

DEPARTEMENT DE L'AUDE

CONTRÔLE DE LEGALITE

- 6 MAI 2009

DDE 11 - PREFET

Commune de LAVALETTE

ELABORATION

P.L.U. arrêté le 29 janvier 2008

P.L.U. approuvé le - 5 MAI 2009

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

1^{ERE} PARTIE : DIAGNOSTIC	3
1 – L'analyse environnementale	4
2 – L'analyse démo-économique.....	14
3 – Les servitudes d'utilité publique.....	23
4 – Les besoins répertoriés	23
 2^{EME} PARTIE : LE PLU – CONTENU ET MISE EN OEUVRE	 25
1 – Explication des choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable	26
2 – Les motifs de la délimitation des zones.....	28
3 – Les motifs des règles.....	31
4 – Les motifs des orientations d'aménagement.....	47
5 – La superficie des zones.....	49
6 – La capacité des équipements à répondre aux divers besoins de l'urbanisation.....	49
 3^{ème} PARTIE : LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT – LA PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR.....	 53
1 – Les milieux naturels et les paysages	54

La commune de LAVALETTE dispose d'une carte communale approuvée le 31 janvier 2000 et devenue caduque. Elle a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme par délibération de son conseil municipal en date du 22 décembre 2003.

RAPPEL

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, d'assurer la protection de milieux naturels et des paysages 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 ".

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 :

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.... "

La commune de LVALETTE, dont le nom signifie « petite vallée », est limitrophe Carcassonne. Le village est positionné à la croisée des routes départementales n°18, 211 et 48.

Au nord, le territoire communal est coupé par l'A61 et l'échangeur est proche de son territoire. Ce positionnement se révèle favorable car il en autorise un accès facile, sans qu'il y ait à traverser la ville de Carcassonne.

Avec une superficie de 655 hectares, LVALETTE compte environ 1270 habitants (selon le recensement complémentaire réalisé en 2003).

Depuis quelques années, la commune est l'objet, d'une plus forte demande foncière et immobilière de la part d'une population à la recherche d'un logement dans un territoire bénéficiant d'un cadre de vie agréable, à proximité immédiate de Carcassonne et doté d'une petite infrastructure de commerces et de services. Cette accélération du rythme de la construction neuve et ses formes nouvelles posent des problèmes auxquels la carte communale ne permet plus d'apporter des réponses satisfaisantes.

LVALETTE adhère à la communauté d'Agglomération du Carcassonnais.

La C.A.C. exerce ses compétences dans les domaines suivants :

- Développement économique ;
- Aménagement de l'espace communautaire ;
- Equilibre social et habitat ;
- Politique de la ville ;
- Voirie communautaire ;
- Assainissement ;
- Eau ;
- Protection de l'environnement avec schéma directeur des déchets ménagers ;
- Gestion des équipements culturels et sportifs ;
- Environnement et cadre de vie.

A elle seule la population de Carcassonne représente plus de la moitié (44 000 habitants) de la population de la communauté d'Agglomération.

1^{ERE} PARTIE

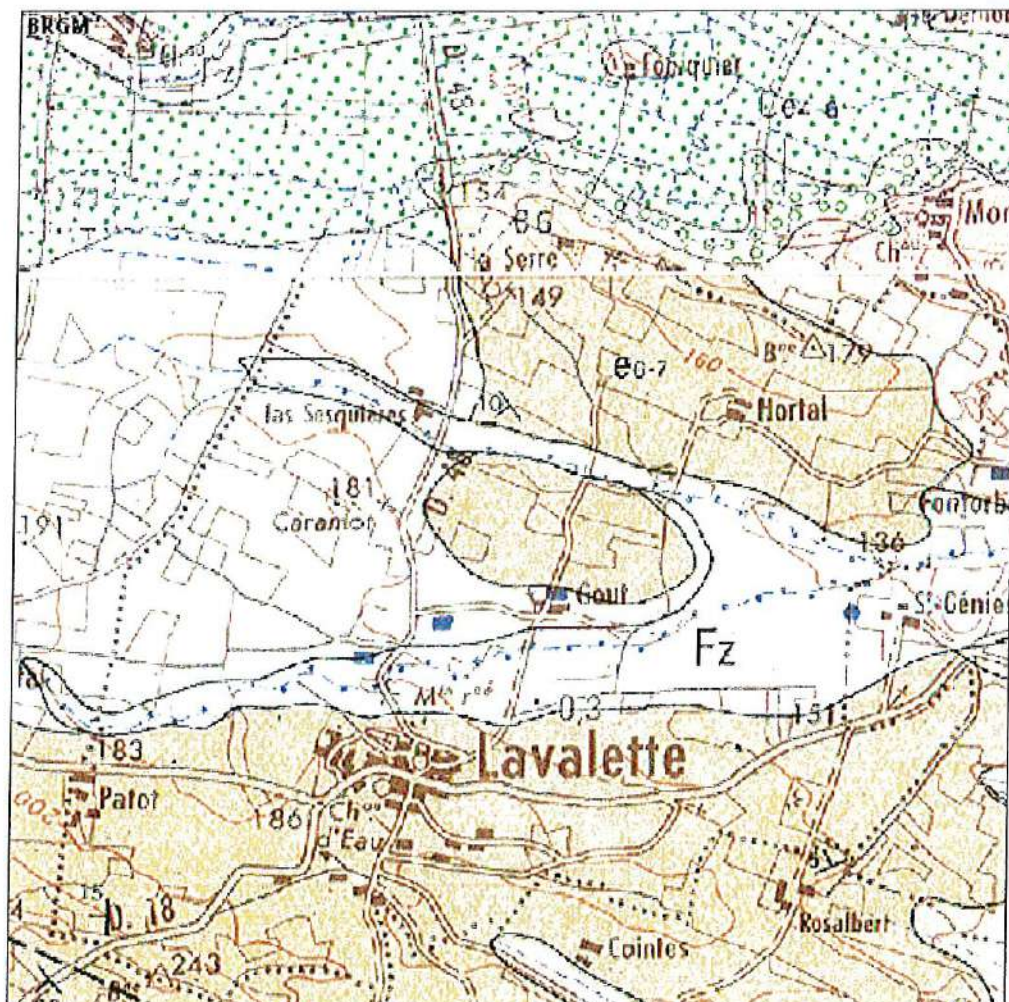
DIAGNOSTIC

1 – L'ANALYSE ENVIRONNEMENTALE

1.1- Le contexte géologique

(source : BRGM, Schéma Directeur d'Assainissement, G2C Environnement)

« La molasse de Castelnaudary constitue l'essentiel du paysage géologique de la commune. Ces molasses sont constituées par des alternances de sables, de prés et marno calcaires contenant parfois des terriers avec de nombreuses intercalations de bancs de poudingues et de graviers. »



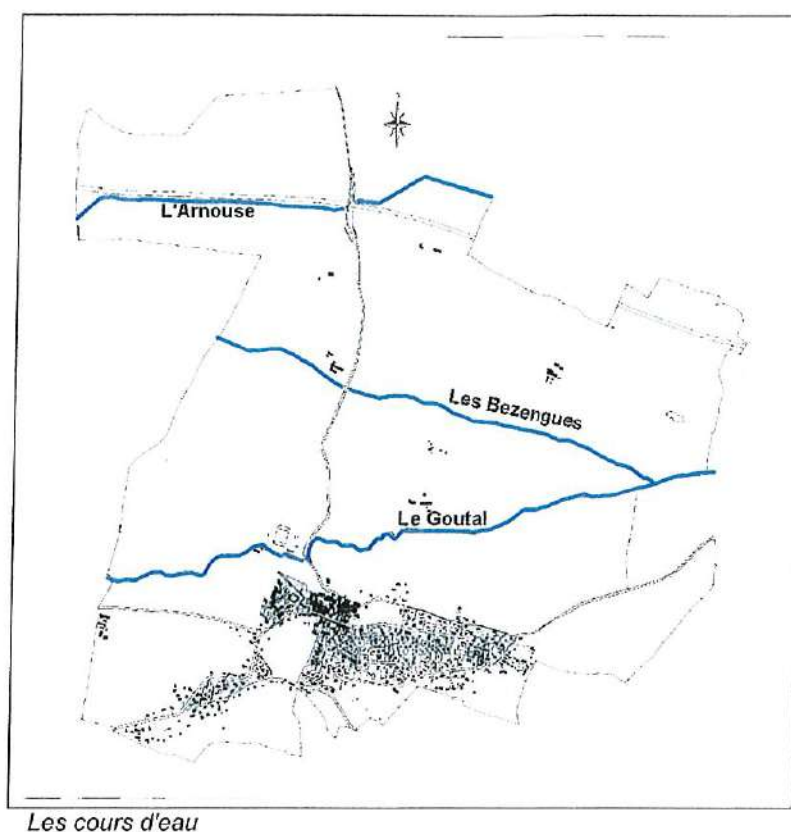
1.2 - Le réseau hydrographique

Seuls des ruisseaux temporaires empruntent le territoire communal. Leur régime est très irrégulier et fortement sujet aux précipitations brutales réparties sur toute l'année.

Les deux ruisseaux principaux sont le Goutal et le Bézengues. Ils traversent la commune d'ouest en est et se rejoignent en limite de commune prenant alors le nom de ruisseau de la Malepère. Ce dernier se jette dans l'Aude à environ 3 kms de la limite communale.

Le ruisseau de l'Arnouse, au nord appartient au bassin du Fresquel.

Ces ruisseaux sont sujets à des débordements.



1.3 - L'occupation du sol et son évolution

L'occupation du sol se répartit comme suit (source : inventaire corinne land cover 2000 Ifen)

Occupation du sol	%
Territoires artificialisés	9,7
Territoires agricoles	90,3
Forêts et milieux semi naturels	0
Zones humides	0
Surfaces en eau	0
Total	100

Cette répartition se traduit de manière évidente dans les paysages de LAVALETTE. Les territoires artificialisés sont essentiellement le village et ses extensions, les équipements sportifs et l'emprise autoroutière. Les dernières opérations d'ensemble achevées ou en cours ajoutent environ 4 hectares à ces superficies urbanisées. C'est exclusivement dans le développement spatial de l'agglomération que se trouve la cause de cette évolution. On a assisté dans les dernières opérations de groupes d'habitation à une très nette diminution de la superficie des terrains. Ceci est davantage dû à la nature des opérations (investissements en défiscalisation et logements de gendarmes) qu'à une demande "classique" d'acquisition de terrains à bâtir pour une accession à la propriété ou à un choix communal.

1.4 - La biodiversité, les milieux naturels et ruraux

La commune n'est concernée par aucune protection réglementaire, aucun engagement européen en matière de biodiversité et aucun inventaire scientifique. Il ne recèle aucun bassin en eau permanent.

Sur un territoire rural partagé entre viticulture et labours, les haies sont inexistantes, les plantations arbustives, isolées, en bois ou taillis, rarissimes. Le bois de Caramot, à l'ouest, où le chêne est très présent, couvre environ 2,5 hectares ; le parc de l'Hortal, couvre environ 9000 m². Au total, c'est environ 4 ha qui constituent ces ensembles arbustifs.

C'est la ripisylve des cours d'eau (essentiellement le Goutal) qui est susceptible de constituer le site privilégié d'habitat de la faune terrestre et aviaire. Il n'est pas recensé sur le territoire communal d'espèces protégées. Les espèces animales et végétales, les milieux apparaissent communs et sans intérêt particulier au niveau de cette partie du bassin de l'Aude.

1.5 - Les ressources naturelles

A - L'eau

La commune est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) du bassin Rhone-Méditerranée-Corse adopté et approuvé le 20 décembre 1996, dont les 10 orientations fondamentales sont :

- Poursuivre toujours et encore la lutte contre la pollution ;
- Garantir une qualité d'eau à la hauteur des exigences des usagers ;
- Réaffirmer l'importance stratégique et la fragilité des eaux souterraines ;
- Mieux gérer avant d'investir ;
- Respecter le fonctionnement naturel des milieux ;
- Restaurer ou préserver les milieux aquatiques remarquables ;
- Restaurer d'urgence les milieux aquatiques particulièrement dégradés ;
- S'investir plus efficacement dans la gestion des risques ;
- Penser la gestion de l'eau en terme d'aménagement du territoire ;
- Renforcer la gestion locale et concertée.

Le S.D.A.G.E. est en cours de révision pour intégrer les innovations de la directive cadre sur l'eau. Le nouveau S.D.A.G.E. est prévu devoir être adopté en 2009.

- Les rivières et ruisseaux :

Le Goutal et les autres ruisseaux qui sillonnent le territoire communal sont des ruisseaux temporaires. L'Agence de l'eau Rhône-Méditerranée-Corse ne fournit aucune donnée concernant la qualité de leurs eaux.

- La pollution des eaux superficielles :

La commune de LAVALETTE est équipée d'une station d'épuration de type boues activées à aération prolongée d'une capacité de 1000 équivalents/habitants, située en bordure du Goutal, au lieu-dit "Saint-Eulalie".

Dans le but d'assurer un traitement plus efficace des eaux usées et de supporter l'accueil de nouvelles habitations, le raccordement des réseaux existants et futurs de la commune sur la station d'épuration de VILLALBE est prévu à très court terme.

- L'eau potable : Il n'existe aucun pompage d'eau pour la consommation humaine sur la Commune. La desserte en eau potable est assurée par le Syndicat Sud Oriental des Eaux de la Montagne Noire.

- Les eaux de pluies : le village a enregistré quelques problèmes en matière d'évacuation des eaux de pluies lors des forts orages. La commune a remédié aux divers problèmes localisés ; il n'y a pas eu de récurrence depuis. Une attention particulière doit être apportée pour les zones à urbaniser du P.L.U.

B - L'énergie

La commune dispose certainement d'un potentiel en matière d'énergie solaire thermique (eau chaude sanitaire et chauffage) et photovoltaïque (électricité).

C - Les sols

La commune ne recèle aucune carrière. Elle n'apparaît pas comme présentant des potentialités intéressantes en matière d'exploitation du sol et du sous-sol.

L'artificialisation des sols se fait quasi uniquement par des opérations d'ensemble et sur des terrains pas nécessairement grands.

Les structures agricoles ont jusqu'à présent été touchées de manière marginale par le développement aggloméré.

Les pollutions liées aux activités humaines : il n'existe pas sur la commune d'activités qui soit de nature à créer une pollution des sols.

1.6 - Risques et sécurité

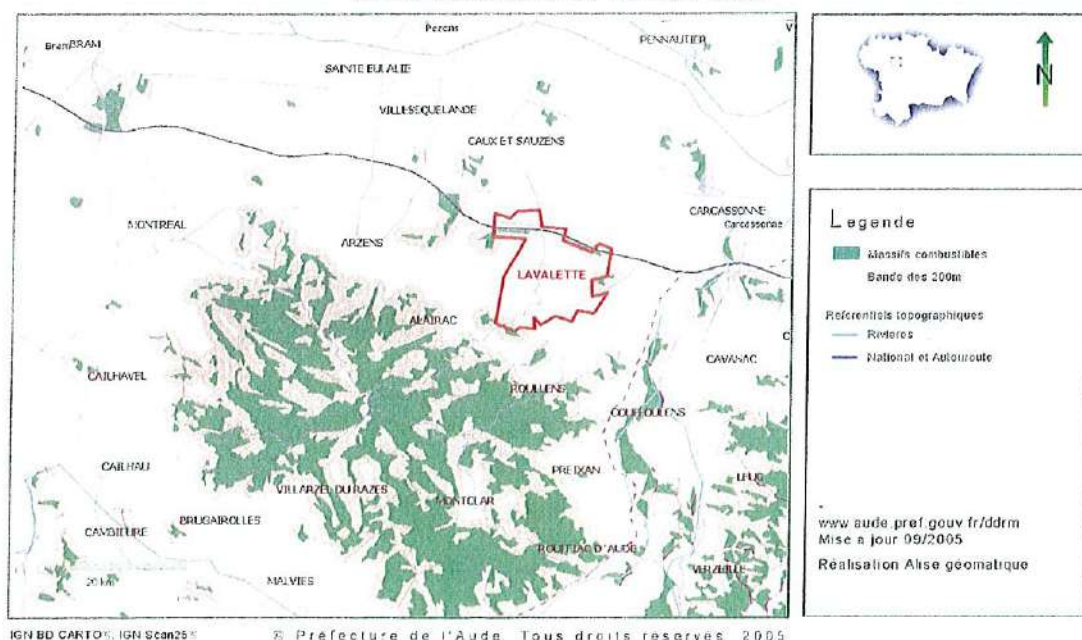
A - Les risques naturels

- Le risque feu de forêt

Le territoire communal est concerné par un risque de feu de forêt pour quatre sites dont deux en bordure de l'A 61. Le territoire communal est soumis aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 3 mars 2005 relatif à la prévention des incendies d'espaces combustibles : "débroussaillage et maintien en état débroussaillé et gestion forestière".

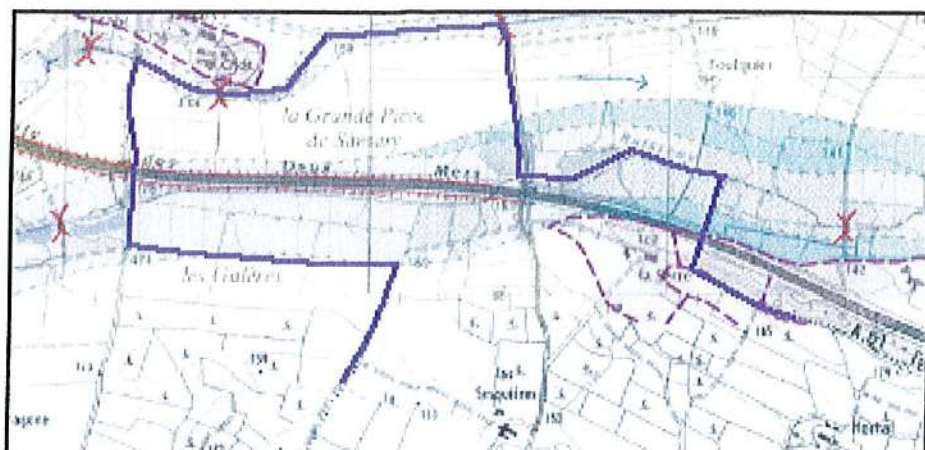
Zones d'obligation de débroussaillage dans l'Aude

Arrêté préfectoral du 15 Mars 2005



- Le risque d'inondation

Le ruisseau du Goutal et celui de l'Arnouse peuvent provoquer des inondations. Il n'existe pas de cartographie de la zone inondable du Goutal. Par contre, celle du ruisseau de l'Arnouse a fait l'objet d'une cartographie informative.



Source : Atlas des zones inondables du bassin versant du Fresquel

- Les coulées de boues :

Le territoire communal a fait l'objet d'arrêtés de catastrophes naturelles pour inondations et coulées de boues à plusieurs reprises au cours des 10 dernières années.

- Le risque mouvements différentiels de terrains :

Des arrêtés de catastrophe naturelle ont été pris pour des événements survenus en 1998 et 2003.

- Un séisme a été enregistré le 18 février 1996 et a provoqué des dégâts suffisants pour faire l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle en date du 17 octobre 1996.

B - Les risques industriels et technologiques

- Risque transport de matières dangereuses :

Deux conduites de gaz et un axe autoroutier (l'A 61) supportant des flux de transport de matières dangereuses traversent la commune de LAVALETTE. Ils peuvent générer explosion, incendie ou dispersion dans l'air, l'eau ou le sol de produits nocifs.

- Les installations classées (source : D.R.I.R.E.) :

Aucune installation classée soumise à autorisation préfectorale n'est recensée sur le territoire communal.

1.7 - Pollutions, nuisances

A - La qualité de l'air

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

La circulation sur les voies automobiles provoque des gaz d'échappement qui se dissipent très rapidement sans gêne pour les habitants. L'A61 se trouve à 1,7 km du village. 3 habitations en rive sud de l'autoroute en sont éloignées de moins de 500 mètres.

L'utilisation de la voiture particulière demeure quasi exclusive dans les divers déplacements. Les choix d'aménagement antérieurs, les lieux d'emplois extérieurs (en 1999, 9 actifs sur 10 ont un emploi hors de la commune), facilitent ou rendent nécessaire cet usage. La Communauté d'Agglomération du Carcassonnais a mis en place des transports collectifs y compris à la demande.

B - Le bruit

- **Les bruits des infrastructures de transports terrestres :**

La commune est traversée par l'A 61 qui supporte des trafics de transit importants et facteurs de nuisances sonores. Elle est concernée par l'arrêté préfectoral du 7 février 2000 portant classement au bruit des infrastructures de transports terrestres du département de l'Aude. L'A 61 est classée catégorie 1. La largeur des secteurs affectés par les mesures contre le bruit est de 300 mètres comptés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche, de part et d'autre de cette infrastructure. Seules deux habitations sont comprises dans la zone de bruit.

- **Les établissements sources de nuisances sonores :**

Aucun problème particulier n'est signalé.

C - Les déchets

La collecte et le traitement des déchets de la commune sont assurés par le SMICTOM du carcassonnais. Le tri sélectif a été mis en place avec la collecte au porte à porte, dans des bacs individuels, des papiers, journaux et plastiques.

Les autres déchets sont collectés soit au porte à porte (une fois par mois pour les encombrants, à la demande pour les déchets verts), soit par apport volontaire dans des colonnes réparties sur la commune (pour le verre et les huiles de vidanges) ou à la déchetterie du SMICTOM du Carcassonnais (pour les gravats).

Les boues de la station d'épuration sont enlevées par le gestionnaire de la station d'épuration. Le raccordement prochain à la station d'épuration de Carcassonne et la suppression de la station d'épuration de LAVALETTE éliminent ce problème local.

D - Pollution des sols

2 anciens sites industriels ou activités de service (ne nécessitant pas une intervention des pouvoirs publics) sont inventoriés sur le territoire communal. (source : BRGM).

1.8 - Cadre de vie et patrimoine

A - Caractéristiques paysagères

- Les unités de paysage

La commune présente une variété d'unité paysagère attachée essentiellement au relief. (cf plan ci-dessous)

1 - La plaine :

Vouée pour l'essentiel à la vigne, elle présente des sites très ouverts, avec deux particularités : au nord, le talus de la Serre en rive sud de l'A 61 ; à l'ouest, le pech de Caramot.

Le ruisseau du Goutal (ou de Mairal) marque fortement le paysage par les plantations de rives.

2 - Patot :

Cette zone présente des paysages très ouverts avec une pente orientée sud-nord.

La vue est arrêtée au sud par les plantations du ruisseau et au nord-ouest par les bois occupant une partie plus haute.

3 - Le village

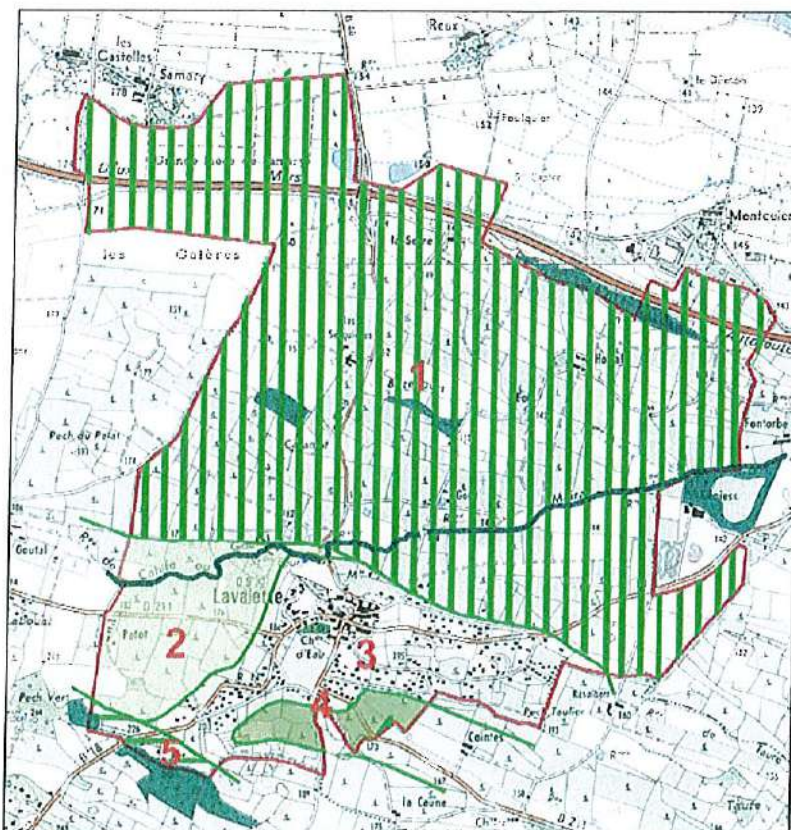
Il correspond à la ligne de crête et à ses versants nord et sud. Les pentes peuvent être plus fortes par endroits.

4 - la Combe Tousine

Les pentes sont douces. Adossée aux bois (de la commune voisine) qui dominent le col de port, elle est largement occupée par la vigne et la friche pour la partie haute. L'agglomération la limite au nord.

5 - le Col de Port

Sa particularité tient essentiellement au relief. Les pentes sont plus fortes. C'est le point culminant de la commune. La partie haute de ce site présente une sensibilité particulière compte tenu de sa grande visibilité dans un adossement boisé.



Les grandes unités de paysage : 1 = la plaine ; 2 = Patot ; 3 = le village ; 4 = La Combe Tousine ; 5 = le Col de Port

B - Les éléments d'intérêt patrimoniaux

Il convient d'observer que plusieurs points de vue et percées visuelles participent à l'identité communale.

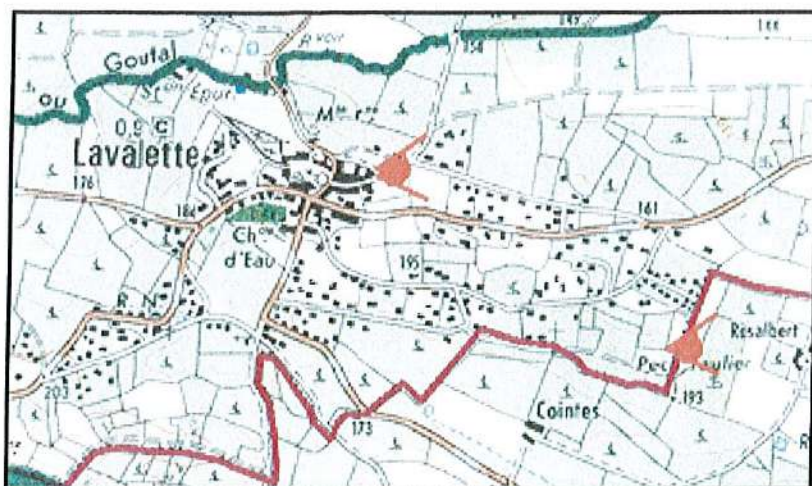


- Vue sur le bourg ancien depuis l'entrée du village, route de Carcassonne.

Il s'agit d'une vue sur la silhouette du vieux village, mettant à profit la "combe de Paradis".

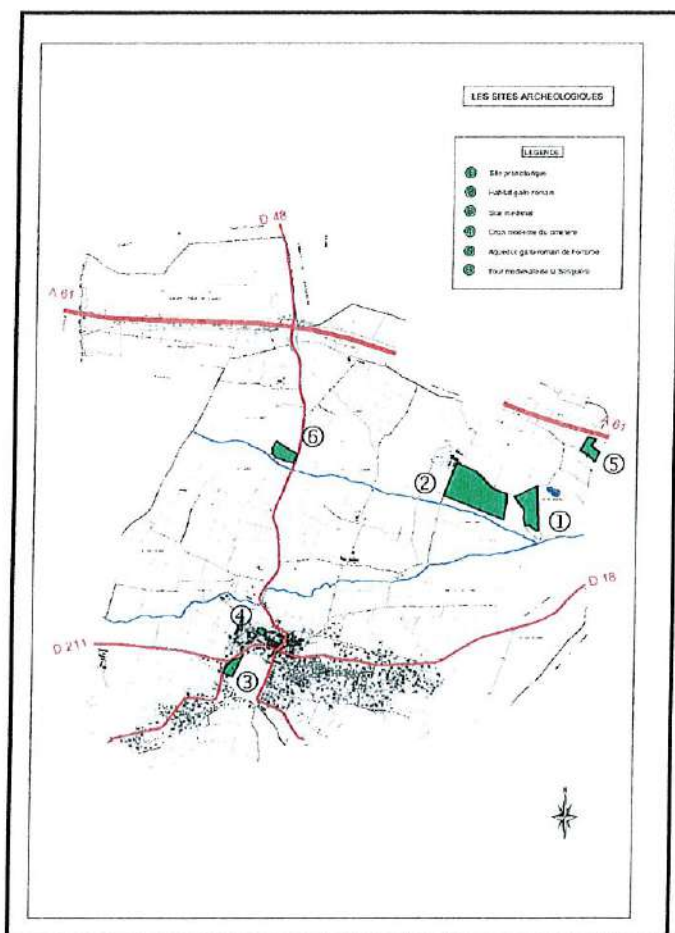
- Vue sur la cité de Carcassonne.

La cité de Carcassonne se trouve à un peu plus de 7 kms du village, en ligne droite. 2 sites apparaissent plus favorisés : l'esplanade du village dominant la rue de la Roquielle et le Pech Taulier au sud-est, en limite avec la commune de Roullens.



- Le noyau ancien du village présente une structure urbaine et une architecture locale typiques qu'il convient de préserver et de mettre en valeur. Celui-ci a conservé ses formes urbaines : rues étroites, bâti dense et peu élevé implanté en alignement continu, forte occupation du sol.

- Les sites archéologiques



La connaissance des sites archéologiques est d'intérêt public même si elle n'établit pas de servitude d'utilité publique à proprement parler.

Six sites ont été recensés sur le territoire de la commune :

- 001 : Chemin des Monquiers, site préhistorique
- 002 : Plaine d'Hortal, habitat gallo-romain
- 003 : Pech du Moulin, silo médiéval
- 004 : Croix moderne du cimetière
- 005 : Aqueduc gallo-romain de Fontorbe
- 006 : Tour médiévale de la Sesquière

- Monuments historiques inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques :
 - La croix du cimetière, datée de 1540, inscription par Arrêté du 22 novembre 1949 ;
 - Deux croix discoïdales encastrées dans le mur du cimetière de part et d'autre de la porte - inscription par Arrêté du 27 septembre 1948.

- Le bâti rural traditionnel :

Le territoire communal comporte quelques rares constructions témoins d'une architecture rurale traditionnelle : Les Sesquières, Ste Eulalie, A Hortal, Patot

- Autres éléments de patrimoine :

Le "château" de Sesquières

1.9 - Les déplacements

- Le réseau viaire

La commune est traversée par des infrastructures d'importance variable :

- l'A 61 Toulouse – Narbonne qui traverse la partie Nord du territoire communal et dessert la commune grâce à l'échangeur de Carcassonne ouest. Elle met la rocade de Toulouse à environ une heure de LAVALETTE.
- la RD18 qui relie LAVALETTE à CARCASSONNE située à moins de 5 kilomètres, et autorise un accès facile notamment aux zones d'activités ouest ;
- la RD211 qui permet d'accéder à l'ouest, aux communes voisines d'Alairac et d'Arzens, et, à l'est rejoint la RD 118 qui suit la vallée de l'Aude de Carcassonne à Limoux ;
- la RD48 qui franchit l'A61 dans la partie nord du territoire communal et relie le bourg de LAVALETTE à CAUX-ET-SAUZENS puis PEZENS.

Enfin, le réseau est constitué de voiries communales desservant l'ensemble de la commune.

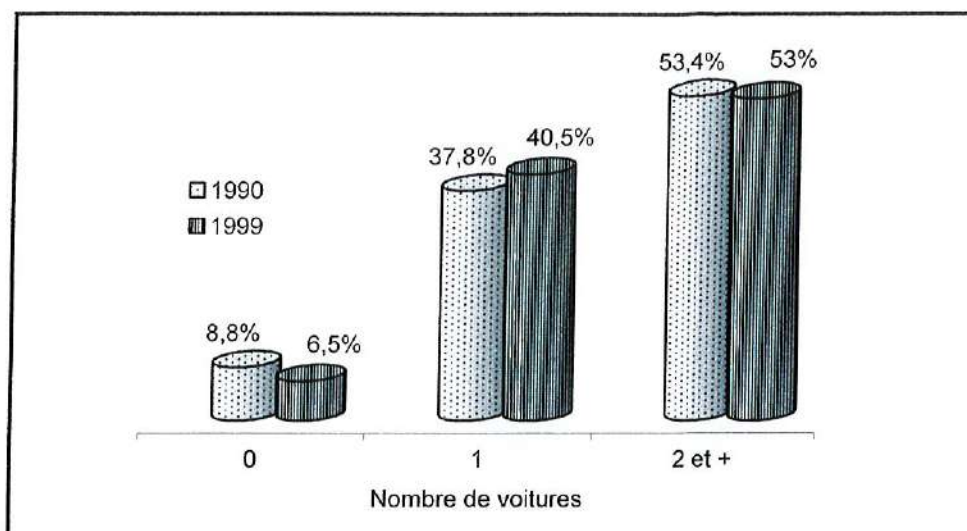
- Les modes de déplacements (source INSEE RGP 1999)

Plus de 88% des actifs ont un emploi hors de la commune.

Parmi les 446 actifs ayant un emploi en 1999, pour se rendre sur leur lieu de travail :

- 408 utilisent une voiture particulière (soit 91,4% du nombre total d'actifs occupés) ;
- 4 prennent les transports en commun (soit 0,9% des actifs) ;
- 8 utilisent un deux roues (soit 1,8% des actifs) ;
- 9 se rendent sur leur lieu de travail à pied (soit 2 % des actifs) ;
- 7 emploient plusieurs mode de transport (soit 1,6% des actifs) ;
- 10 n'utilisent aucun mode de transport (soit 2,2% des actifs) ;

- La part des résidences principales selon le nombre de voitures



source : INSEE RGP 1999

Plus de 93% des ménages possèdent au moins une voiture et plus de la moitié en ont au moins deux. La part des ménages ne possédant aucun véhicule a diminué de 1990 à 1999.

- Les transports en commun

Un service de transport à la demande par cars (Agglo TAD) fonctionne sur la commune ; les réservations s'effectuent par téléphone au moins 60 minutes avant l'heure de départ.

Les transports scolaires sont assurés par des cars circulant entre LAVALETTE et CARCASSONNE, plusieurs fois dans la journée, du lundi au samedi, y compris en période de vacances scolaires (service restreint).

1.01 - Les équipements collectifs

Les équipements généraux

- Mairie
- Bureau de poste

Les équipements scolaires et périscolaires

- 1 école primaire composée, à la rentrée 2006, de 6 classes maternelles et élémentaires regroupant 137 enfants dont 92 en élémentaire. Ces effectifs sont en diminution par rapport à la rentrée précédente, plus particulièrement en maternelle.
- 1 relais d'assistantes maternelles
- 1 centre de loisirs (le C.L.A.E.)

Les équipements sportifs

- 1 terrain de foot
- 1 terrain de basket et volley
- 2 tennis
- 1 boulodrome couvert
- 1 boulodrome découvert

Les équipements associatifs, culturels, de loisirs et de fêtes

- 2 salles pour les associations
- 1 salle des fêtes
- 1 bibliothèque

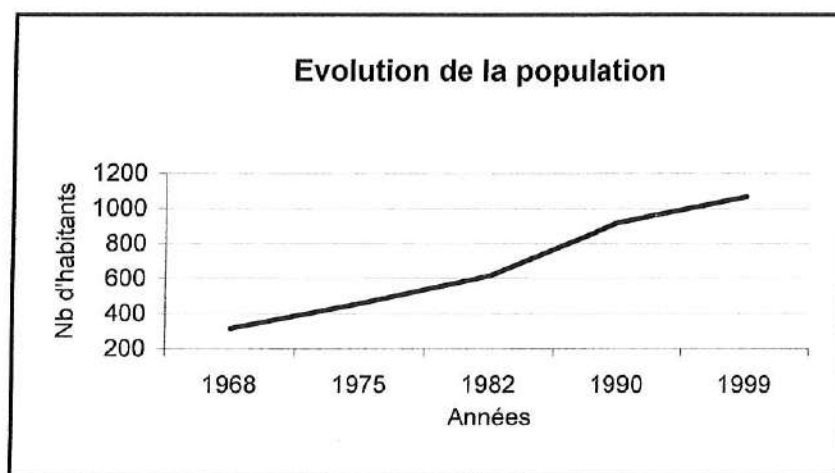
2 - L'ANALYSE DEMO-ECONOMIQUE

2.1 - La démographie

A - Une croissance continue de la population

	1968	1975	1982	1990	1999
Population	317	458	617	919	1067
Variation absolue		141	159	302	148
Variation relative		44,5%	34,7%	48,9%	16,1%
Variation annuelle		+5,5%	+4,3%	+5,4%	+1,8%

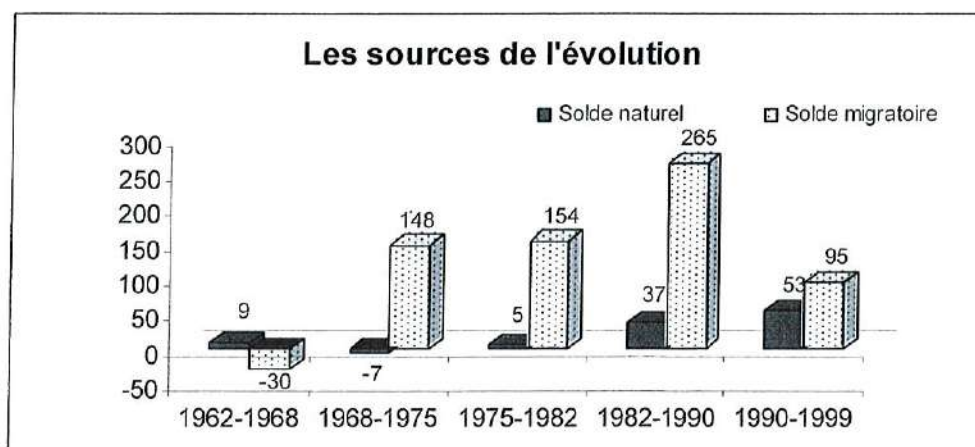
source : INSEE



source : INSEE

Depuis 1968, est constatée une augmentation régulière de la population, rapide jusqu'en 1990, légèrement ralentie entre 1990 et 1999.

Avec 1269 habitants selon le recensement complémentaire de 2003 (+ 201 habitants en 4 ans), le rythme d'accroissement de la population s'est de nouveau accéléré. Ce rythme plus accéléré se poursuit avec les nouvelles opérations d'ensemble.



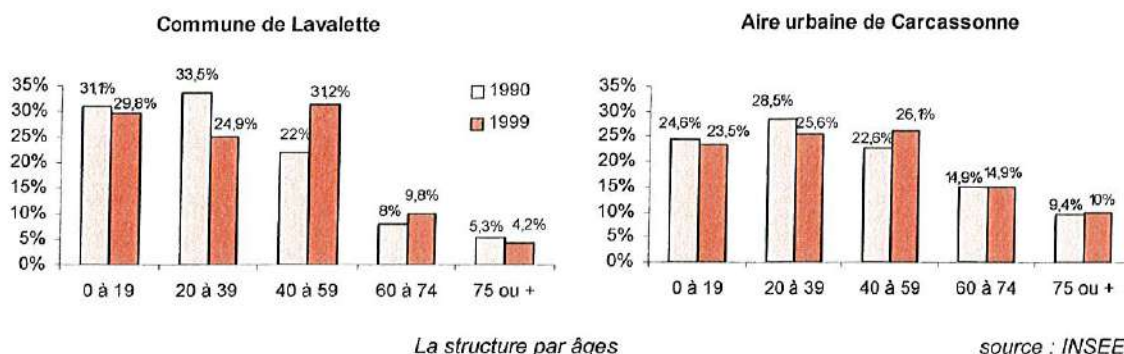
Source : INSEE

L'accroissement de la population est en grande partie dû à un solde migratoire, important principalement entre 1982 et 1990. Il est également alimenté par un solde naturel positif (excepté entre 1968 et 1975) en forte augmentation depuis les années 80 grâce à un taux de natalité élevé (14,4 ‰ de 1982 à 1990 et 13,1 ‰ de 1990 à 1999) et à la baisse du taux de mortalité (8,1 ‰ de 1982 à 1990 et 7,1 ‰ de 1990 à 1999). Entre 1999 et 2003, le solde naturel est de 24 personnes.

B - Une population jeune mais une réserve de vieillissement

En 1999, près de 30% de la population a moins de 20 ans et 55% moins de 40 ans. La population est plus jeune que dans l'aire urbaine de Carcassonne.

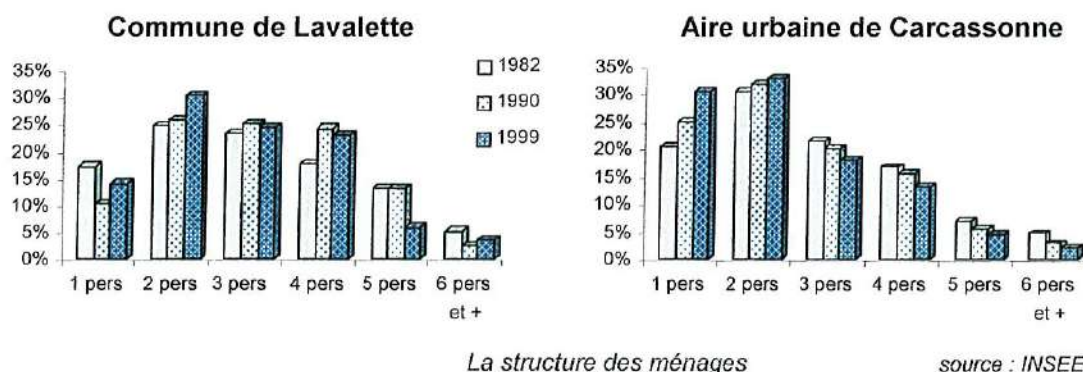
Toutefois, la proportion des 20-39 ans a sensiblement diminué entre 1990 et 1999.



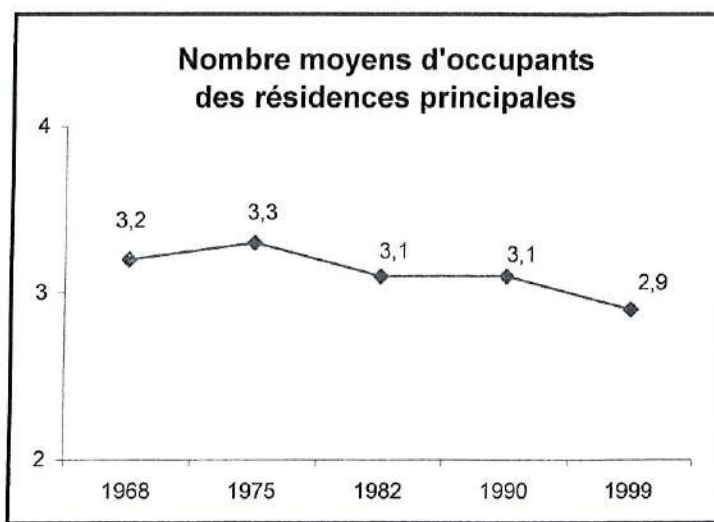
Les 40-59 ans (31,2% de la population en 1999) sont en nette augmentation dans la dernière période intercensitaire et sont désormais en proportion plus importante sur la commune que dans l'aire urbaine de Carcassonne.

Les plus de 60 ans demeurent peu nombreux en 1999 : un habitant sur 7 à LAVALETTE contre 1 sur 4 dans l'aire urbaine de Carcassonne.

C - Une structure des ménages équilibrée



Les ménages de 2 à 4 personnes représentent plus de 3 ménages sur 4 ; ils en représentent moins de 2 sur 3 dans l'aire urbaine de Carcassonne. Les ménages de 5 personnes sont ceux qui ont le plus diminué entre 1990 et 1999. Cette situation est symptomatique d'une évolution démographique alimentée par une population d'immigrants accédant à la propriété. La faiblesse de la part des ménages d'une personne peut aussi être liée à l'absence d'une offre locative adaptée.

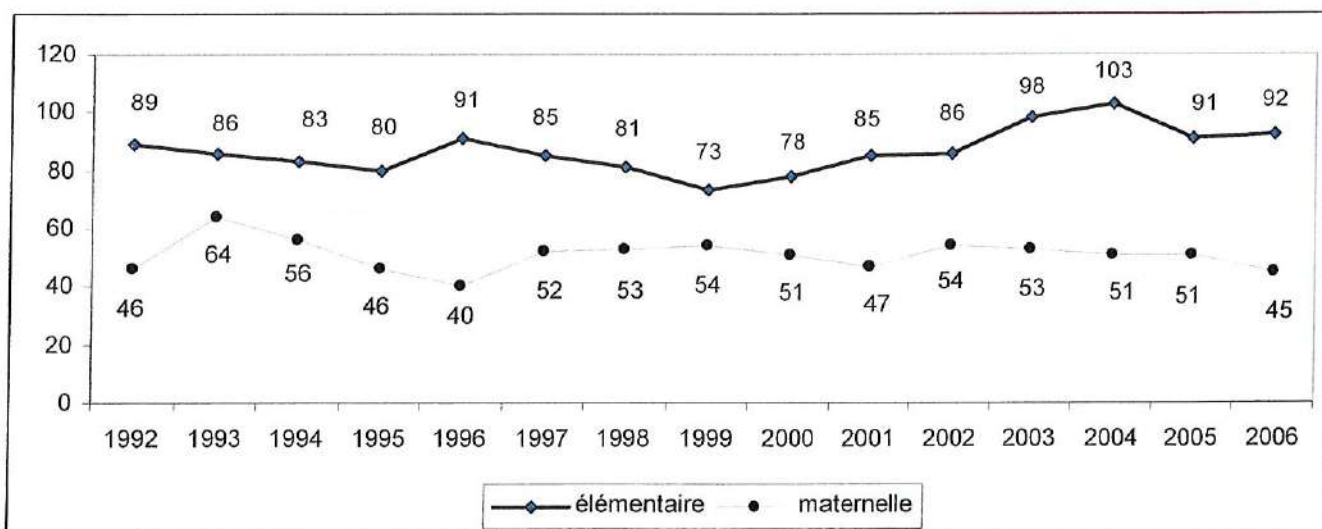


Avec 2,9 personnes par foyer en 1999, le nombre moyen d'occupants des résidences principales, en baisse depuis 1975, demeure fort.

A titre de comparaison, il est de 2,4 personnes pour l'aire urbaine de Carcassonne et de 2,3 personnes pour le département de l'Aude.

D - L'évolution des effectifs scolaires :

En septembre 2006, l'école accueillait 137 élèves répartis entre 45 enfants en maternelle, 92 enfants en élémentaire.



Evolution des effectifs scolaires

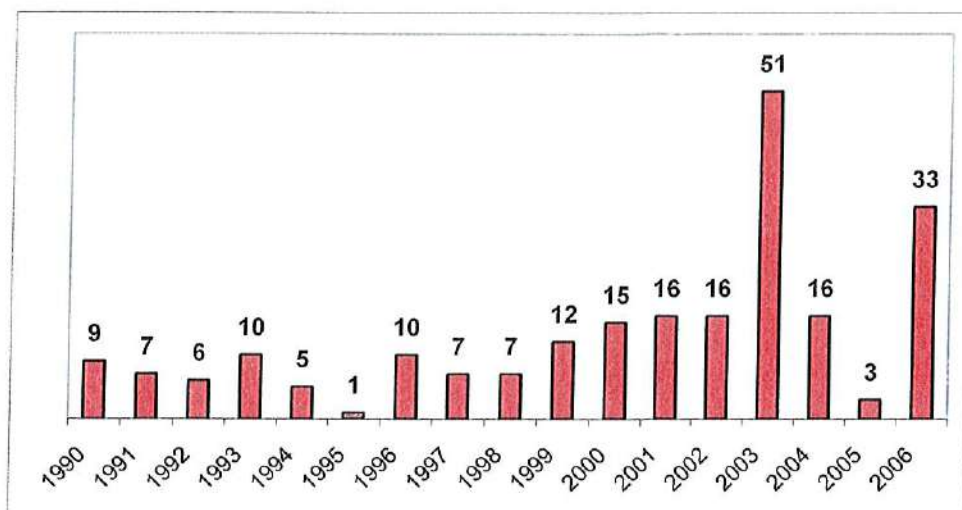
source : Mairie de LAVALETTE

Il peut être constaté une diminution assez sensible des effectifs à partir de 2004.

2.2 - La construction et le parc de logements

A - L'accélération du rythme de la construction

Au cours des 16 dernières années, 189 logements ont été réalisés sur la commune de LAVALETTE soit en moyenne 11,8 logements chaque année.



Source : INSEE

Il convient de noter que le rythme de la construction s'est accéléré entre 1999 et 2006, le nombre annuel moyen de logements autorisés ayant pratiquement doublé, avec deux pics en 2003 et en 2006. Pour 2003, il s'agit surtout d'un groupe d'habitations à usage locatif financé dans le cadre des politiques de défiscalisation ; en 2006, des logements de la gendarmerie.

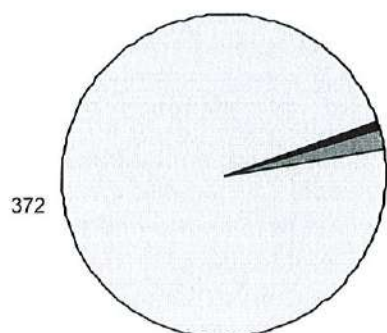
B - Les caractéristiques du parc de logements

- Un parc de résidences principales :

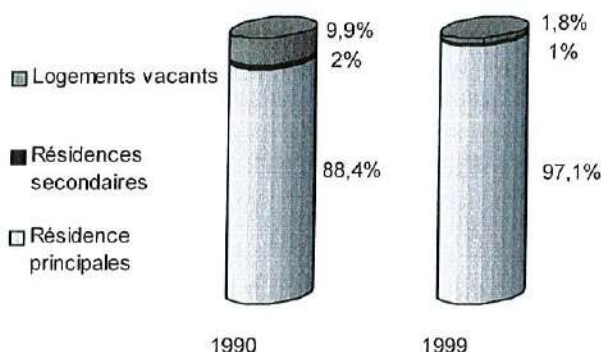
	1968	1975	1982	1990	1999
Parc de logements	112	174	230	335	383
dont résidences principales	99	141	201	296	372
résidences secondaires	1	4	6	6	4
logements vacants	12	29	23	33	7

source : INSEE

Composition du parc de logements en 1999



Evolution du parc de logements



Source : INSEE

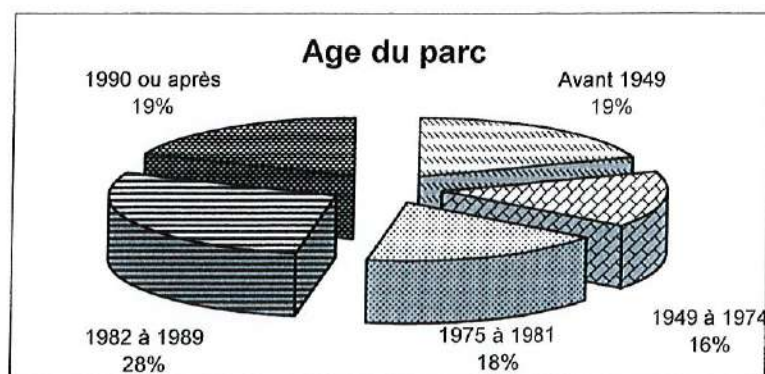
Entre 1968 et 1999, le parc de logements a plus que triplé, passant de 112 à 383 logements.

Cette croissance est essentiellement marquée par l'augmentation des résidences principales qui représentent 97 % du parc en 1999. Les résidences secondaires, sont peu nombreuses sur la com-

mune (4), en 1999. Le nombre de logements vacants (7) a beaucoup diminué par rapport à 1990 (33).

Il convient de constater qu'entre 1990 et 1999, une résidence principale nouvelle a "induit" moins de deux (1,94) habitants supplémentaires.

- En 1999, les deux tiers du parc des résidences principales ont moins de 25 ans :



source : INSEE

Quatre logements sur cinq ont été construits après 1949. 47% du parc de logements ont moins de vingt cinq ans. Il s'agit d'un parc jeune.

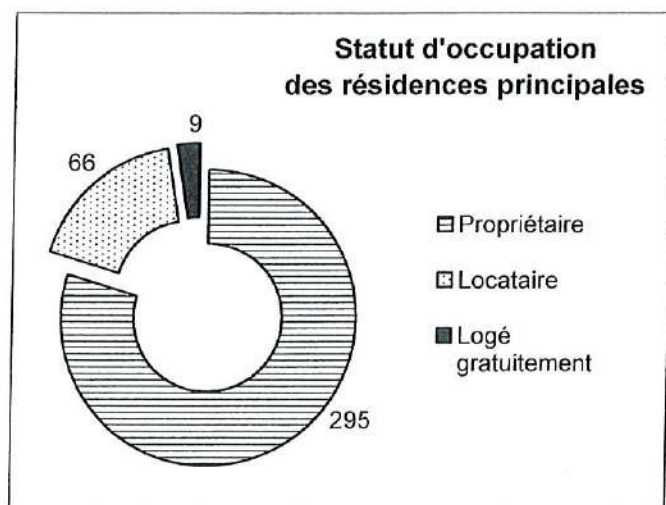
- L'absence de logements collectifs :

	1990	1999
Maisons individuelles ou fermes	291	365
Logements dans collectifs	0	0
Autres	5	5

source : INSEE

Il n'existe aucun logement collectif sur la commune, en 1999. Ce caractère exclusif de la maison unifamiliale, en construction continue au vieux village ou en pavillonnaire ailleurs, apparaît important dans la vision qu'a la commune des modes de vie, des formes urbaines et des types d'habitat.

- Le statut d'occupation, un parc de propriétaires :



source : INSEE

Les logements sont à plus de 78% occupés par leurs propriétaires. Le statut d'occupation des résidences principales a peu évolué de 1990 à 1999 et la part des locataires s'est maintenue à environ 17%.

- Parc social :

La commune ne comporte aucun logement HLM.

9 logements sociaux communaux ont été réalisés grâce à la réhabilitation de logements existants dans le bourg. La réalisation d'une opération d'ensemble à usage locatif de 44 logements a sensiblement augmenté le parc locatif. Néanmoins, il s'agit de logements à loyers du niveau du marché carcassonnais et qui demeurent inaccessibles à une partie de la population locale.

- Les orientations récentes en matière de logement.

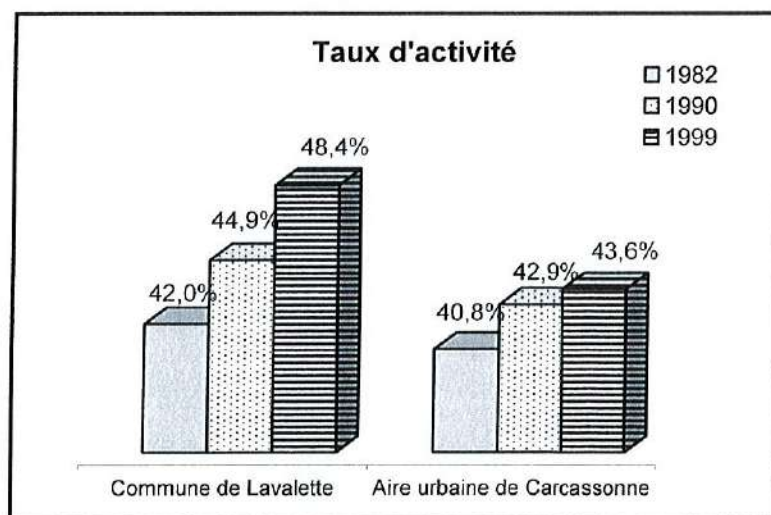
La réalisation des logements de la gendarmerie apparaît hors normes locales et ne peut être prise en compte dans l'analyse. Le phénomène nouveau est la réalisation d'un groupe d'habitation à usage locatif dans un cadre de produit de défiscalisation. Cette opération, du fait qu'elle ne soit pas ouverte à la circulation publique, qu'elle est susceptible de connaître une rotation rapide de ses habitants, n'apparaît pas pour la commune de nature à faciliter l'intégration à la vie villageoise des nouveaux arrivants. Et plane la crainte de voir se profiler une future copropriété dégradée.

Le fonds de la demande en logements demeure l'accédant à la propriété dans le cadre d'un lotissement. Or l'offre foncière s'est réduite ces dernières années et le rythme a été maintenu à une quinzaine de logements autorisés par an, et moins ces dernières années. Il s'agit toujours de maisons unifamiliales.

En matière de taille minimale de terrains, les aménageurs sont restés sur les critères du marché. Il n'y a pas eu d'opération récente en accession qui permette de mesurer localement l'évolution de ces critères. Mais, il n'est pas déraisonnable de penser que la tendance à la diminution de la taille des terrains va jouer ici comme ailleurs dans la périphérie carcassonnaise.

2.3 - L'activité économique

A - La population active et l'emploi



source : INSEE

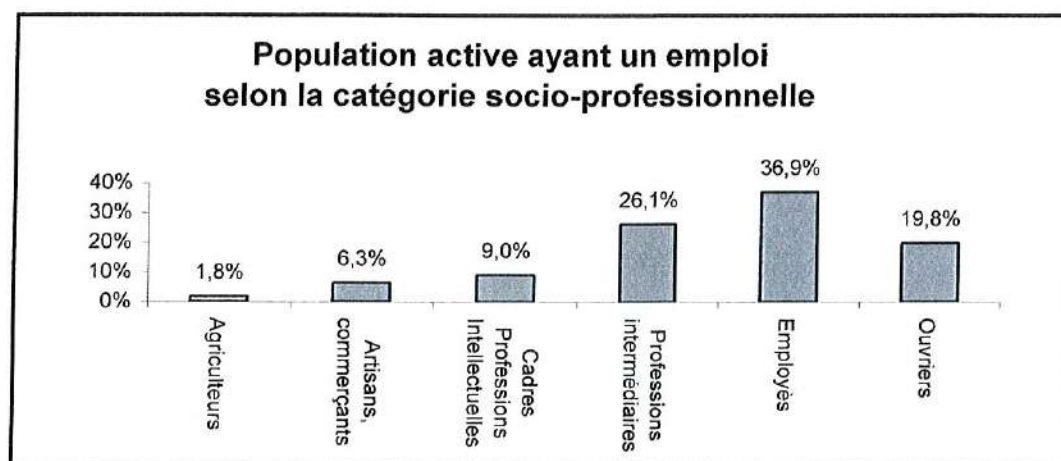
En 1999, la population active représente près de la moitié de la population totale de la commune (48,4%), le taux d'activité ayant connu une progression régulière depuis 1982 (42%).

Ce taux est supérieur à celui de l'aire urbaine de Carcassonne de près de 5 points (43,6%). Il traduit bien la structure par âge et la population de nouveaux ménages accédants.

	1982	1990	1999
Population active totale	259	413	512
Part des actifs ayant un emploi dans la population active totale	88,4%	85,5%	87,1%
Taux de chômage	11,6%	14,5%	12,9%

source : INSEE

En 1999, 51 actifs travaillent et vivent sur la commune, soit 11,43% des actifs.



source : INSEE

Il est remarquable de constater que plus d'un actif sur trois est employé et qu'un sur quatre exerce une profession intermédiaire.

A l'opposé, en 1999, seuls 8 agriculteurs (9 selon le RGA de 2000) sont en activité sur la commune.

B - Les entreprises de la commune

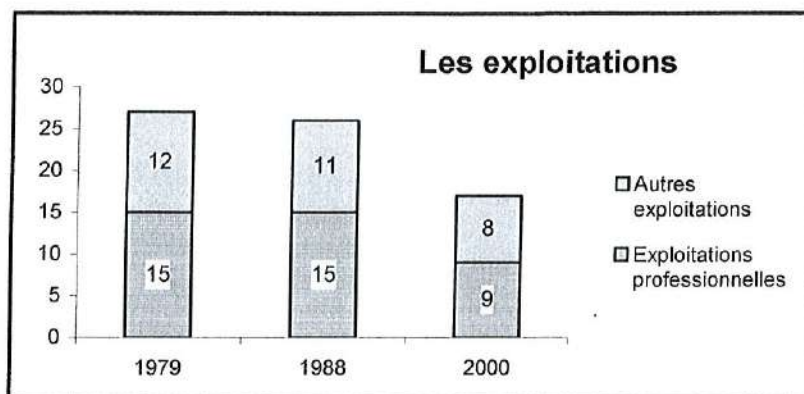
- Plusieurs commerces de proximité sont implantés dans le village :
 - une boulangerie ;
 - une boucherie ;
 - un tabac-presse, épicerie ;
 - un relais mousquetaire.
- Les services :
 - un salon de coiffure ;
 - une esthéticienne ;
 - une entreprise de travaux graphiques et informatiques ;
 - une entreprise de télésurveillance ;
- Les activités artisanales, plus nombreuses, sont également plus dispersées sur le territoire communal :
 - onze entreprises du bâtiment ;
 - un garage ;
 - un transporteur ;
 - une entreprise de travaux agricoles.

La structure commerciale est susceptible de se renforcer du fait de l'augmentation de la population d'une part, du développement d'Alairac d'autre part.

2.4 - L'activité agricole

Source : Recensement agricole 2000 - Fiche comparative 1979 - 1988 - 2000

A - Les exploitations agricoles



On compte dix sept exploitations agricoles en activité dont le siège est basé sur la commune. Neuf d'entre elles sont définies comme exploitations professionnelles selon le recensement général de l'agriculture.

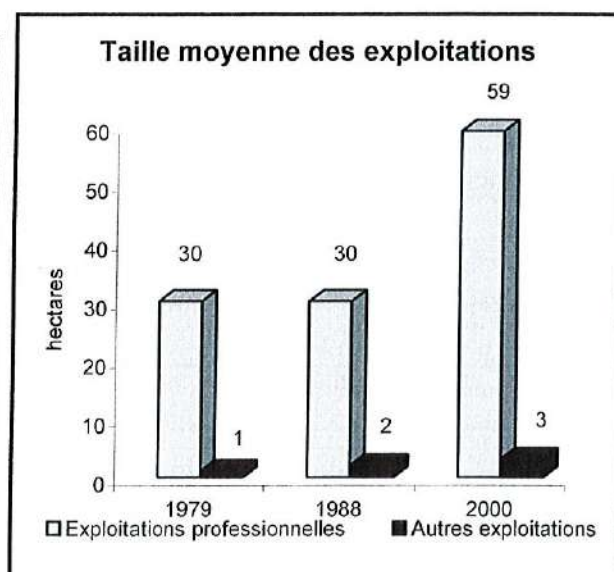
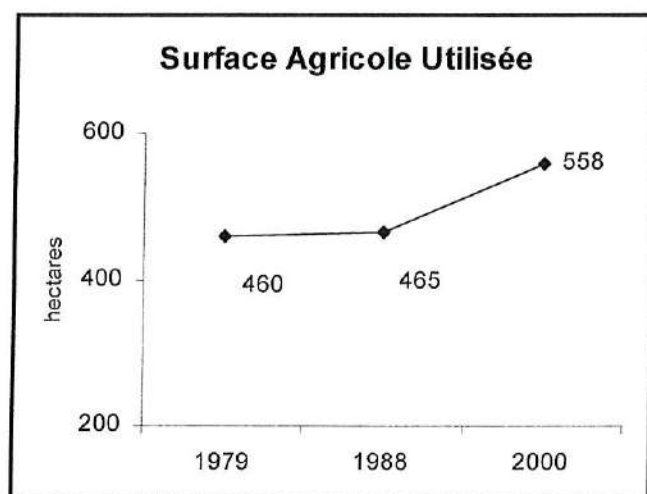
La surface agricole utilisée communale (464 ha) représente 70,8% de la surface communale. Toutefois, certaines exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune cultivent des terres localisées sur d'autres communes. Ainsi, la superficie agricole utilisée des exploitations est de 558 ha.

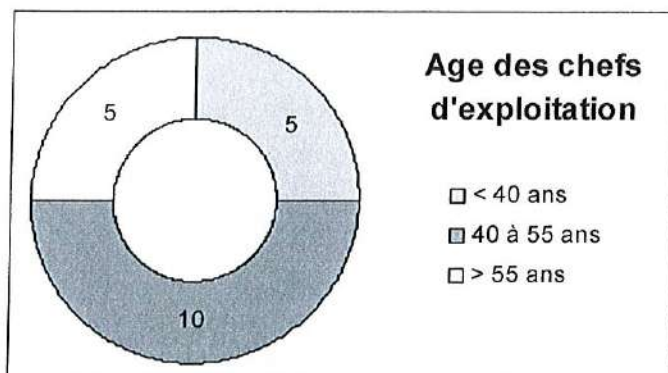
Trois exploitants de la commune ont signés des Contrats Territoriaux d'Exploitation.

B - L'évolution des structures agricoles

En 1988, le territoire communal comportait 26 exploitations. Après 1988, on a assisté à une diminution importante du nombre des exploitations, plus importante pour les exploitations professionnelles.

Parallèlement le foncier agricole a augmenté de 20%. La taille moyenne des exploitations a sensiblement augmenté entre 1988 et 2000 (+97% pour les exploitations professionnelles).





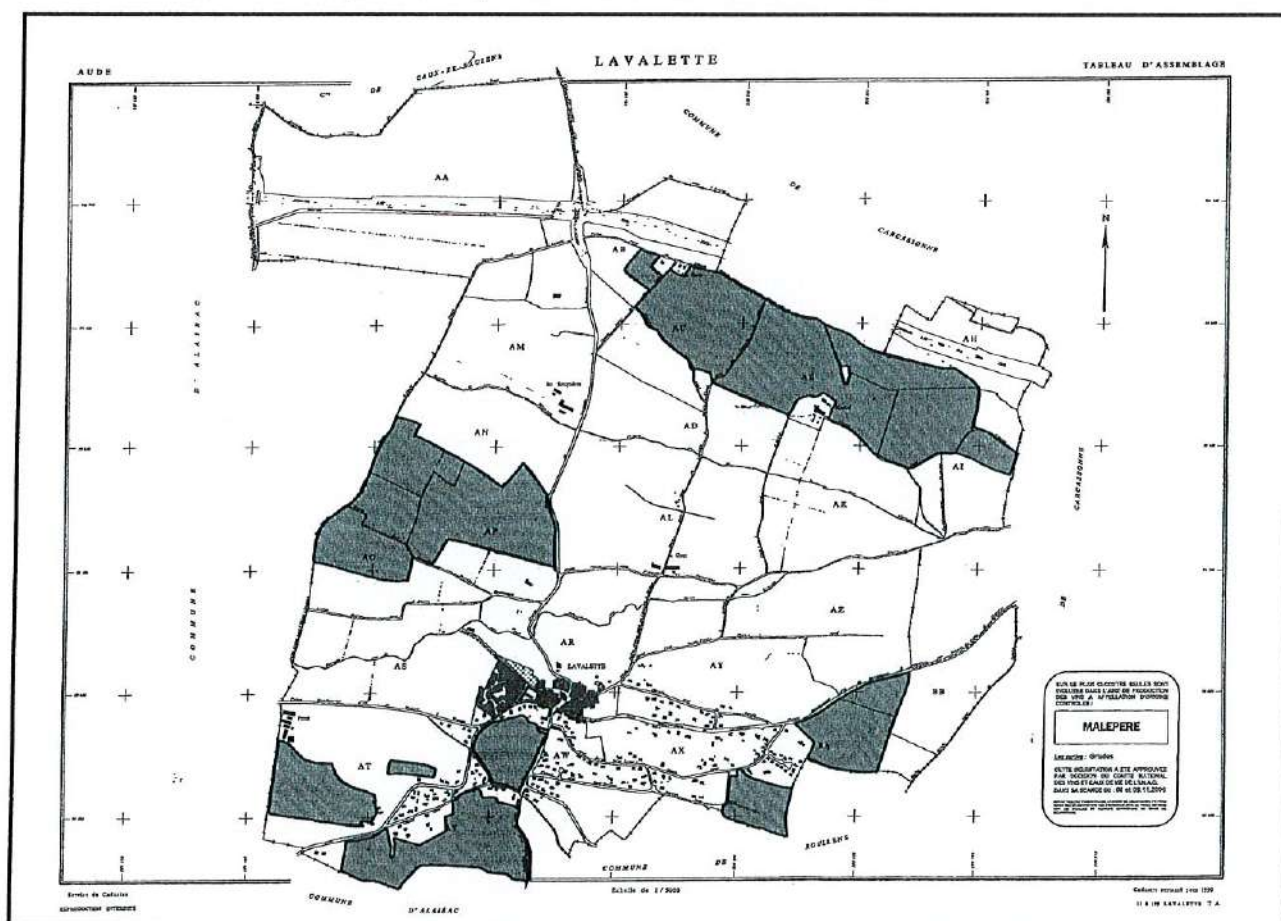
Les chefs d'exploitation (professionnels et autres) sont, au RGA de 2000, au nombre de 20 dont 5 de moins de 40 ans et 10 de 40 à 55 ans.

C - Les caractéristiques de la production agricole

• La production végétale

52% de la S.A.U. exploitée par les agriculteurs de la commune est utilisée sous forme de terres labourables (soit 290 hectares), et 48% en vignes (268 ha).

46 hectares de vignes bénéficiaient du classement en Vin de Qualité Supérieur « Malepère ». Ce vignoble a été classé en Appellation d'Origine Contrôlée "Malepère" par décret du 02 mai 2007. La carte ci-dessous indique leur répartition sur le territoire communal :



• La production animale

Depuis 1979, l'activité d'élevage a considérablement reculé.

Elle ne concernait que des volailles mais, en 1979, on dénombrait 7 élevages (7602 volailles) alors qu'ils n'étaient plus que 3 en 1988 (50 volailles). Au recensement agricole de 2000, il semble qu'il n'en existe plus.

3 - 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 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 est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

- AC1 : Servitude de protection des monuments historiques concernant les monuments inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques suivants :
 - Croix de cimetière, datée de 1540, inscrite par arrêté du 22 novembre 1949 ;
 - Deux croix discoïdales encastrées dans le mur du cimetière de part et d'autre de la porte, inscrites par arrêté du 27 septembre 1948.
- I3 : Servitude relative à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz :
 - DN 300 MONTREAL SUD – CARCASSONNE CAVANAC posée en catégorie A, B
 - DN 800 MONTREAL CAMMAS – CAZILHAC AUDENE posée en catégorie B
- PT2 : Servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat :
 - Faisceau hertzien Carcassonne – Montréal
 - Elagage des arbres sur les propriétés voisines des lignes de télécommunications

4 - LES BESOINS REPERTORIES

- La croissance démographique

C'est à une accélération du rythme de la croissance démographique qu'invite le P.A.D.D. L'objectif est également annoncé comme un plafond : 2000 à 2100 habitants. Ce niveau de population dans ce laps de temps n'apparaît ni comme une impossibilité ni comme une incompatibilité avec les équipements de la commune.

- Les besoins en matière de logements

La population en 2007 est estimée à environ 1400 habitants (y compris la gendarmerie en cours de réalisation)

Sur la base du rapport constatée entre 1990 et 1999 de l'augmentation du nombre des résidences principales et de celle de la population (+ 1 résidence principale = + 2 habitants supplémentaires), les besoins en termes de logements pour les 9 prochaines années est de l'ordre de 300 à 350 logements, soit un rythme annuel moyen de l'ordre de 35 logements. C'est plus que la moyenne enregistrée sur les 10 dernières années. C'est l'objectif municipal.

Cette croissance va nécessiter la satisfaction de besoins locatifs croissants. Elle ne peut être envisagée que dans un objectif de mixité sociale et une diversité de la taille des logements.

- Les besoins en matière d'espaces à urbaniser

Aspects quantitatifs : la maison unifamiliale isolée, jumelée ou en bande est le modèle unique de la commune. Celle-ci fait le choix de sa continuité. La rétention foncière est une réalité locale forte. Néanmoins, des évolutions sensibles semblent se dessiner. Reste à les concrétiser. Afin de pouvoir satisfaire l'objectif-butoir, il convient de maintenir un volant foncier suffisant pour pouvoir faire face à une éventuelle poursuite de la rétention enregistrée depuis longtemps sur certains sites, dans la co-

hérence de l'aménagement global qui ne doit jamais être perdu de vue. Pour ce faire, il convient de prévoir une superficie 1,5 à 2 fois supérieure à la satisfaction des besoins stricts. Prévoir ne veut pas dire ouvrir à l'urbanisation mais permettre la maîtrise du rythme.

Aspects qualitatifs : les espaces à urbaniser doivent être localisés dans la continuité de l'agglomération existante. En particulier, le site de Pech du moulin en cœur de village doit assurer la confortation du noyau villageois. Par leur localisation et leur organisation, les zones à urbaniser devront permettre de contenir ce développement hors du linéaire de RD supportant les trafics de transit.

- Les besoins en matière de déplacements

LAVALETTE n'a pas de vocation reconnue à accueillir des activités économiques dans le cadre d'une zone organisée. La compétence appartient à la Communauté d'Agglomération du Carcassonnais qui a défini ses priorités sur d'autres sites dans le cadre de sa stratégie de développement. Les déplacements domicile-travail vont en conséquence s'intensifier. Les transports collectifs devront nécessairement trouver une dimension différente.

Pour les déplacements internes à l'agglomération, les déplacements doux devront être favorisés et les aménagements devront faire une place aux déplacements des personnes à mobilité réduite et des enfants. La continuité, la sécurité et le confort des cheminements apparaissent comme des impératifs. Ce besoin nécessite le traitement adapté de la place de la voiture en stationnement. Pour y parvenir les documents réglementaires du P.L.U. devront prendre les diverses dispositions de nature à satisfaire ces divers besoins.

- Les besoins en matière d'équipements et de services publics communaux

En matière d'équipements scolaires, le rythme d'évolution démographique envisagé sera producteur d'un accroissement des effectifs scolaires. La commune dispose dans l'emprise actuelle et dans la continuité du groupe scolaire des superficies nécessaires à l'augmentation de la capacité d'accueil de l'école.

Une extension du cimetière doit être envisagée.

La commune réalise une salle polyvalente localisée sur le site du stade.

En matière de services et de commerces, il convient d'assurer une confortation de la structure existante.

- Les besoins en matière de cadre de vie et de développement durable

Il est admis que le cadre de vie c'est à la fois la parcelle privative et l'ensemble des éléments constituant les paysages, les systèmes écologiques, les ressources naturelles, les nuisances, ... Dans toutes ces matières, il convient de concilier les besoins individuels entre eux d'une part, avec les besoins collectifs d'autre part, dans le respect des ressources naturelles.

2^{EME} PARTIE

LE PLU

CONTENU ET MISE EN ŒUVRE

1- EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

1 - NE PAS DEPASSER 2000 / 2100 HABITANTS EN 2015

La commune a enregistré une très forte croissance dans la dernière décennie. Elle entend poursuivre cette croissance mais en maîtrisant le rythme. Le P.A.D.D. signifie bien qu'il ne s'agit pas d'un objectif à atteindre absolument mais d'une limite attachée à la capacité de certains équipements.

2 - ACCROITRE LE PARC LOCATIF

Le parc de logements est un parc de propriétaires-occupants. La demande locative trouve difficilement satisfaction sur le territoire communal. La réalisation d'une opération importante, de logements locatifs a permis d'apporter une première partie de réponse. Néanmoins, il se révèle que le niveau des loyers n'en permette pas l'accès à nombre de jeunes ménages locaux.

Le **développement de l'offre locative** constitue un objectif de la commune. Son souci va également vers une diversification des modes d'occupation et une certaine correction de la tendance lourde à créer du locatif en loyer libre ou défiscalisé. La commune n'entend pas s'engager dans un processus de "servitude de mixité sociale" imposée par le P.L.U. Elle recommandera l'introduction d'une part de logements sociaux dans les opérations de logements (très minoritaires) et les lotissements (majoritaires mais non concernés par une obligation que le P.L.U. n'a pas capacité à fixer en l'état actuel du droit).

3 - CONFORTER ET VALORISER LE VILLAGE ANCIEN

Préserver la structure urbaine du noyau villageois et l'architecture locale

L'image de la commune est forgée en partie par la structure agglomérée et l'architecture du noyau ancien. Lieu d'accueil des services marchands et non marchands, il est reconnu comme le centre de l'agglomération. Structure et architectures villageoise font partie du patrimoine communal et à ce titre méritent attention.

Favoriser l'aménagement des espaces publics

Dans ce noyau villageois, automobiles et piétons se disputent les quelques espaces collectifs hors voiries. La commune souhaite y mettre davantage d'ordre et poursuivre sa politique d'aménagement des espaces existants en répartissant les divers usages. Ces aménagements, qui se feront progressivement dans les emprises existantes, ne nécessitent pas d'emplacements réservés.

Conforter la fonction commerciale centrale

Cette confortation est attachée au développement interne d'une part, à celui d'Alairac et d'Arzens d'autre part. Les sites disponibles dans le noyau villageois sont rares ; c'est la traverse du village qui est la plus attractive. La commune entend faciliter ce développement commercial.

4 - PREPARER ET MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DU VILLAGE

La succession et la juxtaposition sans vue d'ensemble des diverses opérations d'aménagement n'apparaissant pas de nature à "fabriquer" un village correspondant aux objectifs de la commune, celle-ci entend désormais inscrire chacune de ces opérations dans sa vision du développement villageois. Par ailleurs, et bien que la fréquentation de l'école ait récemment enregistré une diminution de ses effectifs – signe notamment d'un changement de l'occupation des logements – la commune souhaite maîtriser le rythme de la construction nouvelle de logements, dans le respect de ses objectifs de développement. Elle envisage de le faire principalement par négociation avec les aménageurs.

La vision communale du développement du village est inscrite dans des schémas d'organisation de principe des quartiers nouveaux qui intègrent également le long terme. Ces schémas traduisent la volonté communale de créer un tissu basé une continuité fonctionnelle, une diversité des formes urbaines sur un principe dominant d'habitat unifamilial. Ces opérations doivent également permettre la réalisation d'un réseau d'espaces collectifs de proximité, adaptés notamment à des usages ludiques. De même, les opérations nouvelles doivent offrir la continuité des diverses circulations (y compris l'évacuation mesurée des eaux de pluies) avec un souci fort de sécurisation des déplacements piétons/cycles. Une attention particulière est apportée à la proximité de l'école.

5 - TRAITER LES ENTREES DE BOURG

Image du village et sécurité des déplacements sont les deux impératifs concernant la RD 18 dans la traversée du village. Le développement de la construction en bordure de ces deux axes est désormais quasiment achevé. Il s'agit principalement d'actions de préservation et de sécurisation.

Préservation de la vue sur le village en provenance de CARCASSONNE d'une part, préservation des haies d'autres part, minimisation de la minéralisation des clôtures ensuite, sécurisation dans la partie ouest de la voie.

6 - PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE LOCAL, LES PAYSAGES ET LES SITES NATURELS

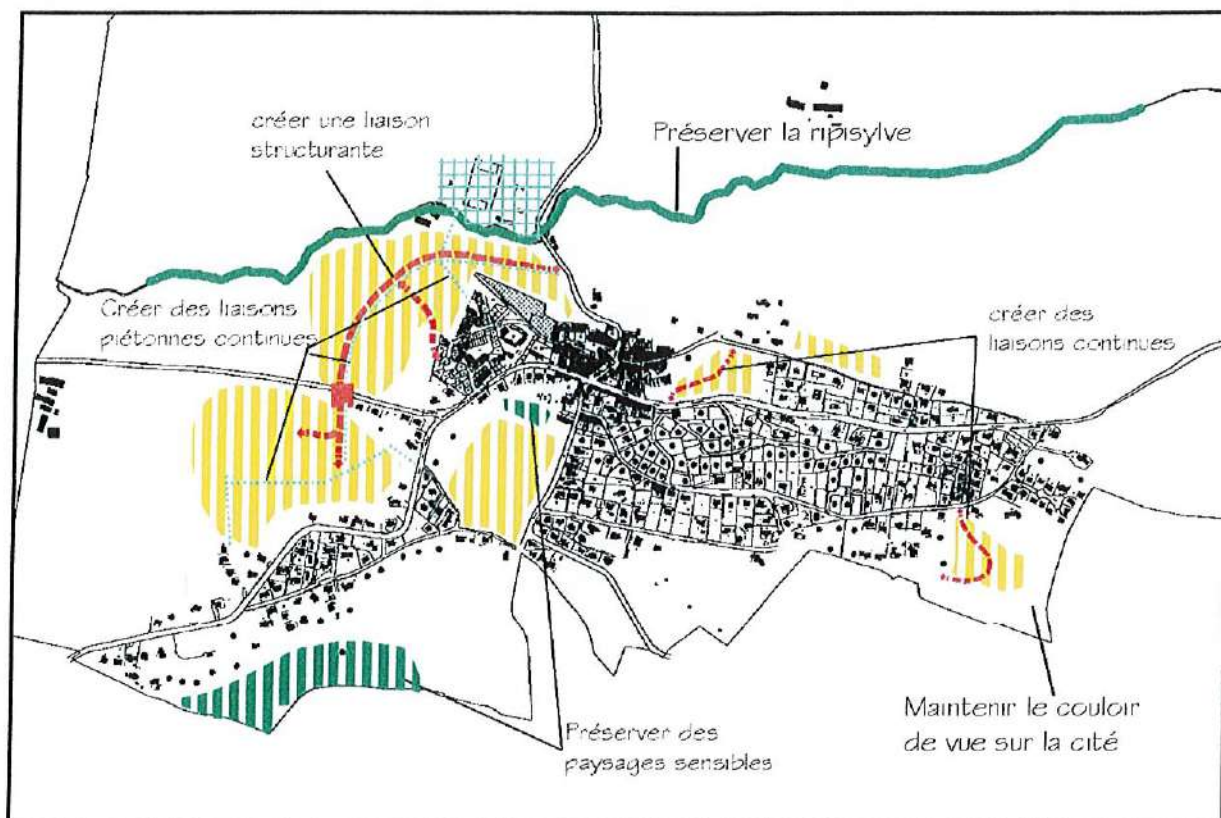
Une partie du bâtiment des Sesquières présente un intérêt architectural qu'il est apparu intéressant de préserver. L'enveloppe naturelle et cultivée du bourg constitue un tout présentant des relations particulières de paysage et de voisinage qu'il convient également de préserver. Ces relations participent de l'image et des genres de vie de LAVALETTE. Les zones de contact avec les premiers bois d'Alairac au sud-ouest, ou avec Roullens au sud, les plantations de rives du ruisseau du Goutal, quelques rares bois ou parcs figurent au titre de ces éléments naturels remarquables.

Outre leur intérêt économique, les espaces agricoles participent de manière essentielle de ces paysages.

2 - LES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES

La délimitation des différentes zones repose sur quelques principes et objectifs simples dont certains sont exprimés dans le P.A.D.D.

2.1 - La traduction spatiale des orientations d'aménagement



La commune fait le triple choix d'un développement en continuité du village, sous une forme regroupée et non plus linéaire, avec un souci de structuration. Le développement se fait préférentiellement à l'ouest, à proximité des équipements existants, notamment l'école.

2.2 – Les zones urbaines

Rappel de définition – Article R 123-5 du code de l'urbanisme : " Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés 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."

L'enveloppe agglomérée existante est à usage largement dominant d'habitation. Elle est constituée des zones UA et UB. Le statut de zone urbaine résulte de la desserte en quantité suffisante par la voirie, l'assainissement collectif, l'alimentation en eau potable et l'électricité. Les formes urbaines et les objectifs municipaux permettent de distinguer entre la zone UA et la zone UB.

A – La zone UA

La zone UA est constituée de deux parties, différentes dans les paysages vus, mais qui ont en commun diverses caractéristiques urbaines qui autorisent leur intégration en trois secteurs d'une même zone UA.

Ces caractéristiques sont essentiellement l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques (article UA 6) et par rapport aux limites séparatives (article UA 7). Le secteur UAa correspond à la partie la plus ancienne du village. La densité y est forte, les constructions sont souvent un peu plus hautes et plus importantes. Les jardins en arrière de terrains ne sont pas toujours présents. Les rues sont souvent étroites. Le secteur UAb correspond à une urbanisation, inachevée, réalisée selon une procédure de groupe d'habitation. Le secteur UAc est la partie restante de cette dernière opération, partie dont la commune entend permettre un achèvement rapide, compatible avec le voisinage où des commerces et services sont susceptibles de trouver place.

B – La zone UB

La zone UB est pour l'essentiel constituée des extensions pavillonnaires des 20 dernières années. Ces extensions sont le résultat soit d'opérations de lotissements, soit de l'addition d'opérations isolées au gré des cessions de terrains. Elle comporte 3 secteurs.

Le secteur UBa correspond à une construction pavillonnaire type, isolée au milieu de son terrain et entourée de son jardin. C'est l'essentiel de l'urbanisation récente du village.

Le secteur UBb est constitué pour le site en bordure de la RD 18 ouest, d'une opération d'habitations groupées objet d'un même permis de construire. Il s'agit de maisons individuelles jumelées ou regroupées d'une architecture monotone et d'une densité forte. Le second site, au Goutal, dans la continuité du quartier de la Malepère, accueille les logements d'une gendarmerie, également sous la forme d'un regroupement des constructions. Ces deux opérations seront fermées, c'est-à-dire sans accès libre.

C – La zone UL

Il s'agit des terrains de sports. Le P.L.U. constate l'emprise existante. Le site est soumis de manière limitée aux débordements du ruisseau du Goutal.

2.3 – Les quartiers futurs : les zones à urbaniser

Les quartiers futurs sont dits "zones à urbaniser". Ils sont repérés au document graphique par les initiales AU précédées d'un chiffre (1AU et 2AU).

Rappel de définition - 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.

A - La zone 1AU

Répartie sur plusieurs sites, la zone 1AU constitue les secteurs principaux de l'extension agglomérée à court terme. Elle est toujours dans la continuité du village existant. Elle est ouverte à urbanisation.

- Le site du Pech du Moulin est localisé dans le village, à proximité immédiate du noyau ancien. Il est constitué d'une seule unité foncière et couvre une superficie d'environ 4,5 hectares. Il est un site stratégique du développement du village. Sa délimitation couvre la totalité de la partie non bâtie de l'unité foncière et une partie du parc au nord.

- Les zones 1AU du chemin Paradis sont de petites dimensions. Elles couvrent environ deux hectares. Le site compris entre l'avenue du Razès (RD 18) et le chemin Paradis recouvre deux unités foncières libres de constructions. Le secteur 1AUa concerne une partie plus sensible de ce site. Cette sensibilité résulte de sa localisation dans la perspective de la silhouette du village vue depuis l'avenue du Razès dans le sens entrant. La commune entend préserver cette silhouette et sa vue ; des prescriptions spécifiques limitent la hauteur des constructions à un rez-de-chaussée.

- La zone 1AU de Pech Taulier est localisée à une extrémité est de l'agglomération. Sa délimitation résulte du double souci de la commune de créer une liaison entre l'impasse Pech Taulier au sud et la rue Barthe St Germain au nord et de préserver le caractère du territoire communal plus à l'est, en ménageant les vues lointaines sur la cité de Carcassonne.

- La zone 1AU du Goutal et sous le cimetière voit sa délimitation fondée principalement sur les éléments physiques (ruisseau, voie, parcelles bâties...) la bordant. Proche du noyau villageois et des équipements collectifs dont l'école, elle présente une situation intéressante.

- La zone 1AU de la Jirgoule, à l'ouest, est la plus importante. Elle couvre environ 5 hectares.

B - La zone 2AU

Les zones 2AU sont destinées à une urbanisation ultérieure. Elles seront ouvertes à l'urbanisation lorsque les équipements seront suffisants pour le permettre.

- La zone 2AU du Goutal prolonge le quartier existant de la Malepère. Il s'inscrit dans les potentialités organisationnelles du village avec le souci de proximité des équipements collectifs et notamment l'école. Elle couvre une superficie d'environ 5 hectares. Elle est également un lieu de passage obligé des évacuations gravitaires des eaux usées et pluviales et créera le lien entre deux quartiers plus immédiats du village, les zones 1AU nord et sud-ouest.

- La zone 2AU de Patot, en bordure de la route d'Alairac, prolonge le quartier futur de "La Jirgoule". Fonctionnellement ; il est envisageable qu'il bénéficie du même accès à la RD 211 que le site de "La Jirgoule".

2.4 – Les zones agricoles

Rappel de définition – 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. ..."

Le territoire non urbanisé ou hors périphérie immédiate du village est très largement voué à la viticulture et aux labours. La zone agricole couvre environ 81% du territoire communal. Le P.L.U. constate et préserve ces espaces dont l'intérêt économique et paysager est grand. Les bâtiments agricoles en activité (habitations et bâtiments techniques) demeurent dans cette zone.

Les parties de zones agricoles sises au sud du territoire communal, en limite d'Alairac et de Roullens sont la continuité de ces mêmes espaces sur ces communes. Cette continuité est préservée.

2.5 – Les zones naturelles

Rappel de définition – article R 123-8 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...."*

Il s'agit uniquement de sites présentant un intérêt paysager et qui, à ce titre, font l'objet d'une protection particulière. Ces sites sont de plusieurs types :

- *Le secteur N* est localisé en limite d'Alairac au sud-ouest de la commune. Il s'agit de landes supportant parfois des plantations arbustives peu denses.
- *Le secteur Nh1* constate des constructions isolées qui soit sont des bâtiments agricoles aujourd'hui affectés à l'habitation, soit sont des constructions citadines ou d'activité implantées en milieu agricole. L'objectif de la commune est de permettre une évolution normale de ces constructions sans admettre des constructions nouvelles à usage d'habitation.
- *Les secteurs Nh2 et Nh3* correspondent à des terrains qui sont déjà partiellement bâtis et qui présentent soit une sensibilité paysagère particulière (Nh2 du col de port) soit à la fois une sensibilité paysagère et une impossibilité de raccordement gravitaire au réseau d'assainissement collectif (Fréziès), soit à la préservation d'une vue (esplanade nord du village)

Les rares espaces boisés existants font l'objet d'une protection particulière au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

3 - LES MOTIFS DES REGLES

3.1 – Les motifs des règles des zones urbaines

3.1.1 – Les motifs des règles communes aux différentes zones urbaines

Les articles 1, 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10, 12 présentent une rédaction soit identique soit similaire. Les motifs de ces diverses règles communes sont explicités ci-après.

Articles 1 et 2

Sont déclinées à l'article 1 les occupations et utilisations du sol dont le voisinage est jugé incompatible avec la fonction résidentielle dominante dans les faits ou que la commune ne souhaite pas voir dans certains quartiers. Il s'agit pour l'essentiel de bâtiments d'activités nuisantes ou susceptibles de l'être en raison de leur activité même ou de trafics engendrés ou de volumétrie pouvant être inadaptée au site ou encore d'hébergement temporaire.

L'article 2 décline les occupations et utilisations du sol qui sont admises sous conditions autres que celles édictées par les articles suivants.

Les installations classées répondent à une logique réglementaire particulière du fait de l'indépendance des législations de l'urbanisme et des installations classées. Le P.L.U. laisse à cette dernière réglementation le soin de traiter les autorisations. Il n'en fait donc pas état.

Les constructions à usage artisanal constituent une catégorie à part. Une bonne part des activités concernées peut trouver accueil dans les zones d'habitation pourvu qu'elles ne soient pas productrices de nuisances ou de troubles pour le voisinage, y compris sans être des installations classées. Il appartient au Maire délivrant le permis de construire de juger, comme en matière d'application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme, du caractère nuisant du projet. Il convient par ailleurs de rappeler que cet article dit "d'ordre public" demeure applicable par delà le P.L.U.

Les affouillements et exhaussements du sol sans lien avec une opération de construction ou de lotissement ou la réalisation d'un équipement collectif sont interdits. Bien que le risque de la réalisation d'un tel ouvrage *ex nihilo* ne soit pas grand, cette limitation demeure de précaution.

A la différence du stationnement des caravanes isolées, est admis l'entreposage de caravane sur le terrain de la résidence de son utilisateur. Il ne s'agit pas de garages collectifs de caravanes qui demeurent interdits.

Article 3

Le premier alinéa rappelle une disposition du code civil ; le second alinéa, une disposition générale visant les caractéristiques des accès.

Le décret du 5 janvier 2007 portant réforme du permis de construire et des autorisations d'urbanisme a supprimé le caractère d'ordre public de l'article R111-4 du RNU antérieur à la réforme et devenu R 111-5. Dans un souci de conservation d'une maîtrise du traitement des problèmes de sécurité routière, une partie de la rédaction antérieure est reprise ici.

Article 4

+ eau potable

Le raccordement au réseau d'eau potable est une exigence de santé publique.

+ assainissement

Les zones UA et UB sont desservies par le réseau d'assainissement collectif ; le raccordement est en conséquence obligatoire en raison des densités admises.

+ eaux pluviales

Les dispositions visent d'une part à intégrer l'évacuation des eaux pluviales dans un système de collecte, d'autre part, lorsque le réseau est insuffisant, à réguler cette évacuation ou à infiltrer les eaux recueillies. Il convient de comprendre cette rédaction non comme une accumulation obligatoire des divers dispositifs (infiltration+rétention+ évacuation) mais comme l'adaptation aux situations. Il pourra y avoir rétention plus évacuation ou rétention plus infiltration ou évacuation sans rétention....

Ces dispositions ne gommement pas celles de la loi sur l'eau pour les opérations concernées.

+ électricité – téléphone

Pour la zone UA, largement bâtie, est conseillé un traitement discret des ces réseaux. Par techniques discrètes d'aménagement, il est entendu le masquage total (enterrement des réseaux) ou partiel (regroupement et accrochage en façades...).

Pour la zone UB, il est distingué entre les opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitation...) et les opérations isolées, ou la pose hors opération d'aménagement ou de construction. L'enfouissement des réseaux est obligatoire dans les opérations d'ensemble

Article 5

Les terrains des zones urbaines (UA, UB et UL) étant desservis par un réseau d'assainissement collectif, il n'est pas fixé de taille minimale de terrain constructible conformément à l'article L123-1 du code de l'urbanisme.

Article 8

La densité résidentielle, contrôlée essentiellement par le C.O.S., n'apparaît pas de nature à exiger qu'une disposition spécifique vienne régir les distances entre deux constructions implantées sur un même terrain. Celles-ci ne sont en conséquence pas réglementées.

Article 9

Il n'est pas jugé nécessaire de réglementer l'emprise au sol des constructions compte tenu des densités admises et constatées.

Article 10

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.

Article 12

Dans la zone UA, compte tenu des surfaces disponibles en zones urbaines et du faible nombre attendu de création de logements par changement de destination d'une construction existante, est conservée la notion de logement pour le calcul des places de stationnement dans la zone UA.

La situation est différente pour les zones UB et 1AU. Pour le calcul du nombre des emplacements nécessaires, la notion de logements est remplacée par celle de SHON (surface hors œuvre nette). Le dispositif s'en trouve remanié. La notion de logement n'est plus obligatoire (mais uniquement statistique) dans la demande de permis de construire.

La disposition appelle quelques explications.

- Le nombre de places de stationnement est arrondi
 - au nombre entier le plus proche (par exemple 3 emplacements lorsque le calcul mentionne 3,3 emplacements),
 - au nombre entier supérieur lorsque le calcul mentionne un nombre médian (par exemple, si le calcul mentionne 3,5 places, il sera exigé la réalisation de 4 emplacements).
- Le calcul vaut dès le premier m² de chaque tranche de SHON énoncée. Cette disposition est claire. Le "curseur" ne peut être déplacé par commodité.
- Le nombre d'emplacements est exigé sur le terrain d'assiette du projet, nonobstant la faculté de l'article L 123-1-2 du code de l'urbanisme. La proximité des emplacements est jugée garante d'une meilleure répartition et d'une meilleure gestion de leur utilisation. Les opérations sont en effet sur des sites peu ou pas bâtis. S'agissant des lotissements, une disposition particulière est adoptée pour les places communes.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est distingué selon que la SHON créée est inférieure (ou égale) ou supérieure à 30 m². Il s'agit d'une disposition de précaution visant à ne pas pénaliser un agrandissement mesuré (inférieur ou égal à 30 m² : pièce supplémentaire, fermeture d'une véranda...) de constructions.
- Dans les autres cas, est exigée la réalisation d'un nombre d'emplacement en fonction de la taille de l'opération. Pour tout projet de construction comportant plus de 30m² de SHON, il est exigé 2 emplacements pour la tranche de 0 à 150 m² de SHON créée. C'est le cas général de la maison individuelle unifamiliale.
Par tranche supplémentaire de 70 m² de SHON créée au-delà de 150 m², il est exigé 1,5 place. L'AVALETTE ne dispose pas d'un système de transports collectifs performant. Il n'est pas envisagé qu'elle en soit dotée rapidement. Par ailleurs, dans les opérations de logements locatifs en défiscalisation, le montant des loyers conduit au développement de la colocation, y compris pour les logements inférieurs à 70 m², et à l'usage de deux voitures. L'AVALETTE est concerné par ce phénomène. Le covoiturage n'apparaît pas encore comme une pratique émergente.
- Une disposition particulière concerne les lotissements. Il est exigé un emplacement, accessible à tous les habitants de l'opération, pour deux lots, quelle que soit la taille des lots. S'il y a un ou plusieurs "macro-lots", c'est sur le terrain d'assiette du projet de construction que seront créés les emplacements compensateurs, tels que définis dans le dispositif énoncé ci-dessus.

L'article 12 n'énumère pas toutes les possibilités de constructions et d'utilisation du sol pouvant nécessiter un stationnement. Le dispositif retenu est en conséquence de se référer à l'établissement qui s'en rapproche le plus.

Article 13

La zone UA, en raison de la forte occupation du sol, ne nécessite pas de prévoir des espaces collectifs. Le solde de la zone UB ne laisse pas matière à opération d'ensemble hors opérations communales ou gendarmerie. L'article 13 des zones UA et UB n'est en conséquence pas renseigné.

3.1.2 - Les motifs des autres règles de la zone UA

La zone UA recouvre 4 situations :

- la partie ancienne du bourg et les faubourgs (secteur UAa) édifiés jusque vers le milieu du siècle dernier, est caractérisée par des constructions implantées à l'alignement des voies et en ordre continu.
- l'urbanisation de la Malepère (secteur UAb) dont les caractéristiques urbaines sont à la fois similaires et moins homogènes.
- l'achèvement du quartier de la Malepère (secteur UAc) avec un souci d'éviter une surdensification.

La zone UA est affectée principalement à l'habitat, aux services, commerces et équipements collectifs.

Le règlement vise au respect des caractéristiques principales du bourg ancien, notamment l'implantation à l'alignement et la continuité du bâti pour le vieux village.

Article UA 6

- Secteur UAa : La règle générale vise à pérenniser le paysage existant de la rue : construction implantée à l'alignement pour l'essentiel. La règle enregistre toutefois quelques exceptions qui tiennent à quelques situations particulières.

La première est l'existence de terrains ayant deux façades opposées sur deux rues différentes. C'est le cas dans le noyau le plus ancien du village. L'objectif est de ne pas contraindre à la réalisation d'un bâtiment également traversant alors que cela peut excéder les besoins du maître d'ouvrage. En conséquence, il est admis que la construction peut être implantée à l'alignement de l'une des 2 rues seulement.

La deuxième exception concerne l'agrandissement ou l'aménagement de constructions existantes en recul de l'alignement à la date d'approbation du présent P.L.U. Ces constructions doivent pouvoir être aménagées, agrandies en prenant en compte également leur configuration interne. Le principe est de ne pas augmenter la marge de recul. Le bâtiment pourra en conséquence être agrandi jusqu'à l'alignement, ou entre l'alignement et la marge de recul existante, ou avoir la marge de recul de la partie agrandie au maximum équivalente à celle du bâtiment à agrandir.

La troisième exception concerne l'extrémité ouest de la rue de l'église en raison du caractère particulier des lieux qu'il est retenu de pérenniser par le maintien de l'alignement existant.

Secteurs UAb et UAc : La disposition est plus souple en raison, pour le secteur UAb notamment, de l'état mixte des implantations que la commune entend poursuivre.

Article UA 7

- **Secteur UAa** : L'objectif est le même que pour l'article UA 6, à savoir pérenniser la forme urbaine du noyau villageois. Le principe est l'implantation de limite à limite. Il connaît une exception lorsque la largeur de façade du terrain d'assiette est supérieure à 12 mètres. Comme précédemment, il s'agit de tenir compte du besoin réel du maître d'ouvrage. Une précaution est prise : la construction peut être implantée sur une seule des limites séparatives.

Dans un certain nombre de cas, peu fréquents, notamment au nord de partie de la rue de l'église, les constructions peuvent avoir une profondeur supérieure à 15 mètres sur la limite séparative. Dans ce cas de figure, il est laissé la possibilité d'une implantation en limite ou en recul, pour la hauteur des bâtiments existants. Toutefois, dans un souci de ne pas aggraver les conditions d'éclaircissement et d'ensoleillement des habitations des fonds voisins, la surélévation au-delà de 4 m de hauteur, en limite séparative, des bâtiments existants n'est pas admise.

- **Secteurs UAb et UAc** : la construction en limite séparative ou en retrait est admise compte tenu, pour le secteur UAb, de la diversité des situations et pour le secteur UAc, du choix de ne pas contraindre les commerces et services à la continuité bâtie.

Le paragraphe 3 prend en compte des situations existantes ne répondant pas à la règle de base et autorise les aménagements et agrandissements sans qu'il y ait lieu à aggravation de la situation. Cette disposition plus restrictive concerne essentiellement les secteurs UAa et UAb pour lesquels existe déjà une forte occupation du sol.

Article UA 10

L'objectif demeure identique, préserver le paysage aggloméré existant.

Le paragraphe 2 mentionne la possibilité, pour un bâtiment existant démoli (hors cas de reconstruction après sinistre régi hors P.L.U. qui ne s'y oppose pas) de retrouver sa hauteur originelle si elle est supérieure à 7 mètres. Il convient de préciser que cette faculté est offerte pour l'emprise au sol dépassant cette hauteur et non une emprise agrandie.

Article UA 11

Les dispositions de l'article UA 11 se veulent suffisantes pour couvrir le champ optimal des caractéristiques d'aspect extérieur des constructions et compatible avec le caractère des lieux, restant entendu que l'ensemble de la zone est soumise à la servitude de monuments historiques.

Article UA 12

- **Secteur UAa** : dans le noyau villageois (UAa), le problème du stationnement est une réalité, y compris hors de l'avenue du Razès. Les constructions susceptibles de recevoir un logement nouveau sont rares. Il convient cependant de permettre la conversion en logement d'un bâtiment existant. Cette facilité ne doit pas se faire au détriment des conditions de stationnement, de circulation et de vie dans le vieux village : la réalisation d'une place de stationnement sera exigée à partir de la création du 2^{ème} logement.

Exemples :

- | | | |
|--|---|--|
| a) Une remise existante est transformée en un seul logement | → | Il n'est pas exigé de place de stationnement |
| b) Dans la même remise sont créés deux logements | → | Il est exigé une place de stationnement |
| c) Un logement existant est divisé en deux sans création de SHON supplémentaire | → | Il est exigé une place de stationnement |
| d) Un logement existant est agrandi de plus de 20 m ² de SHON pour être divisé en trois logements | → | Il est exigé deux places de stationnement |

Remarque : le c) n'est soumis à aucune formalité. La disposition devra néanmoins être respectée (cf article L160-1 du code de l'urbanisme)

- Secteur UAb : le quartier de la Malepère est déjà très bâti. Ici comme ailleurs, les garages peuvent être reconvertis. Les possibilités de constructions nouvelles sont marginales. Il est exigé une place de stationnement par logement.

- Secteur UAc : ce secteur, dont la commune est propriétaire, est appelé à recevoir notamment des services et commerces (pharmacie, services médicaux...). L'habitation de fonction n'est pas exclue. Le principe est que les places de stationnement doivent d'abord trouver à se loger sur le terrain d'assiette de la construction et libérer les voies et surtout les trottoirs de la présence de l'automobile. Dans le cas d'opération d'ensemble de logements, s'agissant d'une composition agglomérée, il est exigé en sus, une place de stationnement annexée à la voirie, c'est-à-dire directement accessible depuis la voie et à usage des habitants et utilisateurs de l'opération. Des normes spécifiques sont fixées pour les commerces, bureaux et services, compte tenu de leurs caractères particuliers.

Article UA 14

L'absence de C.O.S. dans les secteurs UAa, UAb et UAc résulte de la très forte occupation du sol constatée. Les autres articles suffisent à répondre aux divers objectifs de la commune pour le noyau villageois ancien.

Compte tenu de la vocation principalement de services et commerces que la commune entend donner à ce site dont elle est propriétaire, le secteur UAc est doté d'un C.O.S. (0,4) jugé compatible avec les objectifs recherchés.

3.1.3 - Les motifs des autres règles de la zone UB

La zone UB correspond, pour l'essentiel, à des extensions de l'agglomération qui ont été réalisées récemment, soit sous la forme de lotissements soit par additions successives de constructions isolées. Elle est caractérisée par une construction édifiée sur des parcelles de taille très diverses et pouvant parfois être petites, en ordre discontinu et en recul de l'alignement. Elle est affectée en majorité à l'habitation.

Elle comprend :

- un secteur UBa pour lequel le C.O.S. est fixé à 0,3 (0,4 pour les activités et activités plus habitation))
- un secteur UBb (portant sur deux sites) dont l'urbanisation est soit achevée soit entamée et pour lequel est admis un C.O.S. plus fort (0,4) correspondant au constat.

Article UB 3

Il n'est admis qu'un unique accès par unité foncière. Cette disposition vise à garantir une meilleure sécurité routière. Toutefois, demeure la possibilité d'exiger un accès autre lorsque le terrain est également desservi par une autre voie à moindre trafic.

Article UB 6

Il est précisé que les dispositions de cet article s'appliquent au terrain d'assiette de l'opération de construction (c'est-à-dire faisant l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable). Il y a plusieurs cas de figure possibles :

- le terrain objet du permis de construire est un lot d'un lotissement. Ce terrain est desservi par une route départementale et par une voie interne du lotissement : les constructions devront être implantées à au moins 15 mètres de l'axe de la RD et pourront être édifiées à 2 mètres de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) de la voie interne du lotissement.

- le terrain objet du permis de construire est un lot d'un lotissement soit un terrain isolé. Le terrain est longé par une route départementale et a un accès à une voie communale existante. La construction sera implantée à au moins 15 mètres de l'axe de la RD et au moins 6 mètres de l'axe de l'autre voie.
- Le permis de construire prévoit la réalisation d'un groupe d'habitation avec création de voies automobiles internes au terrain. Dans ce cas de figure, les marges de recul ne s'appliquent que par rapport à la route départementale et à la voie interne du lotissement. Les opérations de construction (groupes d'habitation) avec création de voie font appel à un architecte ; une réflexion d'urbanisme est en conséquence faite. Il n'est ici pas fixé de marge de recul, ce que mentionne, entre parenthèse, le dernier alinéa du paragraphe 1 de cet article UB 6.

Le recul par rapport aux voies est le principe général. Il convient de distinguer entre les routes départementales et les autres voies. La marge de recul en bordure des routes départementales est fixée à 15 mètres. Cette marge de recul est la poursuite des pratiques récentes qui ont forgé le paysage aggloméré bordant ces routes départementales et qui donne satisfaction à la commune.

Les constructions réalisées il y a une vingtaine d'années sont souvent implantées à une distance moindre. Le principe adopté dans le cas d'un aménagement ou d'un agrandissement d'une telle construction existante est la possibilité de maintenir, sans la diminuer, cette marge de recul inférieure à la règle générale. Il s'agit bien ici de permettre une évolution "normale" de la construction sans aggravation de la situation.

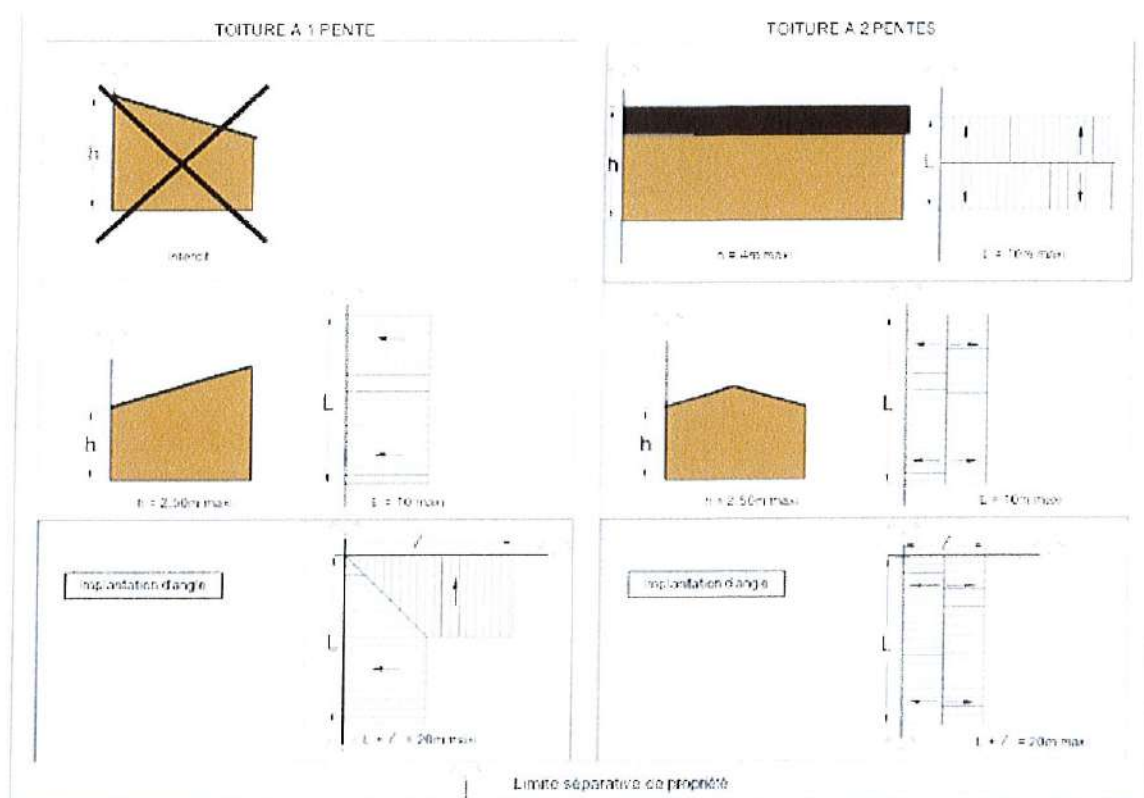
Les autres voies sont constituées des voies du domaine public de la commune, des chemins de son domaine privé. La marge de recul minimale est fixée à 6 mètres.

Les piscines enterrées non couvertes ou couvertes à faible hauteur (1,80 mètre au maximum) sont des bâtiments qui, en raison de leur caractère particulier, ne sont pas soumis à cette marge de recul de principe, sauf pour les routes départementales, voies plus circulées et sur lesquelles des élargissements localisés peuvent être rendus nécessaires.

Article UB 7

Il est précisé que les dispositions de cet article s'appliquent au terrain d'assiette de l'opération de construction (donc objet d'un permis de construire). Ce terrain peut être un lot dans un lotissement ou un terrain hors lotissement et appelé à recevoir une construction unifamiliale ou une ou plusieurs constructions dans le cadre d'un groupe d'habitation. En d'autres termes, dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la règle s'applique à la seule limite externe du terrain objet du permis de construire et non aux lots.

Paragraphe 1 et 2 : La commune a opté pour établir en principe l'implantation des constructions en retrait des limites séparatives. Toutefois, l'implantation sur la limite séparative est admise pour les seuls annexes et garages. Des conditions sont mises à cette exception ; elles visent à préserver le cadre de vie des occupants du fonds voisin. Il s'agit d'une limitation de la hauteur et de la longueur du bâtiment, mesurés sur la limite séparative.



La position de la commune, qui demeure valable aussi pour les zones à urbaniser (1AU et 2AU), est la suivante : les formes urbaines souhaitées sont la maison unifamiliale isolée ou implantée en limites séparatives aux conditions énoncées par le règlement et la maison de village (bâtie en continuité plus particulièrement dans un groupe d'habitation)). Les deux premières sont le résultat d'initiatives indépendantes les unes des autres, donc sans garantie de cohérence ; il y a diversité des maîtres d'ouvrage, des projets et des réalisations. Elles sont largement dominantes. Deux projets voisins sur une même limite, peuvent parfois être conçus en même temps, dans l'ignorance réciproque. La qualité n'est quasiment jamais au rendez-vous ; les contentieux, souvent. L'article 7 limite le risque sans l'exclure. Ce sont les raisons pour lesquelles l'implantation en limite n'est jamais imposée, hors le noyau villageois. Le groupe d'habitation résulte d'une unicité de conception, de maîtrise d'ouvrage et de réalisation. Les cohérences sont, en principe, fortes. La continuité bâtie a davantage de chance d'être porteuse de qualité. C'est une forme urbaine que la commune que le P.L.U. autorise et que le C.O.S. rend réaliste.

La limitation aux seules annexes et garages prend en compte le fait que ces bâtiments sont souvent réalisés après l'habitation, indépendamment et plus en profondeur sur le terrain, pouvant même concerner la limite séparative arrière. La préoccupation est celle déjà énoncée : ne pas imposer au fonds voisin une longueur de mur haut (souvent non enduite) importante et lui préserver une qualité de cadre de vie.

Paragraphe 3 : l'évolution des constructions existantes doit pouvoir se faire sans aggraver une situation existante dérogatoire au regard de la règle nouvelle.

Paragraphe 4 : les piscines enterrées non couvertes (ou dont la couverture n'excède pas 1,80 mètre) font l'objet d'une règle spécifique compte tenu de leur caractère particulier.

Article UB 10

La hauteur des constructions est limitée à un étage sur rez-de-chaussée (6,5 mètres). C'est la hauteur maximale de la construction récente sur la commune, hauteur jugée compatible avec les manières de vivre ainsi qu'avec les objectifs de la commune en matière de cadre de vie.

Article UB 11

En matière de couverture, il est admis qu'elle sera en tuile canal ou similaire. Sont admis les dispositifs d'économie d'énergie en toiture. Cette disposition s'inscrit dans le cadre des objectifs du développement durable. Il convient toutefois que ces dispositifs soient conçus et installés de manière à demeurer cohérents avec l'architecture du bâtiment.

Prenant en compte les modes de fabrication des vérandas et abris de jardin, la commune entend ne pas soumettre ces édifices à la même exigence. Il en va de même pour les piscines enterrées non couverte ou dont la couverture, fixe ou mobile, à une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m. Il s'agit d'une disposition logique.

En matière de clôture a prévalu l'interdiction de murs hauts (supérieurs à 0,8 mètre) jugés minéraliser jusqu'à l'excès le paysage des rues bordées d'un habitat essentiellement pavillonnaire.

Article UB 14

La présence commerciale est une orientation du P.A.D.D. Aussi, pour le secteur UBa, le C.O.S. le concernant est-il plus important : 0,4. Dans le cas de la réalisation sur un même terrain d'un local (ou d'un bâtiment d'activité) et d'une habitation, les deux C.O.S. ne se cumulent pas. C'est le C.O.S. le plus fort qui s'applique. Une limitation destinée à éviter les dérives éventuelles est adoptée : le C.O.S. majoré est applicable au terrain après division qu'il s'agisse d'un lotissement ou d'un groupe d'habitation valant division.

Les équipements publics ne sont pas affectés d'un C.O.S. en raison de leurs caractères spécifiques, conformément à l'article R 123-9.

3.1.4 – Les motifs des autres règles de la zone UL

Cette zone est destinée à recevoir des aménagements et activités de loisirs, de sports ou de promenade.

Article UL 1 et UL 2

Il s'agit d'une zone dédiée d'abord aux équipements de sports et de loisirs, ce qui est sa destination actuelle. Le paragraphe 4 admet, par précaution, des équipements collectifs à destination différente.

Article UL 10

Il n'est pas fixé de hauteur maximum des constructions compte tenu du caractère particulier et diversifié des constructions et installations susceptibles d'être admises.

Article UL 11

La disposition est générale. Le motif en est le même que pour l'article UL 10.

Article UL 14

Il n'est pas fixé de C.O.S. compte tenu des occupations et utilisations du sol admises.

3.2 – Les motifs des règles des zones à urbaniser

3.2.1 – Les motifs des règles de la zone 1AU

La zone 1AU est appelée à constituer les quartiers futurs de LAVALETTE. Ses modalités d'urbanisation diffèrent de celles des zones urbaines. Elles répondent d'abord à un souci d'organisation de ces sites et de maîtrise de cette organisation.

Règlement et orientations d'aménagement : trois langages pour un même objectif

Il convient d'expliquer le jeu conjoint du règlement et des orientations d'aménagement :

• **Le règlement** comporte notamment un document écrit mentionnant, pour chaque zone, 14 articles. Certains de ces articles (notamment les articles 1AU 2, 1AU 3...) font référence à **l'obligation de respecter** les dispositions mentionnées à un ou des documents graphiques de détail qui constituent l'une des pièces graphiques du règlement.

Les documents graphiques de détail constituent l'une des expressions graphiques du règlement. Ils comportent (avec mention en légende) les dispositions relevant du règlement et mentionnent pour mémoire (et par souci de facilité de la compréhension du schéma) celles relevant des orientations d'aménagement. Les dispositions relevant du règlement ont un caractère obligatoire ou fixe (à la différence de celles des orientations d'aménagement qui n'ont qu'un caractère de compatibilité).

Il peut s'agir :

- d'un point de raccordement de voie
- de la continuité d'une liaison (voie automobile, chemin piéton, piste cyclable, coupure verte...)
- de la localisation d'un espace collectif ou privatif planté ou non
- de la localisation d'un bassin de rétention des eaux de pluies
- de la largeur d'emprise d'une voie ou d'un espace planté (la largeur obligatoire peut n'être qu'un minimum n'excluant pas des dimensions plus importantes)

Il convient de distinguer entre la localisation (qui indique le lieu de l'implantation), la forme et/ou la dimension de l'équipement (en général un espace collectif). Par exemple, il peut être mentionné pour un espace collectif

- une localisation obligatoire : en rive droite d'un ruisseau, au carrefour de 2 voies...
- une forme indicative : le tracé de la délimitation est un tireté
- une surface indicative.

La localisation indicative ne conditionne jamais ni la forme ni la dimension.

• **Les orientations d'aménagement** : L'expression graphique est identique, dans sa forme, à celle des documents graphiques de détail. Les orientations d'aménagement mentionnent, pour mémoire et toujours dans un souci de faciliter la compréhension du système, des dispositions relevant des documents graphiques de détail.

Les projets doivent être compatibles avec ces dispositions des orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'ils ne doivent ni omettre de les prendre en compte ni empêcher leur réalisation.

Il peut s'agir :

- d'un point de raccordement de voie dont la localisation est indicative. Cette mention n'exclut pas que des points de raccordement plus nombreux soient envisagés dans la mesure où le règlement n'y fait pas formellement opposition.
- de la localisation indicative d'un espace collectif,
- du tracé indicatif d'une liaison automobile, piétonne ou cyclable
- de la forme indicative d'un espace collectif.....

Les éléments remarquables de paysage : la ripisylve du ruisseau du Goutal borde au nord le secteur 1AU. Ces plantations d'alignement constituent l'un des rares éléments arbustifs de la commune. Ils marquent les sites traversés de manière significative. Il convient donc de les préserver. Ce qu'autorise la combinaison des articles L123-1 7° et R 421-23 du code de l'urbanisme. La préservation ne signifie pas l'interdiction de couper un ou plusieurs des arbres, mais appelle par exemple des mesures compensatoires.

Articles 1AU 1 et 1AU 2

La destination générale de la zone 1AU est similaire à celle de la zone UB qu'elle prolonge. L'article 1AU 1 édicte donc les mêmes interdictions, celles jugées incompatibles avec le caractère résidentiel dominant.

L'article 1AU 2 pose, dans son paragraphe 2, les conditions de l'urbanisation. Hormis les constructions et installations des services publics. Les constructions doivent :

*** faire partie d'une opération d'ensemble** (lotissement, groupe d'habitation essentiellement) couvrant

- soit la totalité de la zone ou du secteur. Il s'agit du site entier délimité au document graphique d'ensemble.

- soit une superficie d'au moins 1 hectare. C'est le cas lorsque le site entier délimité excède cette superficie minimale.

- soit le solde de la zone. C'est le cas lorsque la partie restant à urbaniser est inférieure à 1 hectare.

*** respecter les dispositions du document graphique de détail** (pièce n° 4.3) du règlement. Ce schéma a valeur réglementaire pour les éléments qui y sont mentionnés comme tels avec un caractère obligatoire. C'est dans un souci de cohérence et de compréhension qu'y sont également mentionnés, pour mémoire, des éléments relevant des orientations d'aménagement.

*** être compatibles avec les orientations d'aménagement** (pièce n° 3 du présent P.L.U.). C'est le même souci qui prévaut à la mention des éléments réglementaires du document graphique de détail.

C'est ce dispositif qui donne à la commune les moyens d'une maîtrise de l'organisation des quartiers futurs.

La proximité de la berge du ruisseau du Goutal est susceptible d'être soumise aux inondations. Il n'est pas cartographié de zone inondable. Il est en conséquence fait application d'une précaution : l'éloignement de la berge d'une distance au moins égale à 7 mètres. C'est une préconisation du porter-à-connaissance qui ne préjuge en rien d'éventuelles contraintes plus exigeantes selon des approches spécifiques.

Le cas particulier du secteur 1AUb : le site du Pech, à l'est de l'agglomération, présente une déclivité un peu plus forte qu'ailleurs. Dans un souci de paysage bâti, il est préconisé un alignement des façades sensiblement parallèle aux courbes de niveau du terrain naturel. Sensiblement signifie "pas nécessairement de manière exacte et stricte". Une marge de manœuvre, notamment pour adaptation à la configuration du terrain, est laissée au constructeur. Cette marge de manœuvre ne doit cependant pas conduire à une opposition à la règle posée. Il est fait état du plus long façage ; ce qui autorise qu'un autre façage plus court ne réponde pas nécessairement à cette exigence.

Cette disposition spécifique vient en plus de celles précédemment mentionnées.

Article 1AU 3

Cet article comporte des dispositions spécifiques à la zone 1AU. Il s'agit d'abord de la limitation des accès aux routes départementales. Les accès individuels directs au RD 18, 48 et 211 (partie route d'Alairac) sont interdits. C'est l'application d'un principe de sécurité qui demeure général. Pour la

route de Limoux, les sorties individuelles regroupées par deux sont admises, sous réserve des conditions de sécurité.

En corollaire et dans un souci d'organisation, les documents graphiques de détail et les orientations d'aménagement prévoient certaines dispositions que les diverses opérations devront prendre en compte.

Les impasses demeurent une possibilité de l'organisation agglomérée dont elles ne constituent pas nécessairement une anomalie ni une aberration, pourvu que d'une part elles ne soient pas le système dominant ou sur-représenté, que d'autre part elles s'intègrent correctement aux objectifs préconisés par les schémas d'organisation et qu'enfin soient prises les précautions qui en font des liaisons (continuité piétons/cycles par exemple) et/ou espaces collectifs parmi d'autres.

L'introduction prévisionnelle des liaisons piétons/cycles est une particularité de la zone 1AU. Le principe demeure le même. Les documents graphiques de détail imposent certaines dispositions obligatoires (par exemple, une liaison continue obligatoire); les orientations d'aménagement mentionnent des dispositions avec lesquelles les projets doivent demeurer compatibles.

Le triptyque règlement - documents graphiques de détail - orientations d'aménagement est également à l'œuvre pour cet article 1AU 3.

Pour le secteur 1AU, tout accès individuel automobile direct sur le chemin de la Fontvieille est interdit. Cette option, traduite au P.A.D.D., vise à donner, à terme, à ce chemin aux caractéristiques réduites une affectation limitée aux piétons/cycles et à la desserte du cimetière.

Article 1AU 6

Cette rédaction est assez proche de celle de l'article UB 6 auquel il convient de se reporter.

Il est distingué entre les lotissements et les groupes d'habitations. Pour les lotissements, la marge de recul minimale est de 3 mètres, 6 mètres pour les entrées de garage. Il n'est pas fixé de règle pour les éventuelles voies internes des groupes d'habitation. Cette règle différente a déjà été explicitée : le groupe d'habitation fait, en principe, l'objet d'une réflexion urbaine sous la maîtrise d'œuvre d'un homme de l'art.

Article 1AU 7

Cette rédaction est proche de celle de l'article UB 7 auquel il convient de se reporter.

Article 1AU 10

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6,5 mètres. L'objectif municipal est énoncé ci-dessus pour l'article UB 10. La commune privilégie sa maison unifamiliale.

Le secteur 1AUa voit la hauteur de ses constructions limitée à un rez-de-chaussée. L'objectif est de ne pas porter dommage à la silhouette du village vue depuis la route de Carcassonne, silhouette reconnue comme un élément de paysage et d'identité locale.

Article 1AU 13

La fixation d'un minimum d'espace collectif est d'intérêt général. Elle s'applique aux opérations de plus de 5000 m². Seules sont donc de nature à échapper à son application des opérations de petite taille venant en solde des opérations d'ensemble admises. Les espaces collectifs concernés peuvent être différents (espaces verts, places non accessibles à l'automobile, plaines de jeux, parcs, squares...). Les conditions exigées sont qu'ils soient librement accessibles aux habitants de l'opération (ce qui exclut les espaces réservés à quelques-uns) et qu'ils permettent la détente, le repos ou le jeu. Ainsi dans une opération de lotissement comportant un ou plusieurs "macro-lots", les espaces collectifs internes aux macro-lots ne sauraient être considérés comme accessibles à tous. Seuls les espaces collectifs communs identifiés dans le cadre du permis d'aménager peuvent être pris en compte. Les alignements plantés, les espaces de décoration linéaire accompagnant la voirie (trottoirs plantés par exemple) ne figurent pas au titre de ces espaces collectifs.

Article 1AU 14

Le C.O.S. est fixé à 0,2 (secteurs 1AU et 1AUa). Pour favoriser la diversité de l'habitat et la mixité sociale, la commune a la faculté de faire usage, par ailleurs, de l'article L127-1 du code de l'urbanisme permettant d'augmenter ce C.O.S. de 20% pour des opérations de logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'Etat.

Ce C.O.S. est porté à 0,4 dans le cas de constructions à usage d'activités (ou activités + habitations). Il s'agit de favoriser la mixité des fonctions. Comme pour la zone UB (cf ci-dessus), ce C.O.S. majoré s'applique au terrain après division (lorsqu'elle intervient).

Le secteur 1AUb dispose d'un C.O.S. plus faible : 0,12. Cette particularité tient au souci de la commune de ne pas voir ce site du Pech excessivement imperméabilisé compte tenu des caractéristiques du réseau de collecte des eaux de pluies en aval du site.

3.2.2 – Les motifs des règles de la zone 2AU

La zone 2AU est appelée à faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation, en principe postérieure à celle des zones 1AU. Cette hiérarchie tient essentiellement à l'insuffisance actuelle des divers équipements d'infrastructure. Mais il peut en aller différemment si la commune juge, par exemple, que les autres sites font l'objet d'une rétention foncière et assure l'équipement en périphérie de la zone. Elle pourra ouvrir la zone 2AU à l'urbanisation à l'occasion d'une procédure de modification ou de révision du P.L.U.

La commune a une connaissance précise de ses choix d'aménagement pour ces quartiers futurs et elle entend la faire connaître aux habitants dès à présent. Par ailleurs, afin de faciliter cette transition éventuellement plus rapprochée, le règlement (dont les documents graphiques de détail) et les orientations d'aménagement sont renseignés, quand bien même les occupations et utilisations du sol admises soient très limitées. Le C.O.S. demeure par contre nul.

Articles 2AU 1 et 2AU 2

Ces articles limitent les occupations et utilisations du sol aux seuls ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Corrélatif avec l'article 2AU 14 qui fixe un C.O.S. = 0, le règlement n'autorise pas les constructions nouvelles.

Toutefois, les articles 3 à 13 sont renseignés afin de fixer dès à présents les modalités et formes de l'urbanisation de ces quartiers.

Article 2AU 6 à 2AU 13

Cf 1AU 6 à 1AU 13

Article 2AU 14

Le C.O.S. est fixé à zéro. Un C.O.S. sera affecté à tout ou partie de la zone 2AU lors de son ouverture à l'urbanisation. Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à C.O.S. Ils ne sont donc pas affectés par sa nullité.

3.3 – Les motifs des règles des zones agricoles

Les zones agricoles sont constituées des sites réservés à l'exploitation agricole.

Articles A 1 et A 2

Le code de l'urbanisme est d'une grande limpidité pour ce qui concerne les occupations et utilisations du sol admises dans la zone agricole. L'article A 2 du règlement liste les seules occupations et utilisations du sol qui sont autorisées. Il mentionne les conditions particulières à remplir. Le principe de base est que les occupations et utilisations du sol admises doivent être nécessaires à l'exploitation

agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif. Cette obligation est générale. Il conviendra d'examiner chaque projet à l'aune de cette nécessité.

Il convient de rappeler que les gîtes ruraux n'ont pas été considérés comme nécessaires à l'exploitation agricole.

Article A 5

Il n'est pas exigé de taille minimale de terrain. L'article A 4, paragraphe 2.1 règle ce problème de superficie minimale.

Article A 6

Cet article se montre plus exigeant que le code de l'urbanisme (Article L 111-1-4) pour la marge de recul par rapport à l'A61. Le motif en est l'absence totale de bâtiments agricoles dans la bande des 100 m de cet article. Il n'apparaît pas souhaitable d'en implanter de nouveaux.

Article A 10

La spécificité des bâtiments agricoles est reconnue. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les bs techniques.

Article A 14

Il n'est pas fixé de C.O.S. conformément au code de l'urbanisme.

3.4 – Les motifs des règles des zones naturelles (et forestières)

Cette zone recouvre des situations diverses et comprend :

- un secteur N dans lequel seuls sont autorisés les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ; Il s'agit des landes en limite de la commune d'Alairac, au sud-ouest
- un secteur Na dans lequel l'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes sont admis pourvu qu'ils restent liés à l'activité existante ;
- un secteur Nh1, correspondant à des secteurs de petite taille et de capacité limitée dans lesquels l'aménagement et l'extension de constructions existantes sont admis ;
- un secteur Nh2 et un secteur Nh3, considérés plus sensibles en raison de leur localisation et topographie, dans lesquels les occupations et utilisations du sol sont limitées.

Articles N 1 et N 2

Le secteur N correspond à des parties limitées du territoire communal, sans vocation agricole affirmée, souvent en landes. Sur le site de Combe Tousine est implanté un bâtiment d'activité. Le P.L.U. autorise son seul aménagement sans qu'il puisse y avoir changement d'affectation. Cette limitation est conditionnée par le caractère des lieux et les équipements existants. Ce site se poursuit sur la commune d'Alairac avec un fort caractère naturel. Il est apparu nécessaire de préserver ce caractère et de ne pas aggraver la situation.

Le secteur Na abrite une activité existante liée. Les constructions nouvelles admises devront être nécessaires à l'activité existante. Les habitations sont interdites. L'objectif est de permettre, sur ce site dont la sensibilité est moindre que pour le précédent, l'évolution de l'activité existante, sans qu'il soit possible d'y créer une fixation d'une habitation susceptible de durer au-delà de l'activité.

Le secteur Nh1 abrite des constructions sans lien avec l'activité agricole. Le principe est l'interdiction de constructions nouvelles. Toutefois, l'aménagement des bâtiments aux seules fins d'habitation (dont les gîtes) est admis.

Les annexes et piscines pourront trouver place sur le terrain abritant une habitation.

Les occupations et utilisations du sol admises dans les secteurs Nh2 et Nh3 visent à la préservation des sites. La différence d'emprise au sol admise tient au caractère différent des lieux selon le site.

S'agissant du secteur Nh2, en limite avec la commune d'ALAIRAC, il est constitué de fonds de parcelles bâties et présente une sensibilité particulière du fait de son caractère dominant, de sa visibilité et de son adossement à un bois. De ce fait, il est apparu nécessaire d'assurer une protection particulière et adaptée de ce petit site en limitant les occupations du sol (articles N1 et N2) et leur hauteur (article N 10).

S'agissant du secteur Nh3, il convient là aussi de s'attacher au site. Il s'agit de terrains en pente vers le sud, dont seule la partie en bordure immédiate du chemin Saint-Germain est gravitairement raccordable au réseau d'assainissement collectif. La partie sud est constituée de jardins. La commune n'entend pas être entraînée dans un système de relevage des eaux usées consécutive à une urbanisation des ces arrières de terrains.

Article N 10

Le choix de limitation de la hauteur des constructions résulte directement des occupations et utilisations du sol admises : agrandissement et aménagement de constructions existantes. La limitation à 3 mètres de la hauteur des annexes permet de prendre en compte les particularités des secteurs Nh2 et Nh3.

Article N 11

Les dispositions sont spécifiques aux constructions aménagées ou agrandies, avec le souci de conserver une homogénéité d'architecture.

Les clôtures doivent exclure tout élément bâti, y compris les murs bahuts. Il s'agit de préserver le caractère rural environnant.

Article N 14

Il n'est pas fixé de C.O.S. conformément au code de l'urbanisme.

3.5 – Les rapports au domaine public routier du Département

Le Département est le propriétaire et le gestionnaire des routes départementales, voies de transit au regard du territoire communal. A cet égard, il a certaines préoccupations de gestion et de sécurité qui ne peuvent toutes trouver place dans un règlement de plan local d'urbanisme. Il convient de faire un point sur ces préoccupations, sachant que toute action susceptible d'avoir un effet sur le domaine public doit faire l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du Département. Il en va ainsi notamment des créations d'accès (lorsqu'elles sont autorisées par le P.L.U.) et des rejets dans le réseau départemental.

Sont mentionnées au règlement du P.L.U., le regroupement des accès aux routes départementales, les interdictions éventuelles pour certaines zones, le stationnement hors de voies publiques, les marges de recul notamment pour les excavations (piscines, puits, bassins divers....)

S'agissant des portails, le Département préconise un recul au moins égal à 5 mètres de la limite du domaine public et leur ouverture à l'intérieur de la parcelle. Ces dispositions ne sont pas reprises par le P.L.U.

3.6 – Rappel de dispositions en matière d'incendie et de secours

1) 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, ...

2) 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 200 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,

ou par tout autre dispositif conforme à la réglementation permettant d'obtenir 120 m³ d'eau utilisables en 2 heures.

3) Prévention des feux de forêts :

« Prévention des incendies de forêts » :

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêts, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage.

4 – LES MOTIFS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Le troisième alinéa de l'article L123-1 du code de l'urbanisme précise :

"Ils (les plans locaux d'urbanisme) peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics."

Les zones 1 AU et 2 AU du village font l'objet d'orientations d'aménagement. Ce document (pièce n° 3) vient compléter le règlement qui, au travers de sa partie écrite et des documents graphiques de détail, établit des prescriptions fermes. Les orientations d'aménagement ont un caractère plus indicatif, plus souple. A été décrit ci-dessus le fonctionnement conjoint de cet ensemble.

4.1 – De la RD 18 ouest à la RD 48 (Cf paragraphe 2.1 ci-dessus)

Il s'agit des sites de la Jirgoule (1AU), Le Goutal (2AU) et "sous le cimetière (1AUa)

L'organisation souhaitée des quartiers futurs est la suivante :

En matière de déplacements, le long terme est pris en compte. Est prévue une continuité viaire entre la route de Caux (RD 48) et la route d'Alairac (RD 211). Les points de raccordement de cette voie (à créer) aux voies périphériques existantes sont indicatifs sauf en ce qui concerne la rue de la Malepère. Cette voie future est structurante de ces quartiers. Elle est appelée à être également le support de déplacements piétons et de certains réseaux enterrés, dont le réseau d'assainissement collectif.

Les déplacements piétons

- **A la Jirgoule**, un raccordement à l'impasse de la Jirgoule est obligatoire ; il en va de même pour rejoindre la RD 18, sur un emplacement existant face au chemin de Pech du moulin. La liaison piétonne doit pouvoir d'une part être continue, d'autre part être raccordée à la voirie future en des points qui seront fonction de l'aménagement de la zone, le réseau piétons/cycles pouvant être constitué de parties dédiées et de trottoirs. La continuité de la circulation piétonne en bordure de la RD 211 pourra être réalisée dans l'emprise de la voie. Compte tenu des trafics existants et prévisibles futurs sur cette voie, il conviendra sans doute d'y envisager un trottoir large.

- **Au Goutal et sous le cimetière**, une liaison piétonne est mentionnée en localisation obligée afin d'accéder aux terrains de sports sis sur l'autre rive du ruisseau..

Est interdit tout accès automobile individuel direct sur le chemin de la Fontvieille et sur l'impasse de la Malepère; pour cette dernière, son prolongement par un espace collectif autre que de circulation ou de stationnement autorise une liaison uniquement piétons/cycles avec la voie structurante. Une continuité de liaison entre la voie structurante et l'impasse est obligatoire; le tracé est indicatif.

Le chemin de la Fontvieille est appelé à n'admettre à terme que des trafics piétons/cycles. Il constituera ainsi une liaison privilégiée avec l'école et le noyau villageois. De même, la commune envisage à court terme la création d'un trottoir adapté en bordure de la rue de la Malepère.

Toutes ces voies automobiles et liaisons piétonnes devront être ouvertes à la circulation publique. Ce qui signifie qu'il conviendra en amont des autorisations (ou dans les autorisations

si cela est possible) de préciser ce devenir immédiat. Il en va du fonctionnement de l'agglomération.

Les espaces collectifs sont mentionnés pour deux d'entre eux. Cette mention tient à leur position stratégique, en fond d'impasse de "La Malepère" d'une part, en bordure du franchissement piéton du Goutal d'autre part. Le règlement demande que 5% du terrain d'assiette des opérations soient traités en espaces collectifs communs. Il appartiendra aux diverses opérations de localiser de manière judicieuse ces autres espaces.

L'évacuation des eaux de pluies est une donnée essentielle. Elle n'est pas mentionnée aux documents graphiques de détail. Le principe est la rétention, l'exception l'évacuation directe. Les sites bordant le ruisseau du Goutal ne posent pas de problème spécifique (hors zone inondable). Le site de La Jirgoule évacuera les eaux collectée et retenues par les fossés reliant la RD 211 au ruisseau du Goutal. Le dimensionnement et la localisation des bassins seront fonction du site et de l'aménagement envisagé.

Les formes urbaines

La commune ne retient pas la création de bâtiments de logements collectifs. Le principe est la maison unifamiliale qu'elle soit en lotissement ou en groupe d'habitation, en construction continue ou discontinue.

4.2 – La zone 1AU du Pech du Moulin

Ce site touchant au vieux village est constitué d'une seule unité foncière. Il est notamment bordé à l'est, par la route de Limoux. A la différence des sites précédents, il n'a pas le même rôle structurant. De ce fait, il n'a pas été souhaité que soient définis dès l'abord les modalités de son organisation interne, étant entendu qu'il est limité par des propriétés bâties sur deux côtés continus. Dès lors, le schéma d'aménagement d'ensemble précise ce qui se passera au contact des voies existantes, RD et chemin du Pech du moulin, ainsi qu'au nord où l'espace planté est préservé.

En matière de déplacements, un point de raccordement obligé est fixé. Il devra être respecté. Ses caractéristiques géométriques seront définies au moment du projet. Cette localisation vise à créer un carrefour avec le chemin de St-Germain. S'agissant d'une partie de la RD 211 (route de Limoux) en agglomération, dans un souci de donner vie à cette voie, les accès automobiles individuels jumelés y sont admis, à l'exclusion d'une partie sud pour des raisons de sécurité, compte tenu de la proximité du carrefour. La configuration générale du carrefour du chemin de Pech du moulin et du chemin de la Malepère est maintenue ; des aménagements pourront y être réalisés sans autoriser une accélération des vitesses. Un trottoir sera aménagé en bordure de la RD 211 afin d'offrir une liaison sécurisée aux piétons. Cette liaison prolonge celle issue de la Jirgoule via le chemin de la Malepère.

La liaison piétonne au nord doit assurer la continuité entre l'avenue du Razès et le chemin du Pech du moulin au sud ; cette liaison doit être ouverte à tous les piétons (et si possible aux personnes à mobilité réduite).

Un seul espace collectif est localisé, de manière obligatoire et de taille minimale. Il appartiendra à la composition d'ensemble de fixer les autres sites. Au nord du secteur, le parc est appelé, en principe, à devenir un espace commun de l'opération. Un emplacement réservé (n° 3) est créé avec deux fonctions : desservir le château d'eau par des engins d'entretien, assurer à terme une continuité piétonne avec l'avenue du Razès.

L'évacuation des eaux de pluies est imposée par le relief du site et la localisation de l'exutoire en bordure du chemin de St-Germain. Elle n'est pas mentionnée au schéma d'aménagement d'ensemble.

La forme urbaine souhaitée par la commune est celle d'une construction mêlant maisons de village (maisons unifamiliales en continuité) et maisons individuelles en discontinuité.

5 – LA SUPERFICIE DES ZONES

ZONES	Superficie (en ha)	Capacité théo- rique d'accueil
UA	7,0	-
UB	60,0	10*
UL	3,0	-
1AU	19,0	300
2AU	12,0	200
A	537	-
N	17,0	-
TOTAL	655,0	510

** hors projet de gendarmerie en cours d'achèvement*

Les espaces boisés classés couvrent une superficie d'environ 4,0 ha.

6 - LA CAPACITE DES EQUIPEMENTS A REpondre AUX DIVERS BESOINS DE L'URBANISATION.

Une réunion de cohérence entre capacité d'accueil des diverses zones et capacité des réseaux d'eau potable, d'assainissement et d'électricité a eu lieu.

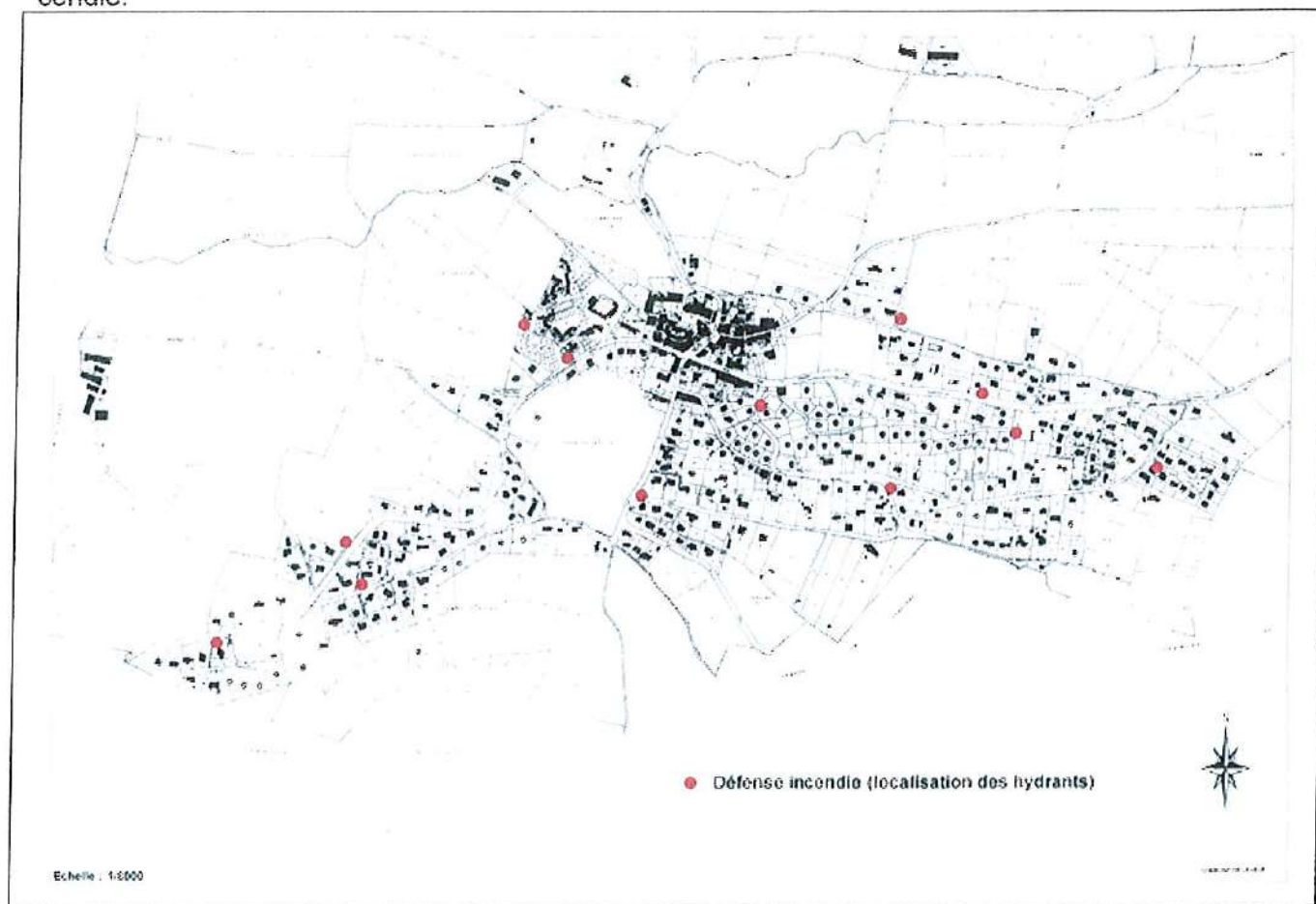
- **Les équipements scolaires** : Les effectifs scolaires ont enregistré une baisse cette dernière rentrée 2006. L'emprise scolaire actuelle autorise la réalisation de deux classes supplémentaire. Par ailleurs, la commune est propriétaire d'un terrain dans la continuité de l'école. Ces potentialités offre les marges de manœuvre éventuelles, sachant que l'urbanisation sera réalisée sur le moyen-long terme.

- **La desserte par le réseau d'assainissement collectif** : le raccordement direct à la station d'épuration de VILLALBE lève le verrou de l'assainissement collectif. Une canalisation de 300 mm est prévue entre le village et le raccordement au réseau existant de VILLALBE. Les travaux de raccordement sont en cours. La station d'épuration est prévue pour 15 000 habitants au total. Les raccordements prévus de PREIXAN et ROUFFIAC D'AUDE ne sont pas de nature à saturer la station d'épuration. La station d'épuration communale sera démolie.

- **La desserte en eau potable** : Le Syndicat Sud-Oriental des Eaux de la Montagne Noire a prévu la réalisation en 2008 d'un réservoir intercommunal d'une capacité de 1600 m³. Cette ressource autorisera la desserte des évolutions urbaines envisagées. Par lettre du 28 juillet 2008, le SSOEMN atteste de sa capacité à "répondre au développement de la commune de LAVALETTE" dans l'attente de la construction du nouveau réservoir de "Pech Vert".

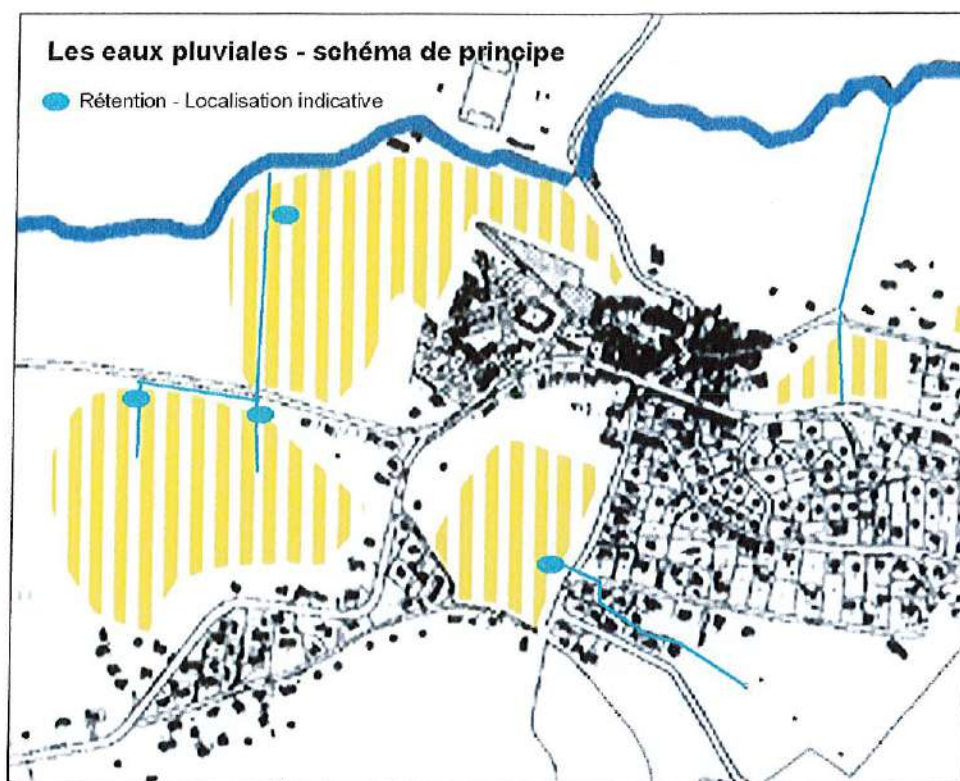
- La défense incendie

Le village est doté de 2 hydrants. Le réservoir situé au centre du village est destiné à la réserve incendie.



Pour les zones à urbaniser, les hydrants nouveaux devront être mis en place à l'occasion de la réalisation des opérations.

- Les eaux de pluies



Le schéma ci-dessus mentionne le fonctionnement général de la collecte des eaux de pluies. Le système de gestion des eaux de pluies repose sur la rétention rendue obligatoire par l'exigence d'une taille minimale d'opération par application de la loi sur l'eau. Seul le site du Pech du moulin n'a pas le ruisseau du Goutal pour exutoire. Il n'est pas envisagé de bassins réalisés par la commune et servant à plusieurs opérations.

S'agissant des zones urbaines, la capacité d'accueil résiduelle est marginale, les secteurs UBb du "Goutal" et de "Lajirgoule" étant urbanisés. Les constructions nouvelles seront des opérations isolées sans effet notable sur les eaux collectées.

Pour la zone à urbaniser ouvertes à l'urbanisation, compte tenu de la faible division foncière et de l'exigence de taille minimale, chacune des diverses opérations prendra à sa charge la réalisation des bassins. Il convient de souligner qu'il s'agit de bassins secs, à paysager et susceptibles de compter dans les espaces collectifs communs exigés par le règlement (5% de l'unité foncière).

La zone 1AU située entre la route de CARCASSONNE et le chemin Paradis fait l'objet d'une urbanisation en cours.

Pour les zones à urbaniser ouest, un fossé existant reliant la route d'Alairac au ruisseau du Goutal est appelé à acheminer les eaux retenues par chaque bassin d'orage. Le site du Cimetière est longé par le ruisseau.

Le secteur 1AUB du Pech, au sud-est de la commune entre dans le même système de bassin dimensionné au regard de la loi sur l'eau. Le document graphique de détail et les orientations d'aménagement mettent l'accent sur sa localisation.

Le dimensionnement des bassins sera décidé en fonction des opérations.

La superficie des zones U et 1AU devrait permettre de satisfaire l'objectif municipal. Néanmoins, la zone 2AU est indispensable pour constituer le volant d'action (y compris sur le prix des terrains en évitant une raréfaction de l'offre) autorisant la maîtrise de l'objectif.

L'électricité

Une réunion d'examen de cohérence entre capacité d'accueil des zones et capacités du réseau s'est tenue en mairie. Depuis, la commune a réalisé les renforcements concernant le centre-village. Par ailleurs, un poste de transformation a été réalisé route d'ALAIRAC et son dimensionnement est prévu pour permettre la desserte des zones à urbaniser envisagée par le P.L.U. Le renforcement du domaine Gout et de la salle polyvalente sont réalisés.

Un appel d'offre est lancé pour un transformateur en bas du cimetière.

3^{EME} PARTIE

LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS **DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT**

LA PRISE EN COMPTE DE **SA PRESERVATION** **ET DE SA MISE EN VALEUR**

1 - LES MILIEUX NATURELS ET LES PAYSAGES

1.1 - La biodiversité, les milieux naturels et ruraux

La relative rareté des milieux favorables à la biodiversité a été soulignée. Le P.L.U. prévoit :

- le classement à conserver (article L130-1 du code de l'urbanisme) du bois de Caramot et de quelques autres espaces plantés de faible dimension
- la préservation de la ripisylve du ruisseau du Goutal (article L127-1, 7° du code de l'urbanisme)
- le maintien d'une zone agricole protégée couvrant 81% du territoire communal.

1.2 - Les ressources naturelles

A - L'eau

La disparition de la station d'épuration communale et le raccordement à la station d'épuration de Carcassonne apparaissent de nature à éliminer un foyer de pollution potentiel du cours d'eau.

Seuls les quelques écarts sis au nord du ruisseau du Goutal disposent d'un assainissement non collectif. Les constructions sont à la fois peu nombreuses et diffuses.

En matière d'eaux pluviales, l'exigence d'une taille minimale d'opération qui soit de nature à permettre une gestion efficace des eaux de pluies et l'intégration dans un réseau cohérent est facilitée par le regroupement des zones à urbaniser à l'ouest.

La zone 1AU du Goutal/sous le cimetière a la faculté de créer un ou deux bassins de rétention, avec la précaution de localisation hors de la zone inondable (non encore cartographiée). La zone 1AU du Pech du Moulin traitera de même sur son site la rétention des eaux météoriques et l'évacuation se fera vers le fossé de la rue de St Germain. La zone à urbaniser de La Jirgoule trouve pour l'évacuation de ses eaux de pluies, après rétention, le fossé existant au nord et aboutissant au ruisseau du Goutal.

Les zones 2AU ouest sont dans la même logique.

Le site de Pech Taulier (secteur 1AUB à au sud-est) se révèle plus sensible en raison d'une part de la plus grande pente, d'autre part des caractéristiques limitées des fossés et canalisations en aval. Le P.L.U. limite la densité de construction et, comme pour les autres zones à urbaniser, exige une taille minimale d'opération (un hectare).

Le site 1AU du chemin Paradis a récemment fait l'objet d'un aménagement en matière de canalisation afin de résoudre des problèmes existants en amont. Cet aménagement a été mis à profit pour anticiper les besoins du site.

B - L'énergie

Le règlement autorise l'utilisation de dispositifs d'énergie solaire ou éolienne en toiture.

C - Les sols

L'artificialisation des sols se poursuivra avec l'urbanisation. Les sites du développement urbain demeurent regroupés autour de l'agglomération existante, sur des sites en mutation, entre Alairac et LAVALETTE. Les structures agricoles qui se développent essentiellement au nord du ruisseau du Goutal ne sont pas affectées.

1.3 - Risques et sécurité

1.3.1 - Les risques naturels

- Le risque feu de forêt : les urbanisations futures demeurent à l'écart des zones sensibles.
- Le risque d'inondation : comme déjà signalé, il n'y a pas de cartographie de la zone inondable. Le P.L.U., conformément à une demande formulée par le "porter à connaissance" de l'Etat, prescrit une marge de recul de 7 mètres par rapport au ruisseau du Goutal. Le ruisseau de l'Arnouse, au nord, dont la zone inondable est délimitée, ne concerne aucune construction existante. Le P.L.U. interdit toute construction dans cette zone inondable.

1.3.2 - Les risques industriels et technologiques

- + Risque de transports de matières dangereuses : Les conduites de gaz traversent la commune à proximité et parallèlement l'A61. Elles ne concernent ni le village ni les urbanisations futures, mais des constructions existantes qui en sont distantes d'environ 100 mètres. Le P.L.U. n'autorise pas de constructions nouvelles sur ces sites.
- + Les installations classées : le P.L.U. n'interdit pas les installations classées, y compris dans les zones urbaines et à urbaniser. Il laisse à cette réglementation spécifique le soin de gérer les autorisations.

1.3.3 - Pollutions et nuisances

A - qualité de l'air

Le développement des continuités viaires et des liaisons piétonnes dans le village et les quartiers futurs, les caractéristiques exigées pour les voies futures selon le nombre de logements desservis, visent à encourager les déplacements sécurisés et à raccourcir la longueur des déplacements automobiles. En particuliers, la voie appelée à relier la route d'Alairac à la route de Caux-et-Sauzens L'usage des transports collectifs dans les déplacements domicile-travail échappe au niveau communal pour l'essentiel.

B - Le bruit

Le bruit des infrastructures de transports terrestres : il n'est pas prévu d'urbanisation à proximité de l'axe bruyant que constitue l' A 61. Les deux constructions comprises dans la zone de bruit disposent cependant d'une possibilité d'aménagement avec création de logement. Cette potentialité est marginale. La réglementation en matière d'isolement acoustique s'impose par ailleurs.

Le développement de l'urbanisation à l'ouest du village et à Alairac va provoquer sans doute un accroissement des trafics sur la RD 211, la RD 18 et la RD 48. Les linéaires d'urbanisations nouvelles en bordure de ces voies sont peu importants.

C - Les déchets

C'est dans le cadre du SMICTOM du carcaissonnais que sont traités les problèmes de déchets. Il n'est pas envisagé de création de déchetterie sur le territoire communal. La suppression prochaine de la station d'épuration élimine le problème posé par les boues de la station d'épuration.

D - Pollutions des sols

Il n'est pas envisagé sur la commune de zones d'activités ou d'activités qui soient de nature à créer de telles pollutions. La gestion des installations classées, l'activité agricole répondent à des dispositions réglementaires étrangères au P.L.U.

1.4 - Cadre de vie et patrimoine

Le P.L.U. ne vient pas bouleverser les grandes lignes du paysage. La plaine demeure largement vouée à l'exploitation agricole. La construction diffuse nouvelle en est bannie. Les sites dominant le village au sud-ouest bénéficient d'une protection limitant de manière stricte les occupations et utilisations du sol admises et la hauteur des constructions annexes autorisées.

Les rares espaces boisés classés sont protégés, soit par un classement à conserver, soit par une protection allégée. La ripisylve du ruisseau du Goutal est également préservée.

La percée visuelle qui offre une vue sur la silhouette du village en arrivant de Carcassonne demeure protégée. La hauteur des constructions dans le secteur 1AUa concerné est limitée à un rez-de-chaussée.

Les couloirs de vue sur la cité de Carcassonne depuis une esplanade du village d'une part, depuis Pech Taulier d'autre part, depuis la plaine enfin sont préservés.

Les architectures traditionnelles, la structure très urbaine du village sont préservées par un règlement exigeant sur ces points.