



Commune de Villegly

Dossier de demande de dérogation à la loi « Barnier », en application de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE.....	3
LOCALISATION DU SECTEUR CONCERNÉ.....	6
I – ANALYSE DES ENJEUX RELATIFS À LA ZONE AUX/AUXi	8
1. Enjeux techniques.....	8
1.1. Desserte et accessibilité	8
1.2. Stationnement.....	9
1.3. Flux routier aux abords de la zone	10
1.4. Réseau d’eau potable	11
1.5. Réseau d’assainissement collectif	11
1.6. Défense contre les incendies.....	11
2. Enjeux socio-environnementaux (état initial de l’environnement)	13
2.1. Aléa retrait-gonflement des argiles (aléa fort).....	13
2.2. Activité agricole sur le secteur concerné.....	14
2.3. Nuisances sonores	15
2.4. Une absence globale de risques, servitudes ou prescriptions	15
3. Insertion paysagère de la zone AUXi	17
3.1. Principaux enjeux paysagers du site.....	17
3.2. Vues à grande échelle d’observation	17
3.3. Vues à petite échelle d’observation	18
II – PRÉSENTATION DU PROJET : ORIENTATION D’AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « ENTRÉE DE VILLE SUD ».....	21
1. Contexte	21
2. Projet d’Orientation d’Aménagement et de Programmation « Entrée de ville sud »	22
2.1. Principes de desserte.....	22
2.2. Végétalisation des abords et cohérence du site.....	22
2.3. Caractéristiques des bâtiments	23
2.4. Espaces de stationnement.....	23
3. Exemple de scénario d’aménagement	24
III – CORRELATION DU PROJET D’OAP AVEC LES ENJEUX DU SECTEUR AUX/AUXi	25

PRÉAMBULE

La commune de Villegly (11) souhaite mettre à jour son Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 09/01/2012 afin de permettre la réalisation d'un projet important pour son territoire. Le Conseil Municipal a ainsi prescrit des procédures d'évolution (une révision générale et une modification approuvées le 03/08/2015, une modification simplifiée approuvée le 26/06/2017 et une deuxième révision allégée approuvée le 09/07/2018). Les modifications souhaitées par la commune visent essentiellement à favoriser le développement des équipements et des services sur son territoire et insérer le développement urbain de la commune dans des processus socio-économiques territoriaux plus durables.

Dans ce cadre, la municipalité souhaite **ouvrir à l'urbanisation une zone du PLU actuellement classée en AUX/AUXi** (secteur appelé à recevoir des activités à destination d'équipements et de services). Cette décision porte sur **un projet visant à aménager une station de lavage et à installer une halle (destinée à la vente sur place, aux stands, aux expositions, etc.)** Ce projet est implanté sur une parcelle adjacente à la zone **AUX/AUXi, à l'entrée sud de la ville.** En conséquence, il pourrait être nécessaire d'ouvrir cette zone à l'urbanisation pour permettre la réalisation de ce projet.

Ce secteur présente par ailleurs la particularité d'être longé par la route départementale 620, classée route à grande circulation (décret n°2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation). Ce caractère implique ainsi à l'heure actuelle une inconstructibilité sur une bande 75 mètres à partir de l'axe, conformément à la loi n°95-101 du 2 février 1995 (dite loi Barnier). Celle-ci a spécifié au sein du Code de l'Urbanisme (article L.111-6) l'interdiction de construire dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette réglementation répond notamment à la volonté de limiter les nuisances trop souvent constatées pour les riverains de certains axes routiers très fréquentés.

Code de l'Urbanisme - Article L.111-6

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

Code de l'Urbanisme - Article L.111-7

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public ;

5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une

voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

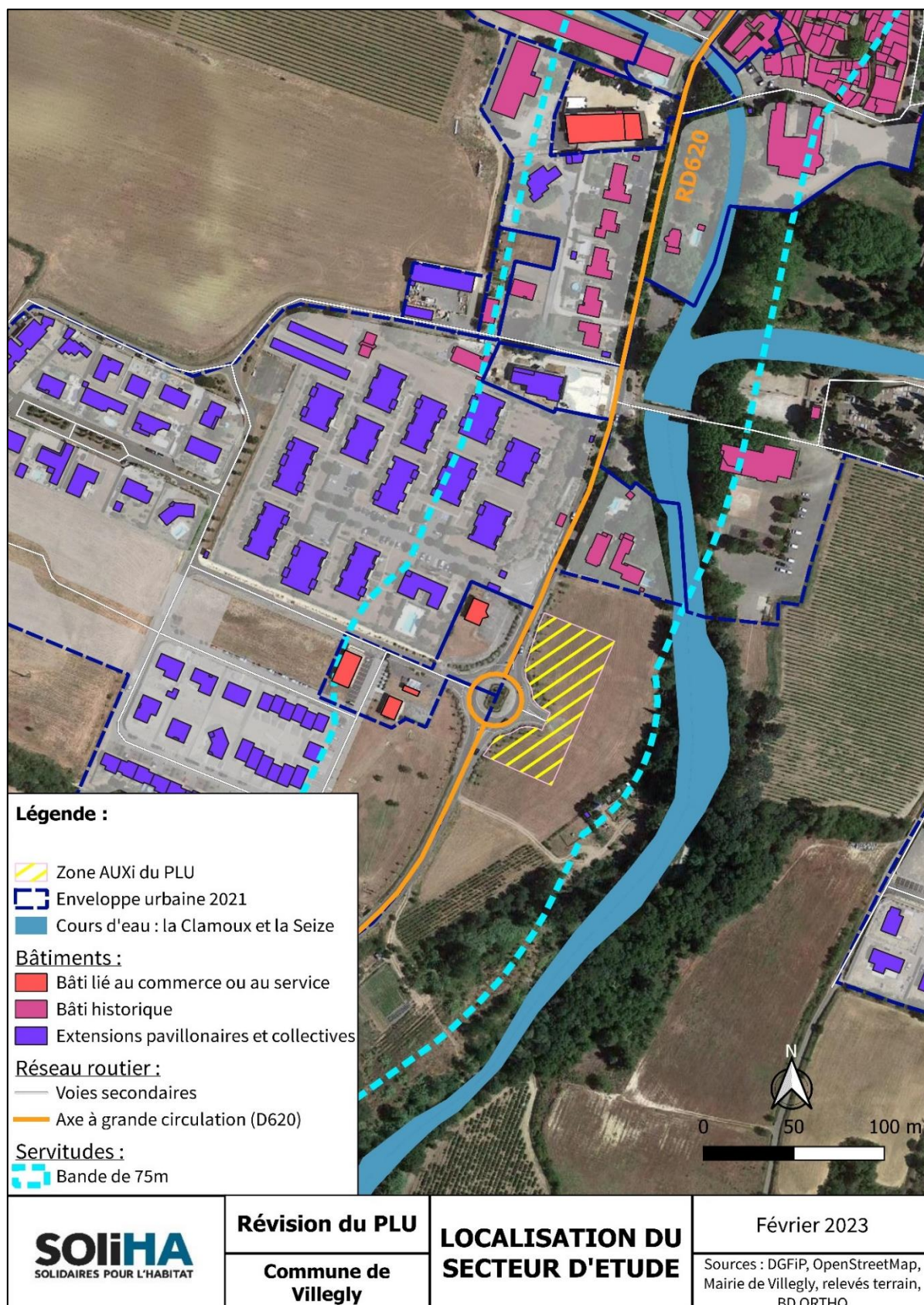
Code de l'Urbanisme - Article L.111-8

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant,

Étant donné que la commune souhaite ouvrir la zone en question à l'urbanisation, il sera nécessaire de présenter un dossier de demande de dérogation aux règles en vigueur, en plus de la révision. **Le présent document a pour objet de constituer ce dossier, qui devra notamment démontrer aux services déconcentrés de l'État que les considérations suivantes ont été prises en compte : la préservation des paysages, l'entrée de la ville, les formes urbaines existantes aux alentours, le patrimoine local, ainsi que les aspects de sécurité (en évitant toute réduction de la sécurité de l'axe concerné) et de nuisances sonores.**

LOCALISATION DU SECTEUR CONCERNÉ

Carte 1 : Localisation du secteur classé en AUXi ; SOLiHA-Méditerranée, 2023

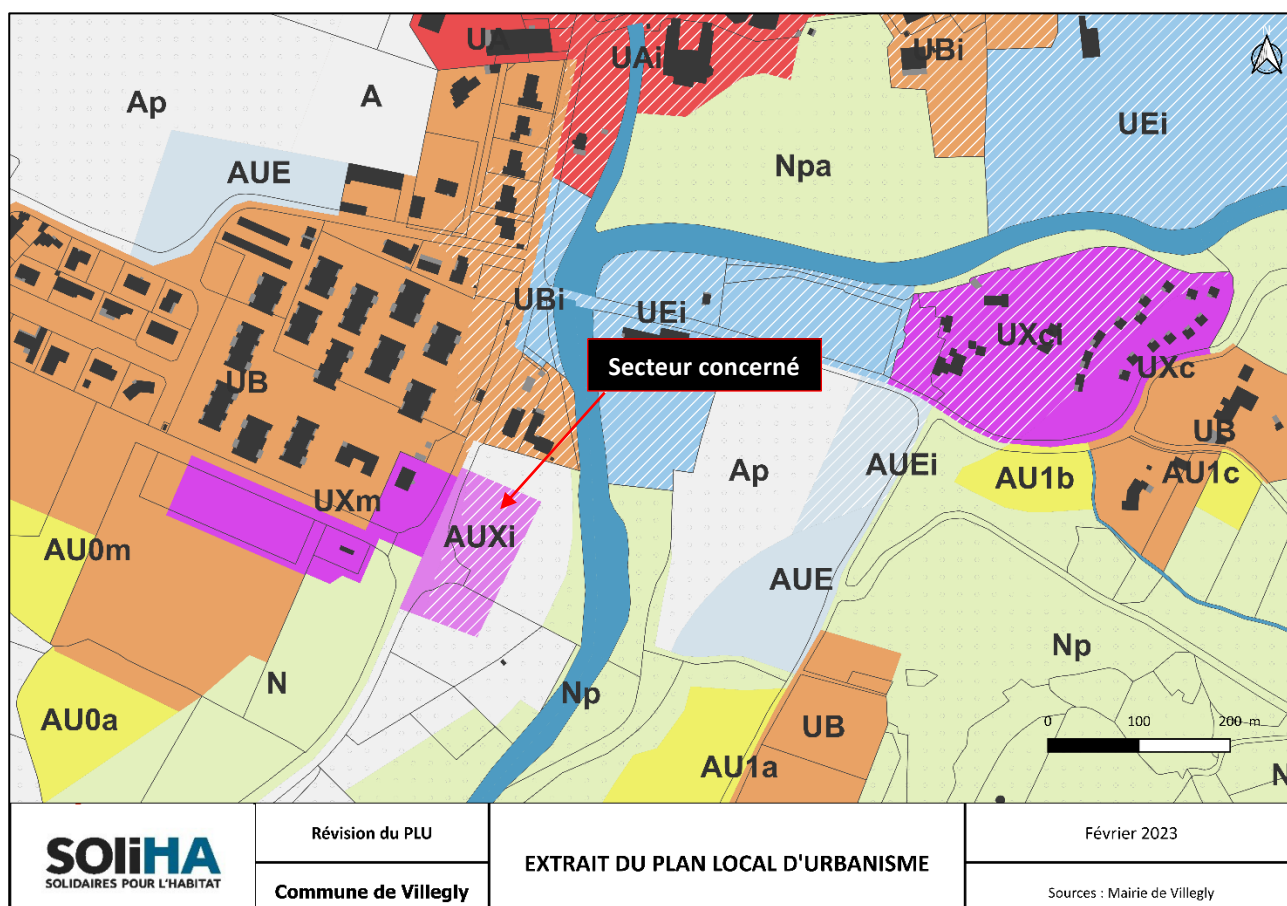


Le secteur concerné se situe en bordure de la D620 traversant la commune selon une orientation sud-ouest/nord-est (Carcassonne-Caunes-Minervois). Cette route est classée comme un axe à grande circulation selon le décret n°2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n°2009-615 du 3 juin 2009.

L'insertion dans la tâche urbaine de la zone AUX/AUXi est caractérisée par **un positionnement périphérique s'alignant sur la zone d'équipements/activité déjà existante au sud de la commune, située en vis-à-vis par rapport à l'axe**. Les tissus d'habitat les plus proches sont de type pavillonnaire et collectif et ont été constitués durant les années 2010. Le vieux village est quant à lui également situé à proximité du secteur du fait d'un tissu urbain relativement regroupé.

La parcelle est par ailleurs située en entrée sud de ville, ce qui constitue un enjeu supplémentaire dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone. Cette ouverture devra être menée de manière qualitative pour répondre aux attentes de la commune.

Carte 2 : Localisation du secteur AUX/AUXi sur le règlement graphique du PLU ; SOLIHA-Méditerranée, 2023



Compte tenu de ses caractéristiques géographiques, la zone AUX/AUXi présente par conséquent des enjeux techniques tels que la gestion des réseaux et de l'accessibilité, ainsi que des enjeux environnementaux et urbanistiques, notamment en ce qui concerne l'insertion paysagère, l'entrée sud de la ville et la cohérence avec le tissu urbain existant. Les différentes parties de ce dossier ont pour objectif de caractériser ces enjeux et de les relier au projet de la municipalité, afin de démontrer sa pertinence et sa viabilité.

I – ANALYSE DES ENJEUX RELATIFS À LA ZONE AUX/AUXi

1. Enjeux techniques

1.1. Desserte et accessibilité

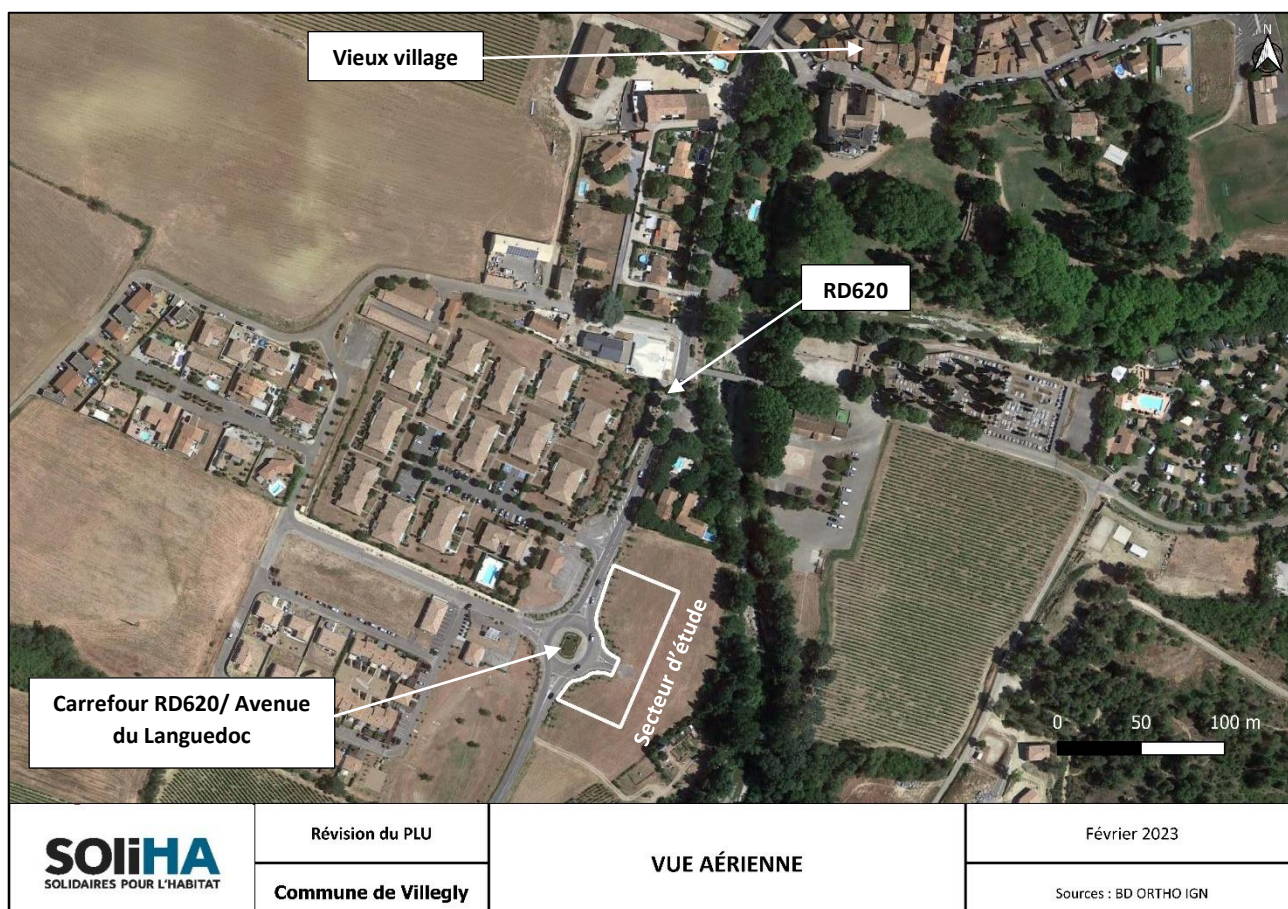
Pour que l'urbanisation de la zone AUX/AUXi soit viable, il est important que **les modalités d'accès à la parcelle (accès piétons et routiers) ne compromettent pas la sécurité routière ni les activités environnantes**. Étant donné que la D620 connaît un trafic important et qu'un carrefour se trouve déjà à proximité, il est impossible d'avoir un accès direct sur la départementale. Cependant, **il est envisageable d'accéder à la parcelle depuis l'avenue du Languedoc en suivant les mêmes modalités d'accès que les bâtiments d'activités existants** (cf. image 1) sans remettre en cause la sécurité de la zone. L'emplacement de l'accès doit cependant être soigneusement choisi pour éviter de compliquer le fonctionnement et la sécurité du carrefour D620/Avenue du Languedoc. Il faudra l'implanter au plus proche possible de la parcelle AY36 (cf. carte 5).

En ce qui concerne les accès piétons à la parcelle, les abords ne sont actuellement pas aménagés. Bien que des aménagements tels que des trottoirs ou une voie douce vers le centre-ville ou le village puissent être envisagés à l'avenir dans ce quartier, le modèle actuel de la zone est principalement axé sur l'utilisation de la voiture, avec des pavillons dotés d'un accès propre, des garages ou des parkings privés et des bâtiments d'activités. Par conséquent, la création d'infrastructures douces n'est pas considérée comme une priorité immédiate, mais la municipalité pourra engager une réflexion à ce sujet.

Image 1 : Accès au secteur AUX/AUXi et bâtiments existants ; SOLIHA-Méditerranée, 2023



Carte 3 : Vue aérienne de localisation du secteur AUXi ; SOLiHA-Méditerranée, 2023

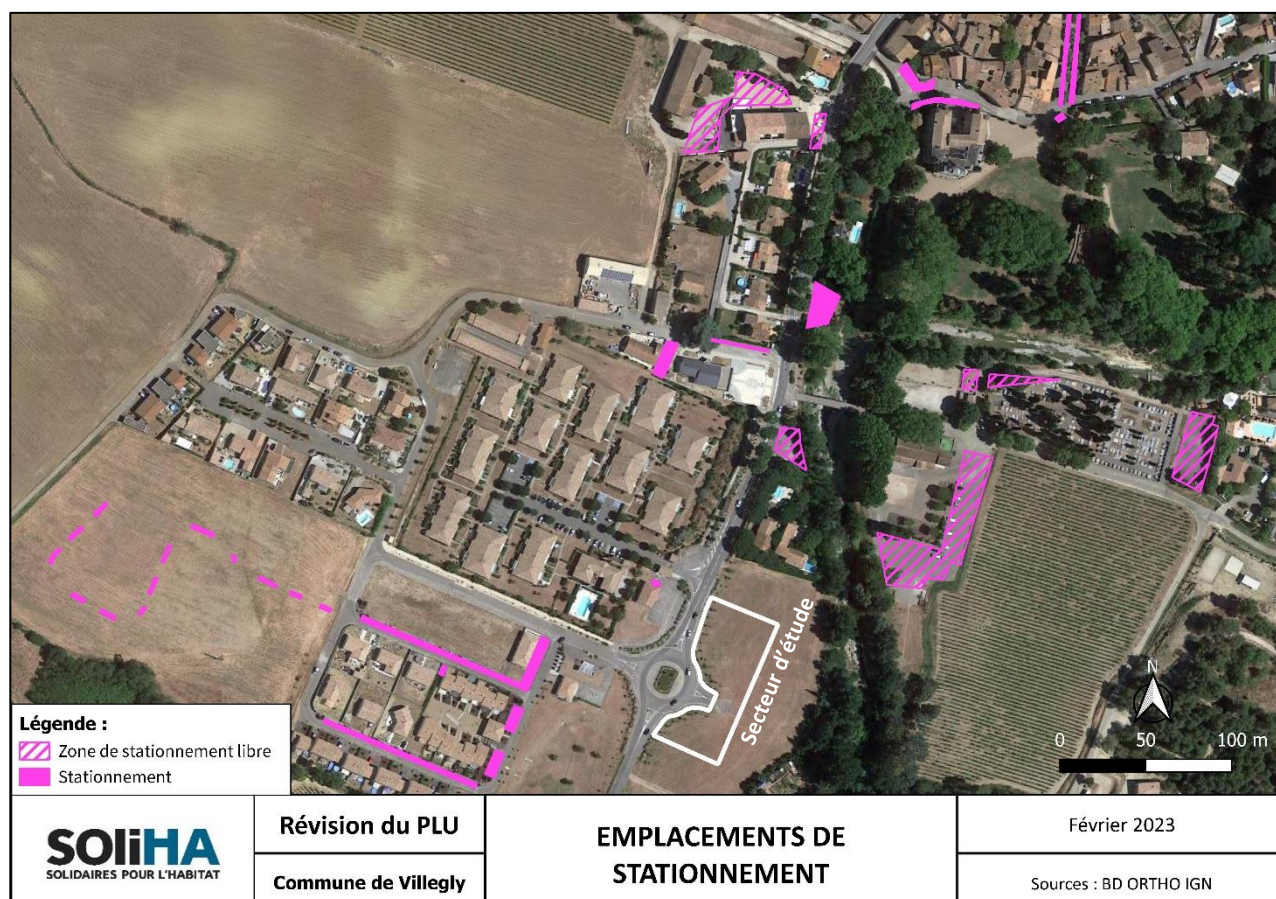


1.2. Stationnement

Le secteur situé en zone AUXi et ses alentours directs ne sont pas équipés de places de stationnement matérialisés (cf. carte 4). Comme la zone pourrait accueillir des véhicules (clients, employés...), **il est donc essentiel d'envisager un espace dévolu au stationnement dans le projet.**

En effet, il est important de noter que le stationnement sur la D620 n'est pas envisageable, car cela mettrait en danger la sécurité routière aux abords du site. Étant donné que la vitesse sur la D620 est limitée à 80 km/h, des véhicules quittant ou effectuant leur stationnement en nombre représenteraient un danger.

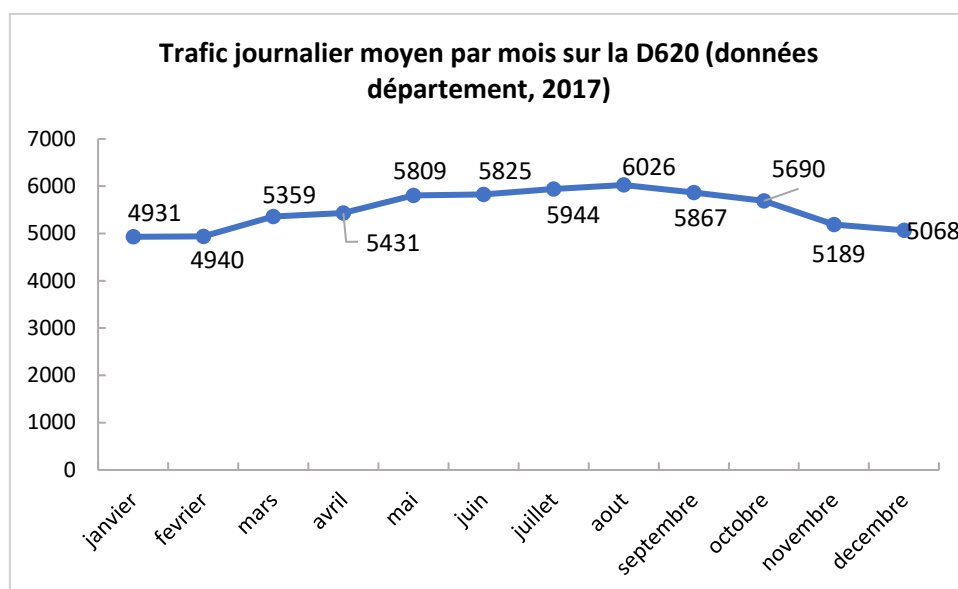
Carte 4 : Emplacements de stationnement autour le secteur AUXi ; SOLiHA-Méditerranée, 2023



1.3. Flux routier aux abords de la zone

En 2017, un comptage de véhicules a été effectué sur la section de la D620 traversant le secteur de la zone AUX/AUXi. Selon les données du Département de l'Aude, **le trafic journalier s'élevait à 5 510 véhicules**. Bien que cette valeur soit inférieure à la moyenne du réseau départemental cette année-là (6 512 véhicules/jour), elle reste supérieure à la médiane (4 278 véhicules/jour), ce qui indique **une fréquentation considérable**, surtout pour un village comme Villegly. La D620 est en effet une voie de circulation importante reliant Caunes-Minervois au nord et les villes de Villalier et Carcassonne au sud. En tant que bassin de vie de l'Aude, Carcassonne, regroupant 44 communes, concentre un grand nombre de services. Ces éléments expliquent ainsi l'importance de l'axe, ainsi que la teneur du trafic qui y est observée.

Il convient de souligner que la D620 **ne provoque pas d'exposition de la zone aux risques liés au « transport de marchandises dangereuses. »**



1.4. Réseau d'eau potable

La zone doit être efficacement desservie par le réseau d'adduction en eau potable, notamment dans l'optique de répondre à des besoins assez importants (futurs installations, équipements, services...). Concernant ce point, **le réseau offre des possibilités de desserte multiples** (cf. carte 5) en raccordement via la conduite syndicale passant sous la parcelle, ce qui rend inutiles d'éventuels travaux d'extension du réseau pour l'ouverture de cette zone à l'urbanisation.

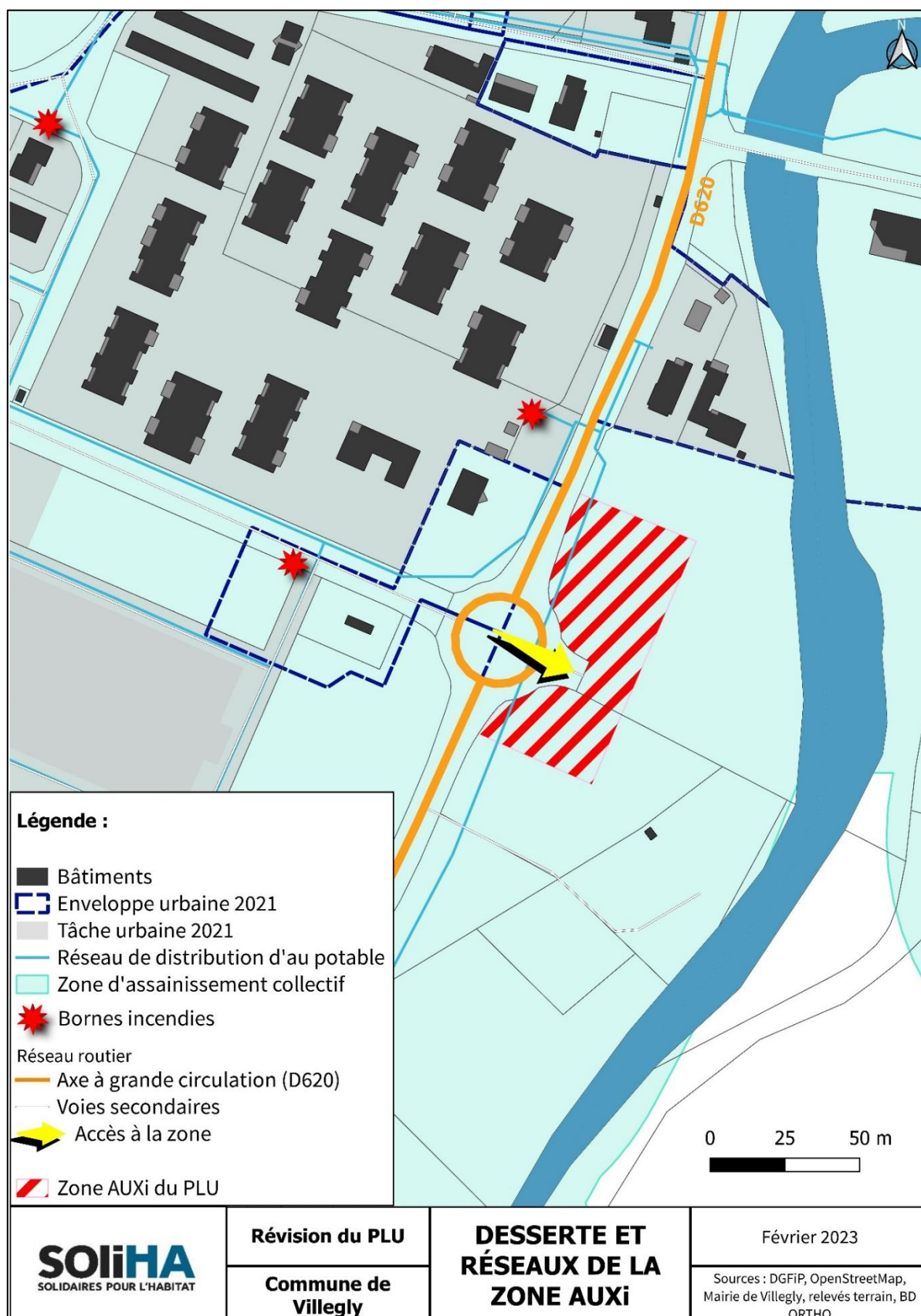
1.5. Réseau d'assainissement collectif

Le réseau d'assainissement collectif communal se situe en bordure de parcelle (cf. carte 5), ce qui est un critère essentiel afin de pouvoir répondre aux besoins des futures installations potentielles. Ainsi, ces installations pourront s'y raccorder (à l'exception des rejets polluants qui nécessitent des infrastructures spécifiques) et éviter ainsi la mise en place d'un dispositif autonome plus nuisible pour l'environnement.

1.6. Défense contre les incendies

Il est important de vérifier la présence d'infrastructures de défense contre les incendies à proximité directe des futures installations. Heureusement, **une borne incendie est déjà installée dans la zone UXm** et pourra assurer sa fonction en cas de sinistre sur les futures installations (cf. carte 5).

Carte 5 : Desserte et réseaux du secteur classé en AUXi ; SOLiHA-Méditerranée, 2023



2. Enjeux socio-environnementaux (état initial de l'environnement)

Aujourd'hui, il est indispensable de prendre en compte les enjeux environnementaux dans l'élaboration des documents d'urbanisme pour garantir la viabilité des projets territoriaux dans le contexte de la durabilité.

Par conséquent, les Plans Locaux d'Urbanisme doivent inclure un état initial de l'environnement (EIE) dans leur diagnostic territorial, présenté dans le rapport de présentation. L'EIE doit décrire les différents enjeux écologiques du territoire communal au moment de l'approbation du PLU et analyser les incidences potentielles de l'application de ce dernier, notamment en termes de vulnérabilité, d'inventaires et de périmètres de protection de la faune, de la flore et des milieux d'insertion dans le processus de transition énergétique, et d'état des lieux des paysages et des besoins de préservation. **Le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villegly, approuvé le 09/01/2012, comprenait un état initial de l'environnement traitant en outre de la zone sectorisée en AUXi.**

2.1. Aléa retrait-gonflement des argiles (aléa fort)

Le territoire communal est soumis au phénomène de retrait gonflement des argiles (cf. carte 8). Ce risque a été revu à la hausse dans les dernières études produites, la majorité de la commune étant aujourd'hui classée en zone à fort aléa. Les zones restantes sont en aléa moyen. Compte tenu de la soumission du risque aux variations climatiques, ainsi que de sa présence sur l'ensemble de la commune, celui-ci ne peut remettre en cause l'urbanisation des espaces concernés. Les services de l'État ont cependant délivré quelques prescriptions au sein du dossier départemental des risques majeurs :

AVANT :

- *S'informer des risques encourus et des consignes de sauvegarde ;*
- *Mettre en œuvre les mesures constructives pour réduire le risque : les fondations doivent être profondes, car c'est en surface que le sol subit les plus fortes déformations. Un ancrage homogène des fondations, même sur un terrain en pente, permet de répartir équitablement le poids de l'habitation. La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages haut et bas. De même, si deux éléments de construction sont accolés et fondés de manière différente, ils doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur, pour permettre des mouvements différentiels. L'environnement immédiat de l'habitation : les variations d'humidité provoquées par les arbres, les drains, les pompes ou l'infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées, doivent être le plus éloignées possibles de la construction. Pour éviter l'évaporation saisonnière, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de ce phénomène.*

PENDANT :

- *surveiller l'évolution du bâtiment, signaler toute évolution dangereuse à la mairie ;*
- *évacuer le bâtiment si nécessaire.*

APRÈS :

- *évaluer les dégâts et les dangers ;*
- *informer les autorités ;*
- *la sécurité des personnes et des biens peut passer par l'adoption de mesures de délocalisation des biens les plus menacés.*

Ces consignes pourront donc être prises en compte par les maîtres d'ouvrage et les maîtres d'œuvre lors de la construction de bâtiments sur la zone AUX/AUXi (zone d'aléa fort).

2.2. Activité agricole sur le secteur concerné

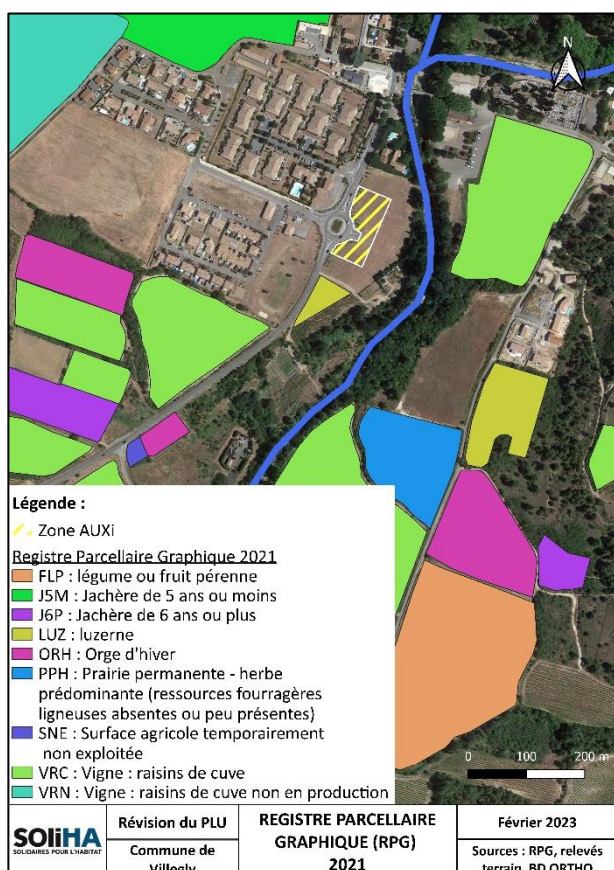
Le registre parcellaire graphique (RPG) est une base de données géographiques servant de référence à l'instruction des aides de la politique agricole commune (PAC). Il permet d'avoir un aperçu régulièrement actualisé et précis de la situation agricole d'un territoire à l'échelle parcellaire.

Le RPG, dans sa dernière version disponible (2021), indique **qu'il n'y a pas de données disponibles pour la parcelle située dans le secteur AUX/AUXi** (cf. carte 6). Cependant, lors de notre diagnostic agricole, le propriétaire de cette parcelle n'a pas assisté à nos réunions, entraînant ainsi une absence de données. **Cette situation a été confirmée lors des arpentages terrain réalisés dans le cadre de la révision du PLU**, qui ont révélé l'absence de culture ou d'élevage sur la parcelle, laissée en prairie sauvage. Par conséquent, les enjeux agricoles liés à cette parcelle sont minimes, car elle est actuellement dépourvue de toute activité agricole, qu'elle soit céréalière, pâturée ou fourragère (cf. carte 7).

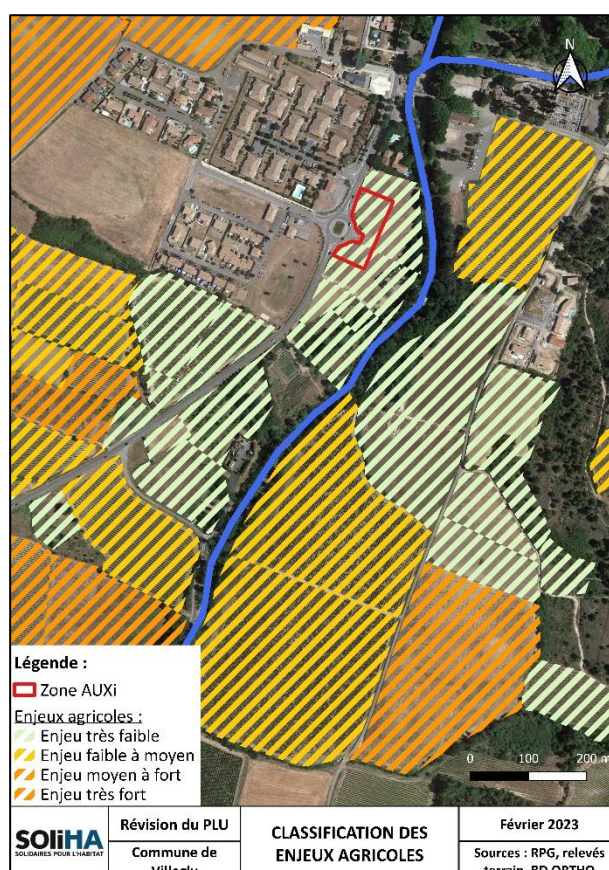
Aussi, **l'urbanisation de cette zone n'aurait pas de conséquences préjudiciables sur l'activité agricole**. Cette question aurait en effet pu être un obstacle majeur dans le cadre de la préservation des espaces agricoles, qui sont d'une importance cruciale pour les communes comme Villegly. Ces espaces agricoles assurent le maintien d'une identité culturelle, préservent les paysages caractéristiques de la région, et contribuent à l'activité économique locale.

Afin de réduire au maximum les potentiels impacts sur les cultures viticoles des parcelles voisines, **le projet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) envisagé par la commune prévoit la préservation du chemin d'exploitation se trouvant à la limite ouest de la parcelle**.

Carte 6 : Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2021 ; SOLIHA-Méditerranée, 2023



Carte 7 : Enjeux agricoles du secteur ; SOLIHA-Méditerranée, 2023



2.3. Nuisances sonores

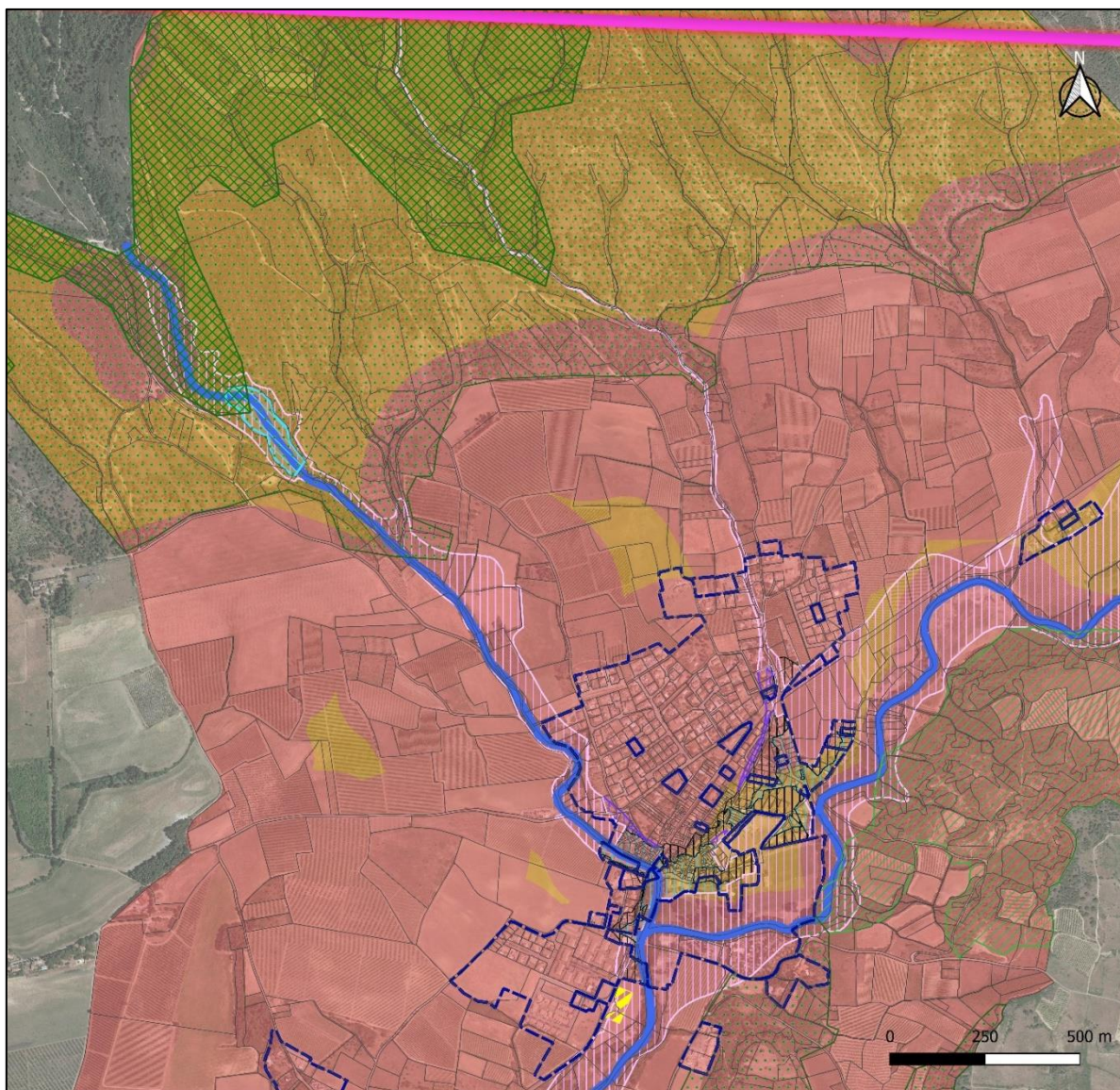
Les principaux risques et nuisances à prendre en compte sur le secteur AUX/AUXi sont logiquement relatifs à la présence de la D620 à proximité. Bien que cette route ne fasse pas l'objet d'une classification particulière dans ce domaine, **la question du bruit généré par le flux de circulation, non négligeable, se pose inévitablement. Toutefois, la présence de bâtiments d'activités déjà existants (générant eux aussi des nuisances sonores) et la destination des futures constructions tempèrent ces nuisances** puisque des populations ne seront pas amenées à habiter sur ce secteur. La possibilité de bruit provenant des futures activités dans les nouvelles installations doit également être prise en compte, mais la présence de bâtiments existants indique **que la situation actuelle ne sera pas plus détériorée** pour les populations environnantes qui sont déjà confrontées à ces nuisances.

2.4. Une absence globale de risques, servitudes ou prescriptions

En dehors des facteurs mentionnés précédemment, **aucun autre enjeu environnemental important n'a été identifié dans le secteur AUX/AUXi** (zone Natura 2000, ZNIEFF, ENS, zones humides...), ce qui suggère qu'une urbanisation de la zone n'aura pas d'impact significatif. Cette constatation est également confirmée par la trame verte et bleue du SCoT du Pays Lauragais (voir annexe 1).

Le dossier actuel n'a pas encore traité l'enjeu paysager, qui est le principal enjeu de cette parcelle et qui fait l'objet d'une section dédiée (cf. partie I-3. Insertion paysagère de la zone AUX/AUXi).

Carte 8 : Risques, servitude, prescriptions et TVB dans la commune ; SOLiHA-Méditerranée, 2023



Légende :

Enveloppe urbaine 2021

Zone AUXi concernée

Servitudes :

I4 - Etablissement des canalisations électriques : ligne HTA 400kV La Gaudière-Issel

Prescriptions :

PPRI

Ri1 : Aléa fort

Ri2 : Aléa modéré

Ri3 : Aléa indifférencié

Ri4 : Potentiellement inondable

Aléa retrait-gonflement des argiles :

Fort

Moyen

Trame verte et bleue :

Surfaces essentiellement agricoles interrompues par des espaces naturels importants

Végétation sclérophylle

Forêt et végétation arbustive en mutation

Zone humide

Cours d'eau : la Clamoux et la Seize

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Révision du PLU

Commune de Villegly

**RISQUES, SERVITUDES,
PRESCRIPTIONS, TVB**

Février 2023

Sources : DGFIP, OpenStreetMap,
data.gouv.fr, BD ORTHO

3. Insertion paysagère de la zone AUX/AUXi

3.1. Principaux enjeux paysagers du site

Les enjeux derrière l'urbanisation de la zone AUX tiennent essentiellement dans **le positionnement de cette dernière en entrée et sortie de ville**. Ces positions représentent actuellement de véritables frontières visuelles et physiques entre les zones urbaines et rurales. Dans les communes rurales situées dans des espaces très ouverts comme Villegly, il est essentiel de marquer clairement la limite urbaine. Contrairement à de nombreuses villes qui se sont urbanisées de manière diffuse, rendant floue la distinction entre village et campagne (urbanisation en étoile, zones commerciales et/ou d'activités peu qualitatives), Villegly a réussi à maintenir une relative compacité qu'il est important de préserver. Une extension irréfléchie de l'urbanisation selon des modalités peu qualitatives risquerait de remettre en cause cet équilibre.

Il est important de relever que l'un des enjeux clés consiste à **concevoir un projet d'urbanisation pour la zone AUX/AUXi qui s'adapte au positionnement en entrée de ville et qui soit cohérent avec l'environnement existant**. Les entrées et sorties de ville constituent les premières et dernières impressions que les visiteurs auront de la commune, il est donc essentiel de les soigner pour garantir l'attractivité résidentielle et économique de la commune à long terme. À Villegly, la présence de bâtiments d'activités à la sortie de ville sud (cf. image 2) renforce **la nécessité de créer des éléments de paysage plus qualitatifs qu'auparavant**. L'élaboration d'une OAP pour la zone AUX/AUXi permettra donc de concrétiser cet objectif.

3.2. Vues à grande échelle d'observation

À une échelle de visualisation à grande distance (au-delà de 500 mètres dans ce contexte de paysage ouvert), les enjeux liés à la zone AUX/AUXi concernent principalement l'apparence générale de l'urbanisation et son impact sur le paysage depuis les principaux axes routiers. **Depuis le nord et l'est, la zone AUX/AUXi n'est pas visible pour les observateurs éloignés**, étant donné qu'elle est soit masquée ou reste très limitée par des bâtiments et/ou des alignements de végétation qui cachent la vue à hauteur d'homme.

En ce qui concerne les enjeux visuels depuis l'ouest, les principaux enjeux proviennent des vues depuis l'avenue du Languedoc. Cependant, la présence d'un double linéaire de végétation de chaque côté de la D620 (cf. carte 9) ferme toutefois les vues sur le secteur étudié. À l'inverse, **des vues doivent être prises en compte au sud depuis la D620 en provenance de Villalier** (cf. carte 9 et image 2). L'arrière de la parcelle (côté est) est principalement concerné. Par conséquent, il pourrait être nécessaire d'établir des prescriptions pour la façade des futurs bâtiments afin de garantir la conservation d'un aspect paysager cohérent en termes de couleur, hauteur et ouvertures. Bien que les vues à grande distance soient importantes, le travail principal d'établissement de prescriptions doit être mené à une échelle plus petite, car c'est là que l'impact sur le paysage est le plus fort.

3.3. Vues à petite échelle d'observation

En examinant de près le secteur AUXi, des enjeux paysagers plus forts peuvent être relevés. Tout d'abord, la partie avant de la parcelle (côté sud) de la parcelle est relativement dégagée visuellement (cf. image 2 et carte 9). Son urbanisation à destination d'équipements et de services et sa localisation à l'entrée sud de la ville induisent ainsi une **nécessité de porter une attention particulière à cet espace très visible depuis la D620** (cf. ④).

Des préconisations comme une hauteur de bâtiment plus basse que celles des bâtiments déjà présents et une végétalisation des abords peuvent donc être établies dès maintenant et pourront être intégrées à l'OAP cadrant une ouverture à l'urbanisation du secteur, notamment afin de diminuer l'impact visuel en n'occupant pas l'intégralité du regard de l'observateur.

D'autre part, l'interface paysagère entre la D620 et la zone AUX/AUXi fait l'objet **d'un traitement végétal inégal, qu'il conviendra d'harmoniser** pour améliorer l'insertion des futurs équipements et services dans le paysage.

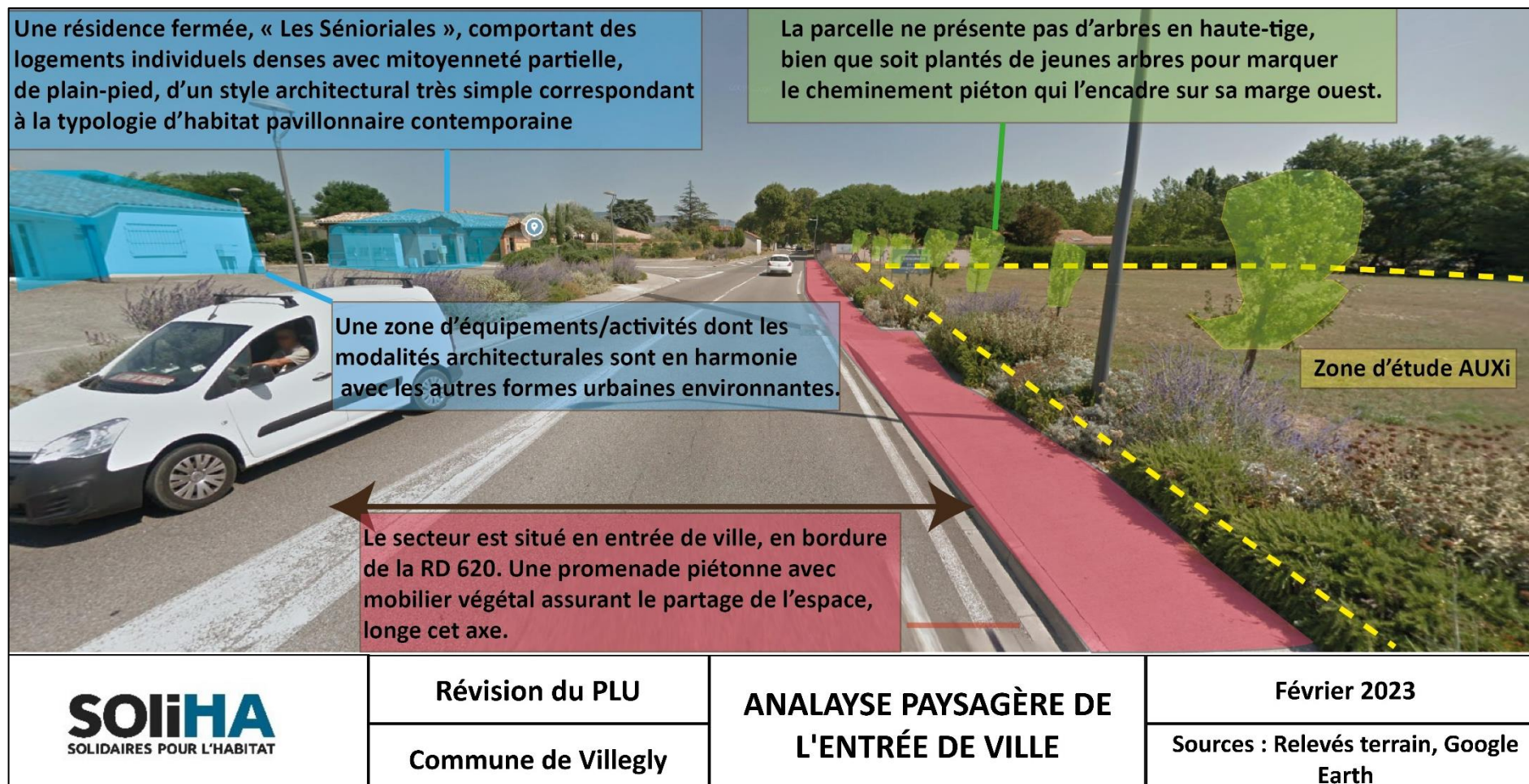
Plus au nord, un interstice dans le linéaire végétal ouvre une vue sur la zone concernée et les bâtiments d'activités au second plan (cf. ①). **Il s'agit ainsi de ne pas focaliser ici l'œil de l'observateur sur les potentiels futurs bâtiments de la zone AUX/AUXi**. Cet interstice peu qualitatif pourra donc faire l'objet **d'un comblement végétal de hauteur et de densité moyenne**.

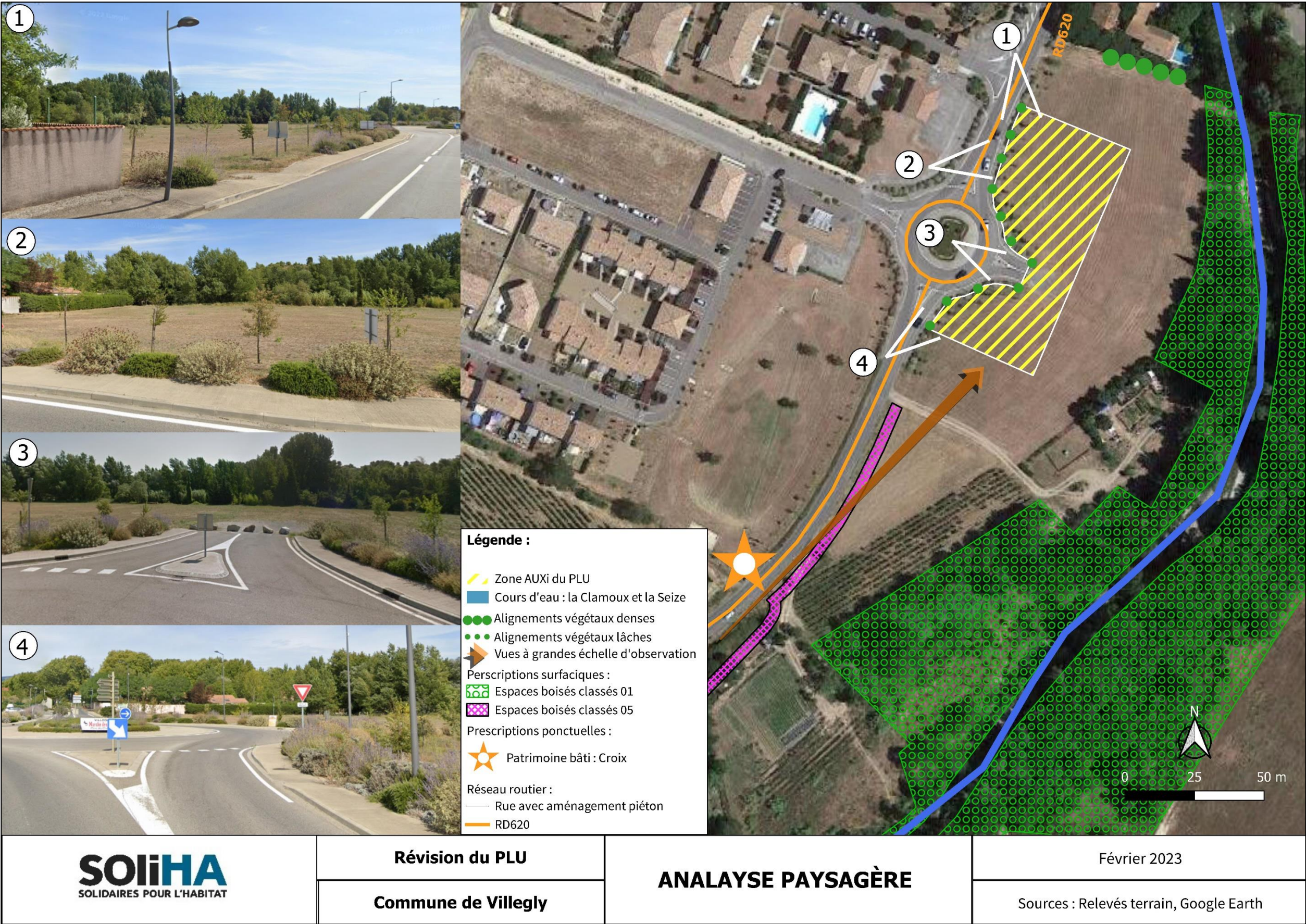
Dans le prolongement de cet interstice, une haie relativement dense est en effet présente constitue un écran végétal idéal pour empêcher les covisibilités depuis la D620 (cf. ②, ③). **Elle pourra donc faire l'objet d'une protection dans la cadre d'une OAP sur ce secteur**. Si les saisons hivernales laisseront apparaître la zone du fait de la perte des feuillages, la densité des masses végétales limite le phénomène et garantit tout de même une bonne protection visuelle.

Enfin, quelques extensions pavillonnaires localisées du côté ouest de la zone AUX/AUXi pourront être relativement visibles de celle-ci, en particulier pour les pavillons les plus proches. Cependant, **les linéaires végétaux se trouvant derrière les bâtiments existants (cf. carte 9) réduisent les vues**, ce qui n'est pas considéré comme un enjeu important. **Les arbustes déjà existants pourront donc être préservés dans le cadre de l'OAP, tandis que d'autres implantations supplémentaires pourront être envisagées si nécessaire**.

Note : pour les numérotations entourées, se référer à la carte 9.

Image 2 : Analyse paysagère de l'entrée de ville sud ; SOLIHA-Méditerranée, 2023





II – PRÉSENTATION DU PROJET : ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « ENTRÉE DE VILLE SUD »

1. Contexte

Étant donné que le projet d'implantation des services et des équipements sur le secteur AUX/AUXi est de nature privée plutôt que communale, **la municipalité ne dispose que d'un pouvoir d'action limité pour garantir le respect des enjeux paysagers mentionnés précédemment. Ainsi, pour encadrer l'urbanisation de cette zone, des réglementations exhaustives devront être mises en place.** En plus des réglementations du plan local d'urbanisme pour cette zone (qui prévoit l'ouverture du secteur AUX/AUXi à l'urbanisation dans le cadre de la révision générale du PLU), **des prescriptions d'aménagement supplémentaires pourront être énoncées par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).**

Pour rappel, les orientations d'aménagement et de programmation permettent d'établir des prescriptions d'aménagement complémentaires au règlement pour des secteurs spécifiques préalablement définis par la municipalité. Les projets d'urbanisation devront être conformes à ces prescriptions pour être autorisés. Les dispositions relatives aux OAP sont stipulées dans les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme. Elles incluent des mesures pour l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Code de l'Urbanisme - Article L.151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plaonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Par ce projet d'OAP dénommée « Entrée de ville sud » et adjointe au plan local d'urbanisme dans le cadre de la procédure de révision, la commune entend répondre aux enjeux suivants :

- Compléter la gamme d'équipements et services de la commune, avec une halle ouverte et une station de lavage ;
- S'inscrire dans une dynamique d'urbanisation privilégiant le marquage de l'entrée de ville des deux côtés de la RD 620 avec une avancée du front urbain s'alignant sur la zone d'équipements/activité existante, située en vis-à-vis par rapport à l'axe ;
- Améliorer la perméabilité est-ouest et la multimodalité sur l'axe départemental ;
- Intégrer sur le plan paysager les nouvelles constructions en travaillant l'allure générale de la zone (spécificités architecturales des toitures notamment, étant donné les destinations du bâtiment et l'ouverture de la halle) ;
- Prendre en compte les réglementations en matière de défense incendie.

2. Projet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Entrée de ville sud »

2.1. Principes de desserte

La taille de la zone impliquera une **voirie interne**.

L'aménageur aura la liberté de décider de la largeur et de l'organisation de cette voie en fonction des activités qui y seront implantées.

En ce qui concerne le chemin d'exploitation existant sur le site, **il devra être maintenu**, mais il pourra être déplacé sur la parcelle pour ne pas entraver l'aménagement de la zone.

2.2. Végétalisation des abords et cohérence du site

Il est prévu que tous les espaces publics, y compris les cheminements piétons et les espaces publics résiduels (ceux non dévolus à l'agrément ou aux voiries), soient végétalisés dans une optique de durabilité et d'intégration paysagère. La lisière urbaine-rurale en entrée de ville devra être aménagée avec des plantations afin de masquer partiellement les façades des équipements. Toutefois, la hauteur des plantations devra permettre une perspective visuelle sur les toitures des nouvelles bâtisses depuis l'entrée de ville. La végétalisation des parcelles respectera les dispositions énoncées dans le règlement écrit, ainsi que la liste des essences locales annexée à ce document.

Enfin, pour assurer une cohérence globale du site, **les nouveaux bâtiments devront être orientés de manière similaire aux bâtiments voisins existants** (cf. carte 10), de même que les faîtages devront être orientés dans le même sens (à moins qu'une toiture plate ou à 4 pans soit utilisée).

2.3. Caractéristiques des bâtiments

Les bâtiments devront présenter une hauteur moyenne globale par rapport à la D620 et aux bâtiments d'activités voisins existants, afin de permettre une transition harmonieuse et plus douce entre les hauteurs des bâtiments.

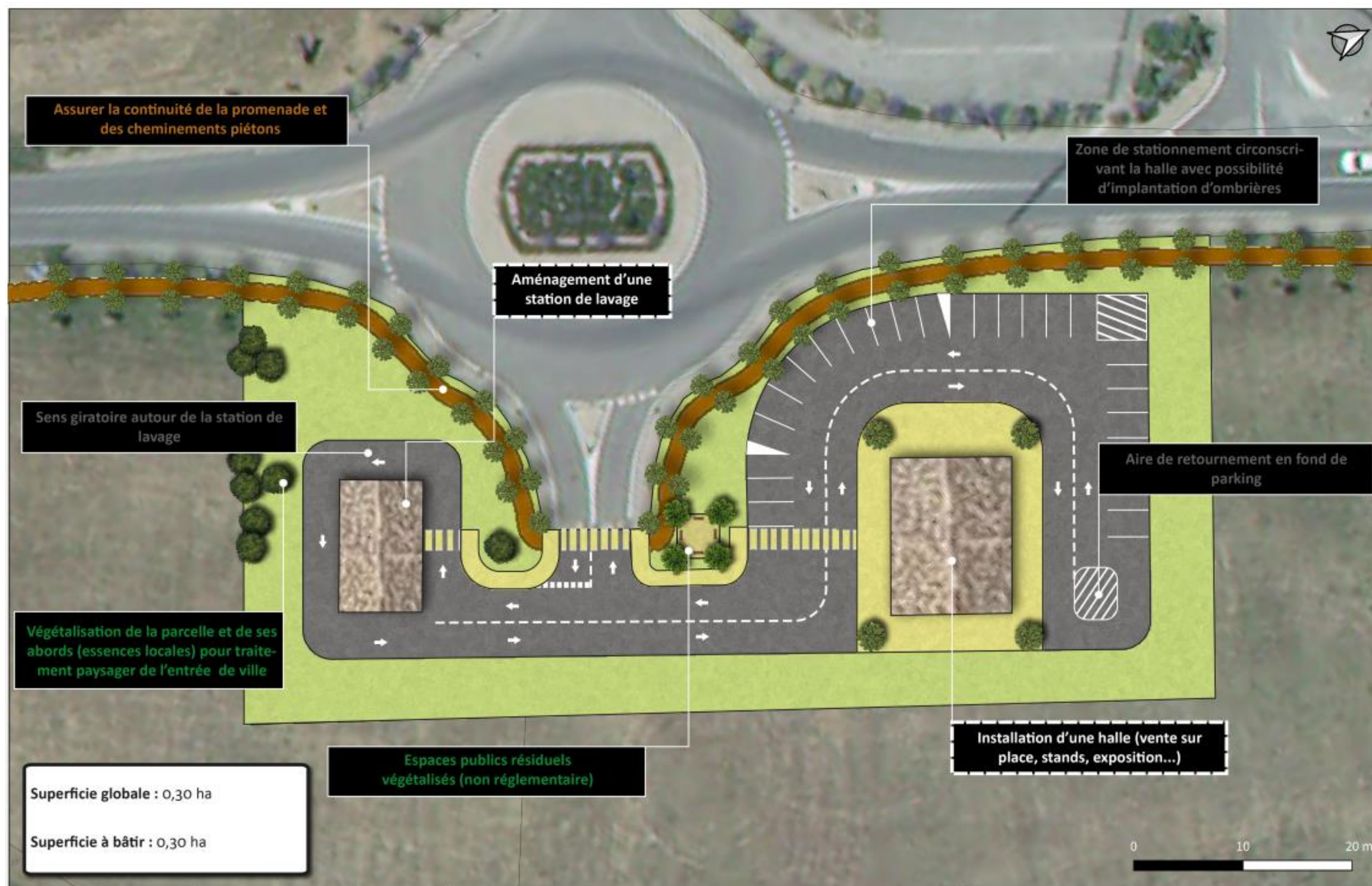
Les toitures devront toutefois respecter les caractéristiques, l'aspect et le nuancier des zones à vocation d'habitation située en vis-à-vis de la RD 620 (toitures à 2 pans à minima, aspect tuile).

Les tons utilisés pour les façades pourront, à titre indicatif, se situer dans les gammes blanches, grises et vertes afin de garantir une intégration paysagère convenable. Une disposition en damier pourra également être envisagée.

2.4. Espaces de stationnement

Il sera indispensable de prévoir sur la parcelle des espaces de stationnement en nombre suffisant pour éviter tout stationnement sur la voirie et garantir la sécurité sur les axes routiers adjacents.

En outre, une zone de stationnement, sur laquelle il sera possible de prévoir des ombrières, sera prévue, afin de permettre l'accueil de véhicules motorisés lors d'événements organisés à la halle, ou pour permettre de se rendre à pied rapidement aux équipements et habitations environnants.



III – CORRELATION DU PROJET D'OAP AVEC LES ENJEUX DU SECTEUR AUX/AUXi

	Enjeux délimités	Traduction dans le projet d'OAP « Entrée de ville »
Enjeux techniques	<i>Les accès piétons et routiers ne doivent pas se faire sur la D620 et au plus éloigné du carrefour.</i>	Accès imposé dans l'OAP en mutualisation avec l'accès déjà existant à la menuiserie adjacente.
	<i>Aucun stationnement ne doit se faire sur la voirie (notamment la D620) pour des raisons de sécurité.</i>	L'OAP impose la création d'espaces de stationnement suffisants sur l'emprise de la parcelle au regard de l'activité implantée.
	<i>Flux routier moyen mais non négligeable sur la D620, avec nuisances associées (sonores, sécurité limitée sur le carrefour).</i>	Implantation de services et d'équipements uniquement (pas d'habitations pouvant subir des nuisances sonores).
	<i>Nécessité de raccordement aux réseaux d'adduction en eau potable, d'assainissement et de défense contre les incendies.</i>	Présence des différents réseaux sur ou à proximité directe de la parcelle de l'OAP.
Enjeux environnementaux	<i>Présence d'un aléa-retrait gonflement des argiles fort.</i>	Le maître d'ouvrage devra le prendre en compte lors de la construction des bâtiments, notamment selon les prescriptions émises dans le dossier départemental des risques majeurs (http://www.aude.gouv.fr/IMG/pdf/villegly_tim_2020.pdf).
	<i>Présence d'une activité agricole (cultures des vignes) sur les parcelles environnantes.</i>	Obligation de maintien du chemin d'exploitation déjà présent sur le périmètre de l'OAP, avec possibilité de le déplacer pour faciliter l'implantation des bâtiments.
Enjeux paysagers	<i>Présence des potentiels paysagers à proximité du secteur AUXi</i>	Tous les espaces publics devront être végétalisés dans une optique de durabilité et d'intégration paysagère, y compris les cheminements piétons et espaces publics résiduels.
	<i>Positionnement du secteur en entrée sud et sortie de ville.</i>	Travail autour de la mise en valeur de la sortie de ville en arrivant depuis le nord (desserrement progressif des linéaires végétaux imposés, masquage des bâtiments d'activités à grande et petite échelle). En arrivant depuis le nord, la hauteur moyenne des bâtiments imposée par l'OAP et les prescriptions indicatives sur le ton des façades pourront permettre une intégration convenable.

	<i>Présence de bâtiments d'activités peu qualitatifs (hauteur, coloris...) sur la parcelle en face, avec une transition de hauteur peu qualitative avec l'axe.</i>	Hauteur moyenne des bâtiments imposée par l'OAP, et prescriptions indicatives sur le ton des façades. Un recul de 75 mètres par rapport au centre de la D620 sera maintenu afin d'éviter une proximité trop importante entre la route et les bâtiments.
	<i>Vues sur la parcelle à grande échelle depuis le sud), notamment du fait d'un fond de parcelle non végétalisé.</i>	Végétalisation du fond de parcelle nord imposée.
	<i>Présence de linéaires végétaux entre la parcelle et la D620 à préserver (gestion des covisibilités), avec toutefois quelques interstices à compléter.</i>	L'OAP impose la préservation des linéaires existants, et plus encore, impose le comblement des interstices dans ces derniers selon des modalités proches de l'existant afin de créer une harmonie.
	<i>Nécessité de privilégier la vue du paysage plutôt que celle du secteur AUX pour l'observateur arrivant depuis le nord.</i>	Desserrement progressif des linéaires végétaux imposés à la parcelle pour ouvrir progressivement le regard de l'observateur sur le paysage en arrivant depuis le sud. Parallèlement, il sera mis en œuvre un masquage des bâtiments à grande et petite échelle.