté préfectoral du 03/03/2005 réglementant l'emploi du feu et celui du 03/05/2005 portant obligation de débroussaillage autour des habitations qui sont rappelés.

Protection des monuments historiques : Le territoire de Laure Minervois compte plusieurs monuments inscrits ou classés. Conformément à l'article L 621-2 du code du patrimoine, leur environnement bénéficie d'une protection particulière dans un rayon de 500 mètre. Cette distance fait référence à la covisibilité du monument. Par covisibilité, il faut entendre l'ensemble des points d'où le monument est vu.

Cependant, deux de ces monuments (la tour du portail neuf et l'église paroissiale) sont insérés dans le tissu urbain et ne rentre pas dans la définition de la covisibilité de manière uniforme. Pour cette raison, sur proposition de l'architecte des bâtiments de France, la municipalité a décidé de l'application d'un périmètre de protection restreint tenant compte de la réalité du terrain et cohérent avec l'environnement bâti ou paysager de deux monuments historiques. Pour le village, les consultations et avis du service départemental de l'Architecture portent sur les immeubles situés dans ce périmètre. Pour les autres parties du territoire, il est fait application du rayon de 500 m.

En application du décret 91-1147 du 14.10.1991, Le règlement des zones « A » et « N », à l'article 2 (Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières) énonce : *Tous travaux effectués à proximité d'une ligne à haute ou très haute tension ((tension comprise entre 50 kV et 400 kV) doit faire l'objet d'une déclaration auprès des services compétents comme indiqué dans le dossier « servitudes publiques du PLU ».*

3 - Incidences du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement

Gestion économe de l'espace

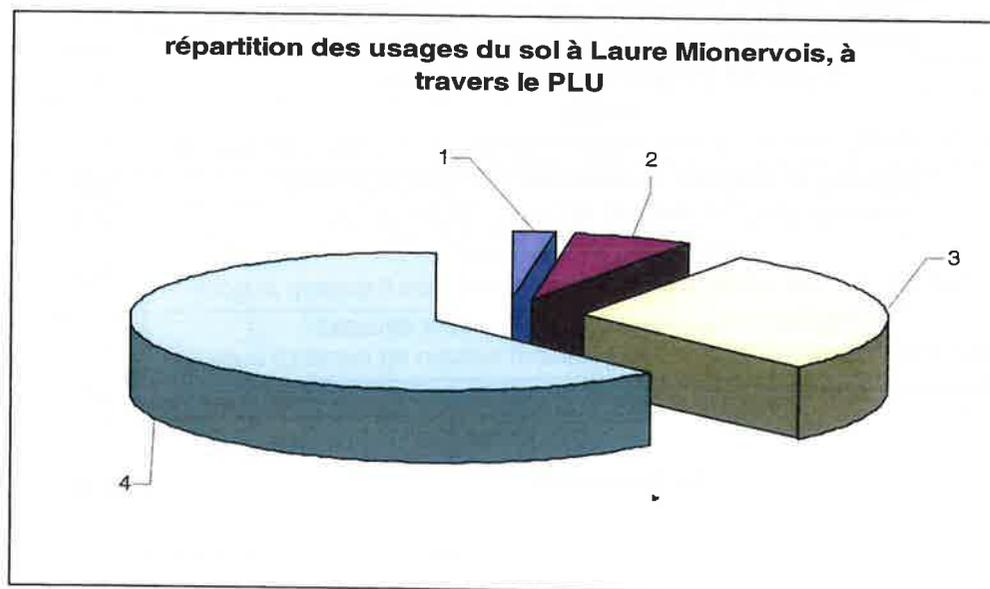
Les différentes parties « constructibles » de Laure Minervois ont une capacité de construction résiduelle ou nouvelle. Nous les avons regroupées dans le tableau ci-dessous :

Nom	Caractéristiques	Contenance	Surface urbanisée	Surface constructible nouvelle ou résiduelle	Nombre de nouveaux logements (potentiels)	Equivalents habitants
Ua	zone à caractère central d'habitat, de services et d'activités commerciales	13 ha 33	13 ha 33	0	0	0
Ub	zone d'habitat de densité moyenne et en ordre continu ou discontinu destinée à accueillir les constructions individuelles	24 ha 04	23 ha	1 ha 04	10	21
Uba	secteur destiné à accueillir une opération tournée vers les services à la personne ou l'habitat social	1 ha 25	0 ha 30	0 ha 95	20	42
Ubt	zone d'habitat ancien du hameau du Tinal d'Abrens	2 ha 73	2 ha 43	0 ha 30	5	11
Ubc	partie urbanisée des hameaux de Gibaloux et Prat Majou	5 ha 58	4 ha 68	0 90	5	11
Ud	secteur de maisons individuelles dépourvues de réseau d'assainissement collectif	2 ha 01	0 ha 80	1 ha 20	9	7
Ue	zones d'activité économiques anciennes	12 ha 69	8 ha 17	4 ha 52	0	0
AUa	zone d'habitat et services, sous forme de lotissement	4 ha 26	0 ha 26	4	63	132
AUb	zone d'habitat et services, sous forme de ZAC multisite	9 ha 44	0	9 ha 44	132	277
AUc	secteur partiellement équipé pouvant accueillir de l'habitat individuel ou groupé	1 ha 59	0 ha 59	1 ha 04	10	21
AUd1	secteur d'extension de l'habitat du hameau du Tinal d'Abrens	4 ha 45	4 ha 45	4 ha 45	31	66
AUd2	secteur d'extension des hameaux de Gibaloux et Prat Majou	4 ha 97	0	4 ha 97	11	25
AUe1	zone d'activité au hameau du Tinal d'Abrens	3 ha 70	0	3 ha 70	0	0
AUe2	extension de la zone d'activité au village	2 ha 28	0	2 ha 28	2	5
Ausg	pôle de développement loisirs-tourisme	238 ha 02	0	0	0	0
A	zone agricole exploitée ou présentant un potentiel agronomique	2493 ha 18	0	0	0	0
Aj	secteur de jardins familiaux	1 ha 96	0	0	0	0
Ap	terrains agricoles bénéficiant d'une interdiction de construire pour des raisons sanitaires ou paysagères	47 ha 04	0	0	0	0
N	zones de protection des sites naturels, des espaces boisés et/ou improductifs	1166 ha 44	0	0	0	0

Nh	habitat dispersé	2 ha 23	2 ha 23	0	0	0
Ng	le lac et ses abords, pouvant recevoir des installations légères de loisir	20 ha 63	0	0	0	0
Total.....		4059 ha 59	59 ha 93	36 ha 47	298	625

La surface urbanisée est d'une soixantaine d'hectares alors que la totalité des surfaces constructibles du nouveau PLU est d'environ 94 ha 50. Une augmentation des surfaces de 62 % doit conduire à une augmentation de 625 habitants, soit une augmentation de 33 % environ. Nous devons cependant remarquer que les surfaces en jeux ne sont pas uniquement dévolues à l'habitat, puisque 16 ha 15 (17 % de la surface constructible globale) sont dévolus aux activités économiques. D'autre part, certaines zones ne sont pas desservies par l'assainissement collectif et les dispositifs d'épuration autonomes nécessitent une densité de construction relativement basse.

Compte tenu des spécificités du PLU de Laure Minervois, nous distinguons 4 familles d'occupation de l'espace prévues par le PLU : La première est les zones urbaines et à urbaniser (village, hameaux et leurs extensions). La seconde, ce sont les zones naturelles destinées à un aménagement partiel (lac et abords, golf, habitat dispersé...) ; la troisième famille est celle des zones naturelles au sens strict (bois et espaces incultes) et la dernière est celles des zones agricoles. Nous les avons regroupées dans le tableau ci-dessous :

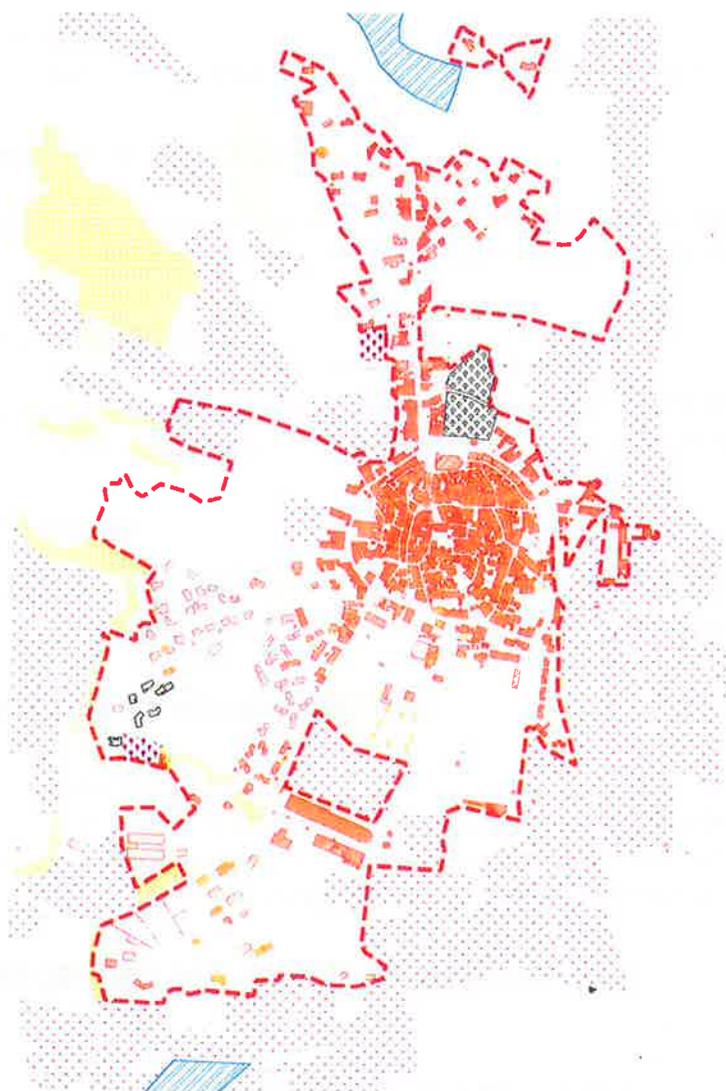


1	zones urbaines et à urbaniser (sens strict)	94 ha 59
2	zones naturelles destinées à un aménagement partiel : lac et abords, golf, habitat dispersé...	260 ha 88
3	zones naturelles (sens strict)	1166 ha 44
4	zones agricoles	2542 ha 18

Le graphique ci-contre montre la répartition de chacun et la primauté donnée aux espaces agricoles.

Incidence sur l'agriculture

Laure Minervois est un bourg fortement marqué par l'agriculture, essentiellement viticole. Sur le plan ci contre, nous avons répertorié (relevé en octobre 2004) les parcelles en culture autour du village et affectées par les zones « constructibles » du village et du hameau du Tinal d'Abrens.



cultivée.

- emprise urbaine
- vignes en culture
- oliviers
- bois significatifs
- sport-loisirs
- jardins



Au vu du plan, Il apparaît que l'incidence sur le hameau est (proportionnellement) largement supérieure qu'au village. En effet, le hameau est entouré de vignes et l'extension prévue pour la zone d'activité est intégralement

Incidence sur le risque d'inondation

L'urbanisation et corrélativement, l'imperméabilisation des sols sont souvent désignées comme facteurs aggravants du risque d'inondation. Bien que le territoire de Laure Minervois ne soit pas couvert par un plan de prévention, celui-ci existe et est pris en compte par le plan Local d'Urbanisme.

Incidences sur le milieu naturel

Il n'y a pas d'enjeux environnementaux particuliers sur le territoire de Laure Minervois, puisqu'il n'y pas de ZNIEFF. En conséquence, la mise en œuvre du PLU n'aura pas d'incidences majeures sur le milieu naturel.

Les parties du territoire, à faible valeur agronomique, couvertes de bois de pins et de landes sont intégrées dans les zones naturelles du PLU et protégées à ce titre.

Incidences sur le paysage

Les enjeux paysagers majeurs du territoire concernent la silhouette du village et des hameaux ainsi que les monuments protégés par leur classement ou inscription à l'inventaire des monuments historiques. Tour à tour, nous examinons les incidences sur :

Tour du Bas :

A proximité d'une ferme, elle s'inscrit à la limite d'un environnement naturel (pinède) et de terres en culture. Afin de protéger ses abords, le champ qui la jouxte est placé en secteur « p » des zones agricoles, strictement inconstructibles.

Tour de Mézolieux

Située dans la plaine de Laure, dans un environnement strictement agricole. Les terres proches sont placées en secteur « p » des zones agricoles, strictement inconstructibles.

Allée couverte de St Félix

Située à l'intérieur des zones naturelles, ses abords sont *de facto* protégés de toute construction.

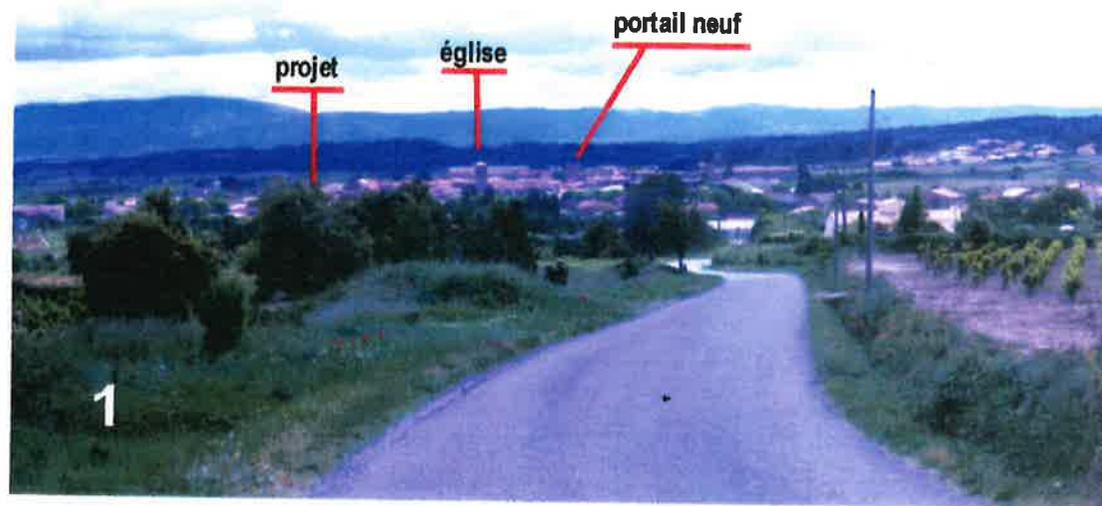


Tour du Portail Neuf et église Saint Jean Baptiste

Situés dans le village proprement dit, la présence de ces deux monuments fait partie des options du PLU. Deux secteurs du PLU peuvent avoir une incidence sur leur perception.

Secteur Uba : An chapitre « Orientations d'Aménagement », nous avons exposé comment une opération pouvait être intégrée dans le tissu urbain. L'image ci-contre, montre quel serait l'impact depuis la cave coopérative, en direction du Portail Neuf

Secteur AUa : inséré dans le tissu existant, il pourrait être perceptible depuis la route de Peyriac Minervois, lorsqu'elle surplombe le village. L'étude paysagère a montré que c'était l'entrée de ville la plus valorisante pour la perception lointaine du village



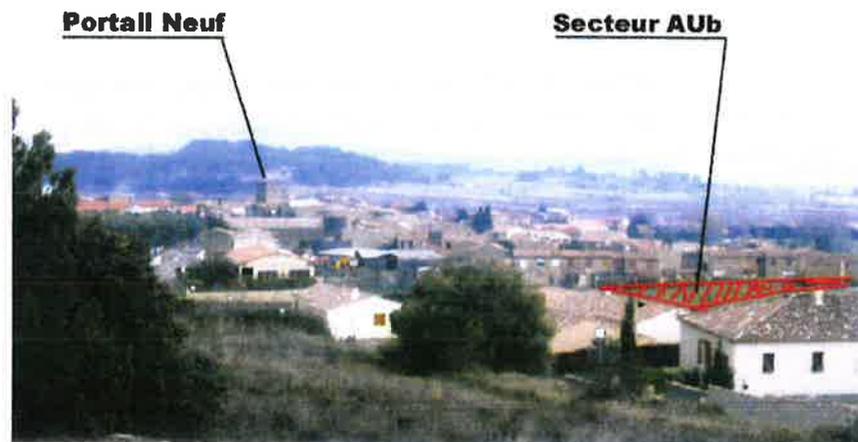
Le secteur n'est en fait pas visible depuis cette route, caché par les plis du terrain à l'entrée du village comme le montre l'image ci-contre.

La route offre une vue globale dans sa direction avec les montagnes de l'Alaric fermant le paysage au loin.



Nous citons l'étude paysagère : « *Le village se découvre depuis un point haut, laissant d'abord entrevoir les toits et les points de repère que sont les tours et l'église, avant d'aborder le village par le plan d'eau, pour finalement aboutir sur l'avenue de la Montagne Noire. (...) on constate l'unité urbaine au nord-ouest du village, relativement épargnée par les constructions neuves. Tout nouveau bâtiment projeté ici ne doit pas rompre cette harmonie (...) Les limites sont encore bien lisibles et doivent le rester.* »

En fait, les mouvements de terrain ainsi que la végétation en place empêchent toute vision directe sur le projet depuis cette entrée, même pour des constructions en R+1. C'est ce que montrent les deux photos précédentes et qu'illustre le schéma de la page précédente. En conséquence, les projets sur ce secteur sont sans incidence sur la perception de Laure en abordant le village, depuis la route de Peyriac Minervois.



Secteur AUb : Lui aussi inséré dans le tissu urbain, il est en covisibilité avec le départ du chemin des Capitelles, lieu patrimonial tenant une place importante dans la conscience des habitants de Laure.

Sur cette photo, prise depuis le début du chemin, nous voyons la position respective des deux. Il est évident que des constructions « classiques » vont venir compléter l'image actuelle du bâti sans modifier la perception que nous pouvons avoir du monument classé.

Les autres dispositions du PLU sont sans incidence sur la perception des monuments protégés. Par contre, elles pourraient en avoir sur le grand paysage, lorsqu'il s'agit des hameaux.

Intérieur du village

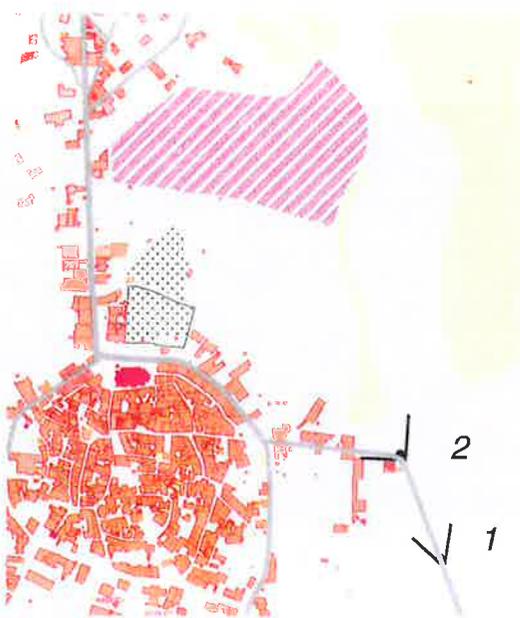
Le secteur AUa en favorisant la construction de nouveaux immeubles va évidemment modifier la composition urbaine. Quelle va être l'incidence sur le paysage urbain lui-même.

Nous avons vu que les jardins familiaux bordant le projet au sud permettaient une vue directe vers le projet depuis l'avenue de la Montagne Noire. C'est dans le sens sud-nord que nous aurons la vue sur le projet.

Sur la photo ci-dessous, nous avons simulé l'implantation du projet. En l'absence de permis de construire pour les immeubles, nous avons reporté l'incidence maximale en fonction des règles de hauteur, prospect...



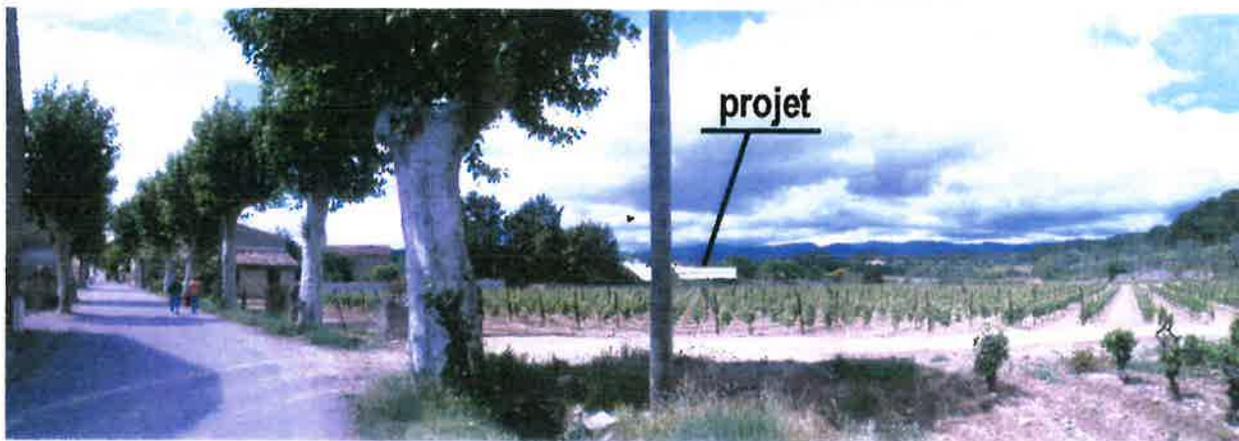
Entée de ville



L'aménagement et la construction sur le secteur AUa pourrait avoir une incidence sur l'entrée, la route de St Frichoux. Beaucoup moins fréquentée que d'autres, les enjeux n'y sont pas les mêmes, puisque ici nous sommes dans le paysage « plat » de Laure Minervois, sans vues plongeantes sur le village. L'entrée est bordée de platanes et la séquence paysagère est en deux temps. Le premier segment est directement dirigé vers le secteur. Cependant, il n'y a aucune vue directe vers lui, comme le montre la photo ci-contre



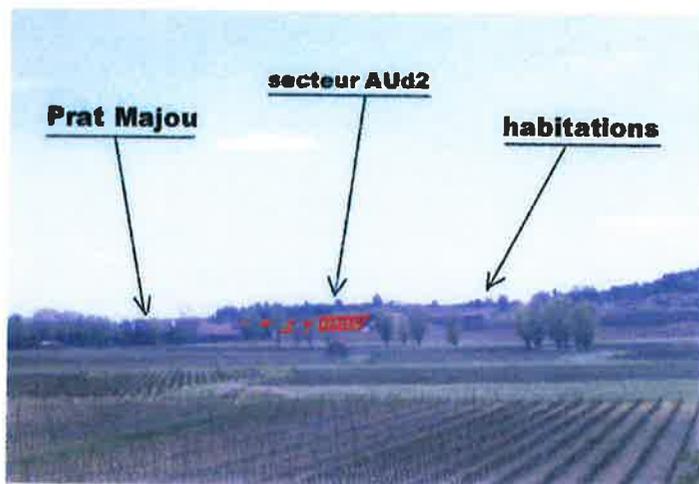
La transition vers l'autre segment, donnant accès direct au village, offre une fenêtre en direction du projet, comme le montre la photo ci-dessous.



Au premier plan, des vignes, limitées en direction du nord par la ripisylve du ruisseau de Ruchol. C'est précisément cette végétation qui masque en grande partie les futures constructions (cf. le schéma de la page précédente). D'autre part, la maison la plus proche de ce point sera à plus de 300 mètres.

Écarts, développement de Prat Majou

Situés dans le village proprement dit, la présence de ces deux monuments fait partie des options du PLU. Deux secteurs du PLU peuvent avoir une incidence sur leur perception.



Depuis la RD passant devant le hameau, le secteur AUd2 étant situé au-delà des cyprès que nous voyons sur la photo, les constructions n'auront aucun impact.

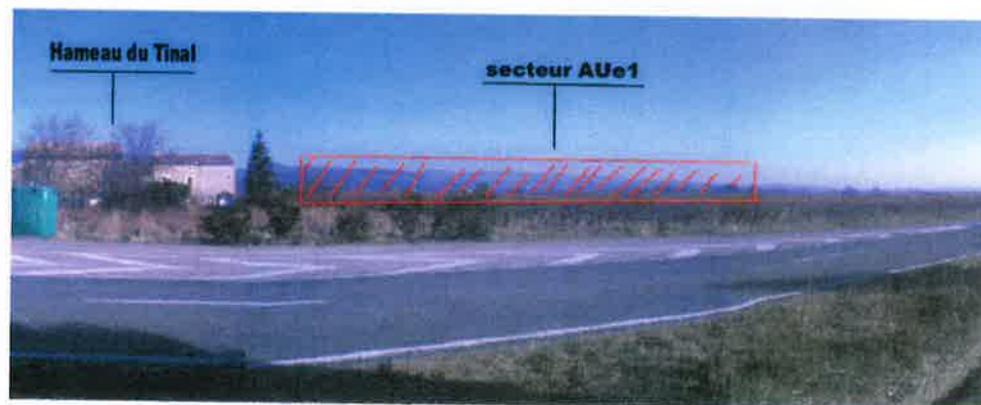
Depuis la route Carcassonne-Villeneuve (photo ci-contre), le positionnement du secteur en dessous de la crête de la colline, va atténuer fortement l'impact visuel depuis cette route et au contraire donner de la cohérence à l'ensemble.



Développement du hameau du Tinal d'Abrens.

Ce hameau, situé en bordure de la route départementale 11 pourra se développer de part et d'autre du noyau existant. En l'absence de projet précis, il est difficile de présager l'impact sur le paysage. Le secteur à l'est est visible depuis la route et sur l'image ci-contre, nous avons simulé le volume bâti.

Par contre, l'autre secteur, à l'ouest, est en grande partie masqué par la végétation présente et que le PLU protège justement au titre des espaces boisés classés.



C'est ce que montre la photo ci-dessous, prise au carrefour de la RD 11, en direction de l'ouest :

